



Fundusze Europejskie
dla Mazowsza



Rzeczpospolita
Polska

Dofinansowane przez
Unię Europejską



Mazowsze.
serce Polski

Ciechanów, dnia 31.03.2026 r.

Powiat Ciechanowski
z siedzibą w Ciechanowie
ul. 17 Stycznia 7
06-400 Ciechanów

WRI-ZP.272.3.4.2026

**Do Wykonawców
biorących udział w postępowaniu**

Dotyczy postępowania pn.:

„Kompleksowa termomodernizacja budynku Domu Pomocy Społecznej „Kombatant” w Ciechanowie” w ramach Priorytetu II Fundusze Europejskie na zielony rozwój Mazowsza, Działania 2.1. Efektywność Energetyczna, Typ projektów: Poprawa efektywności energetycznej budynków publicznych i mieszkalnych programu Fundusze Europejskie dla Mazowsza 2021-2027

Szanowni Państwo!

Na podstawie art. 284 ust. 2 ustawy z dnia 11 września 2019 r Prawo zamówień publicznych (Dz. U. z 2024 poz. 1320 ze zm.) dalej jako „ustawa Pzp”, Zamawiający w niniejszym postępowaniu o udzielenie zamówienia publicznego, przekazuję treść pytań wraz z odpowiedziami:

Pytanie Wykonawcy nr 1:

„Wnosimy o modyfikację §7, ust. 4 poprzez skrócenie terminu na przystąpienie do czynności odbioru końcowego z obecnie przewidzianych 7 dni roboczych do 5 dni od dnia zgłoszenia gotowości przez Wykonawcę. Wykonawca zwraca się z prośbą o skrócenie powyższego terminu, wskazując, że obecny zapis w sposób nieproporcjonalny obciąża Wykonawcę i negatywnie wpływa na ekonomikę realizacji zamówienia. Zgodnie z ustawą Prawo zamówień publicznych oraz zasadami współdziałania, Zamawiający powinien dążyć do sprawnego rozliczenia umowy. Nadmierne odsuwanie w czasie momentu przystąpienia do odbioru bezpośrednio opóźnia możliwość wystawienia faktury końcowej. Dla wykonawców (szczególnie z sektora MŚP) zamrożenie znacznych środków finansowych samej tylko procedury "oczekiwania na odbiór" stanowi istotne zagrożenie dla płynności finansowej i zdolności do realizacji kolejnych zadań. Ponadto, Długi okres oczekiwania na komisję odbiorową zwiększa ryzyko wystąpienia tzw. szkód przypadkowych lub aktów wandalizmu na gotowym, nieużytkowanym jeszcze obiekcie, za które odpowiedzialność wciąż ponosi Wykonawca. Jest to sytuacja niekorzystna dla obu stron – Inwestor powinien dążyć do jak najszybszego przejęcia gotowego dobra w celu jego eksploatacji. W profesjonalnym obrocie budowlanym termin 5 dni jest uznawany za w pełni wystarczający dla Zamawiającego na powołanie komisji i rozpoczęcie czynności. Wykonawca podkreśla, że o gotowości do odbioru informuje z wyprzedzeniem, co daje Zamawiającemu dodatkowy czas na przygotowanie organizacyjne. Wykonawca podkreśla, że proces realizacji robót budowlanych, zgodnie z wymogami technologicznymi oraz postanowieniami umowy, podlega stałemu i bieżącemu nadzorowi ze strony inspektorów nadzoru inwestorskiego. Każdy kluczowy etap prac, w tym w szczególności roboty ulegające zakryciu oraz roboty zanikające, jest każdorazowo zgłaszany do odbioru częściowego i weryfikowany przez przedstawicieli Zamawiającego. W związku z powyższym, w momencie zgłoszenia gotowości do odbioru, Zamawiający dysponuje już wiedzą o jakości i sposobie wykonania zdecydowanej większości elementów obiektu. Odbiór stanowi de facto podsumowanie zebranej wcześniej dokumentacji i weryfikację widocznych elementów wykończeniowych. W tych



okolicznościach termin 5 dni na przystąpienie do odbioru jest terminem w pełni wystarczającym, a jego wydłużanie byłoby działaniem nieuzasadnionym i sprzecznym z zasadą sprawności postępowania.”

Odpowiedź Zamawiającego:

Zamawiający informuje, że nie przewiduje zmian postanowień umownych w tym zakresie.

Pytanie Wykonawcy nr 2:

„Zwracamy się z wnioskiem o dokonanie modyfikacji postanowień wzoru umowy w zakresie definicji terminu zakończenia robót oraz zakresu obowiązków Wykonawcy. Obecne brzmienie dokumentacji nakłada na Wykonawcę obowiązek uzyskania pozwolenia na użytkowanie w ramach umownego terminu realizacji zadania. Nakładanie na Wykonawcę obowiązku uzyskania pozwolenia na użytkowanie powoduje realne skrócenie terminu wykonania zadania. Organ ma aż miesiąc na wydanie decyzji a w skomplikowanych przypadkach (to organ decyduje czy taki przypadek zaistniał) organ ma 2 miesiące. Tym samym termin określony w umowie jako termin na zakończenie wykonania przedmiotu umowy jest pozorny, bowiem zostaje on skrócony o okres procedury uzyskania pozwolenia, która to procedura uzależniona jest od czynności organu na który Wykonawca nie ma wpływu. Obciążanie Wykonawcy karami za opóźnienie w przypadku, gdy roboty zostały ukończone, a jedynym brakiem jest oczekiwanie na podpis urzędnika, stoi w sprzeczności z zasadą współzycia społecznego i równego traktowania stron. Wykonawca nie może ponosić odpowiedzialności za opieszałość organów administracji publicznej. Przyjmuje się, że rolą Wykonawcy jest należyte wykonanie robót i przygotowanie dokumentacji niezbędnej do złożenia wniosku. To Inwestor (jako właściciel obiektu i strona w procesie budowlanym) powinien przejąć ryzyko czasu trwania procedury administracyjnej po faktycznym zakończeniu prac. W związku z powyższym, wnosimy o uznanie za termin zakończenia przedmiotu umowy daty zgłoszenia przez Wykonawcę gotowości do odbioru końcowego (wraz z przekazaniem kompletnej i prawidłowej dokumentacji powykonawczej niezbędnej do wystąpienia o pozwolenie na użytkowanie). Wnosimy o wyłączenie z zakresu obowiązków Wykonawcy uzyskania samej decyzji o pozwoleniu na użytkowanie lub alternatywnie – uznanie, że obowiązek ten zostaje spełniony z chwilą złożenia do właściwego organu poprawnego i kompletnego wniosku o wydanie takiej decyzji.”

Odpowiedź Zamawiającego:

Zamawiający informuje, że to Wykonawca powinien dysponować odpowiednią kadrami, umożliwiającą szybkie i sprawne przeprowadzenie procesu inwestycji – w tym również ocenę, czy wszystkie wskazane w umowie dokumenty będą wymagane z uwagi na zakres i charakter prowadzonych robót budowlanych. Nie przewidujemy zmian umowy w tym zakresie.

Pytanie Wykonawcy nr 3:

„Zwracamy się z wnioskiem o dokonanie modyfikacji postanowień wzoru umowy w par. 8 ust. 17, punkt 3 o zmianę zapisu w taki sposób, aby rozliczenie końcowe następowało niezwłocznie po faktycznym zakończeniu robót i podpisaniu protokołu odbioru końcowego. Uzależnienie płatności od uzyskania pozwolenia na użytkowanie oraz upływu ostatniego kwartału umowy znacząco wydłuża termin płatności za już wykonane i odebrane prace, co wpływa negatywnie na płynność finansową Wykonawcy i podwykonawców.”

Odpowiedź Zamawiającego:

Zamawiający informuje, że to Wykonawca powinien dysponować odpowiednią kadrami, umożliwiającą szybkie i sprawne przeprowadzenie procesu inwestycji – w tym również ocenę, czy wszystkie wskazane



w umowie dokumenty będą wymagane z uwagi na zakres i charakter prowadzonych robót budowlanych. Nie przewidujemy zmian umowy w tym zakresie.

Pytanie Wykonawcy nr 4:

„Zamawiający określił termin zakończenia robót w sposób sztywny, wskazując konkretną datę kalendarzową. Wykonawca wnosi o zmianę powyższego zapisu poprzez określenie terminu wykonania zamówienia jako liczby dni/tygodni od daty zawarcia umowy lub o wprowadzenie jednoznacznych klauzul adaptacyjnych pozwalających na przesunięcie tej daty o czas trwania przeszkód niezależnych od Wykonawcy. Określenie terminu sztywną datą przerzuca na Wykonawcę całkowite ryzyko przedłużania się procedury przetargowej (np. na skutek zapytań, odwołań lub przedłużającej się kontroli uprzedniej). Skrócenie realnego czasu wykonawstwa narusza art. 16 pkt 1 i 3 ustawy Pzp (zasada uczciwej konkurencji i proporcjonalności). Zgodnie z wyrokami KIO (m.in. KIO 2415/21, KIO 411/13), termin realizacji musi być realny. Narzucenie sztywnej daty bez uwzględnienia potencjalnych ryzyk (np. warunki atmosferyczne, błędy w dokumentacji projektowej, opóźnienia w wydaniu placu budowy) stanowi naruszenie zasady równego traktowania wykonawców. Sztywne określenie terminu bez mechanizmu jego uelastycznienia zmusi Wykonawców do wkalkulowania w cenę oferty wysokiego ryzyka (rezerwy na kary umowne), co doprowadzi do nieuzasadnionego wzrostu ceny ofertowej lub konieczności unieważnienia postępowania ze względu na przekroczenie budżetu Zamawiającego. W skrajnym przypadku, jeśli procedura wyboru wykonawcy zakończy się tuż przed wskazanym terminem, świadczenie może stać się niemożliwe do wykonania w rozumieniu art. 387 § 1 Kodeksu cywilnego, co będzie skutkowało możliwością odstąpienia od umowy przez Wykonawcę z winy Inwestora”

Odpowiedź Zamawiającego:

Zamawiający informuje, że w zmianie SWZ z dnia 26.03.2026 r., wskazane były przyczyny określenia terminu wykonania zamówienia w sposób sztywny (jednak wystarczająco odległy, aby terminowo zrealizować przedmiot zamówienia. Wskazano uzasadnienie zmiany terminu realizacji: „Po wystąpieniu z wnioskiem do Mazowieckiej Jednostki Wdrażania Programów Unijnych, Zamawiający otrzymał zgodę na wydłużenie terminu realizacji projektu do dnia 30.06.2027 r. Zgodnie regulaminem projektu należy przewidzieć czas niezbędny na jego rozliczenie, w związku z czym przedmiot zamówienia należy zrealizować w terminie do dnia 31.05.2027 r. Zamawiający informuje, iż ulega wydłużeniu termin realizacji przedmiotu zamówienia, w związku z powyższym zmianie ulega rozdz. II ust. 6 SWZ.” Regulujący te kwestie art. 436 pkt 1 ustawy Prawo zamówień publicznych, dopuszcza zastosowanie terminu wyrażonego konkretną datą, poprzez zapis: „chyba że wskazanie daty wykonania umowy jest uzasadnione obiektywną przyczyną”. Fakt realizowania inwestycji z dofinansowaniem środków zewnętrznych, których otrzymanie uzależnione jest od ich wydatkowania w konkretnym, wskazanym datą terminie, jest niewątpliwie przyczyną obiektywną – niezależną od Zamawiającego. Uzasadnione więc było wskazanie terminu realizacji zamówienia konkretną datą.

Pytanie Wykonawcy nr 5:

„Zwracamy się z prośbą o modyfikację zapisu dotyczącego terminów płatności dla podwykonawców poprzez zrównanie ich z terminem płatności, jaki Zamawiający przewidział dla Wykonawcy w §8, ust 19 tj. do 21 dni. Obecny zapis nakładający na Wykonawcę obowiązek zapłaty Podwykonawcy w terminie krótszym niż termin płatności Zamawiającego na rzecz Wykonawcy jest nieuzasadniony i narusza równowagę stron. Wprowadzenie asymetrii w terminach płatności (krótszy termin dla Podwykonawcy, dłuższy dla Wykonawcy) stawia Wykonawcę w pozycji podmiotu zmuszonego do kredytowania inwestycji publicznej. Zgodnie z ustawą o przeciwdziałaniu nadmiernym opóźnieniom



w transakcjach handlowych, dąży się do eliminowania zjawisk, w których słabsza strona kontraktu musi finansować działalność silniejszej. W obecnym brzmieniu, Wykonawca jest zmuszony wypłacić środki Podwykonawcom, nie otrzymawszy ich uprzednio od Zamawiającego. Taka konstrukcja drastycznie zwiększa ryzyko utraty płynności finansowej przez Wykonawcę, co w konsekwencji zagraża terminowej realizacji całego zamówienia i bezpieczeństwu finansowemu samych Podwykonawców. Choć przepisy ustawy Pzp kładą szczególny nacisk na ochronę Podwykonawców, to ich celem jest zapewnienie im realnej zapłaty za wykonane prace, a nie tworzenie uprzywilejowanej pozycji kosztem Wykonawcy. Standardem rynkowym, uznawanym przez Krajową Izbę Odwoławczą za przejaw dobrych praktyk, jest lustrzane odbicie terminów płatności. Zapewnia to, że środki wypłacane przez Zamawiającego sprawnie "przeptywają" przez Wykonawcę do dalszych ogniw łańcucha dostaw, bez nieuzasadnionego obciążania kapitału obrotowego Wykonawcy. Konieczność kredytowania inwestycji przez Wykonawcę ze względu na niespójne terminy płatności generuje dodatkowe koszty finansowe (np. odsetki od kredytu obrotowego). Koszty te muszą zostać odzwierciedlone w cenie oferty. Zrównanie terminów płatności pozwoli na wyeliminowanie tych ryzyk z wyceny, co leży w interesie publicznym i sprzyja gospodarnemu wydatkowaniu środków. Wobec powyższego, prosimy o ujednoczenie terminów płatności tak, aby Wykonawca miał realną możliwość uregulowania zobowiązań wobec Podwykonawców ze środków otrzymanych od Zamawiającego."

Odpowiedź Zamawiającego:

Zamawiający informuje, że art. 447 prawa zamówień publicznych wymaga przedstawienie dowodów zapłaty wymagalnego wynagrodzenia podwykonawcom i dalszym podwykonawcom, przy płatnościach częściowych.

Pytanie Wykonawcy nr 6:

„wnosimy o modyfikację §15, ust 5 Wzoru umowy poprzez skrócenie terminu na zgłoszenie sprzeciwu lub zastrzeżeń do projektu umowy z Podwykonawcą (oraz samej umowy z podwykonawcą) do 7 dni. Wykonawca wnosi o skrócenie powyższego terminu, wskazując na kluczowe znaczenie tego procesu dla zachowania terminowości całej inwestycji Zgodnie z powszechną praktyką oraz zapisami niniejszego wzoru umowy, Podwykonawca nie może przystąpić do faktycznej realizacji robót przed uzyskaniem akceptacji Zamawiającego. Utrzymywanie długiego, terminu na weryfikację umowy powoduje wymuszony przestój na budowie w oczekiwaniu na decyzję administracyjną Zamawiającego. Inwestycja budowlana składa się z szeregu procesów powiązanych na ścieżce krytycznej. Opóźnienie wejścia na budowę kluczowych Podwykonawców (np. od robót ziemnych, instalacyjnych czy konstrukcyjnych) o czas potrzebny na zatwierdzenie umowy, przekłada się bezpośrednio na ryzyko niedotrzymania terminu zakończenia całego zadania. Skrócenie terminu akceptacji do 7 dni pozwoli na płynne wprowadzenie specjalistycznych ekip na teren budowy. Termin 7 dni jest w pełni wystarczający dla Zamawiającego na zweryfikowanie, czy umowa z Podwykonawcą spełnia wymogi określone w ustawie Prawo zamówień publicznych (art. 464 Pzp) oraz w SWZ (np. w zakresie terminów zapłaty czy kar umownych). Standardowe projekty umów z podwykonawcami opierają się przeważnie na zapisach umowy głównej, co znacznie ułatwia ich analizę przez służby Zamawiającego. Obowiązek współdziałania Zamawiającego przy wykonaniu zamówienia obejmuje również sprawne podejmowanie decyzji o charakterze formalnym. Przewlekłość w akceptacji Podwykonawców, w sytuacji gdy termin realizacji robót już biegnie, może być poczytana jako naruszenie tej zasady i stanowić podstawę do przyszłych roszczeń o przedłużenie czasu na ukończenie robót."

Odpowiedź Zamawiającego:

Zamawiający informuje, że nie wyraża zgody na zmianę zapisu.



Pytanie Wykonawcy nr 7:

„Wnosimy o dokonanie zmiany we wzorze umowy poprzez dodanie zapisu określającego termin na zatwierdzenie kart materiałowych w brzmieniu: „Zamawiający (lub Inspektor Nadzoru) zobowiązuje się do zatwierdzenia karty materiałowej bądź przedstawienia ewentualnych uwag w terminie nie dłuższym niż 5 dni od dnia jej przedłożenia przez Wykonawcę. Brak ustosunkowania się Zamawiającego w powyższym terminie uznaje się za milczące zatwierdzenie materiału”. Obecnie wzór umowy nie przewiduje żadnego terminu dla Zamawiającego na podjęcie decyzji o akceptacji materiałów budowlanych. Taka sytuacja wprowadza istotną niepewność co do płynności realizacji inwestycji. Generuje też ryzyko przestojów i opóźnień. Wykonawca nie może zamówić materiałów ani urządzeń (szczególnie tych o długim terminie oczekiwania) bez ich formalnej akceptacji. Brak reakcji ze strony Zamawiającego lub Inspektora Nadzoru w rozsądnym terminie paraliżuje proces logistyczny i uniemożliwia zachowanie ciągłości robót, co jest okolicznością niezawinioną przez Wykonawcę. W przypadku braku umownego terminu, Wykonawca jako wierzyciel w zakresie współdziałania (art. 640 K.c. w zw. z art. 656 K.c.) będzie zmuszony do wyznaczania Zamawiającemu terminów na podstawie ogólnych przepisów prawa cywilnego pod rygorem odstąpienia od umowy lub wstrzymania prac. Narzucanie terminów w trybie wezwań rodzi niepotrzebne konflikty na linii Wykonawca-Zamawiający już na etapie realizacji, czego można uniknąć poprzez jasne sformułowanie procedury w umowie. Ponadto, Zgodnie z ustawą Prawo zamówień publicznych, strony są zobowiązane do współdziałania w celu należytego wykonania zamówienia. Określenie terminu na akceptację dokumentacji materiałowej jest przejawem takiego współdziałania i pozwala na rzetelne planowanie postępu prac. Wprowadzenie proponowanej zmiany usunie lukę w umowie, zwiększy przewidywalność procesu budowlanego i zabezpieczy interesy obu stron przed nieuzasadnionym wydłużeniem czasu realizacji.”

Odpowiedź Zamawiającego:

Zamawiający informuje, że nie wyraża zgody na zmianę zapisu.

Ponadto informujemy, że postanowienia umowy, nie zmieniły się (poza terminem realizacji zamówienia), od momentu wszczęcia postępowania. Zamawiający jest więc zdziwiony kwestionowaniem zapisów umownych, dostępnych dla wszystkich wykonawców, w końcowym etapie procedury udzielania zamówienia, już po terminie zadawania pytań określonym w art. 284 ust. 2 w związku z ust. 4 i 5 ustawy PZP.

Zamawiający informuje, że nie ulega zmianie termin składania i otwarcia ofert.

/-/ Kierownik Zamawiającego