



Fundusze Europejskie
dla Łódzkiego



Rzeczpospolita
Polska

Dofinansowane przez
Unię Europejską



Lubochnia Dworska, dnia 05.03.2026 r.

Gmina Lubochnia zwana dalej „Zamawiającym”

Lubochnia Dworska ul. Tomaszowska 9,

97-217 Lubochnia,

NIP: 773-22-23-364, REGON: 590 648 149,

WSZYSCY WYKONAWCY BIORĄCY UDZIAŁ W POSTĘPOWANIU

Dotyczy postępowania o udzielenie zamówienia prowadzonego w trybie podstawowym bez negocjacji, którego przedmiotem jest **Termomodernizacja budynku Urzędu Gminy w Lubochni**

WYJAŚNIENIE TREŚCI SPECYFIKACJI WARUNKÓW ZAMÓWIENIA Nr 1 (Znak postępowania: RI.271.1.4.2026)

Na podstawie art. 284 ust. 6 ustawy z dnia 11 września 2019 r. Prawo zamówień (tj. Dz. U. z 2024 r., poz. 1320 ze zm.) – dalej „ustawa Pzp”, działając w imieniu Zamawiającego przekazuje treść zapytań dotyczących Specyfikacji Warunków Zamówienia (SWZ) wraz z udzielonymi odpowiedziami.

Pytanie nr 1:

W nawiązaniu do paragrafu 7, ust. 9, punkt 7 warunkiem zakończenia inwestycji będzie uzyskanie pozwolenia na użytkowanie lub skuteczne zawiadomienie o zakończeniu budowy. Nakładanie na Wykonawcę takiego obowiązku 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.

Odpowiedź:

Zamawiający informuje, iż nie wyraża zgody na modyfikację zapisów § 7 ust. 9 pkt 7 wzoru umowy (zał. nr 2 SWZ)

Pytanie nr 2:

Wnosimy o modyfikację §11, ust. 4 Wzoru umowy poprzez skrócenie terminu na zgłoszenie sprzeciwu lub zastrzeżeń do projektu 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:

Zamawiający informuje, iż wyraża zgodę na modyfikację zapisów § 11 ust. 4 wzoru umowy (zał. nr 2 SWZ)

Zamawiający informuje, że pytania oraz odpowiedzi na nie stają się integralną częścią specyfikacji warunków zamówienia i będą wiążące przy składaniu ofert.

Wójt Gminy Lubochnia
/-/ Piotr Majchrowski