

ZP.271.1.10.2026.MB

Długoleka, 20 marca 2026 r.

Dot. postępowania o udzielenie zamówienia pn. Budowa hali magazynowej na dz. nr ew. 251/22 w m. Długoleka

Wyjaśnienia do specyfikacji warunków zamówienia (SWZ)

Zmiana do specyfikacji warunków zamówienia (SWZ)

1. Zamawiający informuje, że zgodnie z art. 284 ust. 1 ustawy z dnia 11 września 2019 r. – Prawo zamówień publicznych (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1320 ze zm.) – zwanej dalej ustawą Pzp, Wykonawca zwrócił się do Zamawiającego z wnioskiem o wyjaśnienie treści SWZ. W związku z powyższym, Zamawiający publikuje treść zapytania (pisownia oryginalna) i udziela następujących wyjaśnień:

Pytanie nr 1:

„W projekcie PW jest informacja, że część garażowa ma mieć płyty warstwowe na ścianach i dachu o grubości 7,5 cm, część socjalno-bytowa na ścianach i na dachu ma mieć grubość 20 cm. Brakuje natomiast informacji o rodzaju wypełnienia płyt warstwowych. Prosimy o informację jaki rodzaj wypełnienia mają mieć poszczególne części i elementy konstrukcji budynków.”

Odpowiedź:

Zamawiający informuje, że należy wycenić płyty warstwowe z wypełnieniem typu PIR – grubość zgodnie z dokumentacją.

Pytanie nr 2:

„Prosimy o wyjaśnienie rozbieżności, dotyczącymi rodzaju stali z jakiej ma być wykonana konstrukcja. W projekcie jest informacja o stali S355 JR dla elementów walcowanych, dla elementów giętych S350GD. STWiOR podaje natomiast stal S235. Prosimy o informację jakiego rodzaju stal należy przyjąć do wyceny.”

Odpowiedź:

Zamawiający informuje, że należy wycenić stal S355JR.

Pytanie nr 3:

„Na rysunku A06 – na zestawieniu jest informacja, że okna mają być wykonane z PCV. Jedno okno ma być wykonane w odporności pożarowej EI30. Nie ma możliwości wykonania okien o odporności przeciwpożarowej wykonanej z PCV, dlatego też prosimy o informację czy wszystkie okna mają być wykonane jako aluminiowe czy tylko to jedno okno O3 o odporności przeciwpożarowej?”

Odpowiedź:

Zamawiający informuje, że stolarkę klasyfikowaną należy wycenić jako





aluminiową – EI30.

Pytanie nr 4:

„W związku z informacją od producentów płyt warstwowych o tym, że płyty warstwowe imitujące dachówkę zostały wycofane z produkcji parę lat temu, zwracamy się z prośbą o podanie sposobu w jaki należy wykonać wykończenie na płytach dachowych, imitujących dachówkę i które zostaną zaakceptowane przez projektanta i Zamawiającego”

Odpowiedź:

Zamawiający informuje, że należy przyjąć ułożenie płyt warstwowych z przykręceniem pokrycia z blachodachówki do płyty.

Pytanie nr 5:

„Prosimy o rzut i przekrój lub szczegółowy opis konstrukcji, pokrycia, wymiarów istniejącego budynku na działce, przeznaczonego do rozbiórki.”

Odpowiedź:

Zamawiający informuje, że istniejące obiekty podlegające rozbiórce zostały opisane w punkcie 1.4.G Projektu architektoniczno-budowlanego, tom I.

Pytanie nr 6:

„W udostępnionym przedmiarze robót znajduje się pozycja, dotycząca wykarczowania/ścięcia 3 szt. drzew. Czy Zamawiający posiada zgodę na wycinkę?”

Odpowiedź:

Zamawiający informuje, że na chwilę obecną oczekuje na wydanie decyzji na wycinkę 1 szt. drzewa. Pozostałe 2 szt. drzew wykazane w przedmiarze zostały już usunięte na podstawie poprzedniej, obowiązującej decyzji.

Pytanie nr 7:

„Czy Zamawiający pokryje opłatę administracyjną za planowaną wycinkę drzew?”

Odpowiedź:

Zamawiający informuje, że pokryje opłatę administracyjną.

Pytanie nr 8:

„Mając na względzie paragraf 15 umowy: Ustalenie progu waloryzacji wynagrodzenia na poziomie 5% wzrostu cen (lub limitu całkowitej zmiany wynagrodzenia na 5%) w umowie na roboty budowlane jest w obecnej sytuacji rynkowej (2025/2026) mechanizmem pozornym. Nie odpowiada rzeczywistym wzrostom kosztów, bo te są znacząco niższe niż 5%. Klauzula w praktyce nie uruchamia się (lub uruchamia się w minimalnym stopniu), przez co wykonawca i tak ponosi pełny ciężar realnych wzrostów kosztów, mimo że przepis art. 439 Prawa zamówień publicznych ma gwarantować zachowanie równowagi



ekonomicznej stron.

Przy założeniu jakie opisuje Zamawiający w niniejszej umowie, waloryzacja nigdy się nie aktywuje przy obecnych danych statystycznych i wskaźnikach rynku według opisanego wzoru przez Zmawiającego w niniejszej umowie.

Pragniemy nadmienić, że orzecznictwo KIO potwierdza pozorność takich klauzul. Krajowa Izba Odwoławcza wielokrotnie uznawała mechanizmy z progiem/limit 5% za pozorne i naruszające art. 439 Pzp: ograniczenie całkowitej zmiany wynagrodzenia do 5% pierwotnej kwoty „nie zapewnia realnej równowagi ekonomicznej” i jest nieuzasadnione gospodarczo. W wyroku KIO 1324/24 między innymi odnoszącym się do pozorności ustanowienia waloryzacji przez Zamawiającego Izba wskazała, „Podkreślić należy, że waloryzacja umowna będzie stanowiła skuteczny mechanizm tylko wtedy, gdy nie tylko spełnia wymogi ustawowe w tym zakresie tj., gdy w treści umowy wprowadzone zostały wszystkie elementy regulacji, ale umowa taka winna przewidywać takie postanowienia i mechanizmy, odnoszące się do zasad wprowadzania zmian wysokości wynagrodzenia należnego wykonawcy, w przypadku zmiany cen materiałów lub kosztów związanych z realizacją zamówienia, które uwzględniają aktualne warunki rynkowe”. Izba wymaga, aby próg i sposób waloryzacji były realistyczne względem aktualnej inflacji i kosztów – a nie arbitralnie ustawione na poziomie, który w praktyce nigdy nie zostanie przekroczony.

Wykonawca w obecnej sytuacji na rynku budowlanym oraz geopolitycznej ponosi pełne ryzyko nawet minimalnego wzrostu kosztów (robocizna + energia + transport). Wnoskujemy o obniżenie progu 5% do 2%. To jedyny sposób, aby klauzula była realna i zgodna z celem art. 439 Pzp oraz linią orzecniczą KIO”

Odpowiedź:

Zamawiający nie wyraża zgody na zmianę progu waloryzacyjnego.

Pytanie nr 9:

„Wnosimy o wprowadzenie zapisów zgodnych z dyspozycją art. 438 ustawy pzp.”

Odpowiedź:

Zamawiający informuje, iż zapisy umowne – paragraf 13 oraz 14 ust. 1 odnoszą się do art. 438 ustawy Pzp.

Pytanie nr 10:

„§ 1 „Wykonawca oświadcza, że zapoznał się z dokumentacją projektową przedmiotu umowy, opisaną w ust. 4 oraz dokonał oględzin miejsca realizacji przedmiotowej inwestycji i nie zgłasza zastrzeżeń, które mogłyby w toku realizacji jego prac skutkować zgłoszeniem roszczeń w zakresie zwiększenia wynagrodzenia oraz zmiany terminu wykonania przedmiotu umowy, z zastrzeżeniem postanowień § 2 ust. 4”- Wnosimy o zmianę i wykreślenie zwrotu „dokonał oględzin miejsca realizacji przedmiotowej inwestycji- w związku z brakiem obligatoryjnej wizji lokalnej, Wykonawca nie może potwierdzać faktu,





który nie jest obligatoryjny i tym samym poświadczając nieprawdę.”

Odpowiedź:

Zamawiający informuje, że w związku z ww. pytaniem zamawiający poprawia Załącznik nr 1 do SWZ – Projektu umowy.

Pytanie nr 11:

„§2 „W przedstawionych w ust. 4 przypadkach wystąpienia opóźnień, strony ustalą w drodze pisemnego aneksu do umowy nowe terminy realizacji, z tym, że okres przesunięcia terminu zakończenia równy będzie okresowi przerwy lub postoju, o ile obliczenie dokładnego okresu przerwy lub postoju będzie możliwe, a gdyby dokładne obliczenie okresu nie było możliwe przyjęty zostanie okres przesunięcia terminu najbardziej adekwatny ze względu na zaistniałe okoliczności” Wnosimy o zmianę zwrotu/ słowa- opóźnień na zwłokę- wnosimy o przywrócenie standardowego i zgodnego z Kodeksem cywilnym sformułowania „...wystąpienia zwłoki, strony ustalą w drodze pisemnego aneksu..” „Zwłoka” jest pojęciem ustawowym zdefiniowanym w art. 476 § 1 k.c. Zapewni to spójność z pozostałymi postanowieniami umowy (kary umowne, odstąpienie) oraz z dominującą praktyką orzeczniczą i kontraktową w robotach budowlanych. Zmiana nie modyfikuje istoty klauzuli, a jedynie zwiększa precyzję prawną i bezpieczeństwo interpretacyjne dla obu stron.

Ponad to użycie zwrotu opóźnienie w kwestii art. 433 ustawy pzp stanowić może zastosowanie przez Zamawiającego klauzuli abuzywnej gdyż art. 433 pkt 1 PZP, wprost zakazuje projektowania postanowień umowy przewidujących odpowiedzialność wykonawcy za opóźnienie.”

Odpowiedź:

Zamawiający informuje, iż zapisy dotyczą sytuacji zmiany terminu w przypadku wystąpienia okoliczności, które są w ust. 4 a okoliczności te nie dotyczą zawinionych przez Wykonawcę przesunięć, lecz niezawinionych. W przypadku niezawinionych zawieramy aneks. W przypadku zawinionych nie zawieramy aneksu i Wykonawca ponosi odpowiedzialność (np. kary umowne).

Pytanie nr 12:

„Wnosimy o wykreślenie bądź poprawną modyfikację zapisów o treści „ Wynagrodzenie ostateczne (to jest wysokość wynagrodzenia należnego Wykonawcy) zostanie ustalone po zrealizowaniu przedmiotu umowy na podstawie pozytywnej i terminowej oraz rzeczowej realizacji przedmiotu umowy, wynikającej z zatwierdzonego przez Zamawiającego harmonogramu rzeczowo finansowego oraz kosztorysu powykonawczego (stanowiących załącznik do protokołu odbioru końcowego), sporządzonych na podstawie kosztorysu ofertowego (uwzględniającego ewentualne zmiany dokonane w trybie art. 223 ust. 2 ustawy Pzp) i uwzględniających faktycznie wykonane ilości robót zgodnie z prowadzoną przez Kierownika budowy książką obmiarów, w sposób narastający, weryfikowaną przez Inspektora Nadzoru, które pomnożone przez ceny





jednostkowe zapisane w ofercie Wykonawcy dadzą wartości ostateczne. W kosztorysie powykonawczym oraz w dokumentacji powykonawczej należy uwzględnić również zmiany, które zostały zgłoszone i zatwierdzone przez Zamawiającego, po uprzednim zaopiniowaniu przez Inspektora Nadzoru, zgodnie z ust. 5 oraz te, które nie powodują zwiększenia lub zmniejszenia wynagrodzenia, zatwierdzone przez Zamawiającego (np. zamianę materiałów lub urządzeń)."

Powyższy zapis stanowi klauzulę abuzywną (niedozwolone postanowienie umowy) na gruncie ustawy Prawo zamówień publicznych (PZP).

Podstawą rozliczenia ma być rozliczenie kosztorysowe, natomiast nie uprawnia to Zamawiającego do uzależnienia wypłaty wynagrodzenia na rzecz Wykonawcy od subiektywnej oceny Zamawiającego.

Słowo „terminowej” bezpośrednio uzależnia wysokość należnego wynagrodzenia od dotrzymania terminów (harmonogramu). To nie jest zwykła kara umowna za zwłokę (która musi być precyzyjna i proporcjonalna), lecz mechanizm obniżenia samego wynagrodzenia należnego. Taka konstrukcja jest klasycznym przykładem przerzucenia odpowiedzialności za opóźnienie na Wykonawcę w sposób zabroniony.

Słowo „pozytywnej” (w powiązaniu z zatwierdzeniem przez Zamawiającego) daje zamawiającemu narzędzie do subiektywnej, arbitralnej oceny, czy realizacja była „pozytywna”. To stwarza asymetrię stron i nadmierne ryzyko po stronie wykonawcy – i stanowi klasyczną cechę klauzuli abuzywnej (potwierdzone w orzecznictwie KIO i wytycznych Prezesa UZP)

Dodatkowo Zamawiający narusza w zapisie wyżej pośrednio art. 433 pkt 3 PZP (odpowiedzialność wykonawcy za okoliczności, za które odpowiada wyłącznie zamawiający) oraz ogólne zasady PZP (równowaga stron, proporcjonalność, art. 16 PZP).

Sąd Najwyższy stwierdził już w wyrokach, że nie jest dopuszczalne uzależnienie zapłaty całości należnego wykonawcy wynagrodzenia od jakiegokolwiek warunku. Wynagrodzenie w umowie kosztorysowej rozlicza się wyłącznie na podstawie rzeczywistego zakresu robót (obmiar + kosztorys powykonawczy), a nie terminowości czy „pozytywności” czy rzeczowej realizacji jak wskazuje to Zamawiający.

Wnosimy o wprowadzenie zapisu np.: „Wynagrodzenie ostateczne Wykonawcy zostanie ustalone po zakończeniu realizacji przedmiotu umowy na podstawie kosztorysu powykonawczego sporządzonego zgodnie z kosztorysem ofertowym (z uwzględnieniem ewentualnych zmian dokonanych w trybie art. 223 ust. 2 PZP), zatwierdzonego przez Zamawiającego i stanowiącego załącznik do protokołu odbioru końcowego. Rozliczenie następuje według rzeczywistego zakresu wykonanych robót.”

Odpowiedź:





Zamawiający informuje, że w związku z ww. pytaniem Zamawiający poprawia Załącznik nr 1 do SWZ – Projektu umowy.

2. Zamawiający, działając na podstawie art. 286 ust. 1 ustawy Pzp, wprowadza następujące zmiany do SWZ:

Zmiana nr 1:

W załączniku nr 1 do SWZ – Projekcie umowy, w **§ 1 ust. 6 przyjmuje brzmienie:**

6. Wykonawca oświadcza, że zapoznał się z dokumentacją projektową przedmiotu umowy, opisaną w ust. 4 i nie zgłasza zastrzeżeń, które mogłyby w toku realizacji jego prac skutkować zgłoszeniem roszczeń w zakresie zwiększenia wynagrodzenia oraz zmiany terminu wykonania przedmiotu umowy, z zastrzeżeniem postanowień § 2 ust. 4.

Zmiana nr 2:

W załączniku nr 1 do SWZ – Projekcie umowy, w **§ 3 ust. 7 przyjmuje brzmienie:**

7. Wynagrodzenie ostateczne (to jest wysokość wynagrodzenia należnego Wykonawcy) zostanie ustalone po zrealizowaniu przedmiotu umowy na podstawie rzeczowej realizacji przedmiotu umowy, wynikającej z zatwierdzonego przez Zamawiającego harmonogramu rzeczowo-finansowego oraz kosztorysu powykonawczego (stanowiących załącznik do protokołu odbioru końcowego), sporządzonych na podstawie kosztorysu ofertowego (uwzględniającego ewentualne zmiany dokonane w trybie art. 223 ust. 2 ustawy Pzp) i uwzględniających faktycznie wykonane ilości robót zgodnie z prowadzoną przez Kierownika budowy książką obmiarów, w sposób narastający, weryfikowaną przez Inspektora Nadzoru, które pomnożone przez ceny jednostkowe zapisane w ofercie Wykonawcy dadzą wartości ostateczne. W kosztorysie powykonawczym oraz w dokumentacji powykonawczej należy uwzględnić również zmiany, które zostały zgłoszone i zatwierdzone przez Zamawiającego, po uprzednim zaopiniowaniu przez Inspektora Nadzoru, zgodnie z ust. 5 oraz te, które nie powodują zwiększenia lub zmniejszenia wynagrodzenia, zatwierdzone przez Zamawiającego (np. zamianę materiałów lub urządzeń). Ustalenie wynagrodzenia ostatecznego nie wymaga zawarcia aneksu.

Ww. odpowiedzi są wiążące dla wszystkich Wykonawców i należy je uwzględnić w przygotowanej ofercie.

Jednocześnie Zamawiający informuje, że termin składania ofert nie ulega zmianie.

Sprawę prowadzi: **Martyna Boberek**
e-mail: m.boberek@gmina.dlugoleka.pl

