

Dotyczy: Odpowiedzi na pytania do zamawiającego w sprawie przetargu:

„Budowa kąpieliska otwartego na terenie Parku Wodnego w Tarnowskich Górach”

Działając na podstawie art. 135 ust. 1 i 6 oraz art 137 ust 1 i 2 i 6 ustawy Prawo zamówień publicznych z dnia 11 września 2019 r. (tj. Dz. U. z 2023 r. poz. 1605, 1720 t.j.) zwanej dalej „ustawą”, Zamawiający udziela odpowiedzi na zadane pytania.

Pytania z dn. 03.02.2026r.

1. Dotyczy § 2 ust. 2 projektu umowy:

Zwracamy się z prośbą o zmianę treści § 2 ust. 2 projektu umowy, który powinien otrzymać treść:
„Wynagrodzenie, o którym mowa powyżej jest wynagrodzeniem ryczałtowym. Zawiera ono wszystkie koszty, wynikające z projektów budowlanych i wykonawczych oraz specyfikacji technicznej wykonania i odbioru robót budowlanych, jak również inne koszty nie ujęte w tych dokumentach a związane z realizacją zamówienia i niezbędne dla prawidłowego i kompletnego wykonania przedmiotu umowy oraz uzyskania pozwolenia na użytkowanie. Wynagrodzenie to zawiera także następujące koszty: wszelkich robót przygotowawczych, porządkowych, zagospodarowania placu budowy, wykonania dróg tymczasowych wraz z ich późniejszą likwidacją, koszty utworzenia oraz utrzymania zaplecza budowy (woda, energia elektryczna, telefon, dozorowanie budowy itp.) wraz z jego późniejszą likwidacją, ewentualnego odtworzenia zniszczonych w trakcie realizacji przedmiotu zamówienia dróg i chodników oraz innych elementów zagospodarowania terenu, utylizacji powstałych w trakcie realizacji robót odpadów, zajęcia pasa drogowego i organizacji ruchu na czas prowadzonych robót, odwodnienia wykopów, pompowania wody, wywozu nadmiaru gruntu, wymiany gruntu, zagęszczenia gruntu, ewentualnej wycinki drzew i krzewów, sporządzenia projektu BIOZ, pełnej obsługi geodezyjnej, koszty związane z odbiorami wykonanych robót, wykonania dokumentacji powykonawczej, koszty szkoleń związanych z prawidłową eksploatacją budynku dla wytypowanych przez Zamawiającego osób, inne koszty wynikające z niniejszej umowy. Ryzyko prawidłowości ustalenia kosztów wykonania przedmiotu umowy obciąża Wykonawcę w zakresie robót możliwych do przewidzenia na dzień złożenia oferty. Art. 632 § 2 kodeksu cywilnego stosuje się.”

Odpowiedź Zamawiającego:

Zamawiający nie wyraża zgody.

2. Dotyczy § 2 ust. 5 projektu umowy:

Zwracamy się z prośbą o zmianę treści § 2 ust. 5.2 i 5.3.5 projektu umowy, które powinny otrzymać treść:

§ 2 ust. 5.2 - „Jeżeli zmiana ceny materiałów lub kosztów, związanych z realizacją przedmiotu Umowy, względem ceny lub kosztów przyjętych w celu ustalenia wynagrodzenia Wykonawcy zawartego w ofercie i wynikających z kosztorysu ofertowego Wykonawcy, zmieni się o co najmniej **4 %**, każda ze Stron uprawniona będzie do wystąpienia z wnioskiem do drugiej Strony o dokonanie zmiany wysokości Maksymalnego Wynagrodzenia i poszczególnych cen jednostkowych. Zmieniona wartość Maksymalnego Wynagrodzenia i poszczególnych cen jednostkowych, obowiązywać będzie od miesiąca następującego po miesiącu, w którym Strona wystąpiła z takim wnioskiem wraz z wykazaniem tejże zmiany, o ile druga Strona uzna, iż rzeczywiście doszło do zmiany cen materiałów lub kosztów mających

wpływ na wysokość Maksymalnego Wynagrodzenia - powyższe oznacza, że przy uwzględnieniu pkt 8) poniżej waloryzacja dotyczy wyłącznie tych części przedmiotu umowy i w konsekwencji Maksymalnego Wynagrodzenia, w stosunku do których Wykonawca nie wystawił jeszcze faktury VAT (rachunku) i nie uzyskał jeszcze prawa do wystawienia faktury VAT (rachunku) zgodnie z niniejszą Umową,”

§ 2 ust. 5.3.5 – „Strona może wystąpić z wnioskiem, o którym mowa w pkt. 5.1.) nie wcześniej niż po 6 miesiącach od daty podpisania umowy, kolejne waloryzacje mogą być dokonywane nie częściej niż raz na 3 miesiące”.

Zmiana zasad waloryzacji wynagrodzenia ma na celu lepsze dostosowanie mechanizmu do realnych warunków rynkowych i ochronę interesów Wykonawcy przed nagłymi zmianami kosztów produkcji budowlano-montażowej. Ograniczenie częstotliwości kolejnych waloryzacji do nie częściej niż raz na 3 miesiące zapobiega nadmiernym i nieuzasadnionym zmianom wynagrodzenia, zapewniając Zamawiającemu przewidywalność kosztów, przy jednoczesnym zachowaniu możliwości reagowania na istotne zmiany warunków ekonomicznych wpływających na koszty realizacji przedmiotu umowy.

Obniżenie progu zmiany z 10 do 4 procent zapewnia Wykonawcy większą elastyczność w aktualizacji wynagrodzenia i chroni go przed realnym spadkiem wartości kontraktu w wyniku inflacji lub wzrostu cen produkcji budowlano-montażowej. Zmiana ta jest zgodna z zasadą równowagi kontraktowej i pozwala na sprawiedliwe rozliczenie stron w warunkach zmienności rynkowej.

Odpowiedź Zamawiającego:

Zamawiający nie wyraża zgody.

3. Dotyczy § 8 ust. 10 projektu umowy:

Zwracamy się z prośbą o zmianę treści § 8 ust. 10.1 projektu umowy, który powinien otrzymać treść:

10.1. - „*nadające się do usunięcia, to Zamawiający może zażądać usunięcia wad, wyznaczając odpowiedni termin, nie krótszy niż 7 dni roboczych; fakt usunięcia wad zostanie stwierdzony protokolarnie,*”

Zmiana postanowienia polega na doprecyzowaniu minimalnego terminu na usunięcie wad poprzez wskazanie, że nie może on być krótszy niż 7 dni roboczych. Rozwiązanie to ma na celu zapewnienie Wykonawcy realnej możliwości technicznego i organizacyjnego usunięcia stwierdzonych wad, przy jednoczesnym zachowaniu uprawnień Zamawiającego do żądania ich usunięcia

Odpowiedź Zamawiającego:

Zamawiający nie wyraża zgody.

4. Dotyczy § 9 projektu umowy:

Zwracamy się z prośbą o zmianę treści § 9 ust. 10 projektu umowy, który powinien otrzymać treść:

„*Wykonawca zobowiązuje się do usunięcia zgłoszonych pisemnie przez Zamawiającego wad i usterek w terminie 14 dni kalendarzowych, natomiast w przypadku wad szczególnie uciążliwych, w tym awarii urządzeń i instalacji do podjęcia czynności zmierzających do ich usunięcia w terminie 24 godzin.*”

Zmiana postanowienia polega na doprecyzowaniu obowiązków Wykonawcy w przypadku wystąpienia wad szczególnie uciążliwych, w tym awarii urządzeń i instalacji, poprzez zastąpienie obowiązku ich całkowitego usunięcia w terminie 24 godzin obowiązkiem podjęcia w tym terminie czynności zmierzających do ich usunięcia. Rozwiązanie to uwzględnia realia techniczne realizacji robót serwisowych oraz konieczność przeprowadzenia diagnozy, zabezpieczenia miejsca awarii lub pozyskania części zamiennych.

Jednocześnie zachowany zostaje krótki termin reakcji Wykonawcy, co zabezpiecza interes Zamawiającego poprzez zapewnienie podjęcia działań minimalizujących skutki awarii i ograniczających dalsze szkody.

Ponadto, zwracamy się z prośbą o zmianę treści § 9 ust. 12 projektu umowy, który powinien otrzymać treść:

„W przypadku odmowy usunięcia wad lub usterek ze strony Wykonawcy lub niewywiązywaniu się z terminów, o których mowa w ust. 10, Zamawiający zleci usunięcie tych wad lub usterek innemu podmiotowi, po uprzednim wezwaniu Wykonawcy do usunięcia wad lub usterek, z wyznaczeniem dodatkowego terminu nie krótszego niż 7 dni roboczych, obciążając kosztami Wykonawcę lub potrącając te koszty z kwoty zabezpieczenia należytego wykonania umowy.”

Odpowiedź Zamawiającego:

Zamawiający nie wyraża zgody.

5. Dotyczy § 10 projektu umowy:

Zwracamy się z prośbą o zmianę treści § 10 ust. 2 projektu umowy, który powinien otrzymać treść:

„Odstąpienie od umowy winno nastąpić w terminie 30 dni od dnia powzięcia wiadomości o przyczynie odstąpienia w formie pisemnej pod rygorem nieważności takiego oświadczenia i powinno zawierać uzasadnienie oraz powinno nastąpić po uprzednim wezwaniu Wykonawcy do wykonania Umowy, z wyznaczeniem odpowiedniego terminu. Odstąpienie od umowy nie zwalnia Wykonawcy z obowiązku zapłaty naliczonych kar umownych ani też nie pozbawia Zamawiającego praw z tytułu rękojmi i gwarancji za wykonane przez Wykonawcę roboty.”

Odstąpienie od umowy powinno stanowić ostateczność. Należy podkreślić, że art. 354 k.c. nakłada na strony obowiązek współdziałania przy wykonywaniu zobowiązań. Wprowadzenie obowiązku skierowania uprzedniego wezwania z wyznaczeniem terminu Wykonawcy możliwość podjęcia działań naprawczych i uniknięcia najdalej idących konsekwencji w postaci odstąpienia od umowy. Jednocześnie stanowi to rozwiązanie mobilizujące do rzetelnej i sprawnej realizacji obowiązków umownych, bowiem w razie braku reakcji w wyznaczonym terminie, Zamawiający uzyskuje pełne i uzasadnione prawo do odstąpienia.

Odpowiedź Zamawiającego:

Zamawiający nie wyraża zgody.

6. Dotyczy § 11 projektu umowy:

Zwracamy się z uprzejmą prośbą o zmianę § 11 projektu umowy, dotyczącą ustalonych kar umownych, w szczególności wnosimy o zmianę:

- § 11 ust. 1.1 który powinien otrzymać treść: za odstąpienie od umowy przez Zamawiającego z przyczyn, za które odpowiedzialność ponosi Wykonawca w wysokości 10% wartości całego przedmiotu umowy brutto, określonego w § 2 ust. 1 umowy,
- § 11 ust. 1.2 który powinien otrzymać treść: za każdy dzień częściowego zamknięcia „Parku Wodnego” spowodowany wykonywaniem robót będących przedmiotem niniejszej Umowy, w wysokości:

5 000,00 zł za każdy dzień częściowego zamknięcia „Parku Wodnego” lub Hali Sportowej przypadający w dniach roboczych od poniedziałku do piątku, 10 000,00 zł za każdy dzień częściowego zamknięcia „Parku Wodnego” lub Hali Sportowej przypadający w święto, sobotę lub niedzielę.

§ 11 ust. 1.3 który powinien otrzymać treść: Za każdy dzień całkowitego zamknięcia „Parku Wodnego” lub Hali Sportowej spowodowany wykonywaniem robót będących przedmiotem niniejszej Umowy, w wysokości: 10.000,00 zł za każdy dzień zamknięcia „Parku Wodnego” lub Hali Sportowej

przypadający w dniach roboczych od poniedziałku do piątku, 20.000,00 zł za każdy dzień zamknięcia „Parku Wodnego” lub Hali Sportowej przypadający w święto, sobotę lub niedzielę.

§ 11 ust. 1.4 który powinien otrzymać treść: za zanieczyszczenie niecki basenowej, które spowoduje wyłączenie zanieczyszczonej niecki z eksploatacji w wysokości 5.000,00 zł za każdy dzień zamknięcia niecki.

§ 11 ust. 1.5 który powinien otrzymać treść: za zwłokę w wykonaniu przedmiotu umowy określonego w § 4 ust. 1 - w wysokości 0,03% wynagrodzenia brutto, o którym mowa w § 2 ust. 1 niniejszej umowy za każdy dzień zwłoki,

§ 11 ust. 1.6 który powinien otrzymać treść: za zwłokę w usunięciu wad stwierdzonych przy odbiorze końcowym lub w okresie gwarancji w wysokości 0,05%

- wartości całego przedmiotu umowy brutto, o którym mowa w § 2 ust. 1 umowy za każdy dzień zwłoki, liczonego od dnia wyznaczonego na usunięcie wad,

- § 11 ust. 1.7 który powinien otrzymać treść: braku zapłaty lub nieterminowej zapłaty wynagrodzenia należnego Podwykonawcom lub dalszym Podwykonawcom – w wysokości 0,05% wynagrodzenia umownego brutto za przedmiot umowy, czyli liczoną od kwoty określonej w § 2 ust. 1 niniejszej umowy,

- § 11 ust. 1.8 który powinien otrzymać treść: nieprzedłożenia do zaakceptowania projektu umowy o podwykonawstwo, której przedmiotem są roboty budowlane, lub projektu jej zmiany – w wysokości 0,05% wynagrodzenia umownego brutto za przedmiot umowy, czyli liczoną od kwoty określonej w § 2 ust. 1 niniejszej umowy,

- § 11 ust. 1.9 który powinien otrzymać treść: nieprzedłożenie poświadczonej za zgodność z oryginałem kopii umowy o podwykonawstwo lub jej zmiany – w wysokości 0,05% wynagrodzenia umownego brutto za przedmiot umowy, czyli liczoną od kwoty określonej w § 2 ust. 1 niniejszej umowy,

- braku zmiany umowy w zakresie terminu zapłaty – w wysokości 0,05% wynagrodzenia umownego brutto za przedmiot umowy, czyli liczoną od kwoty określonej w § 2 ust. 1 niniejszej umowy,

- § 11 ust. 2 który powinien otrzymać treść: Zamawiający zapłaci Wykonawcy karę umowną za odstąpienie od umowy przez Wykonawcę z przyczyn, za które ponosi odpowiedzialność Zamawiający w wysokości 10% wynagrodzenia brutto, o którym mowa w § 2 ust. 1 niniejszej umowy, z wyjątkiem wystąpienia sytuacji przedstawionej w § 10 ust. 1 pkt 1.1. ppkt.1.1.1. Umowy.

- § 11 ust. 8 który powinien otrzymać treść: łączna wartość kar umownych nie może przekroczyć 10% wartości zamówienia.

- § 11 ust. 8 który powinien otrzymać treść: Zamawiający może usunąć, w zastępstwie Wykonawcy i na jego koszt, wady nieusunięte w wyznaczonym terminie, wyłącznie po uprzednim wezwaniu do usunięcia wad z wyznaczeniem odpowiedniego terminu dodatkowego.

Prośbę motywujemy faktem, że kary umowne powinny być określone w wysokości adekwatnej do ewentualnej szkody – tak, aby spełniały swoje funkcje, ale nie zniechęcały do składania ofert. (Wyrok KIO z dnia 27.08.2019 r., sygn. KIO 1585/19). Zmniejszenie maksymalnej wysokości kar umownych pozwoli na zachowanie ich podstawowej funkcji, tj. zabezpieczenia interesów Zamawiającego w przypadku nienależytego wykonania umowy, przy jednoczesnym uniknięciu ryzyka nieproporcjonalnych obciążeń finansowych, które mogłyby zagrażać stabilności realizacji inwestycji. Ponadto, uważamy, że maksymalna wysokość kar umownych powinna odpowiadać wysokości kary umownej za odstąpienie od umowy, tj. 10% wynagrodzenia umownego brutto. Kara za odstąpienie stanowi bowiem na ogół najsurowszą sankcję umowną i wyznacza granicę ryzyka kontraktowego dla Wykonawcy. Przekroczenie tej wartości przez inne, kumulatywnie nakładane kary mogłoby prowadzić do nieproporcjonalnego obciążenia jednej strony. Należy przy tym wyraźnie podkreślić, że celem kar umownych nie jest wzbogacenie Zamawiającego, lecz zabezpieczenie należytego wykonania umowy.

Odpowiedź Zamawiającego:

Zamawiający nie wyraża zgody.

7. Dotyczy § 12 projektu umowy:

Zwracamy się z prośbą o zmianę treści § 12 ust. 1 projektu umowy, który powinien otrzymać treść:
„Do dnia podpisania Umowy Wykonawca wnosi Zabezpieczenie Należytego Wykonania Umowy oraz Usunięcia Wad i Usterek w wysokości 3% ceny oferty brutto, co stanowi kwotę w wysokości: zł słownie złotych:.....”

Zmniejszenie wysokości zabezpieczenia należytego wykonania umowy do poziomu 3% wynagrodzenia umownego brutto znajduje pełne uzasadnienie zarówno praktyczne, jak i prawne. Po pierwsze, przyjęta wysokość zabezpieczenia nadal realizuje swój podstawowy cel, jakim jest ochrona interesów Zamawiającego na wypadek niewykonania lub nienależytego wykonania umowy, a jednocześnie nie powoduje nadmiernego obciążenia finansowego Wykonawcy.

Obniżenie poziomu zabezpieczenia sprzyja również zwiększeniu konkurencyjności postępowania, ułatwiając udział większej liczbie wykonawców, w tym podmiotom średnim i mniejszym, co w efekcie może przełożyć się na bardziej korzystne oferty dla Zamawiającego

Odpowiedź Zamawiającego:

Zamawiający nie wyraża zgody.

Powyższe odpowiedzi i zmiany stanowią integralną część SWZ.

Jednocześnie informuję, że termin składania i otwarcia ofert oraz wnoszenia wadium nie ulegają zmianie .