

Dotyczy: Odpowiedzi na pytania do zamawiającego w sprawie przetargu:

„Budowa nadrzędnego systemu BMS dla budynków Parku Wodnego i Hali Sportowej w Tarnowskich Górach”

Działając na podstawie art. 135 ust. 2 i 6 ustawy z dnia 11 września 2019 r. Prawo zamówień publicznych (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1320 z późn. zm.), zwanej dalej „ustawą”, Zamawiający udziela odpowiedzi na zadane pytania.

Pytania z dn. 11.06.2026r.

1. Pytanie nr 1 dot. — Definicja i zakres pojęć "częściowe zamknięcie" i "całkowite zamknięcie" obiektu (§ 11 ust. 1 pkt 1.2 i 1.3 wzoru umowy)

Stan faktyczny:

Wzór umowy w § 11 ust. 1 pkt 1.2 i 1.3 przewiduje kary umowne za każdy dzień "częściowego" lub "całkowitego zamknięcia" obiektu wywołanego wykonywaniem robót, w następujących stawkach:

Rodzaj zdarzenia		Dni robocze (pn–pt)	Soboty / niedziele / święta
Częściowe obiekту	zamknięcie	10 000 zł / dzień	30 000 zł / dzień
Całkowite obiekту	zamknięcie	20 000 zł / dzień	60 000 zł / dzień

Zidentyfikowane nieścisłości:

Wzór umowy nie zawiera definicji pojęć "częściowe zamknięcie" ani "całkowite zamknięcie" obiektu. Brak precyzyjnego rozróżnienia tych pojęć stwarza ryzyko arbitralnego stosowania tych kategorii. Wykonawca nie jest w stanie jednoznacznie ustalić:

- czy chwilowe odcięcie zasilania dla jednego obwodu instalacyjnego celem wykonania niezbędnych prac będzie kwalifikowane jako "częściowe zamknięcie",
- jakie są kryteria rozróżnienia "częściowego" od "całkowitego" zamknięcia obiektu (np. udział wyłączonej powierzchni, liczba niedostępnych stref, liczba użytkowników),
- czy kara dotyczy wyłącznie sytuacji zawinionych przez Wykonawcę, czy też obejmuje przypadki wykonywania uzgodnionych z Zamawiającym prac wymagających chwilowych odcięć instalacji.

Pytania:

- 1.1. Prosimy o podanie precyzyjnej definicji pojęcia "częściowe zamknięcie obiektu" oraz "całkowite zamknięcie obiektu" w rozumieniu § 11 wzoru umowy. Prosimy w szczególności o wskazanie, jakie kryteria lub próg decyduje o zakwalifikowaniu zdarzenia do jednej z tych kategorii.

1.2. Prosimy o potwierdzenie, że kary określone w § 11 ust. 1 pkt 1.2 i 1.3 dotyczą wyłącznie zamknięć niezgodnych z harmonogramem lub niezgodnionych z Zamawiającym, a nie każdego odcięcia wykonanego zgodnie z udzieloną przez Zamawiającego zgodą, o której mowa w § 6 ust. 2.2 wzoru umowy i § 3.3 PFU.

1.3. Prosimy o modyfikację wzoru umowy poprzez dodanie do § 11 lub § 1 definicji wyżej wymienionych pojęć z wyraźnym rozróżnieniem kategorii zdarzeń.

Odpowiedź Zamawiającego:

Ad 1.1. „Częściowe zamknięcie obiektu” oznacza wyłączenie z użytkowania, z winy Wykonawcy, części Parku Wodnego, z której nie mogą korzystać klienci. „Całkowite zamknięcie obiektu” oznacza konieczność zamknięcia dla klientów, z winy Wykonawcy, całego Parku Wodnego.

Ad 1.2. Kary umowne określone w § 11 ust. 1 pkt. 1.2. i pkt. 1.3. dotyczą wyłącznie częściowego lub całkowitego zamknięcia Parku Wodnego z winy Wykonawcy. Nie dotyczą zamknięć zgodnych z ustalonym z Zamawiającym Harmonogramem lub za zgodą Zamawiającego.

Ad 1.3. Zamawiający nie wyraża zgody na zmianę wzoru umowy.

2. Pytanie nr 2 — Proporcjonalność stawek kar za zamknięcie obiektu (§ 11 ust. 1 pkt 1.2 i 1.3 wzoru umowy)

Stan faktyczny i analiza:

Przedmiot zamówienia obejmuje prace instalacyjne i integracyjne BMS na działającym obiekcie. Kary za zamknięcie obiektu zostały ustalone jako kwoty absolutne, niezwiązane z wartością wynagrodzenia Wykonawcy ani z rzeczywistymi stratami Zamawiającego, co rodzi ryzyko ich nieproporcjonalności w stosunku do wartości zamówienia. Kary te są jednocześnie wyłączone z ogólnego limitu 10% wartości zamówienia (§ 11 ust. 6), co oznacza, że mogą narastać bez górnego ograniczenia. Zgodnie z art. 484 § 2 k.c., w przypadku gdy kara umowna jest rażąco wygórowana, dłużnik może żądać jej miarkowania przez sąd. W orzecznictwie Sądu Najwyższego podkreśla się, że wysokość kary umownej powinna pozostawać w rozsądnej proporcji do wartości zobowiązania oraz potencjalnej szkody (por. wyrok SN z dnia 19.04.2012 r., IV CSK 428/11). Nadmiernie wygórowane kary umowne stanowią element ryzyka kontraktowego, który Wykonawcy są zobowiązani uwzględnić w cenie oferty, co w efekcie podwyższa koszt realizacji zamówienia dla Zamawiającego.

Pytania:

2.1. Prosimy o poinformowanie, czy Zamawiający jest skłonny zmodyfikować mechanizm obliczania kar za zamknięcie obiektu w sposób zapewniający ich proporcjonalność do wartości zamówienia oraz do rzeczywistych strat Zamawiającego.

2.2. Prosimy o poinformowanie, czy Zamawiający przewiduje wprowadzenie górnego limitu łącznych kar za zamknięcie obiektu.

2.3. Prosimy o wskazanie, na jakiej podstawie zostały ustalone kwoty kar za zamknięcie obiektu wskazane w § 11 ust. 1 pkt 1.2 i 1.3 wzoru umowy.

Odpowiedź Zamawiającego:

Ad 2.1 i 2.3. Zamawiający nie wyraża zgody na zmodyfikowanie mechanizmu obliczenia kar za zamknięcie obiektu. Wysokość kar została ustalona w oparciu o przychód z tytułu sprzedawanych biletów wejścia do Parku Wodnego w dni robocze, święta, soboty oraz niedziele.

Ad 2.2. Zamawiający nie przewiduje wprowadzenia górnego limitu łącznych kar za zamknięcie obiektu

3. Pytanie nr 3 — Zakres wyłączeń z limitu kar umownych (§ 11 ust. 6 wzoru umowy)

Stan faktyczny:

Zgodnie z § 11 ust. 6 wzoru umowy, łączna wartość kar umownych nie może przekroczyć 10% wartości zamówienia brutto. Jednakże przepis ten wyłącza z tego limitu kary za:

- a) odstąpienie od umowy przez Zamawiającego z winy Wykonawcy (pkt 1.1),
- b) częściowe zamknięcie obiektu (pkt 1.2),
- c) całkowite zamknięcie obiektu (pkt 1.3),
- d) zwłokę w oddaniu etapów i terminu końcowego (pkt 1.4),
- e) zwłokę w usunięciu wad w gwarancji (pkt 1.5).

W efekcie limit 10% nie chroni Wykonawcy przed najistotniejszymi ryzykami finansowymi, gdyż wszystkie główne rodzaje kar zostały z niego wyłączone. Limit ten dotyczy jedynie kar o charakterze administracyjnym (podwykonawcy, zatrudnienie), które mają marginalne znaczenie finansowe.

Pytanie:

3.1. Prosimy o poinformowanie, czy Zamawiający jest skłonny do rozszerzenia limitu określonego w § 11 ust. 6 na wszystkie lub część rodzajów kar umownych przewidzianych w § 11, w celu zapewnienia Wykonawcy przewidywalności maksymalnego zobowiązania z tytułu kar.

Odpowiedź Zamawiającego:

Ad 3.1. Zamawiający nie wyraża zgody na rozszerzenie limitu kar umownych.

4. Pytanie nr 4 — Relacja stawki kary za zwłokę w usunięciu wad gwarancyjnych do stawki kary za opóźnienie realizacji (§ 11 ust. 1 pkt 1.4 i 1.5 wzoru umowy)

Stan faktyczny:

Wzór umowy przewiduje:

- a) karę za każdy dzień zwłoki w realizacji robót i niedotrzymanie terminu odbioru końcowego (§ 11 ust. 1 pkt 1.4),
- b) karę za każdy dzień zwłoki w usunięciu wad w gwarancji (§ 11 ust. 1 pkt 1.5), ustaloną na poziomie wyższym niż kara za opóźnienie realizacji.

Kara za zwłokę w usunięciu wad w gwarancji jest zatem wyższa niż kara za opóźnienie realizacji całego zamówienia, co nie wydaje się uzasadnione z punktu widzenia wagi obu naruszeń. W przypadku wad o charakterze systemowym lub wymagających sprowadzenia specjalistycznych komponentów, usunięcie ich w terminie określonym w § 9 ust. 11 (7 dni roboczych) może być obiektywnie niemożliwe. Kara ta jest ponadto wyłączona z limitu 10%, co oznacza jej nieograniczone narastanie przez cały wieloletni okres gwarancji.

Pytania:

4.1. Prosimy o poinformowanie, czy Zamawiający rozważy zmianę relacji stawki kary za zwłokę w usunięciu wad gwarancyjnych do stawki kary za opóźnienie realizacji.

4.2. Prosimy o potwierdzenie, że kara za zwłokę w usunięciu wad naliczana jest wyłącznie po upływie terminu wyznaczonego zgodnie z § 9 ust. 12, tj. z uwzględnieniem technologicznych możliwości naprawy, a nie od daty zgłoszenia wady.

4.3. Prosimy o rozważenie wyłączenia z zakresu naliczania kary sytuacji, w których opóźnienie wynika z braku dostępu do obiektu ze strony Zamawiającego lub z konieczności oczekiwania na komponenty niedostępne na rynku w normalnym trybie handlowym.

Odpowiedź Zamawiającego:

Ad 4.1. Zamawiający nie wyraża zgody.

Ad 4.2. Zamawiający potwierdza, że kara umowna za zwłokę w usunięciu wad naliczana jest wyłącznie po upływie terminu wyznaczonego zgodnie z § 9 ust. 12 tj. z uwzględnieniem technologicznych możliwości naprawy.

Ad 4.3. Zamawiający nie wyrażamy zgody. Brak dostępu do obiektu Zamawiającego wyłącza odpowiedzialność Wykonawcy za zwłokę w usunięciu wad.

5. Pytanie nr 5 — Brak górnego limitu dla kary za opóźnienie realizacji w kontekście skróconego faktycznego czasu realizacji (§ 11 ust. 1 pkt 1.4 w zw. z § 4 wzoru umowy)

Stan faktyczny:

Zgodnie z postanowieniami umowy, termin realizacji przedmiotu umowy wynosi maksymalnie 4 miesiące od daty podpisania umowy, nie później niż do 30 listopada 2026 r. Biorąc pod uwagę termin składania ofert (23 czerwca 2026 r.) i procedurę oceny ofert oraz zawarcia umowy, faktyczny czas na realizację może być krótszy niż 4 miesiące. Kara za opóźnienie w oddaniu przedmiotu zamówienia jest wyłączona z ogólnego limitu 10% (§ 11 ust. 6), co oznacza, że może narastać bez ograniczeń. Jednocześnie wzór umowy nie przewiduje żadnej rekompensaty ani przesunięcia terminu w przypadku, gdy opóźnienie w podpisaniu umowy po stronie Zamawiającego faktycznie skróci czas dostępny dla Wykonawcy.

Powyższe prowadzi do nieuzasadnionego przerzucenia ryzyka kontraktowego na Wykonawcę oraz może skutkować naliczaniem kar umownych w sytuacji, gdy rzeczywisty czas realizacji został Wykonawcy ograniczony z przyczyn od niego niezależnych.

Pytania:

5.1. Prosimy o poinformowanie, czy Zamawiający jest skłonny wprowadzić górny limit dla kary za opóźnienie realizacji.

5.2. Prosimy o potwierdzenie, że w przypadku gdy zawarcie umowy nastąpi w terminie uniemożliwiającym realizację zamówienia w ciągu 4 pełnych miesięcy przed dniem 30 listopada 2026 r., termin końcowy zostanie odpowiednio przesunięty lub Zamawiający zobowiązuje się, że opóźnienie w zawarciu umowy leżące po stronie Zamawiającego nie będzie stanowiło podstawy do naliczania kar umownych.

Odpowiedź Zamawiającego:

Ad 5.1. Zamawiający nie wyraża zgody na wprowadzenie górnego limitu dla kar za zwłokę w realizacji przedmiotu umowy.

Ad 5.2. Termin zakończenia realizacji umowy to 30 listopada 2026 r. Zamawiający nie przewiduje jego przesunięcia.

6. Pytanie nr 6 — Wyłączenie prac hydraulicznych i gazowych z zakresu zamówienia jako przekraczających kompetencje wykonawcy BMS (§ 1 wzoru umowy w zw. z pkt 2.4.1 i 2.4.5 PFU)

Stan faktyczny:

Program Funkcjonalno-Użytkowy w pkt 2.4.1 nakłada na Wykonawcę obowiązek dostawy i montażu

nowych wodomierzy kołnierzowych w instalacji wodociągowej obiektu, w tym:

- a) wodomierza kołnierzowego DN100 z M-bus na przyłączy głównym (pomieszczenie podbasenia),
- b) wodomierza kołnierzowego DN100 z M-bus na przyłączy studni głębinowej (pomieszczenie podbasenia),
- c) wodomierza kołnierzowego DN50 z M-bus dla basenów zewnętrznych (pomieszczenie podbasenia),
- d) wymiany lub doposażenia w nakładki M-bus wodomierzy gwintowych DN15–DN32 i kołnierzowych DN50 dla obiegów zbiorników TWB oraz instalacji cwu — łącznie ok. 11–14 szt.

Pkt 2.4.5 PFU nakłada ponadto obowiązek dostawy i montażu dodatkowego gazomierza z komunikacją M-bus w instalacji gazowej kotłowni.

Montaż wodomierzy kołnierzowych DN50 i DN100 w instalacji wodociągowej stanowi robotę hydrauliczną wymagającą ingerencji w czynną instalację wodociągową obiektu, odcięcia dopływu wody do basenów, podbasenia lub całego obiektu oraz ponownego napełnienia i odpowietrzenia instalacji. Montaż gazomierza w instalacji gazowej kotłowni stanowi robotę gazową wymagającą uprawnień gazowych, odcięcia dopływu gazu do kotłów i kogeneratorów, wykonania prób szczelności oraz ponownego uruchomienia instalacji. Obie kategorie robót:

- a) wymagają uprawnień branżowych w zakresie instalacji sanitarnych i gazowych, które standardowo nie wchodzi w zakres kompetencji wykonawcy systemów BMS/niskoprądowych,
- b) wiążą się z koniecznością wyłączenia z działania całości lub części obiektu (baseny, kotłownia, instalacja cwu) na czas niezbędny do wykonania prac, co w świetle zapisów § 11 wzoru umowy generuje ryzyko naliczenia kar za zamknięcie obiektu,
- c) podlegają odrębnym przepisom techniczno-budowlanym, normom i wymogom dotyczącym odbiorów, które nie są objęte standardową dokumentacją powykonawczą systemu BMS,
- d) w przypadku instalacji gazowej — wymagają nadzoru technicznego dostawcy gazu lub gestora sieci gazowej oraz zgłoszeń do właściwych organów.

Jednocześnie wskazujemy, że powyższe prace stanowią roboty branżowe z zakresu instalacji sanitarnych i gazowych, wykraczające poza standardowy zakres usług wykonawców systemów BMS, co może prowadzić do nieproporcjonalnego rozszerzenia zakresu zamówienia oraz przerzucenia na Wykonawcę ryzyk niezwiązanych bezpośrednio z jego specjalizacją.

Pytania:

6.1. Prosimy o jednoznaczne potwierdzenie, że zakres zamówienia obejmuje pełny fizyczny montaż wodomierzy w czynnej instalacji wodociągowej wraz ze wszystkimi pracami towarzyszącymi (w tym odcięcie dopływu wody, demontaż istniejących odcinków rurociągu, wbudowanie nowych wodomierzy kołnierzowych z uszczelnieniem i ponowne uruchomienie instalacji), a nie jedynie podłączenie gotowych urządzeń do magistrali M-bus i ich integrację z systemem BMS.

6.2. Prosimy o jednoznaczne potwierdzenie, że zakres zamówienia obejmuje fizyczny pełny montaż gazomierza w czynnej instalacji gazowej kotłowni (w tym odcięcie dopływu gazu, prace spawalnicze lub gwintowane, próbę szczelności oraz uruchomienie instalacji), a nie jedynie podłączenie gotowego urządzenia do magistrali M-bus i integrację z BMS.

6.3. W przypadku potwierdzenia odpowiedzi na pytania 6.1 i 6.2: prosimy o jednoznaczne poinformowanie, czy Zamawiający rozważy wyłączenie prac związanych z fizycznym montażem wodomierzy w instalacji wodociągowej oraz montażem gazomierza w instalacji gazowej z zakresu niniejszego zamówienia i realizację tych prac we własnym zakresie lub w odrębnym postępowaniu — przy jednoczesnym pozostawieniu w zakresie niniejszego zamówienia wyłącznie dostawy urządzeń z komunikacją M-bus, podłączenia ich do magistrali komunikacyjnej i integracji z systemem BMS.

6.4. Prosimy o jednoznaczne potwierdzenie, że:

- a) prace wymagające wyłączenia instalacji wodociągowej lub gazowej oraz czasowe wyłączenie obiektu nie będą traktowane jako zawinione przez Wykonawcę,
- b) nie będą stanowiły podstawy do naliczania kar umownych, o których mowa w § 11 wzoru umowy,
- c) odpowiedzialność za skutki organizacyjne takich wyłączeń spoczywa na Zamawiającym lub zostanie odrębnie uregulowana.

biorąc pod uwagę, że wyłączenie to jest nieuchronną konsekwencją wymagań PFU, a nie zaniedbaniem Wykonawcy.

6.5. Prosimy o wskazanie, czy Zamawiający zapewni dostęp do wymaganych uprawnień branżowych, uzgodnień z gestorami sieci oraz nadzoru technicznego, czy też obowiązki te obciążają Wykonawcę.

Oczekiwane stanowisko Zamawiającego

Zwracamy się do Zamawiającego o udzielenie jednoznacznych odpowiedzi na powyższe pytania oraz poinformowanie, czy i w jakim zakresie Zamawiający przewiduje modyfikację postanowień wzoru umowy w trybie art. 135 ust. 2 PZP. Wskazujemy, że ewentualne doprecyzowanie i zmiany:

- a) nie naruszają zasad uczciwej konkurencji i równego traktowania Wykonawców,
- b) są zgodne z zasadą proporcjonalności wynikającą z art. 16 PZP,
- c) pozwolą na złożenie ofert przez większą liczbę Wykonawców, co leży w interesie Zamawiającego,
- d) ograniczają konieczność uwzględniania przez wykonawców nadmiernych rezerw ryzyka w cenach ofertowych, co może przełożyć się na korzystniejsze warunki cenowe dla Zamawiającego..

Jednocześnie wskazujemy, że brak jednoznacznego zdefiniowania pojęć takich jak „częściowe zamknięcie obiektu” oraz „całkowite zamknięcie obiektu” może prowadzić do istotnych rozbieżności interpretacyjnych na etapie realizacji umowy, a w konsekwencji do sporów pomiędzy stronami, co jest niepożądane z punktu widzenia prawidłowej realizacji zamówienia oraz interesu obu stron.

Odpowiedź Zamawiającego:

Ad 6.1. Zamawiający potwierdza, że zakres zamówienia obejmuje pełny fizyczny montaż wodomierzy w czynnej instalacji wodociągowej wraz ze wszystkimi pracami towarzyszącymi.

Ad 6.2. Zamawiający potwierdza, że zakres zamówienia obejmuje fizyczny pełny montaż gazomierza w czynnej instalacji gazowej kotłowni.

Ad 6.3. Zamawiający nie rozważa wyłączenia prac związanych z fizycznym montażem wodomierzy w instalacji wodociągowej oraz montażem gazomierza w instalacji gazowej z zakresu niniejszego zamówienia. Zamawiający dopuszcza wykonanie prac przez podwykonawców.

Ad 6.4. Zamawiający informuje, że prace wymagające wyłączenia instalacji wodociągowej lub gazowej oraz czasowe wyłączenie obiektu nie będą traktowane jako zawinione przez Wykonawcę, jeżeli będą realizowane w uzgodnionych terminach z Zamawiającym. Wyżej wymienione prace nie będą stanowiły podstawy do naliczania kar umownych, jeżeli będą realizowane w uzgodnionych terminach z Zamawiającym. Zamawiający informuje, że Wykonawca ponosi pełną odpowiedzialność (w tym materialną) za wszelkie uszkodzenia czynnej instalacji powstałe w trakcie montażu oraz za skutki braku możliwości funkcjonowania obiektu w czasie wykraczającym poza uprzednio uzgodniony z Zamawiającym harmonogram wyłączeń. Wyłączenie odpowiedzialności Wykonawcy z tego tytułu nastąpi jedynie wówczas, gdy konieczność wstrzymania funkcjonowania obiektu lub przedłużenia prac wyniknie z przyczyn obiektywnie nie do przewidzenia przed rozpoczęciem robót.

Ad 6.5. Zamawiający informuje, że wszelkie obowiązki w tym zakresie obciążają Wykonawcę. Zgodnie z charakterem zamówienia, po stronie Wykonawcy leży zapewnienie osób posiadających odpowiednie

i wymagane prawem uprawnienia budowlane/branżowe, zapewnienie właściwego nadzoru technicznego nad prowadzonymi robotami oraz dokonanie we własnym imieniu i na własny koszt wszelkich niezbędnych uzgodnień z gestorami sieci, prób, odbiorów i zgłoszeń.

Powyższe odpowiedzi i zmiany stanowią integralną część SWZ.

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