



Chełm Śląski, 20.08.2026 r.

Nr sprawy 271.1.10.2026

**wszyscy uczestnicy postępowania
ubiegający się o udzielenie zamówienia
publicznego**

dotyczy postępowania o udzielenie zamówienia publicznego, którego przedmiotem jest:
**Remont - wymiana nawierzchni drogi w ramach zadania: Droga dojazdowa do gruntów
rolnych - ul. Rolnicza w Chełmie Śląskim**

Działając w na podstawie przepisu art. 284 ust. 6 ustawy z dnia 11 września 2019 r. Prawo zamówień publicznych (tekst jedn. Dz. U. z 2026 r., poz. 793 z późn. zm.) Zamawiający udostępnia treść zapytań wraz z wyjaśnieniami dotyczącymi treści specyfikacji warunków zamówienia.

Pytanie nr 1

Dotyczy §1 ust.2 projektu umowy: Prosimy o udzielenie odpowiedzi na pytanie czy dokumentacja udostępniona przez Zamawiającego opisująca przedmiot umowy, wskazana w projekcie umowy, w szczególności w §1 - jest kompletna, nie zawiera błędów i posiada wszelkie niezbędne dane do prawidłowej realizacji zadania? Czy opis przedmiotu zamówienia został opracowany zgodnie z art. 99 ust.1 PZP? Czy wszelkie warunki techniczne są aktualne i obowiązujące?

Odpowiedź:

Zamawiający zleca wykonanie dokumentacji projektowej osobom posiadającym stosowne uprawnienia budowlane oraz doświadczenie zawodowe. Zamawiający nie może w sposób definitywny odpowiedź na pytanie czy dokumentacja zawiera jakieś błędy. Jeśli zawiera, mogą te błędy być korygowane w ramach nadzoru autorskiego. Opis przedmiotu zamówienia został przygotowany zgodnie z przepisem art. 99 ustawy. Warunki techniczne wydane dla inwestycji są aktualne i obowiązujące.

Pytanie nr 2

Dotyczy § 2 ust. 1 wzoru umowy: Zgodnie z § 2 ust. 1 wzoru umowy, „termin wykonania przedmiotu umowy” określono jako „do dnia 26 października 2026 r.”, przy czym przez termin wykonania rozumie się termin odbioru końcowego robót budowlanych. Prosimy o wyjaśnienie, od jakiej daty zamawiający zamierza liczyć bieg terminu realizacji (np. od dnia podpisania umowy, od dnia protokolarnego przekazania terenu budowy, od dnia przekazania kompletnej dokumentacji)?

**Odpowiedź:**

Termin realizacji umowy jest liczący od dnia jej zawarcia.

Pytanie nr 3

Dotyczy § 2 ust. 1 wzoru umowy: W § 2 ust. 1 wzoru umowy termin wykonania przedmiotu umowy został określony wyłącznie jako konkretna data kalendarzowa („do dnia 26 października 2026 r.”), rozumiana jako termin odbioru końcowego robót budowlanych. Mając na uwadze art. 99 ust. 1 i 4 Pzp, art. 433 pkt 4 Pzp oraz art. 436 Pzp, prosimy o doprecyzowanie, że: termin wykonania przedmiotu umowy będzie określony jako okres (liczba dni lub miesięcy), liczony od jasno wskazanego zdarzenia (np. dnia protokolarnego przekazania terenu budowy / dnia zawarcia umowy). Zgodnie z art. 99 Pzp i art. 436 Pzp, opis warunków realizacji zamówienia oraz postanowienia umowy powinny być jednoznaczne i uwzględniać rzeczywisty czas trwania umowy. Obecne brzmienie może prowadzić do sytuacji, w której wykonawca ponosi ryzyko niedotrzymania sztywnej daty odbioru końcowego, mimo że faktyczny czas na wykonanie robót (liczony od przekazania terenu budowy) jest krótszy lub niepewny. Przy wysokich karach umownych za zwłokę (0,2% wynagrodzenia brutto za każdy dzień) taki sposób określenia terminu może być nieproporcjonalny (art. 433 Pzp).

Odpowiedź:

Wykonawca przywołuje art. 436, który w pkt 1 stanowi, że Umowa zawiera postanowienia określające w szczególności planowany termin zakończenia usługi, dostawy lub robót budowlanych, oraz, w razie potrzeby, planowane terminy wykonania poszczególnych części usługi, dostawy lub roboty budowlanej, określone w dniach, tygodniach, miesiącach lub latach, chyba że wskazanie daty wykonania umowy jest uzasadnione obiektywną przyczyną; Zamawiający określił termin wykonania przedmiotu umowy do dnia 26 października 2026 r. w związku z koniecznością rozliczania dofinansowania przedmiotowego zadania.

Pytanie nr 4

Dotyczy §3 ust.13 pkt.1) projektu umowy: Wnosimy o wykreślenie niniejszego punktu w całości. Orzecznictwo i doktryna stoją na stanowisku, że strony umowy o roboty budowlane nie mogą uzależniać odbioru robót czy też wypłaty wynagrodzenia należnego wykonawcy od braku jakichkolwiek usterek w zakresie wykonanych robót budowlanych (tak m.in. SN w wyroku z dnia 22.06.2007 r. sygn. akt. V CSK 99/07). Niedopuszczalne jest również uznanie dzieła/robót za wykonane, tylko w przypadku wystąpienia stanu bezusterkowości. Przedmiotowy pogląd dominuje w orzecznictwie sądów powszechnych. Przykładowo wskazujemy wyrok SA w Szczecinie z dnia 26.04.2017 r. sygn. akt I ACa 1008/16, gdzie Sąd stwierdził: „Z niewykonaniem zobowiązania z umowy o roboty budowlane (umowy o dzieło) mamy do czynienia wówczas, gdy roboty budowlane nie zostały wykonane w ogóle bądź gdy wada jest tego rodzaju, że uniemożliwia normalne wykorzystanie rezultatu robót lub odbiera im cechy wyraźnie oznaczone w umowie istotnie zmniejszając ich wartość”. Podobnie SA w Warszawie, w wyroku z dnia 03.08.2017 r. sygn. akt I ACa 689/16: „W sytuacji, gdy wykonawca zgłosił zakończenie robót budowlanych i brak jest wad istotnych, zamawiający



jest zobowiązany do ich odbioru. W protokole z tej czynności, stanowiącym pokwitowanie spełnienia świadczenia i podstawę dokonania rozliczeń stron, niezbędne jest zawarcie ustaleń co do jakości wykonanych robót, w tym ewentualnego wykazu wszystkich ujawnionych wad z terminami ich usunięcia lub oświadczeniem inwestora o wyborze innego uprawnienia przysługującego mu z tytułu odpowiedzialności wykonawcy za wady ujawnione przy odbiorze. Odmowa odbioru będzie uzasadniona jedynie w przypadku, gdy stwierdzone wady będą na tyle istotne, że obiekt nie będzie się nadawał do użytkowania”.

Odpowiedź:

Zapisu § 3 ust. 13 pkt 1 umowy nie można interpretować bez treści pkt 2. Interpretacja w całości tego zapisu wskazuje że mamy do czynienia z wadami istotnymi które uniemożliwiają użytkowanie obiektu budowlanego zgodne z przeznaczeniem.

Pytanie nr 5

Dotyczy §6 ust. 1 i 2 projektu umowy: W §6 umowy przewidziano, że zamawiający może zrezygnować z wykonywania części przedmiotu zamówienia (roboty zaniechane), przy czym łączna wartość robót zaniechanych brutto nie może być większa niż 15% wartości wynagrodzenia umownego. Prosimy o rozważenie obniżenia wskazanego limitu 15% do poziomu 2% oraz doprecyzowania zasad stosowania tego mechanizmu.

Wynagrodzenie ryczałtowe, którego zmiana jest co do zasady wyłączona, kalkulujemy całościowo, z uwzględnieniem wszystkich elementów przedmiotu zamówienia, kosztów stałych, mobilizacji, organizacji budowy, kosztów ogólnych oraz ryzyk kontraktowych. Możliwość jednostronnego zaniechania robót przez zamawiającego do poziomu aż 15% wartości wynagrodzenia, bez powiązania z proporcjonalnym rozliczeniem kosztów stałych i organizacyjnych, zaburza równowagę kontraktową stron i może prowadzić do sytuacji, w której wykonawca ponosi nieproporcjonalne koszty przygotowania i realizacji kontraktu przy istotnie zmniejszonym zakresie prac. Przy tak wysokim progu (15%) wykonawca jest narażony na utratę znaczącej części przychodów, które stanowiły podstawę kalkulacji marży i pokrycia kosztów stałych, co pozostaje w sprzeczności z zasadą proporcjonalności i równości stron oraz zakazem narzucania niekorzystnych, rażąco nieproporcjonalnych postanowień umownych (art. 433 pkt 4 Pzp).

Mając na uwadze art. 436 Pzp (obowiązek ukształtowania postanowień umowy w sposób zapewniający uczciwy podział ryzyk i jednoznaczne określenie czasu trwania oraz warunków realizacji), zbyt wysoki limit robót zaniechanych w praktyce oznacza istotną zmianę ekonomicznego balansu umowy jednostronnie na korzyść zamawiającego.

Odpowiedź:

Zapis § 6 wzoru umowy został sformułowany zgodnie z przepisem art. 433 pkt 4 ustawy. Zamawiający nie dokona zmiany SWZ we wskazanym zakresie.

Pytanie nr 6

Dotyczy §10 ust. 3 projektu umowy: W § 10 umowy przewidziano, że w okresie gwarancji i rękojmi wykonawca zobowiązany jest do nieodpłatnego usuwania zaistniałych wad i usterek



„w terminach ustalonych przez Zamawiającego”. Prosimy o doprecyzowanie i zmianę tego postanowienia w taki sposób, aby:

- 1) terminy usuwania wad/usterek były ustalane z uwzględnieniem rzeczywistych możliwości technicznych i organizacyjnych wykonawcy,
- 2) w przypadkach bardziej złożonych (np. wymagających specjalistycznych technologii, dłuższego czasu pozyskania materiałów, warunków atmosferycznych) termin był uzgadniany przez strony w drodze protokołu lub korespondencji.

Obecne brzmienie przyznaje zamawiającemu jednostronne prawo wyznaczenia terminu, bez odniesienia do rodzaju wady, zakresu koniecznych robót, dostępności materiałów, technologii czy warunków pogodowych, co może prowadzić do żądania terminów obiektywnie niemożliwych do dotrzymania. Przy jednoczesnym zastrzeżeniu wysokich kar umownych za zwłokę w usuwaniu wad (0,2% wynagrodzenia brutto za każdy dzień opóźnienia) tak ukształtowany mechanizm narusza zasadę proporcjonalnego i uczciwego podziału ryzyk między stronami oraz równowagi kontraktowej (art. 433 Pzp). Zgodnie z art. 436 Pzp, postanowienia umowy – w tym dotyczące wykonywania obowiązków gwarancyjnych – powinny być ukształtowane w sposób zapewniający przejrzystość i możliwość realnego wykonania zobowiązań, z uwzględnieniem obiektywnych uwarunkowań technicznych.

Odpowiedź:

Zapisy umowy w § 10 ust. 3 wskazują że w okresie gwarancji i rękojmi Wykonawca zobowiązany jest do nieodpłatnego usuwania zaistniałych wad i usterek w terminach ustalonych przez Zamawiającego. Przystąpienie Wykonawcy do usuwania wad i usterek winno nastąpić nie później niż w ciągu 7 dni od daty otrzymania wezwania do ich usunięcia, a w przypadku wad i usterek zagrażających życiu lub zdrowiu – bezzwłocznie. Zamawiający określił terminy na przystąpienie Wykonawcy do usuwania wad i usterek.

Ustalenie terminów usuwania zaistniałych wad i usterek zawsze odbywa się w porozumieniu z Wykonawcą przy udziale inspektora nadzoru.

Pytanie nr 7

Dotyczy §14 ust.1 pkt.2) wzoru umowy: Wnosimy o obniżenie wysokości kary umownej do stawki: 0,02% wynagrodzenia kosztorysowego brutto za każdy dzień zwłoki. Proponowana przez Zamawiającego wysokość kary jest niewspółmierna do poziomu zawinienia Wykonawcy, czym narusza art. 16 pkt 3 PZP. Stosowanie kar umownych, a w tym ustalanie ich wysokości powinno mieć charakter prewencyjny, a nie uciążliwy dla Wykonawcy i mogący skutkować ponoszeniem przez niego rażących strat.

Odpowiedź:

Zamawiający nie dokona zmiany SWZ we wskazanym zakresie.

Pytanie nr 8

Dotyczy §14 ust.1 pkt.4) wzoru umowy: Wnosimy o obniżenie wysokości kary umownej do stawki: 0,02% wynagrodzenia kosztorysowego brutto za każdy dzień zwłoki. Proponowana przez Zamawiającego wysokość kary jest niewspółmierna do poziomu zawinienia



URZĄD GMINY CHEŁM ŚLĄSKI

Wykonawcy, czym narusza art. 16 pkt 3 PZP. Stosowanie kar umownych, a w tym ustalanie ich wysokości powinno mieć charakter prewencyjny, a nie uciążliwy dla Wykonawcy i mogący skutkować ponoszeniem przez niego rażących strat.

Odpowiedź:

Zamawiający nie dokona zmiany SWZ we wskazanym zakresie.

Pytanie nr 9

Dotyczy §14 ust.1 pkt.6) wzoru umowy: Wnosimy o obniżenie wysokości kary umownej do stawki: 0,02% wynagrodzenia kosztorysowego brutto za każdy dzień zwłoki. Proponowana przez Zamawiającego wysokość kary jest niewspółmierna do poziomu zawinienia Wykonawcy, czym narusza art. 16 pkt 3 PZP. Stosowanie kar umownych, a w tym ustalanie ich wysokości powinno mieć charakter prewencyjny, a nie uciążliwy dla Wykonawcy i mogący skutkować ponoszeniem przez niego rażących strat.

Odpowiedź:

Zamawiający nie dokona zmiany SWZ we wskazanym zakresie.

Pytanie nr 10

Dotyczy §14 ust 2 wzoru umowy: Wnosimy o obniżenie limitu kar umownych do 10% wynagrodzenia Wykonawcy.

W pierwszej kolejności Wykonawca na uzasadnienie obniżenia wskazuje na treść aktualnego orzeczenia KIO z dnia 22.08.2023 r. sygn. akt KIO 2327/23, gdzie Izba wskazała, że: „(..) maksymalna wysokość kar nie może być określana na poziomie, który może być traktowany jako rażąco wygórowany w odniesieniu do wysokości wynagrodzenia czy ewentualnych zagrożeń związanych z niewykonaniem lub nienależytym wykonaniem umowy, w tym możliwości powstania lub rozmiarów szkody. Ponoszone kary umowne powinny być odczuwalne, ale nie w stopniu, który może powodować uznanie niecelowości wykonania umowy.”, przy czym : „(..): Zamawiający powinien być uprawniony do uzyskania pełnego pokrycia szkody wyrządzonej mu przez wykonawcę w wyniku niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania, jednakże możliwe jest dokonanie w umowie zastrzeżenia, zgodnie z którym wierzyciel uprawniony jest do dochodzenia, obok kary umownej, odszkodowania uzupełniającego do wysokości rzeczywiście poniesionej szkody.(....)”. Wskazujemy, że limit kar umownych przewidziany we wzorze umowy jest rażąco i nieproporcjonalnie wysoki w stosunku do wynagrodzenia wykonawcy. Powyższe określenie nie jest korzystne dla samego Zamawiającego, gdyż będzie prowadzić z jednej strony do zawyżania przez wykonawców cen ofertowych, uwzględniających ww. ryzyko, a z drugiej strony, może dla wielu podmiotów stanowić barierę do złożenia oferty w przedmiotowym postępowaniu. Powyższe zatem w sposób oczywisty prowadzi do ograniczenia kręgu potencjalnych oferentów i istotnego podwyższenia ogólnej wartości ofert. Wykonawca wskazuje, iż określony limit odbiega w sposób istotny od standardowej wysokości limitów, stosowanych przez innych zamawiających realizujących zamówienia publiczne.



URZĄD GMINY CHEŁM ŚLĄSKI

Odpowiedź:

Wskazanie limitu kar umownych jest zgodne z treścią art. 436 pkt 3 ustawy. Zamawiający nie dokona zmiany SWZ we wskazanym zakresie.

ZASTĘPCA WÓJTA GMINY
Chełm Śląski

Jolanta Jurczyńska

Otrzymują:

1. Adresat
2. a/a