

ODPOWIEDŹ
na zapytanie dotyczące treści SWZ

Dotyczy postępowania, którego przedmiotem jest wykonanie kompletnego projektu budowlanego wraz z uzyskaniem prawomocnej decyzji pozwolenia na budowę dla inwestycji: „Budowa budynków wielorodzinnych z lokalami usługowymi, niezbędną infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu u zbiegu ul. Pogorskiej i Kalinowej w Chrzanowie”; nr sprawy: TBSch-ZP-2/2026.

Towarzystwo Budownictwa Społecznego w Chrzanowie sp. z o.o. (Zamawiający) informuje, że dnia 12 sierpnia 2026 r. wpłynęły zapytania od Wykonawcy do treści Specyfikacji Warunków Zamówienia (SWZ) i Umowy w postępowaniu prowadzonym na podstawie przepisów ustawy z dnia 11 września 2019 r. Prawo zamówień publicznych, którego przedmiotem jest: *Wykonanie kompletnego projektu budowlanego wraz z uzyskaniem prawomocnej decyzji pozwolenia na budowę dla inwestycji: „Budowa budynków wielorodzinnych z lokalami usługowymi, niezbędną infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu u zbiegu ul. Pogorskiej i Kalinowej w Chrzanowie”.*

Zamawiający na podstawie art. 284 ustawy Prawo zamówień publicznych przekazuje treść zapytania wraz z udzieloną odpowiedzią:

Pytanie nr 6

Uwagi do § 3 wzorca umowy – Terminy wykonania prac - Termin Etapu II - Wnosimy o wydłużenie terminu etapu II z 8 miesięcy na 10 miesięcy. Prośbę swoją argumentujemy doświadczeniem z wykonywania poprzednich dokumentacji o podobnym zakresie i charakterze oraz złożoności problemów projektowych, czas 8 miesięcy wydaje się czasem za krótkim na wykonanie wysokiej jakości usługi o parametrach wymaganych w przetargu.

Odpowiedź na pytanie nr 6:

Zamawiający informuje, iż nie wyraża zgody na zmianę terminu realizacji Etapu II - termin wykonania prac Etapu II pozostaje bez zmian.

Na etapie realizacji Zamawiający zakłada aneks terminowy zgodnie z postanowieniami § 11 Wzoru umowy.

Pytanie nr 7

Uwagi do § 4 wzorca umowy – Wynagrodzenie Wykonawcy - Termin rozpoczęcia realizacji inwestycji - Wnosimy o uzupełnienie § 4 wzorca umowy o postanowienie przewidujące, że w przypadku nierozpoczęcia robót budowlanych do dnia 31 lipca 2028 r. wynagrodzenie ostatniej części - Płatności V z potrąceniem kwoty za pełnienie nadzoru autorskiego stanie się wymagalne i zostanie wypłacone Wykonawcy. Projektant nie powinien pozostawać przez wiele lat w stanie oczekiwania na rozpoczęcie inwestycji z przyczyn pozostających poza jego wpływem.

Odpowiedź na pytanie nr 7:

Zamawiający informuje, iż nie zmienia zapisów umowy w tym zakresie. Płatność V pozostaje bez zmian – zgodnie z zapisami Wzoru umowy. Zamawiający przewiduje zmiany umowy oraz klauzule waloryzacyjne, odpowiednio, zgodnie z postanowieniami § 11 i 12 Wzoru umowy.

Pytanie nr 8

Uwagi do § 7 wzorca umowy – Odpowiedzialność Wykonawcy - Okres gwarancji - Wnosimy o skrócenie okresu gwarancji z 84 miesięcy do 36 miesięcy (§ 7 ust. 2). W naszej ocenie proponowany okres gwarancji jest nieproporcjonalnie długi w stosunku do charakteru usług projektowych oraz odbiega od standardów rynkowych obowiązujących przy realizacji dokumentacji projektowej.

Odpowiedź na pytanie nr 8:

Zamawiający informuje, iż nie zmienia zapisów umowy w tym zakresie. § 7 Wzoru umowy pozostaje bez zmian.

Pytanie nr 9

Uwagi do § 8 wzorca umowy – Podwykonawstwo

1. Powierzenie części zamówienia podwykonawcom Proponujemy rezygnację z obowiązku każdorazowego uzyskiwania zgody Zamawiającego na zmianę podwykonawcy (§ 8 ust. 1 zd. 2). Umowa będzie realizowana przez dłuższy okres, a zmiany kadrowe lub organizacyjne po stronie projektantów branżowych są zjawiskiem naturalnym i niejednokrotnie pozostają niezależne od Wykonawcy. Istotne powinno pozostawać wyłącznie to, aby osoby wykonujące dane czynności posiadały wymagane kwalifikacje oraz stosowne uprawnienia.

Odpowiedź na pytanie nr 9 (Ad. 1):

Zamawiający informuje, iż nie zmienia zapisów umowy w tym zakresie. § 8 Wzoru umowy pozostaje bez zmian.

Wykonawcę powierzającego wykonanie części zamówienia Podwykonawcy obowiązują odpowiednie ustępy Art. 462 Ustawy Pzp, w tym Art. 462 ust. 7.

Zamawiający w SWZ stawia wymagania co do zespołu projektowego. Każda zmiana w zakresie wymaganego zespołu projektowego musi być zatwierdzona przez Zamawiającego z uwzględnieniem wymagań stawianych przez Zamawiającego dla poszczególnych osób zespołu projektowego.

2. Odpowiedzialność za podwykonawców Wnosimy o zmianę § 8 ust. 5 zdanie drugie poprzez ograniczenie odpowiedzialności Wykonawcy do odpowiedzialności za prawidłową koordynację prac podwykonawców oraz zakres powierzonych im czynności. Projektanci branżowi wykonują samodzielne funkcje techniczne w budownictwie, posiadają własne uprawnienia budowlane, obowiązkowe członkostwo we właściwych izbach samorządu zawodowego oraz indywidualne ubezpieczenie odpowiedzialności cywilnej. W naszej ocenie odpowiedzialność Wykonawcy powinna obejmować prawidłową koordynację prac oraz terminową realizację powierzonego zakresu, natomiast nie powinna obejmować odpowiedzialności za indywidualne błędy zawodowe osób wykonujących samodzielne funkcje techniczne.

Odpowiedź na pytanie nr 9 (Ad. 2):

Zamawiający informuje, iż nie zmienia zapisów umowy w tym zakresie. § 8 pkt 5 Wzoru umowy pozostaje bez zmian. Wykonawca odpowiada za cały zakres realizowanej dokumentacji, koordynuje pracę całego zespołu projektowego, odpowiada za działania i zaniechania podwykonawców.

Pytanie nr 10

Uwagi do § 9 wzorca umowy – Kary umowne

1. Maksymalna wysokość kar umownych Wnosimy o obniżenie maksymalnego limitu kar umownych. Przewidziany we wzorze umowy limit wynoszący 50% wynagrodzenia umownego uznajemy za nadmierny (§ 9 ust. 5). Proponujemy ustalenie maksymalnej łącznej wysokości kar umownych na poziomie 10% wynagrodzenia umownego.

2. Wysokość kar umownych Niezależnie od powyższego, wnosimy o ponowną analizę wszystkich kar umownych przewidzianych we wzorcu umowy pod kątem ich proporcjonalności do wartości zamówienia oraz charakteru świadczonych usług projektowych.

Odpowiedź na pytanie nr 10 (Ad 1 i 2):

Zamawiający informuje, iż zmienia § 9 Wzoru umowy w zakresie maksymalnego limitu kar umownych, pozostałe zapisy Wzoru umowy pozostają bez zmian.

Było:

§ 9

Kary umowne

5. łączna maksymalna wysokość kar umownych przewidzianych w Umowie nie może przekroczyć 50% wynagrodzenia całkowitego brutto określonego w § 4 ust. 1 niniejszej Umowy.

Zmiana na:

§ 9

Kary umowne

5. łączna maksymalna wysokość kar umownych przewidzianych w Umowie nie może przekroczyć 40% wynagrodzenia całkowitego brutto określonego w § 4 ust. 1 niniejszej Umowy.

Zamawiający w załączeniu udostępnia zmieniony Wzór umowy.

Załączniki:

- 1. Załącznik nr 8 do SWZ - Wzór umowy - zmiana z dnia 13.08.2026**

Prezes Zarządu
Ilona Morawska-Ptasińska