

Wielichowo, 03.08.2026 r.

CK.26.1.2026

**Uczestnicy postępowania
o udzielenie zamówienia
publicznego**

Dotyczy: Postępowania o zamówienie publiczne w trybie podstawowym bez negocjacji pn. „Otwarte Drzwi Kultury – remont pomieszczeń biblioteki w Centrum Kultury w Wielichowie”; znak sprawy CK.26.1.2026

W związku ze złożonymi pytaniami do postępowania Zamawiający udziela następującej odpowiedzi:

Pytanie 1.

Wnosimy o wykreślenie zapisów narzucających jednorazową płatność końcową po zakończeniu realizacji całego przedmiotu zamówienia i dopuszczenie możliwości fakturowania płatności częściowych (np. w cyklach miesięcznych lub po zrealizowaniu poszczególnych elementów rozliczeniowych ujętych w harmonogramie rzeczowo-finansowym). Zapisy umowy w obecnym kształcie nakładają na wykonawcę rygor wyłącznie jednej płatności na sam koniec realizacji przedmiotu zamówienia, co czyni Wykonawcę podmiotem zobowiązanym do stuprocentowego kredytowania inwestycji publicznej z własnych środków. W świetle aktualnej sytuacji rynkowej takie ukształtowanie stosunku zobowiązaniowego jest dla wykonawców skrajnie niekorzystne i rodzi ogromne ryzyko finansowe. Obecna sytuacja w branży budowlanej i na rynku dostaw charakteryzuje się niespotykaną dynamiką cen materiałów oraz poważnymi problemami z ich dostępnością. Konieczność zamrożenia własnego kapitału na długi czas, przy jednoczesnym obowiązku opłacania bieżących kosztów (zakup drogich materiałów, wynagrodzenia pracowników, wynajem sprzętu), powoduje ogromne obciążenie dla Wykonawcy. Zmusza to firmy do sięgania po zewnętrzne, wysoko oprocentowane finansowanie (kredyty, pożyczki komercyjne), co przy dynamicznie zmieniających się marżach prowadzi do ogromnych strat finansowych, a w skrajnych przypadkach do upadłości rzetelnych podmiotów.

Wdrożenie płatności częściowych usprawni proces weryfikacji wykonanych etapów robót, a przede wszystkim zapewni Wykonawcy odpowiednią płynność finansową, co bezpośrednio przełoży się na płynną i prawidłową realizację postępu prac, minimalizując ryzyko opóźnień. Finansowanie częściowe gwarantuje terminowe wywiązywanie się ze zobowiązań względem podwykonawców i dostawców, co w dobie braku dostępności materiałów stanowi klucz do zabezpieczenia łańcucha dostaw na rzecz przedmiotowej inwestycji.

Odpowiedź: Zamawiający nie wyraża zgody i podtrzymuje zapisy SWZ. Mając na uwadze przewidziany, stosunkowo krótki termin realizacji zamówienia, Zamawiający nie znajduje uzasadnienia dla wprowadzenia płatności częściowych.

Pytanie 2.

Prosimy o potwierdzenie, że Zamawiający nie wymaga codziennej obecności Kierownika Budowy na terenie wykonywanych prac.

Odpowiedź: Zamawiający wyjaśnia, że nie wymaga codziennej, stałej obecności Kierownika Budowy na terenie wykonywanych robót. Jednocześnie Kierownik Budowy zobowiązany jest do sprawowania nadzoru nad realizacją robót zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, postanowieniami umowy oraz charakterem i zakresem prowadzonych robót. Kierownik Budowy powinien pozostawać dyspozycyjny i zapewnić swoją obecność na terenie budowy każdorazowo, gdy jest to niezbędne do prawidłowej realizacji robót, wykonywania obowiązków wynikających z przepisów prawa lub na wezwanie Zamawiającego.

Pytanie 3. W związku z analizą projektu umowy załączonego do postępowania, Wykonawca uprzejmie wskazuje, iż w jego treści nie została przewidziana możliwość odstąpienia od umowy przez Wykonawcę z przyczyn leżących po stronie Zamawiającego. Zgodnie z zasadą równowagi stron wynikającą z ustawy z dnia 11 września 2019 r. – Prawo zamówień publicznych (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 793), a w szczególności z zasadą równego traktowania wykonawców oraz proporcjonalności (art. 16 PZP), postanowienia umowy nie mogą prowadzić do nieuzasadnionego uprzywilejowania jednej ze stron, w tym Zamawiającego.

Brak prawa Wykonawcy do odstąpienia od umowy w sytuacji, gdy jej wykonanie staje się niemożliwe lub znacząco utrudnione z przyczyn zależnych od Zamawiającego (np. brak współdziałania, opóźnienia w przekazaniu dokumentacji lub placu budowy, niewywiązywanie się z obowiązków umownych), narusza zasadę ekwiwalentności świadczeń i równowagi kontraktowej stron.

W związku z powyższym, Wykonawca wnosi o uzupełnienie projektu umowy o postanowienie przyznające Wykonawcy prawo odstąpienia od umowy z przyczyn leżących po stronie Zamawiającego, w analogiczny sposób, w jaki Zamawiający posiada takie uprawnienie wobec Wykonawcy.

Zamawiający nie wyraża zgody na proponowaną zmianę projektu umowy. Projekt umowy przewiduje możliwość odstąpienia od umowy przez Wykonawcę w przypadkach określonych w § 18 ust. 4. Ponadto, zgodnie z § 18 ust. 1 projektu umowy, zastosowanie mają również przepisy Kodeksu cywilnego regulujące prawo odstąpienia od umowy. W ocenie Zamawiającego postanowienia projektu umowy zapewniają odpowiednią ochronę interesów obu Stron, wobec czego Zamawiający pozostawia zapisy umowy bez zmian.

Odpowiedź: Zamawiający nie wyraża zgody na proponowaną zmianę i podtrzymuje zapisy projektu umowy. Kwestia odstąpienia od umowy przez Wykonawcę została uregulowana w § 18 projektu umowy, który pozostaje bez zmian.

Pytanie 4. Zwracamy się z wnioskiem o dokonanie zmiany postanowień umownych w zakresie łącznej wysokości kar umownych w wysokości aż 30%, określonych w §17, do poziomu rynkowego, tj. maksymalnie 20% wynagrodzenia brutto, a także o dokonanie zmiany postanowień umownych w zakresie wysokości ogólnych kar umownych, określonych w §17.

Obowiązujące w umowie stawki kar umownych są znacząco wysokie w stosunku do wartości kontraktu oraz poziomu ryzyka związanego z realizacją inwestycji. W naszej ocenie obecna konstrukcja kar umownych może wywołać negatywne skutki zarówno po stronie Wykonawcy, jak i Zamawiającego, ponieważ:

1. Nadmiernie wysokie kary umowne powodują istotne zwiększenie ryzyka finansowego po stronie Wykonawcy, co w konsekwencji może prowadzić do konieczności wprowadzania rezerw finansowych zamiast kierowania środków bezpośrednio na sprawną realizację zadania.

2. Wysoki poziom kar może skutecznie ograniczać możliwość elastycznego reagowania na nieprzewidziane zdarzenia, które mogą powstać na etapie realizacji robót, takie jak zmienne warunki pogodowe, problemy w łańcuchu dostaw czy brak dostępności sprzętu i materiałów.

3. Nadmierne obciążenie sankcjami może naruszać równowagę stron w stosunku zobowiązaniowym, co jest sprzeczne z zasadą ekwiwalentności świadczeń i może być postrzegane jako sprzeczne z zasadami uczciwej konkurencji.

Kara umowna stanowi na gruncie prawa cywilnego (art. 483 k.c. w zw. z art. 8 ust. 1 Pzp) surogat odszkodowania. Ze swojej istoty jej zapłata powinna służyć naprawieniu szkody wywołanej nienależytym wykonaniem zamówienia, a nie prowadzić do bezpodstawnego wzbogacenia się strony, która tę karę nalicza. Dopuszczenie możliwości skumulowania kar do połowy wartości wynagrodzenia za zrealizowany kontrakt całkowicie odrywa instytucję kary od jej kompensacyjnej funkcji i nadaje jej wymiar wyłącznie konfiskatoryjny. Taki poziom kar pochłania nie tylko cały racjonalny zysk wykonawcy, ale uderza w podstawy jego płynności finansowej. Kary na tym poziomie są w orzecznictwie powszechnie uznawane za rażąco wygórowane i podlegają miarkowaniu (zmniejszeniu) przez sądy (art. 484 § 2 k.c.).

Kształtowanie nadmiernie jednostronnych i restrykcyjnych umów – w tym przerzucanie odpowiedzialności za olbrzymie ryzyka na wykonawców i zastrzeganie drakońskich kar – niesie za sobą wysoce negatywne skutki dla samego Zamawiającego. Zgodnie z wytycznymi UZP: „Paradoksalnym skutkiem takiego działania jest niekorzystny wpływ na efektywność wydatkowania środków publicznych, przez wyższe ceny wskazywane przez wykonawców uwzględniające koszt nieproporcjonalnego ryzyka po ich stronie, a także zmniejszanie konkurencyjności postępowań, przez rezygnację potencjalnych wykonawców z udziału w postępowaniach”.

Mając na uwadze powyższe, w trosce o zachowanie równowagi stron, racjonalność ekonomiczną oraz w celu umożliwienia wykonawcom złożenia optymalnych cenowo ofert, wnosimy o modyfikację przedmiotowego zapisu i zredukowanie limitu kar do rynkowego i powszechnie stosowanego w zamówieniach publicznych pułapu wynoszącego maksymalnie 20%. Limit ten wystarczająco i bezpiecznie zabezpiecza interesy Zamawiającego.

Odpowiedź: Zamawiający podtrzymuje zapisy projektu umowy stanowiącego załącznik nr 7 do SWZ. W przedmiotowej umowie zamiarem Zamawiającego było to, aby wysokość kar określonych w umowie miała charakter sankcyjny.