

Pytanie:

Proszę o informacje jak ma być konstrukcja i obudowa ściany łazienki, na której trzeba będzie zwiesić szafkę łazienkową?

Odpowiedź:

Zamawiający informuje, że zgodnie z zapisami SIWP, technologia wykonania lekkich ścian łazienki należy do zakresu opracowania i realizacji Wykonawcy. Konstrukcja oraz obudowa ściany powinny umożliwiać bezpieczny montaż szafki łazienkowej i zostać wykonane zgodnie z zasadami sztuki budowlanej, obowiązującymi normami oraz wiedzą techniczną.

Pytanie:

Jaka jest wymagana odporność akustyczna ściany wydzielającej toaletę?

Odpowiedź

Zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami.

Pytanie:

Jaki ma być poziom posadzki przedsionka względem pokoju? Po zdjęciu wykładziny dywanowej i położeniu płytek utworzy się próg.

Odpowiedź

Posadzki powinny zostać wykonane tak po zakryciu ich materiałem wykończeniowym, aby podłogi stanowiły jeden poziom, bez uskoków.

Pytanie:

Z wizji lokalnej na obiekcie wynika, że w chwili obecnej poziom posadzek w łazienkach jest wyższy niż w pokojach. Czy docelowo ta różnica ma zostać wyrównana?

jw.

Pytanie:

Co znajduje się pod wykładziną dywanową w pokojach i przedsionkach?

Odpowiedź

Zamawiający informuje, że nie posiada informacji dotyczących rodzaju podłoża znajdującego się pod wykładziną dywanową w pokojach i przedsionkach. Układ warstw posadzkowych zostanie potwierdzony w trakcie realizacji robót po wykonaniu prac demontażowych.

Pytanie:

Proszę o udzielenie informacji z czego wykonana jest istniejąca instalacja kanalizacji sanitarnej oraz wodociągowej? Czy zamawiający przewiduje również wymianę istniejących poziomów?

Odpowiedź

Zamawiający nie posiada szczegółowych danych dotyczących materiału, z jakiego wykonana jest istniejąca instalacja kanalizacji sanitarnej oraz instalacja wodociągowa. Informacje te zostaną potwierdzone w trakcie robót rozbiórkowych.

Zgodnie z zapisami SIWP - Należy wymienić piony, poziome przewody rozdzielcze oraz podejścia wod-kan. Bez wymiany przewodów odpływowych, które zbierają ścieki z pionów i odprowadzają je do przykanalika.

Pytanie:

Czy wykonanie zaworów odcinających na instalacji wodociągowej dotyczy każdej z łazienek?

Odpowiedź

TAK

Pytanie:

Proszę o wskazanie miejsca występowania pionów instalacji wodociągowej.

Odpowiedź

Zamawiający informuje, że nie posiada szczegółowych informacji dotyczących przebiegu pionów instalacji wodociągowej w przedmiotowych pomieszczeniach. Układ i lokalizacja pionów zostaną zweryfikowane w trakcie prac rozbiórkowych. Wykonawca powinien uwzględnić tę okoliczność przy kalkulacji oferty, zakładając typowe rozwiązania instalacyjne dla obiektów o podobnym charakterze oraz przewidzieć ewentualne dostosowanie trasy instalacji w zależności od stanu faktycznego ujawnionego podczas robót.

Pytanie:

Co należy zrobić ze złomem z rozbiórek? Czy stanowi to własność Zamawiającego czy Wykonawcy?

Odpowiedź:

Zgodnie z zapisami SIWP - Uprzątnięcie, wywóz i utylizacja odpadów po stronie Wykonawcy

Pytanie:

Czy Zamawiający wskaże miejsce wywozu gruzu? Czy jest to w gestii Wykonawcy?
jw.

Pytanie:

Czy istniejącą stolarkę należy zutylizować czy pozostawić na placu budowy?

Odpowiedź:

Pozostawić

Pytanie:

W związku z rozległym zakresem prac, który wymaga **samodzielnej, szczegółowej inwentaryzacji pomieszczeń** w obu obiektach, w tym pomiarów i weryfikacji istniejących instalacji (wod.-kan., c.o., elektrycznych, wentylacyjnych), rozpoznania ewentualnych kolizji oraz doprecyzowania rozwiązań materiałowo-technicznych wnosimy o wydłużenie terminu składania ofert o **14 dni** względem obecnie wyznaczonego terminu **24.10.2025**, co przyczyni się do złożenia ofert lepszej jakości.

Odpowiedź:

Zamawiający nie wyraża zgody na przedłużenie terminu składania ofert o 14 dni.

Jednocześnie Zamawiający informuje, że termin składania ofert został przedłużony do dnia **29 października 2025 r.**

Pytanie:

Z czego są wykonane istniejące stropy?

Odpowiedź

Zamawiający nie posiada informacji o materiale istniejących stropów, stan faktyczny zostanie zweryfikowany podczas robót.

Pytanie:

Jaka jest istniejąca grubość wylewek na stropie?

Odpowiedź

Zamawiający nie posiada informacji o materiale istniejących stropów, stan faktyczny zostanie zweryfikowany podczas robót.

Pytanie:

Z uwagi na złożoność procesu realizacji przedmiotowego zamówienia, obejmującego remont obiektu, modernizację łazienek oraz remont instalacji sanitarnych i elektrycznych, zwracamy się z uprzejmą prośbą o przedłużenie terminu realizacji Inwestycji o 30 dni. Uzasadnieniem wniosku jest konieczność zapewnienia właściwej jakości wykonania robót w obiekcie o podwyższonym stopniu trudności technicznej oraz koordynacja prac w zakresie instalacyjnym i wykończeniowym.

Odpowiedź

Zamawiający nie przewiduje możliwości przedłużenia terminu realizacji.

Pytanie:

W § 2 ust. 2 projektu umowy Zamawiający wskazał, że:

„Za termin zakończenia realizacji zamówienia uważa się datę podpisania końcowego bezusterkowego protokołu odbioru przez obie Strony.”

W związku z powyższym prosimy o doprecyzowanie, czy Zamawiający dopuszcza możliwość przeprowadzania odbiorów częściowych w trakcie realizacji robót, skutkujących częściowym rozliczeniem wynagrodzenia za zrealizowane i odebrane etapy prac.

Wprowadzenie odbiorów częściowych jest uzasadnione charakterem robót budowlanych, które często obejmują odrębne technologicznie lub funkcjonalnie części obiektu. Takie rozwiązanie ułatwia bieżące rozliczenia, zmniejsza ryzyko finansowe Wykonawcy oraz umożliwia Zamawiającemu systematyczną kontrolę postępu i jakości robót. Jest to zgodne z zasadą proporcjonalności i efektywnego wydatkowania środków publicznych, o której mowa w art. 16 pkt 1 i 3 PZP, a także z utrwaloną praktyką rynkową i orzecznictwem KIO, dopuszczającym etapowe rozliczanie robót przy zachowaniu przejrzystości i kontroli zamawiającego.

Odpowiedź

Zamawiający nie przewiduje etapowania robót.

Przypominamy jednocześnie, że zamówienie nie jest realizowane w oparciu o przepisy ustawy Prawo Zamówień Publicznych.

Pytanie:

W § 5 ust. 2 projektu umowy Zamawiający wskazał, że:

„Wynagrodzenie ryczałtowe, o którym mowa w § 5 ust. 1, za wykonanie przedmiotu zamówienia płatne będzie na podstawie faktury VAT wystawionej przez Wykonawcę po zakończeniu Przedmiotu umowy i bezusterkowym protokolarnym odbiorze przez Zamawiającego Przedmiotu zamówienia.”

W związku z powyższym wnosimy o zmianę treści wskazanego postanowienia poprzez umożliwienie wypłaty wynagrodzenia w dwóch transzach, tj.:

- pierwsza transza po wykonaniu i protokolarnym odbiorze około 50% zakresu robót,
- druga transza po zakończeniu i bezusterkowym odbiorze końcowym całości przedmiotu umowy.

Wprowadzenie płatności etapowych (transzowych) zapewnia właściwą równowagę ekonomiczną stron oraz ogranicza konieczność długotrwałego finansowania inwestycji wyłącznie przez Wykonawcę. Takie rozwiązanie pozostaje w zgodzie z zasadą proporcjonalności i efektywności określoną w art. 16 pkt 1 i 3 PZP, a także z zasadą równego traktowania wykonawców. Praktyka kontraktowa w robotach budowlanych przewiduje rozliczenia etapowe, zwłaszcza przy realizacjach rozłożonych w czasie, co zwiększa bezpieczeństwo finansowe i umożliwia bieżącą kontrolę postępu prac przez Zamawiającego. Wprowadzenie dwóch transz nie wpływa negatywnie na interes Zamawiającego, a jednocześnie wspiera terminową i rzetelną realizację inwestycji.

Odpowiedź

Jw.

Pytanie

W § 7 ust. 1 projektu umowy Zamawiający wskazał, że:

„Wykonanie robót dodatkowych, nieobjętych Umową, może nastąpić jedynie na podstawie zawarcia pisemnego aneksu/porozumienia do Umowy, sporządzonego w oparciu o pisemne zlecenie otrzymane od Zamawiającego.”

W związku z powyższym wnosimy o zmianę treści wskazanego postanowienia poprzez dodanie zapisu: „...sporządzonego niezwłocznie, nie później niż w terminie 7 dni od daty zgłoszenia takich robót przez Wykonawcę.”

Określenie terminu na sporządzenie aneksu lub porozumienia w sprawie robót dodatkowych jest niezbędne dla zapewnienia ciągłości realizacji inwestycji i ograniczenia ryzyka przestojów wynikających z oczekiwania na formalne zlecenie.

W praktyce brak terminu może prowadzić do nieuzasadnionego wstrzymywania robót, co godzi w interes obu stron. Proponowany 7-dniowy termin stanowi rozsądny kompromis między potrzebą analizy przez Zamawiającego a koniecznością nieprzerywania procesu budowlanego. Zmiana ta pozostaje zgodna z zasadą proporcjonalności i efektywnego gospodarowania środkami publicznymi (art. 16 pkt 1 i 3 PZP) oraz z orzecznictwem KIO, które wskazuje, że mechanizmy zatwierdzania robót dodatkowych powinny być jasne i terminowe, aby nie prowadziły do nieuzasadnionego obciążenia Wykonawcy ryzykiem organizacyjnym (por. KIO 1191/21).

Odpowiedź

Akceptujemy dodanie do umowy proponowanego uzupełnienia.

Pytanie

W § 7 ust. 2 projektu umowy Zamawiający wskazał, że:

„Strony zgodnie ustalają, iż ewentualne prace dodatkowe do 5% wartości Umowy netto nie stanowią podstawy do roszczenia dodatkowego wynagrodzenia.”

W związku z powyższym nie wyrażamy zgody na powyższe postanowienie i wnosimy o jego usunięcie w całości z treści projektu umowy.

Zapis ten jest niezgodny z zasadą ekwiwalentności świadczeń oraz równowagi stron umowy, o której mowa w art. 16 PZP. Wykonawca nie może ponosić kosztów wykonania robót nieobjętych zakresem umowy i dokumentacją projektową, nawet jeśli ich wartość nie przekracza 5% wartości kontraktu. Każde roboty dodatkowe stanowią w istocie odrębny zakres świadczenia, wymagający odrębnego wynagrodzenia i formalnego zlecenia, zgodnie z art. 455 ust. 1 pkt 1 PZP. Pozostawienie tego zapisu prowadziłoby do nieuzasadnionego przerzucenia ryzyka finansowego na Wykonawcę, co mogłoby skutkować naruszeniem zasady uczciwej konkurencji oraz przejrzystości postępowania. Stanowisko to znajduje potwierdzenie w orzecznictwie KIO (m.in. KIO 1191/21, KIO 2283/22), które wskazuje, że zamawiający nie może poprzez postanowienia umowy wymuszać na wykonawcy świadczeń nieobjętych ofertą bez odpowiedniego wynagrodzenia.

Wobec powyższego wnosimy o wykreślenie § 7 ust. 2 w całości albo o jego modyfikację w sposób zapewniający pełną odpłatność za wszelkie roboty dodatkowe zlecone przez Zamawiającego.

Odpowiedź

Zamówienie nie jest realizowane w ramach ustawy PZP.

Zamawiający nie widzi możliwości zmiany projektu umowy tym w zakresie.

Pytanie

W § 9 ust. 2 pkt c) projektu umowy Zamawiający wskazał, że:

„Zamawiającemu w przypadku stwierdzenia wady w przedmiocie umowy przysługuje prawo żądania od Wykonawcy, w zależności od wyboru Zamawiającego: odstąpienia od umowy bez wynagrodzenia, jeśli stwierdzono wady umożliwiające wykorzystanie wykonanego przedmiotu umowy zgodnie z jego przeznaczeniem.”

W związku z powyższym zwracamy uwagę, że w powyższym zapisie prawdopodobnie wystąpiła oczywista omyłka pisarska — zamiast słowa „umożliwiający” powinno być użyte słowo „uniemożliwiający”, ponieważ tylko wady uniemożliwiające wykorzystanie przedmiotu umowy zgodnie z jego przeznaczeniem mogą uzasadniać tak daleko idącą sankcję, jak odstąpienie od umowy bez wynagrodzenia.

W obecnym brzmieniu postanowienie ma charakter sprzeczny logicznie i prawnie – przewiduje odstąpienie od umowy w sytuacji, gdy wykonany przedmiot można wykorzystać zgodnie z przeznaczeniem, co czyniłoby sankcję bezzasadną. Poprawienie zapisu na „uniemożliwiający” przywraca jego racjonalny sens i zgodność z zasadą proporcjonalności oraz ekwiwalentności świadczeń wynikającą z art. 16 PZP.

Wnosimy zatem o dokonanie korekty treści § 9 ust. 2 pkt c) w powyższym zakresie.

Odpowiedź

Zamawiający potwierdza wystąpienie omyłki pisarskiej we wskazanym fragmencie. Zapis umowy zostanie zmodyfikowany poprzez wstawienie prawidłowego słowa „uniemożliwiający” w miejsce „umożliwiający”

Pytanie

W § 10 ust. 2 projektu umowy Zamawiający przewidział następujące kary umowne:

- pkt 1: „za każdy dzień opóźnienia w zrealizowaniu terminu, o którym mowa w § 2 ust. 1 Umowy, w wysokości 0,5% wynagrodzenia umownego brutto opisanego w § 5 ust. 1 Umowy”;
- pkt 2: „za każdy dzień opóźnienia od ustalonego przez strony terminu usunięcia wad w przedmiocie umowy, w wysokości 0,5% wynagrodzenia umownego brutto, opisanego w § 5 ust. 1 Umowy”;
- pkt 3: „za odstąpienie od umowy przez Wykonawcę z przyczyn, za które ponosi on odpowiedzialność, w wysokości 30% wynagrodzenia umownego brutto”;
- pkt 4: „za odstąpienie od umowy przez Zamawiającego z przyczyn leżących po stronie Wykonawcy, w wysokości 30% wynagrodzenia umownego brutto.”

W związku z powyższym wnosimy o zmianę § 10 ust. 2 w następujący sposób:

- w pkt 1: obniżenie stawki kary z 0,5% do 0,1% wynagrodzenia brutto za każdy dzień opóźnienia,
- w pkt 2: obniżenie stawki z 0,5% do 0,1% wynagrodzenia brutto za każdy dzień opóźnienia w usunięciu wad,
- w pkt 3 i pkt 4: obniżenie kary za odstąpienie od umowy z 30% do 10% wynagrodzenia umownego brutto,
- oraz uzupełnienie § 10 o zapis przewidujący symetryczną karę umowną należną Wykonawcy w przypadku odstąpienia od umowy z winy Zamawiającego, w wysokości 10% wynagrodzenia umownego brutto.

Proponowane brzmienie nowego ustępu:

„W przypadku odstąpienia od umowy przez Wykonawcę z przyczyn leżących po stronie Zamawiającego, Zamawiający zapłaci Wykonawcy karę umowną w wysokości 10% wynagrodzenia umownego brutto, o którym mowa w § 5 ust. 1.”

Proponowane zmiany mają na celu przywrócenie proporcjonalności kar umownych i równowagi stron umowy, zgodnie z zasadami wynikającymi z art. 16 PZP. Stawki 0,5% za dzień opóźnienia prowadzą do nieproporcjonalnych sankcji wobec potencjalnej szkody Zamawiającego, a 30% za odstąpienie ma charakter represyjny, a nie kompensacyjny.

Zmniejszenie stawek do 0,1% i 10% zapewnia zachowanie funkcji motywacyjnej kary bez nadmiernego obciążenia jednej strony.

Jednocześnie brak kary po stronie Zamawiającego za odstąpienie z jego winy narusza zasadę symetrii odpowiedzialności kontraktowej, co jest sprzeczne z orzecznictwem KIO (np. KIO 2283/22), które podkreśla, że umowa musi zachowywać ekwiwalentność i równowagę praw i obowiązków stron.

Wprowadzenie powyższych zmian zwiększy przejrzystość i sprawiedliwość mechanizmu kar umownych.

Odpowiedź

Zamawiający wyraża zgodę na uzupełnienie § 10 o zapis przewidujący symetryczną karę umowną należną Wykonawcy w przypadku odstąpienia od umowy z winy Zamawiającego, w wysokości 30% wynagrodzenia umownego brutto.

W pozostałym zakresie Zamawiający nie przewiduje zmiany wysokości kar umownych.

Pytanie

W § 10 ust. 6 projektu umowy Zamawiający wskazał, że:

„Strony przewidują możliwość kumulacji kar umownych za opóźnienie z karami umownymi za odstąpienie.”

W związku z powyższym nie wyrażamy zgody na powyższe postanowienie i wnosimy o jego usunięcie lub zmianę poprzez wprowadzenie zapisu, że:

„Kary umowne za odstąpienie od umowy obejmują w sobie kary z tytułu opóźnienia i nie podlegają kumulacji.”

Kumulacja kar umownych za opóźnienie i za odstąpienie od umowy prowadzi do podwójnego karania Wykonawcy za to samo zdarzenie, co jest sprzeczne z zasadą proporcjonalności (art. 16 PZP) oraz z ogólną funkcją kary umownej, której celem jest kompensacja szkody, a nie represja. W orzecznictwie KIO (m.in. KIO 1191/21, KIO 1138/22) wskazano, że niedopuszczalne jest nakładanie kumulatywnych kar za naruszenia wynikające z tego samego stanu faktycznego, gdyż prowadzi to do nadmiernego obciążenia jednej strony stosunku prawnego.

Ponadto, połączenie kar za opóźnienie i za odstąpienie zaburza równowagę kontraktową, faworyzując Zamawiającego, co stoi w sprzeczności z zasadami przejrzystości i równego traktowania wykonawców. Zastąpienie kumulacji zasadą konsumpcji (tj. kara za odstąpienie obejmuje wcześniejsze kary za opóźnienie) zapewni właściwe wyważenie interesów obu stron i zachowanie sensu ekonomicznego całego mechanizmu odpowiedzialności umownej.

Odpowiedź

Zamawiający z uwagi na brak etapowania inwestycji, przychylił się do zaproponowanej zmiany umowy wyłączającej zapis o możliwości kumulowania kar umownych za opóźnienie z karami za odstąpienie.

Pytanie

W § 12 ust. 1 projektu umowy Zamawiający wskazał, że:

„Wykonawca zobowiązuje się do wniesienia zabezpieczenia należytego wykonania Umowy i okresu gwarancji (zwane dalej ‘Zabezpieczeniem’) w wysokości 10% wartości Wynagrodzenia brutto Przedmiotu Umowy.”

W związku z powyższym wnosimy o zmianę treści postanowienia poprzez obniżenie wysokości zabezpieczenia należytego wykonania umowy z 10% do 5% wartości wynagrodzenia brutto.

Wysokość zabezpieczenia powinna odpowiadać realnemu poziomowi ryzyka po stronie Zamawiającego i być ustalana zgodnie z zasadą proporcjonalności. Obniżenie stawki do 5% w pełni zabezpiecza interes Zamawiającego, a jednocześnie nie powoduje nadmiernego obciążenia finansowego Wykonawcy, który musi zamrozić środki przez cały okres realizacji i gwarancji.

W praktyce orzeczniczej KIO (np. KIO 2036/22) wskazuje się, że Zamawiający powinien dostosowywać wysokość zabezpieczenia do rodzaju, wartości i skali zamówienia, a nie stosować automatycznie maksymalnej stawki. Dla kontraktów o charakterze budowlanym z odpowiednim systemem odbiorów, nadzoru i gwarancji 5% stanowi wartość wystarczającą dla ochrony interesów publicznych, przy zachowaniu równowagi kontraktowej stron.

Odpowiedź

Zamawiający nie widzi możliwości zmniejszenia kwoty zabezpieczenia.

Pytanie

W § 13 projektu umowy Zamawiający przewidział szczegółowe przypadki, w których przysługuje mu prawo odstąpienia od umowy z przyczyn leżących po stronie Wykonawcy, nie przewidując przy tym analogicznego uprawnienia po stronie Wykonawcy.

W związku z powyższym wnosimy o uzupełnienie § 13 poprzez dodanie ustępu przyznającego Wykonawcy prawo do przerwania realizacji robót lub odstąpienia od umowy w sytuacjach naruszenia przez Zamawiającego warunków umowy.

Proponowane brzmienie nowego ustępu:

„Wykonawcy przysługuje prawo do przerwania robót lub odstąpienia od umowy w przypadku, gdy Zamawiający nie przestrzega warunków lub terminów wynikających z umowy, w szczególności w zakresie zapłaty wynagrodzenia lub przekazania frontu robót, i mimo wyznaczenia przez Wykonawcę dodatkowego 14-dniowego terminu nie realizuje swoich zobowiązań. Oświadczenie o odstąpieniu od umowy wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności.”

Projekt umowy przewiduje uprawnienia do odstąpienia wyłącznie po stronie Zamawiającego, co narusza zasadę równowagi stron oraz symetryczności uprawnień kontraktowych. W świetle zasad uczciwej konkurencji i proporcjonalności, wykonawca powinien dysponować możliwością ochrony swoich interesów w przypadku niewykonywania przez Zamawiającego jego obowiązków – w szczególności w sytuacjach opóźnień w płatnościach lub braku współdziałania niezbędnego do realizacji umowy. Analogiczne rozwiązania funkcjonują w praktyce kontraktowej (w tym w umowach opartych na wzorcach FIDIC) oraz są akceptowane w orzecznictwie KIO, które podkreśla konieczność zachowania równowagi kontraktowej (np. KIO 2283/22). Wprowadzenie powyższego zapisu przywraca tę równowagę i umożliwia Wykonawcy adekwatne reagowanie na naruszenia umowy przez Zamawiającego.

Odpowiedź

Z uwagi na brak płatności częściowych brak podstaw do wprowadzenia proponowanych zapisów w zakresie dotyczącym płatności. Zamawiający wyraża zgodę na wprowadzenie wskazanych zapisów z ograniczeniem do obowiązku przekazania placu budowy.