Łosice, 20.10.2026 r.

Powiat Łosicki
ul. Narutowicza6
08-200 Łosice
tel. 83 3571929
REGON 030237351
NIP 4960249456
e-mail: powiat@losice.pl

Pytania i odpowiedzi

Dotyczy postępowania o udzielenie publicznego pod nazwą:

Budowa budynku magazynowego z zapleczem techniczno – konserwacyjnym oraz budowa zasieków na materiały sypkie.

Na podstawie art. 284 ust. 2 i 6 ustawy z 11 września 2019 r. Prawo zamówień publicznych (t.j. Dz.U. z 2026 r. poz. 793) Zamawiający przekazuje odpowiedzi na zapytania Wykonawców, dotyczące Specyfikacji Warunków Zamówienia na w/w zadanie:

1. Z uwagi na krótki termin realizacji zamówienia proszę o potwierdzenie czy Zamawiający wyraża zgodę na zmianę § 2 ust. 2 projektowanych postanowieniach umowy stanowiących załącznik nr 4 do SWZ, poprzez wskazanie iż „za termin zakończenia realizacji robót uważa się datę zgłoszenia przez Wykonawcę gotowości do odbioru przedmiotu umowy, w skutek którego zostanie dokonany przez Zamawiającego odbiór końcowy bez wad istotnych".
   Odpowiedź:
   Zamawiający wyraża zgodę.
2. Z uwagi na krótki termin realizacji zamówienia zasadna jest zmiana sposobu odbioru zadania. Proszę o potwierdzenie czy Zamawiający zmieni projektowane postanowieniach umowy stanowiące załącznik nr 4 do SWZ umowy w taki sposób, aby wykonanie i odbiór robót budowlanych w terminie wymaganym w umowie i wynikającym z warunków finansowania stanowiły podstawę do ich finansowego rozliczenia, natomiast obowiązki o charakterze dokumentacyjnym, które ze swojej istoty wykonywane są już po zakończeniu robót, były wykonywane po odbiorze robót?
   Odpowiedź:
   Zamawiający wyraża zgodę.
3. Czy Zamawiający zmieni § 14 ust. 1 projektowanych postanowień umowy stanowiących załącznik nr 4 do SWZ poprzez nadanie mu brzmienia: „Odbiór końcowy robót budowlanych nastąpi komisyjnie po wykonaniu wszystkich robót budowlanych objętych przedmiotem umowy. Wykonanie obowiązków dotyczących dokumentacji powykonawczej nie stanowi warunku dokonania odbioru końcowego rzeczowego robót budowlanych."
   Odpowiedź:
   Zamawiający wyraża zgodę.
4. Czy Zamawiający zmieni § 14 ust. 3 i 4 projektowanych postanowień umowy stanowiących załącznik nr 4 do SWZ poprzez odstąpienie od wymogu przedstawienia na 7 dni przed odbiorem końcowym kompletnej dokumentacji określonej w art. 57 ustawy – Prawo budowlane oraz kompletnej dokumentacji powykonawczej jako warunku osiągnięcia

gotowości do odbioru? Wykonawca wnosi o wskazanie, że brak dokumentów, których sporządzenie lub uzyskanie jest uzależnione od wcześniejszego faktycznego zakończenia robót albo od czynności organów administracji, służb, gestorów sieci, wykonawcy prac geodezyjnych lub innych podmiotów trzecich, nie stanowi podstawy odmowy dokonania odbioru wykonanych robót budowlanych.

Odpowiedź:

Zamawiający wyraża zgodę.

5. Proszę o potwierdzenie czy Zamawiający wyrazi zgodę na zmianę § 14 ust. 6 pkt 1 projektowanych postanowień umowy stanowiących załącznik nr 4 do SWZ poprzez nadanie mu brzmienia: „jeżeli wady nadają się do usunięcia, jednak uniemożliwiają użytkowanie przedmiotu zamówienia zgodnie z przeznaczeniem i zachowaniem zasad bezpieczeństwa /wady istotne/ Zamawiający odmówi odbioru do czasu usunięcia wad istotnych i wyznaczy termin ich usunięcia nie krótszy niż 10 dni; jeżeli wady nadają się do usunięcia i nie stanowią przeszkody w użytkowaniu przedmiotu zamówienia zgodnie z przeznaczeniem i zachowaniem zasad bezpieczeństwa /wady nieistotne/ Zamawiający odbierze przedmiot zamówienia wyznaczając termin ich usunięcia nie krótszy niż 10 dni." Z uwagi na krótki termin realizacji zamówienia, powyższe postanowienie pozwoli zredukowanie ryzyka, którym jest w sposób nadmierny obarczony Wykonawca robót. Czy Zamawiający w konsekwencji zmiany § 14 ust. 6 pkt 1 usunie albo odpowiednio zmieni § 14 ust. 7 i 8 projektowanych postanowień umowy stanowiących załącznik nr 4 do SWZ w taki sposób, aby występowanie wad nieistotnych nie powodowało konieczności dokonywania odrębnego bezusterkowego odbioru końcowego?

   Odpowiedź:

   Zamawiający pozostawia zapisy SWZ bez zmian.

6. Z uwagi na brzmienie § 2 ust. 3 projektowanych postanowień umowy stanowiących załącznik nr 4 do SWZ proszę o potwierdzenie czy zwłoka Zamawiającego w przekazaniu placu budowy stanowić będzie przesłankę zmiany terminu realizacji umowy.

   Odpowiedź:

   Zamawiający dopuszcza takie rozwiązanie.

7. Z uwagi na krótki termin realizacji zamówienia, proszę o zmianę terminów zawartych w § 4 ust. 2 pkt 3, 4, 6 i 7 projektowanych postanowień umowy stanowiących załącznik nr 4 do SWZ, z dotychczasowych terminów 14-dniowych na terminy maksymalnie 3-dniowe.

   Odpowiedź:

   Zamawiający podtrzymuje zapisy SWZ.

8. Z uwagi na krótki termin realizacji zamówienia proszę o doprecyzowanie w § 6 ust. 5 i 6 projektowanych postanowień umowy stanowiących załącznik nr 4 do SWZ, iż obowiązki wskazane w tych postanowieniach należy wykonać po dokonaniu odbioru końcowego robót budowlanych.

   Odpowiedź:

   Zamawiający wyraża zgodę, aby obowiązki wskazane w rzeczonych postanowieniach wykonać po dokonaniu odbioru końcowego robót budowlanych.

9. Wskazane w § 16 ust. 1 pkt 4-7 projektowanych postanowień umowy stanowiących załącznik nr 4 do SWZ przesłanki odstąpienia są nieproporcjonalne do wagi naruszeń i wymagają zmiany. W obecnym brzmieniu wystarczy jakiekolwiek nienależyte wykonanie któregokolwiek zobowiązania umownego, nawet ubocznego i łatwego do naprawienia. Tymczasem kodeksowy model dla wadliwego albo sprzecznego z umową wykonywania robót jest znacznie bardziej wyważony. Zgodnie z art. 636 § 1 w zw. z art. 656 § 1 k.c. inwestor najpierw wzywa wykonawcę do zmiany sposobu wykonywania robót następnie wyznacza odpowiedni termin i

dopiero po bezskutecznym upływie tego terminu może odstąpić od umowy. Podobnie, jeżeli wykonawca zastosował materiał niezgodny ze specyfikacją, ale może go bez problemu wymienić, to ustawowy model z art. 636 k.c. zakłada wezwanie do poprawienia sposobu wykonania, a i wyznaczenie dodatkowego terminu, a dopiero jego bezskuteczny upływ otwiera drogę do odstąpienia. Także samo opóźnienie względem harmonogramu nie jest wystarczające do odstąpienia. Musi być ono tak znaczne, że nie jest prawdopodobne ukończenie robót w terminie. Bardzo wyraźnie potwierdziła to KIO w wyroku z 8 marca 2023 r., KIO 481/23 wskazując, iż „Istnienie harmonogramu, w stosunku do którego nastąpiło opóźnienie nie jest wystarczającą przesłanką skorzystania z art. 635 k.c." Izba podkreśliła, że harmonogram wykazuje opóźnienie, ale Zamawiający musi jeszcze wykazać, że ukończenie obiektu w terminie nie było prawdopodobne. Dodatkowo trudno znaleźć racjonalne uzasadnienie, dlaczego jednorazowa odmowa albo niestawienie się na odbiór ma automatycznie powodować możliwość odstąpienia umowy, bez wyznaczenia dodatkowego terminu. Ponadto art. 395 § 1 k.c. wymaga, aby umowne prawo odstąpienia było ograniczone oznaczonym terminem, a obecne postanowienia terminu takiego nie wskazują. W orzecznictwie konsekwentnie przyjmuje się, że brak takiego terminu prowadzi do nieważności samego zastrzeżenia. Termin musi pozwalać na jednoznaczne ustalenie, kiedy uprawnienie do odstąpienia wygasa. Mając na uwadze powyższe, proszę o potwierdzenie czy Zamawiający wprowadzi stosowne zmiany w zakresie opisanym powyżej.

Odpowiedź:

Zamawiający podtrzymuje zapisy SWZ. Powyższe postanowienia Zamawiający uzasadnia koniecznością wykonania robót budowlanych w krótkim terminie.

10. W związku z treścią § 10 ust. 2 projektowanych postanowień umowy proszę o potwierdzenie, że obowiązek wykonania w ramach wynagrodzenia ryczałtowego robót i zastosowania materiałów nieujętych w dokumentacji technicznej dotyczy wyłącznie prac, których konieczność wykonania była możliwa do przewidzenia przez profesjonalnego Wykonawcę na podstawie dokumentacji zamówienia, obowiązujących przepisów i zasad wiedzy technicznej na etapie przygotowywania oferty. Proszę również o potwierdzenie, że postanowienie to nie obejmuje robót wynikających z wad, błędów lub braków dokumentacji projektowej, których stwierdzenie przy zachowaniu należytej staranności nie było możliwe przed złożeniem oferty.

Odpowiedź:

Zamawiający podtrzymuje zapisy SWZ.

STAROSTA
Bożena Niedzielak