



Lesznów, dn. 31.07.2025

DIR.430.25/5.2025

Wszyscy Wykonawcy

Dotyczy: zapytania do postępowania pn.: „Remont istniejącej pompowni ścieków usytuowanej w miejscowości Łazy, gmina Lesznów” – DIR.430.25.2025

W nawiązaniu do zapytania w temacie jak wyżej, a dotyczącym wniosku o udzielenie wyjaśnień w kwestiach zapisów projektu umowy, informujemy, że:

Pytanie nr 1

W §1 ust. 2 projektu umowy Zamawiający wskazał:

„• *Wszelkie czasowe wyłączenia pomp, armatury lub instalacji mogą odbywać się **wyłącznie po uprzednim uzgodnieniu terminu z Zamawiającym,***”

Wykonawca wnosi o modyfikację zapisu poprzez dodanie: „za wyjątkiem sytuacji **nagłych i koniecznych wynikłych w toku realizacji, w celu zabezpieczenia obiektu**”.

Odpowiedź:

Roboty będą prowadzone na funkcjonującej infrastrukturze, której nieprzerwane działanie ma kluczowe znaczenie. Wszelkie ingerencje skutkujące koniecznością czasowego unieruchomienia urządzeń (pomp, armatury, instalacji) powinny być uprzednio zaplanowane i uzgodnione z Zamawiającym. Tzw. „sytuacje nagłe” w praktyce mogą wynikać z niewłaściwego planowania, braku nadzoru lub nienależytego wykonania, co nie może stanowić uzasadnienia dla jednostronnego podejmowania decyzji o wyłączeniach. Proponowany zapis jest nieokreślony, a jego wprowadzenie tworzyłoby ryzyko niekontrolowanych przerw w działaniu instalacji. Zamawiający podtrzymuje dotychczasowe brzmienie postanowienia umownego, jako zapewniające właściwy nadzór nad realizacją prac.

Pytanie nr 2

W §1 ust. 2 projektu umowy Zamawiający wskazał:

„Po *zakończeniu budowy teren zostanie uprzątnięty i zagospodarowany przez Wykonawcę (...)*”

Co Zamawiający rozumie pod pojęciem „zagospodarowany” w tym kontekście?
Prosimy o doprecyzowanie.

Odpowiedź:

Zagospodarowanie oznacza że po zakończeniu robót teren objęty inwestycją zostanie doprowadzony do stanu pierwotnego – w zakresie zagospodarowania, który mógł zostać naruszony lub zmieniony w trakcie prowadzenia prac. Obejmuje to w szczególności: wyrównanie terenu, uporządkowanie nawierzchni oraz inne działania odtwarzające pierwotny sposób użytkowania danego obszaru. Jednocześnie, zgodnie z §1 Umowy, zakres zagospodarowania terenu obejmuje także dodatkowe prace:

M

wykonanie ogrodzenia od strony ul. Słojewskiego (ok. 15 mb), wykonanie oświetlenia obiektu oraz utwardzenie nawierzchni kostką brukową w istniejącym obrysie (ok. 140 m²). Zagospodarowanie końcowe należy rozumieć łącznie jako: uporządkowanie terenu, odtworzenie stanu istniejącego przed rozpoczęciem prac, oraz realizację ww. elementów przewidzianych zakresem w umowie.

Pytanie nr 3

W §2 ust. 1 projektu umowy Zamawiający wskazał:

„Wykonawca oświadcza, że zapoznał się z zakresem robót objętych przedmiotem umowy, jak również dokumentacją dotyczącą przedmiotu umowy oraz stanem faktycznym istniejącym w terenie i nie wnosi zastrzeżeń odnośnie możliwości prawidłowego i terminowego wykonania przedmiotu umowy, jak również odnośnie prawidłowości wykonania dokumentacji projektowej.”

Wykonawca prosi o modyfikację zapisu na: „**Wykonawca na moment zawarcia umowy nie wnosi zastrzeżeń (.....)**”, gdyż obiektywnie nie jest w stanie stwierdzić co wyniknie w toku samej realizacji.

Odpowiedź:

Wykonawca, jako profesjonalista, ma pełną możliwość zapoznania się z dokumentacją, zakresem robót oraz stanem faktycznym w terenie przed złożeniem oferty. Obejmuje to również obowiązek weryfikacji dokumentacji technicznej, prawidłowości i możliwości realizacji prac – co jest standardową praktyką przy tego rodzaju zamówieniach. Nie ma możliwości wprowadzenia zapisu, że tylko na moment podpisania umowy wykonawca nie ma zastrzeżeń, gdyż taki zapis w istocie eliminowałby całkowicie jego znaczenie i sens.

Wbrew sugestii wykonawca obiektywnie jest w stanie zweryfikować dokumentację i stan faktyczny. Czym innym jest też sytuacja, gdyby np. w toku prac okazało się, że dokumentacja techniczna wymaga zmiany, co w konkretnym stanie faktycznym dotyczącym remontu już istniejącego obiektu jest na tym etapie niezasadne do zakładania. Zamawiający podtrzymuje zatem brzmienie zapisu w pierwotnej wersji.

Pytanie nr 4

W §7 ust. 1 pkt 3) projektu umowy Zamawiający wskazał:

„3) jeżeli wady nadają się do usunięcia, Zamawiający może odmówić odbioru do czasu ich usunięcia,”

Odmowa odbioru jest możliwa tylko w razie stwierdzenia wad istotnych, a nie każdego rodzaju wad usuwalnych. Prosimy o zmodyfikowanie zapisu.

Odpowiedź:

Zamawiający nie wyraża zgody na proponowane ograniczenie prawa do odmowy odbioru wyłącznie do przypadku wystąpienia wad istotnych. Ocena, czy wada jest istotna, czy nie, ma charakter subiektywny i może być źródłem sporów, co prowadziłoby do niepewności interpretacyjnej oraz utrudnień w procesie odbiorowym. Obowiązujące postanowienia umowy są jasne i zapewniają Zamawiającemu możliwość odmowy odbioru przedmiotu umowy do czasu jego należytego wykonania – tj. bez wad, w szczególności bez wad możliwych do usunięcia. Zamawiający oczekuje, że wszelkie wady – również drobne, ale usuwalne – zostaną usunięte przed odbiorem. W praktyce, czas niezbędny na usunięcie wad jest zazwyczaj proporcjonalny do ich charakteru i znaczenia, co umożliwia sprawną finalizację odbioru przy należytej staranności wykonawcy. W związku z powyższym, Zamawiający podtrzymuje dotychczasowe brzmienie zapisów umownych.

Pytanie nr 5

W §7 ust. 3 projektu umowy Zamawiający wskazał:

*„3. Wszystkie wady nadające się do usunięcia Wykonawca usunie w wyznaczonym przez Zamawiającego **terminie** i na własny koszt niezależnie od jego wysokości.”*

Prosimy o rozważenie dopisania: **”...lub w terminie technicznie uzasadnionym, ustalonym przez strony”**

Odpowiedź:

Nie ma możliwości zmian umowy w kierunku, który prowadziłby w praktyce do patowej sytuacji w przypadku sporu. Jest oczywiste, że strony mogą nie uzgodnić wspólnego terminu, zatem Zamawiający musi mieć możliwość wskazania terminu. Jest przy tym oczywiste, że konstrukcja umowy bez wskazywania z góry konkretnego terminu (np. zawsze w terminie 7 dni) zakłada, że będzie to termin "odpowiedni" dla danej sytuacji. Jednocześnie, konstrukcja umowy – nie przewidująca sztywnego terminu (np. 7 dni) – zakłada, że termin ten będzie „odpowiedni” do danych okoliczności. W tym kontekście Zamawiający stosuje zasadę racjonalności i proporcjonalności – termin ma umożliwiać realizację danego obowiązku z należytą starannością, przy uwzględnieniu profesjonalnego charakteru działalności wykonawcy. Zaproponowany przez Wykonawcę zwrot „technicznie uzasadniony” jest niejednoznaczny, a jego interpretacja mogłaby prowadzić do dodatkowych sporów. Zamawiający przyjmuje, że intencją Wykonawcy było wskazanie terminu odpowiedniego do danych warunków – i w taki sposób zapis ten będzie interpretowany. Nie ma jednak potrzeby modyfikowania obecnych postanowień umowy.

Pytanie nr 6

W przypadku nieusunięcia wad w wyznaczonym przez Zamawiającego terminie Zamawiający może zlecić usunięcie wad innemu wykonawcy, który usunie wady na koszt i niebezpieczeństwo Wykonawcy.”

Prosimy o zmodyfikowanie: **”...lub w terminie ustalonym przez strony”**, zgodnie z ust. 3 powyżej.

Odpowiedź analogicznie jak w punkcie poprzednim. Zamawiający nie akceptuje zapisów, które prowadziłyby do ograniczenia możliwości zastępczego usunięcia wady w sytuacji braku działania po stronie Wykonawcy. Uwarunkowanie działań Zamawiającego koniecznością uzgodnienia terminu z Wykonawcą mogłoby w praktyce zablokować skuteczne usunięcie wady i narazić Zamawiającego na szkodę. Z tego względu utrzymanie dotychczasowej treści postanowień umownych jest niezbędne dla zapewnienia ciągłości realizacji umowy oraz możliwości skutecznej reakcji na brak wykonania obowiązków przez Wykonawcę.

Pytanie nr 7

W §9 ust. 1 projektu umowy Zamawiający wskazał:

„1. Wykonawca udziela Zamawiającemu gwarancji jakości na wykonany przedmiot umowy. W ramach gwarancji Wykonawca zobowiązuje się do nieodpłatnej naprawy lub wymiany na nowe wadliwych elementów, po zgłoszeniu wady przez Zamawiającego i w terminie wskazanym przez Zamawiającego.”

Prosimy o modyfikację zapisu: **”...lub w terminie technicznie uzasadnionym, ustalonym przez strony”**.

Odpowiedź analogicznie jak w punkcie 5. Zamawiający zastosuje termin, który uzna za odpowiedni w danych okolicznościach dla usunięcia wady z dochowaniem należytej staranności wymaganej od profesjonalnego wykonawcy. Umowa dotyczy istotnej infrastruktury i nie ma możliwości uzależniania usuwania wad od osiągnięcia porozumienia co do terminu usunięcia wady z wykonawcą.

Pytanie nr 8

W §9 ust. 2 projektu umowy Zamawiający wskazał:

*„2. Termin gwarancji i rękojmi za wady wynosi miesięcy (**przedłużony okres rękojmi**) i liczony jest od daty podpisania przez Strony protokołu odbioru końcowego bez zastrzeżeń,”*

Prosimy o wyjaśnienie co oznacza użyte sformułowanie?
Odpowiedź:

Dla profesjonalnego wykonawcy powinno być oczywiste, że gwarancja i rękojmia to dwa odrębne reżimy odpowiedzialności za wady. Okres rękojmi wynika z ustawy, ale umownie może być wydłużony. Zapis oznacza, że w przypadku, gdy okres gwarancji przewidziany dla danego zamówienia jest dłuższy niż określony ustawowo okres rękojmi, okres rękojmi ulega umownie przedłużeniu do okresu równego okresowi gwarancji. Natomiast zapis od kiedy liczony jest początek okresu zgodnie z umową został sprecyzowany w treści

Pytanie nr 9

W §9 ust. 7 projektu umowy Zamawiający wskazał:

„7. Wykonawca ma prawo do żądania wyznaczenia terminu na odbiór prac uprzednio zakwestionowanych jako wadliwe.”

W ocenie Wykonawcy zapis jest niejednoznaczny. Jeśli chodzi o odbiór dot. usunięcia zgłoszonej wady, prosimy o zmodyfikowanie zapisu.

Odpowiedź

Wykonawca nie wskazał na rodzaj niejasności. Zapis jest dostatecznie precyzyjny i dotyczy sytuacji, w której określone prace zostały uznane za wadliwe. W takim przypadku wykonawca po usunięciu wady winien zgłosić ponownie przedmiot umowy do odbioru. Zapis nie modyfikuje podstawowych zasad odbioru i dotyczy tego, że po usunięciu wady wykonawca może żądać od zamawiającego, aby ten wyznaczył termin odbioru. Termin zostanie wyznaczony skoro nie ma w tym zakresie modyfikacji zgodnie z zasadami odbioru przedmiotu umowy.

Pytanie nr 10

W §11 ust. 1 pkt 3) projektu umowy Zamawiający wskazał:

„3) nie wykonuje robót zgodnie z Umową lub też nienależycie wykonuje swoje zobowiązania umowne” Prosimy o rozważenie dopisania: **”...pomimo uprzedniego pisemnego Wykonawcy przez Zamawiającego, w tym zakresie”**.

Odpowiedź

Zamawiający określił w umowie warunki oraz przesłanki umożliwiające odstąpienie od umowy i nie przewiduje modyfikacji zapisów w tym zakresie.

Z poważaniem

PREZES ZARZĄDU

Kazimierz Jabłoński