



Gdynia dnia: 2026-07-02

Pismo: CRZP/66/2026/AZP/63

ul. Morska 81-87
bud. F pok. 226
81-225 Gdynia

www.umg.edu.pl

Zespół ds. Zamówień
Publicznych (AZP)

tel. 58 55 86 421
e-faks: 58 741 22 50

e-mail: zampubl@umg.edu.pl

WYJAŚNIENIA TREŚCI SWZ_63

(brakujące odpowiedzi na pytania dotyczące wzoru umowy odwołanie KIO 2195/26)

Dotyczy: postępowania o udzielenie zamówienia publicznego, prowadzonego w trybie przetarg nieograniczony na **"Budowa budynku zamieszkania zbiorowego - Akademik Uniwersytetu Morskiego w Gdyni z zagospodarowaniem terenu i infrastrukturą"** – znak sprawy CRZP/66/2026/AZP.

Zamawiający, **Uniwersytet Morski w Gdyni**, działając na podstawie art. 135 ust. 6 ustawy z dnia 11 września 2019 r. Prawo zamówień publicznych (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1320 z późn. zm.), udostępnia poniżej treść zapytań do Specyfikacji Warunków Zamówienia (zwanej dalej "SWZ") wraz z wyjaśnieniami:

Dotyczy § 1 ust. 3 Wzoru Umowy

wyjaśnienia 9 pytanie 9

Dotyczy § 1 ust. 2-3 Umowy- zwracamy się z prośbą o potwierdzenie, że hierarchia ważności dokumentów określona w ust. 2 jest wiążąca dla Zamawiającego w toku udzielania przez niego wyjaśnień. Jednocześnie prosimy o potwierdzenie, że rozbieżności niemożliwe do usunięcia zgodnie z hierarchią ważności określoną w umowie, Strony będą uzgadniały wspólnie – przyznanie w tym względzie możliwości udzielania wiążących wyjaśnień wyłącznie Zamawiającemu prowadzi do zaburzenia równowagi stron umowy, niezasadnie przerzuca na Wykonawcę ryzyka związane z prawidłowym opisem przedmiotu zamówienia.

wyjaśnienia 38 pytanie 3

Wzór umowy o roboty budowlane. § 1 ust.3 Wnosimy o potwierdzenie, że zapis §.1 ust.3 nie ma na celu przeniesienie ryzyka ewentualnych błędów dokumentacji przetargowej i zmian, na Wykonawcę robót.

wyjaśnienia 42 pytanie 4

Wg odp 37 z SWZ-15 z dnia 14.05.2026 Inwestor na pytanie o hierarchie dokumentów, odpowiedział że zgodnie z przepisami. Wykonawca zwraca uwagę, że ustawa Prawo zamówień publicznych nie zawiera przepisu określającego hierarchię dokumentów zamówienia, a jedynie definiuje pojęcie dokumentów zamówienia. W związku z powyższym prosimy o jednoznaczne wskazanie hierarchii dokumentów obowiązujących w przedmiotowym postępowaniu, w szczególności w przypadku wystąpienia rozbieżności pomiędzy SWZ, dokumentacją projektową, STWiORB a odpowiedziami na pytania oraz ewentualnymi zmianami dokumentacji.

Brak jednoznacznego określenia pierwszeństwa poszczególnych dokumentów może prowadzić do odmiennych interpretacji zakresu zamówienia przez wykonawców na etapie kalkulacji oferty, a następnie do sporów na etapie realizacji inwestycji. Taka sytuacja może skutkować naruszeniem zasad przejrzystości i równego traktowania wykonawców oraz stanowić podstawę do kwestionowania postanowień dokumentacji postępowania, w tym w ramach środków ochrony prawnej przed Krajową Izbą Odwoławczą.

W związku z powyższym prosimy o jednoznaczne wskazanie hierarchii dokumentów.



ul. Morska 81-87
bud. F pok. 226
81-225 Gdynia

www.umg.edu.pl

Zespół ds. Zamówień
Publicznych (AZP)

tel. 58 55 86 421
e-faks: 58 741 22 50

e-mail: zampubl@umg.edu.pl

Stanowisko (wyjaśnienie) Zamawiającego: Zamawiający dokonuje zmiany wzoru umowy.

Dotyczy § 2 ust. 2 Wzoru Umowy

wyjaśnienia 9 pytanie 10

Dotyczy § 2 ust. 2 zdanie trzecie Umowy- Oferent zwraca się z wnioskiem o wykreślenie zdania trzeciego, które w jego ocenie prowadzi do naruszenia art. 433 pkt 3) pzp. Wskazać należy, iż prawidłowy i jednoznaczny opis przedmiotu zamówienia należy do podstawowych obowiązków Zamawiającego, przerzucenie na Wykonawcę ryzyk z tym związanych jest nieuprawnione, zwłaszcza w świetle okoliczności, że usunięcie rozbieżności w ramach Dokumentacji Technicznej nie jest możliwe przy zastosowaniu reguł określonych treści §1 ust. 3 Umowy.

wyjaśnienia 17

Par. 2 ust. 2 - wnosimy o wykreślenie zdania trzeciego. Inwestor jest odpowiedzialny za dokumentację projektową i nie może czerpać korzyści ze sprzeczności w niej zawartych.

wyjaśnienia 38 pytanie 4

Wzór umowy o roboty budowlane. § 2 ust.2 i 3 Wykonawca wskazuje, że złożenie oświadczenia o treści narzuconej przez Zamawiającego nie wywoła skutku prawnego w postaci przejęcia całości odpowiedzialności, gdyż klauzula taka ma charakter abuzywny, a co za tym idzie - nie korzysta z ochrony.

Nadto, Wykonawca wnosi o potwierdzenie, że:

- Wynikający z zapisu obowiązków Wykonawcy dotyczy obowiązków możliwych do przewidzenia na etapie tworzenia oferty w oparciu o przedstawioną przez Zamawiającego dokumentację przetargową przekazaną przed podpisaniem umowy,
- intencją Zamawiającego nie jest przerzucenie na Wykonawcę wszelkich ryzyk (w tym finansowych) związanych z ewentualnymi nieprawidłowościami dokumentacji przedstawionej przez Zamawiającego, w tym niewłaściwym opisem przedmiotu zamówienia w dokumentacji przetargowej i/lub wystąpieniem prac i obowiązków niewynikających z pierwotnie przekazanej i zamieszczonej w przetargu dokumentacji, na podstawie której skalkulowana została oferta, za wyjątkiem sytuacji gdy konieczność ich wykonania wynika z przyczyn zależnych od Wykonawcy.

Wykonawca wskazuje, że Zamawiający winien odpowiadać za to, co zgodnie z zasadami kontraktowania powinno leżeć po stronie jego odpowiedzialności, bez obarczania za to Wykonawcy. Bezsprzecznie zapewnia to równowagę stron umowy i zapobiega nadużyciom w zakresie, z jakimi w poprzednim stanie prawnym zmagali się wykonawcy. Aby zapobiec praktykom nierównego rozkładu ryzyka kontraktowego ustawodawca wprowadził art. 433 pkt 3 ustawy Pzp, zgodnie z którym zakazuje się Zamawiającemu takiego kształtowania postanowień umownych, które nakładałyby na Wykonawcę odpowiedzialność za okoliczności stanowiące wyłączną odpowiedzialność Zamawiającego. Podkreślić należy, iż negatywnej ocenie powinna podlegać umowa o zamówienie publiczne, ukształtowana przez Zamawiającego z wykorzystaniem jego silniejszej pozycji w postępowaniu, gdyż taka powinna chronić interesy nie tylko Zamawiającego, ale również Wykonawcy. W tym zaś przypadku obowiązki Wykonawcy dotyczące pozyskania wszelkich wymaganych prawem decyzji, uzgodnień, zezwoleń i opinii oraz opracowanie wszelkiej dokumentacji wymaganej do ich uzyskania, wraz z niezbędnymi badaniami i pomiarami powinny wynikać z dokumentacji Zamawiającego i być możliwe do przewidzenia na etapie składania oferty, uwzględniając standardowy proces realizacyjno- budowlany.

Stanowisko (wyjaśnienie) Zamawiającego: Zamawiający dokonuje zmiany wzoru umowy.

Dotyczy § 8 ust. 2 pkt 6 lit. b) Wzoru Umowy

wyjaśnienia 9 pytanie 2

Dotyczy §8 ust 2 pkt 6) lit b) Umowy - Biorąc pod uwagę realia rynkowe, dla wielu mniejszych podwykonawców potrącanie kaucji z faktur to jedyna dostępna forma zabezpieczenia. Całkowity zakaz takich potrąceń ograniczy konkurencję na rynku podwykonawczym. Rozumiemy, że



ul. Morska 81-87
bud. F pok. 226
81-225 Gdynia

www.umg.edu.pl

Zespół ds. Zamówień
Publicznych (AZP)

tel. 58 55 86 421
e-faks: 58 741 22 50

e-mail: zampubl@umg.edu.pl

Uniwersytet Morski w Gdyni

intencją Inwestora jest ochrona przed roszczeniami z tytułu solidarnej odpowiedzialności. Dlatego proponujemy dodanie zapisu: "Inwestor dopuszcza tworzenie zabezpieczenia poprzez potrącenia z należności Podwykonawcy, pod warunkiem, że w umowie o podwykonawstwo znajdzie się wyraźne oświadczenie Podwykonawcy, iż potrącenie kwoty kaucji z faktury częściowej wyczerpuje roszczenie Podwykonawcy o zapłatę tej części wynagrodzenia i nie stanowi zwłoki Wykonawcy w zapłacie, a tym samym nie uprawnia Podwykonawcy do żądania bezpośredniej zapłaty potrąconej kwoty od Inwestora." Ingerencja Inwestora w sposób wnoszenia zabezpieczenia przez Podwykonawcę stanowi nieuzasadnione naruszenie zasady swobody umów pomiędzy Wykonawcą a Podwykonawcą. Wybór formy kaucji, także tworzonej przez potrącenia, jest obustronną decyzją biznesową stron umowy podwykonawczej. Wykluczenie najpopularniejszej na rynku formy tworzenia zabezpieczenia spowoduje nieuzasadniony wzrost kosztów realizacji robót, którymi Wykonawca będzie zmuszony obciążyć Inwestora, lub brak możliwości pozyskania wyspecjalizowanych podwykonawców.

wyjaśnienia 9 pytanie 23

Dotyczy § 8 ust. 2 pkt 6) lit. b) w zw. z § 13 ust. 5 pkt 3) Umowy: mając na względzie treść przywołanych postanowień zwracamy się z prośbą o wyjaśnienie czy umowy z podwykonawcami i dalszymi podwykonawcami mogą przewidywać tworzenie zabezpieczenia należytego wykonania umowy (kaucji gwarancyjnej) poprzez potrącenia z należności za wykonane przez podwykonawcę lub dalszego podwykonawcę prac lub jakiegokolwiek inne formy zatrzymania należnych podwykonawcy należności za wykonane prace? Podkreślamy, iż zgodnie z przepisami powszechnie obowiązującego prawa Zamawiający nie będzie ponosił solidarnej odpowiedzialności za zwrot tego rodzaju zabezpieczeń- zatem wskazać należy, że ewentualny brak możliwości tworzenia zabezpieczeń we wskazanej formie byłby zbyt daleko idącą ingerencją Zamawiającego w uprawnienie wykonawcy do kształtowania treści umów podwykonawczych, co nie byłoby też uzasadnione interesem samego Zamawiającego. Wskazać należy, iż opisana wyżej forma zabezpieczenia jest formą najczęściej wybieraną przez podwykonawców, zatem zakaz dokonywania potrąceń z pewnością ograniczyłby konkurencję wśród podwykonawców i wpłynie na wartość składanych ofert.

wyjaśnienia 19 pytanie 1

Wnosimy o wyjaśnienie wzajemnej relacji pomiędzy § 8 ust. 2 pkt 6 lit. b) a § 13 ust. 5 pkt 3 wzoru Umowy oraz o ujednolicenie wskazanych postanowień poprzez dopuszczenie możliwości stosowania zabezpieczeń należytego wykonania umów podwykonawczych w formie kaucji gwarancyjnych tworzonych poprzez potrącenia z wynagrodzenia podwykonawców.

Zgodnie z § 8 ust. 2 pkt 6 lit. b) Inwestor nie akceptuje umów o podwykonawstwo przewidujących tworzenie zabezpieczenia należytego wykonania umowy, w szczególności poprzez potrącenia z należności podwykonawców lub zatrzymania części wynagrodzenia podwykonawców tytułem kaucji gwarancyjnych.

Jednocześnie § 13 ust. 5 pkt 3 wzoru Umowy wprost przewiduje możliwość istnienia „części wynagrodzeń podwykonawców zatrzymanych przez Wykonawcę tytułem uzgodnionych umownie z podwykonawcami zabezpieczeń, w szczególności kaucji gwarancyjnych”.

W ocenie Wykonawcy powyższe postanowienia pozostają ze sobą sprzeczne, ponieważ jeden zapis zakazuje stosowania kaucji gwarancyjnych i potrąceń z wynagrodzenia podwykonawców, natomiast drugi wprost dopuszcza funkcjonowanie takich zabezpieczeń.

W związku z powyższym wnosimy o odpowiednią modyfikację oraz ujednolicenie wskazanych postanowień wzoru Umowy poprzez jednoznaczne dopuszczenie możliwości stosowania zabezpieczeń należytego wykonania umów podwykonawczych w formie kaucji gwarancyjnych tworzonych poprzez potrącenia z wynagrodzenia podwykonawców.

Uzasadnienie: Mechanizm kaucji gwarancyjnych tworzonych poprzez potrącenia z bieżących płatności jest rozwiązaniem powszechnie stosowanym na rynku budowlanym i stanowi standardowy instrument zabezpieczenia prawidłowej realizacji robót oraz roszczeń z tytułu rękojmi i gwarancji. Całkowity zakaz stosowania takich mechanizmów stanowi istotne ograniczenie organizacyjne i finansowe przy realizacji inwestycji budowlanych oraz może prowadzić do ograniczenia konkurencyjności rynku podwykonawców i utrudnień w realizacji zamówienia.

Jednocześnie wskazujemy, iż przedmiotowy zakaz nie wynika z przepisów ustawy Prawa Zamówień Publicznych, a jego utrzymanie prowadzi do ograniczenia standardowo stosowanych na rynku budowlanym mechanizmów zabezpieczających prawidłową realizację robót.



ul. Morska 81-87
bud. F pok. 226
81-225 Gdynia

www.umg.edu.pl

Zespół ds. Zamówień
Publicznych (AZP)

tel. 58 55 86 421
e-faks: 58 741 22 50

e-mail: zampubl@umg.edu.pl

Stanowisko (wyjaśnienie) Zamawiającego: Zamawiający dokonuje zmiany wzoru umowy.

Dotyczy § 11 ust. 6 Wzoru Umowy

wyjaśnienia 9 pytanie 26

Dotyczy § 11 ust. 2 Umowy: zwracamy się z prośbą o wyjaśnienie w jakim terminie zakończy się odbiór końcowy? Oferent proponuje 7 dni i jednocześnie wskazuje, że zgodnie z treścią § 11 ust. 5 i 6, data podpisania Protokołu Odbioru Końcowego przez Inspektora Nadzoru i Inwestora jest terminem zakończenia Robót i początkiem biegu gwarancji i rękojmi, tym samym brak wiedzy na temat maksymalnego czasu trwania procedur odbiorowych uniemożliwia sprecyzowanie terminu w jakim najpóźniej Wykonawca powinien zgłosić gotowość do odbioru, aby nie narazić się na ryzyko naliczenia przez Zamawiającego kar umownych za zwłokę w realizacji. W braku zgody na określenie maksymalnego okresu procedur odbiorowych, wnosimy o modyfikację postanowień w ten sposób, że w przypadku gdy na skutek zgłoszenia gotowości do odbioru końcowego odbiór zostanie dokonany, za termin zakończenia Robót strony uznają datę tegoż skutecznego zgłoszenia, a nie datę podpisania Protokołu. Oferent podkreśla, iż nie ma on żadnego wpływu na terminy podejmowania działań przez Inspektora i Zamawiającego w przypadku gdy nie są one przewidziane w treści umowy.

Stanowisko (wyjaśnienie) Zamawiającego: Zamawiający dokonuje zmiany wzoru umowy.

Dotyczy § 12 ust. 10 pkt 3 Wzoru Umowy

wyjaśnienia 9 pytanie 3

Dotyczy §12 ust 10 Umowy- zwracamy się z prośbą o:

I. Wyjaśnienie czy Zamawiający wyraża zgodę na zmianę wskaźnika waloryzacyjnego z ogólnego wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych na wskaźnik cen produkcji budowlano-montażowej publikowany przez GUS miesięcznie lub kwartalnie? Obecny wskaźnik nie odzwierciedla specyfiki branży budowlanej.

II. Wyjaśnienie czy Zamawiający wyraża zgodę na oparcie waloryzacji o wskaźniki miesięczne lub kwortalne, porównujące kwartał złożenia wniosku do kwartału złożenia oferty, zamiast wskaźnika za poprzedni rok kalendarzowy, co powoduje nawet kilkunastomiesięczne opóźnienie względem realnej sytuacji rynkowej?

III. zmianę zapisu ust. 10 pkt 1- Uzależnienie terminu złożenia kolejnego wniosku od podpisania poprzedniego aneksu jest nieprecyzyjne. Sam proces negocjacji aneksu może trwać miesiącami. Czy Inwestor wyraża zgodę na zapis: „Kolejne wnioski mogą być składane w odstępach nie krótszych niż 6 miesięcy od dnia złożenia poprzedniego wniosku waloryzacyjnego”?

IV. Wyjaśnienie czy Inwestor dopuszcza zmianę mechanizmu na waloryzację wskaźnikową tj. koszt ujęty w harmonogramie $\times$ wskaźnik GUS dla budownictwa, z pominięciem obowiązku przedkładania poszczególnych faktur za materiały? Obecny zapis wymaga dowodów księgowych i jednocześnie nakłada limity wskaźnikowe. Taki model jest w praktyce paraliżujący.

V. urealnienie mechanizmu podziału ryzyka inflacyjnego poprzez zmianę wskaźnika i tym samym progu ryzyka Wykonawcy z 5% do 2%.

VI. całkowite wykreślenie ust. 10 pkt 2 lit. c. Wymóg składania oświadczenia o braku możliwości wcześniejszego nabycia materiałów, jest sprzeczny z organizacją procesu budowlanego oraz Harmonogramem Rzeczowo-Finansowym. Zakup i magazynowanie materiałów z wielomiesięcznym wyprzedzeniem jest w przypadku większości asortymentu fizycznie niemożliwy z uwagi na ograniczenia placu budowy, technologicznie niedopuszczalny z powodu terminów ważności chemii budowlanej, warunków przechowywania, startu okresu gwarancji oraz ekonomicznie nieuzasadniony z uwagi na zamrożenie kapitału, ryzyko kradzieży i zniszczenia. Brak wykreślenia tego zapisu przy jednoczesnej odmowie pokrycia wskazanych kosztów tworzy mechanizm iluzoryczny, z góry pozbawiający Wykonawcę prawa do waloryzacji pod pretekstem "braku zapobiegliwości".

wyjaśnienia 9 pytanie 29

Dotyczy § 12 ust. 10 Umowy: zwracamy się z wnioskiem o modyfikację postanowień w ten sposób, iż (i) wnioski o waloryzację mogą być składane co 6 miesięcy od daty poprzedniego



ul. Morska 81-87
bud. F pok. 226
81-225 Gdynia

www.umg.edu.pl

Zespół ds. Zamówień
Publicznych (AZP)

tel. 58 55 86 421
e-faks: 58 741 22 50

e-mail: zampubl@umg.edu.pl

Uniwersytet Morski w Gdyni

wniosku (Wykonawca nie ma wpływu na termin podpisania aneksu waloryzacyjnego przez Zamawiającego) (ii) §12 ust. 10 pkt 2) lit c) zostanie usunięty- w teorii zawsze jest możliwość nabycia materiałów we wcześniejszym terminie, jednak Wykonawcy muszą w każdej sytuacji indywidualnie ocenić ryzyko wcześniejszego zakupu, m.in. ze względu właśnie na inflację, obowiązek i koszt przechowywania i zabezpieczania towarów, wcześniejszy bieg gwarancji i ręką producenta czy możliwość ograniczenia zakresu umowy przez Zamawiającego właśnie o te towary (iii) właściwym wskaźnikiem będzie wskaźnik cen produkcji budowlano-montażowej publikowany przez Prezesa GUS (iv) wartość procentowa w treści §12 ust. 10 pkt 3) zostanie zmieniona z 5% na 3%. Oferent wskazuje, iż waloryzacja przewidziana przez Zamawiającego ma charakter pozorny, narusza równowagę kontraktową stron i de facto nie doprowadzi do ekwiwalentności świadczeń.

wyjaśnienia 16

§ 12 ust. 10 pkt 4) - czy Zamawiający wyraża zgodę na zwiększenie łącznej maksymalnej wartości wszystkich waloryzacji wynagrodzenia Wykonawcy do poziomu 15 % całkowitego wynagrodzenia brutto, o którym mowa w § 12 ust. 2?

Na uzasadnienie wnioskowanej zmiany wskazujemy, że inwestycja ma skomplikowany charakter z uwagi na uwarunkowania techniczne i prawne, jak również rodzi ryzyko z uwagi na okres jej realizacji, że rynkowe czynniki zewnętrzne będą istotnie oddziaływały na treść, wysokość i ostatecznie ekwiwalentność świadczeń uzgodnionych przez strony i spełnianych na podstawie umowy w sprawie zamówienia publicznego. Klauzula waloryzacyjna w swoim założeniu ma takie negatywne dla stron umowy oddziaływanie zminimalizować, co w istocie jest w interesie obu stron umowy. Zadaniem waloryzacji umownej jest zatem urealnienie wynagrodzenia wykonawcy w przypadku zmian ceny materiałów lub kosztów związanych z realizacją kontraktu publicznego. Ponadto obowiązek wskazania maksymalnej wartości zmiany wynagrodzenia ma na celu ustalenie ekwiwalentności świadczeń stron. Podwyżka wynagrodzenia ma odzwierciedlać bieżącą i prognozowaną sytuację rynkową – ma umożliwić zmianę wysokości wynagrodzenia stosownie do rzeczywistych zmian cen materiałów lub kosztów związanych z realizacją zamówienia. W orzeczeniach Krajowa Izba Odwoławcza podkreśla, że w celem klauzul waloryzacyjnych jest rzeczywiste i uczciwe utrzymanie równowagi ekonomicznej pomiędzy wykonawcą a zamawiającym. Innymi słowy chodzi o takie ustalenie zasad zwiększenia wynagrodzenia, aby na skutek tego, że realizacji umowy jest rozciągnięta w czasie, w możliwie jak największym stopniu zrekompensować wykonawcy zmniejszającą się wartość pieniądza, wskutek dokonywania odroczonego w czasie płatności. Projektowane przez zamawiającego postanowienie umowne ponadto narusza w istotny sposób zasadę ekwiwalentności stron w kontekście obowiązujących od dłuższego czasu wysokich wskaźników wskazanych w koszyku waloryzacyjnym, przerzucając w całości ryzyko wzrostu ceny i kosztów na wykonawcę. Zwracamy uwagę, że zgodnie z wyrokiem KIO z dnia 25.10.2022 r. (KIO 2532/22) waloryzacja powinna przewidywać wartość zmiany wynagrodzenia w wysokości większej niż 10 % wynagrodzenia wykonawcy. Z kolei w wyroku z dnia 28.11.2023 r., sygn. KIO 3389/23, KIO „W pierwszej kolejności doszła do przekonania, że wprowadzony przez zamawiającego w § 19 ust. 5 limit ograniczający wartość Zmiany całkowitego wynagrodzenia do 5% - narusza zarówno zasady współzycia społecznego, jak i sprzeciwia się właściwości stosunku prawnego. [...]. Z tych powodów Izba uznała, że aktualnie zwiększenie maksymalnej wartości zmiany wynagrodzenia wykonawcy do poziomu 15%, tj. na poziomie postulowanym przez odwołującego jest odpowiednie, celem zapewnienia równowagi kontraktowej stron.

wyjaśnienia 17

Par. 12 ust. 10 pkt 3 - wnosimy o odniesienie tej przesłanki waloryzacji do skumulowanego wzrostu o 5% cen towarów i usług w całym okresie wykonywania umowy

wyjaśnienia 19 pytanie 4

Wnosimy o zmianę postanowień § 12 ust. 10–16 projektu Umowy dotyczących waloryzacji wynagrodzenia poprzez:

- zastąpienie wskaźnika CPI wskaźnikiem cen produkcji budowlano-montażowej publikowanym przez GUS, właściwym dla rynku robót budowlanych,
- obniżenie progu uruchomienia waloryzacji z 5% do 1%,
- doprecyzowanie algorytmu obliczania waloryzacji,

Uzasadnienie:

Aktualny mechanizm waloryzacyjny określony w § 12 ust. 10–16 projektu Umowy nie odpowiada specyfice rynku robót budowlanych oraz nie zapewnia realnego zachowania



ul. Morska 81-87
bud. F pok. 226
81-225 Gdynia

www.umg.edu.pl

Zespół ds. Zamówień
Publicznych (AZP)

tel. 58 55 86 421
e-faks: 58 741 22 50

e-mail: zampubl@umg.edu.pl

Uniwersytet Morski w Gdyni

równowagi ekonomicznej stron kontraktu, o której mowa w art. 439 ustawy Pzp. Zastosowany wskaźnik CPI odnosi się do cen towarów i usług konsumpcyjnych i nie odzwierciedla rzeczywistych zmian kosztów realizacji robót budowlanych, w szczególności kosztów materiałów budowlanych, robocizny, usług podwykonawczych, transportu czy kosztów instalacyjnych. W ocenie Wykonawcy właściwym wskaźnikiem powinien być wskaźnik cen produkcji budowlano-montażowej publikowany przez GUS.

Dodatkowo próg uruchomienia waloryzacji na poziomie 5% powoduje istotne ograniczenie realnej możliwości zastosowania mechanizmu waloryzacyjnego, szczególnie przy kontrakcie wieloletnim realizowanym do 2028 r., przerzucając znaczną część ryzyka wzrostu kosztów realizacji inwestycji na Wykonawcę. Próg na poziomie 1% odpowiada aktualnym standardom rynkowym stosowanym w kontraktach budowlanych realizowanych w reżimie ustawy Pzp.

Ponadto obecne postanowienia nie zawierają jednoznacznego algorytmu wyliczenia waloryzacji, co może prowadzić do uznaniowości przy rozpatrywaniu wniosków waloryzacyjnych.

Wnosimy zatem o odpowiednią modyfikację postanowień Umowy celem zapewnienia zgodności klauzuli waloryzacyjnej z celem art. 439 ustawy Pzp oraz zasadą zachowania równowagi kontraktowej stron.

Stanowisko (wyjaśnienie) Zamawiającego: Zamawiający dokonuje zmiany wzoru umowy.

Dotyczy § 16 ust. 3 Wzoru Umowy

wyjaśnienia 9 pytanie 37

Dotyczy § 16 ust. 3 Umowy: zwracamy się z prośbą o modyfikację w ten sposób, że termin usunięcia wad będzie wspólnie ustalany przez Strony. Dodatkowo zwracamy się również z prośbą o usunięcie zdania drugiego rzeczzonego ustępu, tj. usunięcie prawa wstrzymania przez Inwestora wszelkich płatności do czasu usunięcia wad przez Wykonawcę. Należy zwrócić uwagę, że odbiór robót i zapłata wynagrodzenia należy do podstawowych obowiązków Zamawiającego, natomiast przywołane postanowienie umożliwia wstrzymanie wszelkich płatności (bez górnego limitu) z powodu nieusunięcia przez Wykonawcę choćby drobnych, nieistotnych wad w robotach, nawet tych powstałych bez winy Wykonawcy, które nie będą miały żadnego wpływu na użytkowanie obiektu. Co więcej, interesy Zamawiającego związane z niewykonywaniem obowiązków Wykonawcy dotyczących usuwania wad są przecież chronione z uwagi na dostarczane przez Wykonawcę Zabezpieczenie, o którym mowa w § 20 Umowy, brak jest zatem uzasadnienia dla tworzenia kolejnych zabezpieczeń, co jest sprzeczne z treścią bezwzględnie obowiązującego art. 452 pzp.

wyjaśnienia 13 pytanie 3

Wnosimy o zmianę § 16 ust. 3 Umowy poprzez wykreślenie fragmentu: „W przypadku nie przystąpienia Wykonawcy do usunięcia tych wad, Inwestor może wstrzymać wszelkie płatności do momentu ich usunięcia.” Obecne postanowienie przyznaje Inwestorowi uprawnienie do całkowitego wstrzymania płatności niezależnie od charakteru, zakresu oraz wartości stwierdzonych wad, co pozostaje rozwiązaniem nieproporcjonalnym i może prowadzić do istotnego zachwiania płynności finansowej Wykonawcy. Jednocześnie Umowa przewiduje inne instrumenty zabezpieczające interes Inwestora, w tym możliwość dochodzenia usunięcia wad, naliczania kar umownych czy korzystania z zabezpieczenia należytego wykonania Umowy.

wyjaśnienia 38 pytanie 6

Par § 16 ust. 3 i 5 Wykonawca wnosi o modyfikację zapisu poprzez uwzględnienie stanowiska Wykonawcy. Nadmieniamy, że jednostronne uznanie przez Zamawiającego jakiegokolwiek wad w wykonywaniu przedmiotu umowy nie zapewnia równowagi Stron. Wykonawca wskazuje, że w celu zapewnienia równowagi Stron zapobiegnięciu nadużyciom Zamawiającego oraz nierównego rozkładu ryzyka kontraktowego, zasadne jest wprowadzenie modyfikacji niniejszego zapisu.

Stanowisko (wyjaśnienie) Zamawiającego: Zamawiający dokonuje zmiany wzoru umowy.



ul. Morska 81-87
bud. F pok. 226
81-225 Gdynia

www.umg.edu.pl

Zespół ds. Zamówień
Publicznych (AZP)

tel. 58 55 86 421
e-faks: 58 741 22 50

e-mail: zampubl@umg.edu.pl

Uniwersytet Morski w Gdyni

Dotyczy § 25 ust. 2 pkt 2 lit. b Wzoru Umowy

wyjaśnienia 9 pytanie 48

Dotyczy § 25 Umowy: Oferent wnosi o potwierdzenie, iż wszelkie zmiany, o których mowa w §25 ust. 2 mogą skutkować w uzasadnionych przypadkach również zmianą wynagrodzenia Wykonawcy.

wyjaśnienia 9 pytanie 49

Dotyczy § 25 ust. 2 pkt 2) lit. h) Umowy: zwracamy się z prośbą o nadanie następującego brzmienia: „wystąpieniem wykopalisk uniemożliwiających lub znacznie utrudniających wykonywanie Robót”.

wyjaśnienia 9 pytanie 50

Dotyczy § 25 ust. 2 pkt 2) Umowy: zwracamy się z prośbą o modyfikację sformułowania „-pod warunkiem wyrażenia zgody przez Inwestora” i wskazanie, że Inwestor nie może odmówić zmiany bez uzasadnionej przyczyny.

Stanowisko (wyjaśnienie) Zamawiającego: Zamawiający dokonuje zmiany wzoru umowy.

Kierownik Zamawiającego
lub osoba upoważniona