



**Katowicka Specjalna  
Strefa Ekonomiczna S.A.  
ul. Wojewódzka 42  
40 – 026 Katowice**

Katowice, 03.09.2021 r.

## **Wykonawcy, uczestnicy postępowania**

### **Nr PN 2/2021**

Dotyczy postępowania o udzielenie zamówienia prowadzonego w trybie przetargu nieograniczonego pn. **„Akcelerator biznesowy KSENON – budowa centrum kreatywności, innowacyjności oraz przedsiębiorczości w Żorach”**.

## **ODPOWIEDŹ NA ZAPYTANIA**

**Katowicka Specjalna Strefa Ekonomiczna S.A. jako Zamawiający** działając na podstawie art. 135 ustawy Prawo zamówień publicznych (Dz. U. z 2019 poz.2019 ze zm.) zwanej dalej pzp, udziela odpowiedzi na zadane pytania i wyjaśnia treść SWZ dotyczące przedmiotowego postępowania.

### **Pytanie nr 1**

W związku z informacją od inwestora o realizacji prac wg. projekty zamiennego prosimy, o informację kiedy spodziewane jest uzyskanie prawomocnego pozwolenia zamiennego?

### **Odpowiedź**

Prawomocna decyzja Prezydenta Miasta Żory Nr 549/21 z dnia 19.08.2021 r. zmieniającą decyzję Prezydenta Miasta Żory o pozwoleniu na budowę nr 207/18 z dnia 30.03.2018 r. (sygn.UA-RA.6740.119.2018.AP) oraz zatwierdzającą projekt budowlany w zakresie zmian dotyczących wymiarów pylonu informacyjnego i dwóch



Katowicka  
Specjalna Strefa  
Ekonomiczna S.A.  
ul. Wojewódzka 42  
40-026 Katowice



Rzeczpospolita  
Polska

[www.ksse.com.pl](http://www.ksse.com.pl)  
[ksse@ksse.com.pl](mailto:ksse@ksse.com.pl)  
+48 32-251-07-36  
Infolinia dla inwestorów:  
+48-505-102-102



Kapitał zakładowy:  
9.176.000,00 PLN  
opłacony w całości  
NIP 954 13 00 712  
REGON: 273073527



KRS: 0000106403  
Sąd Rejonowy  
w Katowicach,  
Wydział VIII  
Gospodarczo-Rejestrowy

totemów informacyjnych wraz z załącznikami udostępniona została na stronie postępowania w dniu 26.08.2021 r. – Zmiana SWZ 25.08.2021 r.

## **Pytanie nr 2**

Prosimy o informację, czy wraz z zamiennym pozwoleniem na budowę inwestor przekaże projekt techniczny stanowiący część zamiennego projektu budowlanego, obowiązkowego zgodnie z obecnymi przepisami, koniecznego do rozpoczęcia prac?

## **Odpowiedź**

Zgodnie ze zmianą SWZ 25.08.2021 r. opublikowaną w dniu 26.08.2021r. Zamawiający nie dysponuje projektem technicznym, który nie jest wymagany w związku z przepisem art. 26 ustawy z dnia 13 lutego 2020 roku o zmianie ustawy – Prawo budowlane oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2020 r. poz. 471 ze zm.).

## **Pytanie nr 3**

Warunki przyłączenia do sieci elektroenergetycznej Tauron są wydane 7 listopada 2017 z terminem ważności 2 lata – prosimy o przesłanie aktualnych warunków.

## **Odpowiedź**

Zgodnie z pkt IV Dane ogólne ppkt. 3 powołanych warunków „Warunki zachowują ważność przez okres dwóch lat od daty doręczenia. W przypadku zawarcia umowy o przyłączenie termin ważności niniejszych warunków przyłączenia wydłuża się na okres obowiązywania umowy o przyłączenie”. Na podstawie warunków z dnia 07.11.2017 r. znak R/AOS/12003/2017 KSSE S.A. podpisała z Tauron Dystrybucja S.A. umowę o przyłączenie zgodnie z którą realizacja przyłączenia obiektu nastąpi w terminie do dnia 30.06.2022 r. z zachowaniem harmonogramu przyłączenia.

## **Pytanie nr 4**

Prosimy o określenie przyłącza energetycznego na potrzeby zasilania placu budowy, oraz o przesłanie warunków dla zasilania placu budowy.



Katowicka  
Specjalna Strefa  
Ekonomiczna S.A.  
ul. Wojewódzka 42  
40-026 Katowice



Rzeczpospolita  
Polska

[www.ksse.com.pl](http://www.ksse.com.pl)  
[ksse@ksse.com.pl](mailto:ksse@ksse.com.pl)  
+48 32-251-07-36  
Infolinia dla inwestorów:  
+48-505-102-102



Kapitał zakładowy:  
9.176.000,00 PLN  
opłacony w całości  
NIP 954 13 00 712  
REGON: 273073527

Unia Europejska  
Europejski Fundusz  
Rozwoju Regionalnego



KRS: 0000106403  
Sąd Rejonowy  
w Katowicach,  
Wydział VIII  
Gospodarczo-Rejestrowy

## **Odpowiedź**

Wykonawca powinien zwrócić się o warunki zasilania budowy do gestora sieci tj. Tauron Dystrybucja S.A.

## **Pytanie nr 5**

Prosimy o określenie przyłącza wody i kanalizacji na potrzeby placu budowy.

## **Odpowiedź**

Zgodnie z załącznikiem nr 18 do SWZ Informacja Dodatkowa – Zestawienie Pytań i odpowiedzi udzielonych w I przetargu nieograniczonym. Wykonawca powinien zwrócić się o warunki zasilania budowy do PWiK Żory Sp. z o.o.

## **Pytanie nr 6**

Prosimy o przesłanie pełnej dokumentacji Branży elektrycznej i teletechnicznej w formie edytowalnej (załączone rysunki w formie PDF nie obejmują całości rzutów kondygnacji budynków).

## **Odpowiedź**

Zamawiający nie udostępnia dokumentacji projektowej w wersji edytowalnej, natomiast załączone rysunki w wersji pdf obejmują rzuty budynków w zakresie niezbędnym do realizacji.

## **Pytanie nr 7**

Prosimy o usunięcie z treści umowy postanowienia § 7 ust. 11 w brzmieniu „Po akceptacji końcowego Protokołu Zaawansowania przez Inżyniera Kontraktu, Wykonawca złoży w/w Protokół Zamawiającemu, dołączając do niego obmiar wszystkich zrealizowanych prac i robót. Końcowy Protokół Zaawansowania zawierać będzie postanowienie o treści: *„Wykonawca oświadcza, że niniejszy końcowy Protokół Zaawansowania zawiera wszystkie i kompletne zestawienie wszystkich prac i robót wykonanych przez Wykonawcę oraz podwykonawców, w tym dalszych podwykonawców przez cały okres realizacji Umowy, a Wykonawca zrzeka się jakichkolwiek roszczeń w stosunku do Zamawiającego z tytułu jakichkolwiek innych prac lub robót, które nie byłyby ujęte w niniejszym końcowym Protokole Zaawansowania”*.



Katowicka  
Specjalna Strefa  
Ekonomiczna S.A.  
ul. Wojewódzka 42  
40-026 Katowice



Rzeczpospolita  
Polska

[www.ksse.com.pl](http://www.ksse.com.pl)  
ksse@ksse.com.pl  
+48 32-251-07-36  
Infolinia dla inwestorów:  
+48-505-102-102



Kapitał zakładowy:  
9.176.000,00 PLN  
opłacony w całości  
NIP 954 13 00 712  
REGON: 273073527

Unia Europejska  
Europejski Fundusz  
Rozwoju Regionalnego



KRS: 0000106403  
Sąd Rejonowy  
w Katowicach,  
Wydział VIII  
Gospodarczo-Rejestrowy

Końcowy Protokół Zaawansowania jest dokumentem, na podstawie którego Zamawiający dokonuje rozliczenia wynagrodzenia należnego Wykonawcy za wykonane roboty budowlane. W przypadku powstania pomiędzy Stronami sporu mającego związek z Umową, wypłata wynagrodzenia za wykonane roboty uwarunkowana jest zrzeczeniem się przez Wykonawcę roszczeń co do prac nie ujętych w protokole. Taki warunek – w świetle art. 58 § 1 i 3 k.c. w 647 k.c. w zw. z art. 8 ust. 1 ustawy prawo zamówień publicznych jest niedopuszczalny.

### **Odpowiedź**

Zamawiający nie wyraża zgody na zmianę SWZ proponowaną przez Wykonawcę. Wykonawca uprawniony jest do włączenia do końcowego Protokołu Zaawansowania (w wyodrębnionej jednostce / rozdziale) również robót uznanych przez Strony za „sporne”, bądź też robót nieuznanych przez Zamawiającego. Końcowy Protokół Zaawansowania musi obejmować wszystkie prace i roboty wykonane przez Wykonawcę (w tym również podwykonawców i dalszych podwykonawców). Ostateczna kwota wynagrodzenia zostanie ustalona w końcowym Świadectwie Płatności.

### **Pytanie nr 8**

Prosimy o wskazanie zakresu upoważnienia Inżyniera Kontraktu do akceptacji faktury VAT – tzn. czy Inżynier Kontraktu będzie akceptował faktury pod względem prawidłowości jej wystawienia na podstawie przepisów prawa podatkowego?

### **Odpowiedź**

Inżynier Kontraktu uprawniony jest do weryfikacji faktur oraz załączonych do nich dokumentów pod względem finansowym, merytorycznym oraz formalnym. W związku z tym Inżynier Kontraktu upoważniony jest również do weryfikacji faktur pod kątem ich zgodności z przepisami prawa podatkowego.

### **Pytanie nr 9**

Prosimy o dostosowanie treści postanowienia § 7 ust. 18.2 projektu umowy do wymogów określonych w art. 447 ust. 1 ustawy prawo zamówień publicznych. Przewidywany termin realizacji zamówienia to 15 miesięcy, stąd żądanie przedłożenia pisemnych oświadczeń podwykonawców oraz dalszych podwykonawców o rozliczeniu wymagalnego wynagrodzenia może się odnosić do poprzednich okresów rozliczeniowych, a nie jak to przewiduje umowa do bieżących rozliczeń.



Katowicka  
Specjalna Strefa  
Ekonomiczna S.A.  
ul. Wojewódzka 42  
40-026 Katowice



Rzeczpospolita  
Polska

[www.ksse.com.pl](http://www.ksse.com.pl)  
[ksse@ksse.com.pl](mailto:ksse@ksse.com.pl)  
+48 32-251-07-36  
Infolinia dla inwestorów:  
+48-505-102-102



Kapitał zakładowy:  
9.176.000,00 PLN  
opłacony w całości  
NIP 954 13 00 712  
REGON: 273073527



KRS: 0000106403  
Sąd Rejonowy  
w Katowicach,  
Wydział VIII  
Gospodarczo-Rejestrowy

## **Odpowiedź**

Zamawiający informuje, że postanowienie § 7 ust. 18.2 Wzoru umowy (załącznik nr 4 do SWZ) jest zgodne z przepisem art. 447 ust. 1 ustawy Prawo zamówień publicznych. Zwraca się uwagę w szczególności na brzmienie § 14 ust. 9 pkt 9.4 Wzoru umowy, zgodnie z którym wynagrodzenie podwykonawców za dany zakres prac musi być wymagalne wcześniej niż wynagrodzenie Wykonawcy za ten sam zakres prac. Stąd nie ma przeszkód, aby oświadczenie o zapłacie wymagalnego wynagrodzenia dotyczyło wynagrodzenia za tożsamy okres rozliczeniowy. Zwraca się również uwagę, że przepis art. 447 ust. 1 ustawy PZP nie posługuje się pojęciem „poprzednich okresów rozliczeniowych” ani innym analogicznym. Zamawiający nie dokonuje zmiany SWZ.

## **Pytanie nr 10**

Prosimy dostosowanie treści postanowienia § 7 ust. 19 projektu umowy do zgodności z art. 447 ust. 2 ustawy prawo zamówień publicznych. Przepis ten nie uprawnia Zamawiającego do zmiany terminu wymagalności roszczenia wykonawcy o zapłatę wynagrodzenia do czasu przedstawienia oświadczeń podwykonawców lub dalszych podwykonawców o rozliczeniu należnego tym podmiotom wynagrodzenia przez wykonawcę, a jedynie upoważnia zamawiającego do wstrzymania zapłaty należności wykonawcy z tytułu wynagrodzenia w części równej sumie kwot wynikających z nieprzedstawionych dowodów zapłaty.

## **Odpowiedź**

Zamawiający informuje, że postanowienie § 7 ust. 19 Wzoru umowy (załącznik nr 4 do SWZ) obejmuje swoją hipotezą dwie odrębne sytuacje – pierwszą odnoszącą się do nieprzekazania żadnych dokumentów odnoszących się do zapłaty wynagrodzenia podwykonawcom (w takim wypadku faktura nie jest prawidłowo złożona i nie rozpoczyna biegu termin jej wymagalności) oraz drugą odnoszącą się do nieudowodnienia zapłaty pełnej kwoty wymagalnego wynagrodzenia podwykonawcom (w takim wypadku Zamawiający dokona zapłaty wynagrodzenia Wykonawcy pomniejszonego o kwotę, która nie wynika z dowodów zapłaty wynagrodzenia podwykonawcom, która to kwota zostanie zatrzymana przez Zamawiającego).

Zamawiający nie dokonuje zmiany SWZ.



Katowicka  
Specjalna Strefa  
Ekonomiczna S.A.  
ul. Wojewódzka 42  
40-026 Katowice



Rzeczpospolita  
Polska

[www.ksse.com.pl](http://www.ksse.com.pl)  
[ksse@ksse.com.pl](mailto:ksse@ksse.com.pl)  
+48 32-251-07-36  
Infolinia dla inwestorów:  
+48-505-102-102



Kapitał zakładowy:  
9.176.000,00 PLN  
opłacony w całości  
NIP 954 13 00 712  
REGON: 273073527

Unia Europejska  
Europejski Fundusz  
Rozwoju Regionalnego



KRS: 0000106403  
Sąd Rejonowy  
w Katowicach,  
Wydział VIII  
Gospodarczo-Rejestrowy

### **Pytanie nr 11**

Prosimy o dostosowanie treści postanowienia § 8 ust. 2.3. projektu umowy do zgodności z art. 432 ustawy prawo zamówień publicznych. Zmiana umowy nie może być dokonana jednostronnie, wymaga złożenia oświadczenia woli obu Stron w formie pisemnej pod rygorem nieważności.

### **Odpowiedź**

Zamawiający informuje, że postanowienie § 8 ust. 2 pkt 2.3 nie jest niezgodne z przepisem art. 432 ustawy PZP.

Zamawiający nie dokonuje zmiany SWZ.

### **Pytanie nr 12**

Prosimy o określenie co Zamawiający rozumie pod pojęciem „najwyższy standard wykonania umowy”, na który projekt umowy powołuje się m.in. w postanowieniu § 1 ust. 3 projektu umowy.

### **Odpowiedź**

Zamawiający wyjaśnia, że przez „najwyższy standard wykonania umowy” rozumie się świadczenie rzeczy najwyższej jakości (*a contrario* do przepisu art. 357 Kodeksu cywilnego) oraz dokładanie najwyższej staranności przy realizacji umowy (zob. przykładowo § 1 ust. 2, § 6 ust. 3, § 9 pkt 1, § 22 ust. 7 Wzoru umowy).

### **Pytanie nr 13**

Prosimy odpowiedź, że poprzez oświadczenie zawarte w § 1 ust. 4 umowy, nie dochodzi o modyfikacji zasad odpowiedzialności wykonawcy z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania umowy.

### **Odpowiedź**

Zamawiający nie potwierdza powyższego. Zasady odpowiedzialności Wykonawcy wynikają z bezwzględnie obowiązujących przepisów prawa oraz postanowień umownych.

### **Pytanie nr 14**

Prosimy o potwierdzenie, że Wykonawca ponosi pełną odpowiedzialność wobec Zamawiającego i osób trzecich za szkody na mieniu i zdrowiu osób trzecich, powstałe

w jakimkolwiek związku z realizacją Przedmiotu Umowy na zasadach ogólnych wynikających z przepisów ustawy kodeks cywilny.

### **Odpowiedź**

Zamawiający nie potwierdza powyższego. Zasady odpowiedzialności Wykonawcy wynikają z bezwzględnie obowiązujących przepisów prawa (w tym regulacji kodeksowych) oraz postanowień umownych.

### **Pytanie nr 15**

Prosimy o sprecyzowanie jakie aspekty formalno – administracyjne, w tym uzyskanie jakich pozwoleń, decyzji i uzgodnień związanych z realizacją Przedmiotu Umowy leży po stronie Wykonawcy. Czy po stronie wykonawcy leży uzyskanie decyzji administracyjnych związanych z ewentualną zmianą umowy w przypadku konieczności wykonania robót dodatkowych czy robót zamiennych?

### **Odpowiedź**

Zamawiający wyjaśnia, że wszelkie aspekty formalno-administracyjne, w tym uzyskiwanie wszelkich pozwoleń, decyzji i uzgodnień związanych z realizacją Przedmiotu Umowy leży po stronie Wykonawcy.

Zamawiający potwierdza, że po stronie Wykonawcy leży uzyskanie decyzji administracyjnych związanych z ewentualną zmianą umowy w przypadku konieczności wykonania robót dodatkowych lub robót zamiennych (w szczególności uzyskanie zamiennego pozwolenia na budowę).

### **Pytanie nr 16**

Co Zamawiający rozumie, stanowiąc w postanowieniu § 9 ust. 23 projektu umowy, że „Po pozyskaniu jakichkolwiek pozwoleń, decyzji i uzgodnień, Wykonawca zobowiązany jest do ich przeniesienia na rzecz Zamawiającego”? Wykonawca nie jest stroną decyzji administracyjnych mających za przedmiot inwestycję a ewentualne przeniesienie decyzji na Zamawiającego jest możliwe jeżeli obowiązujące przepisy prawa na to zezwalają.

### **Odpowiedź**

Zamawiający wyjaśnia, że w przypadku jeśli Wykonawca działa w imieniu i na rzecz Zamawiającego (na podstawie pełnomocnictwa), „przeniesienie” oznacza ich przekazanie Zamawiającemu. W przypadku, jeśli Wykonawca działa w imieniu własnym „przeniesienie” oznacza ich rzeczywiste przeniesienie na Zamawiającego, a



Katowicka  
Specjalna Strefa  
Ekonomiczna S.A.  
ul. Wojewódzka 42  
40-026 Katowice



Rzeczpospolita  
Polska

[www.ksse.com.pl](http://www.ksse.com.pl)  
[ksse@ksse.com.pl](mailto:ksse@ksse.com.pl)  
+48 32-251-07-36  
Infolinia dla inwestorów:  
+48-505-102-102



Kapitał zakładowy:  
9.176.000,00 PLN  
opłacony w całości  
NIP 954 13 00 712  
REGON: 273073527

Unia Europejska  
Europejski Fundusz  
Rozwoju Regionalnego



KRS: 0000106403  
Sąd Rejonowy  
w Katowicach,  
Wydział VIII  
Gospodarczo-Rejestrowy

zatem dokonanie czynności faktycznych oraz prawnych, dzięki którym ich adresatem stanie się Zamawiający. W przypadku, jeśli przepisy prawa nie zezwalają na przeniesienie jakiegokolwiek decyzji z Wykonawcy na Zamawiającego – Wykonawca winien poinformować o tym Zamawiającego na piśmie przed wystąpieniem o takie rozstrzygnięcie (pozwolenie, decyzję, uzgodnienie, itp.) oraz działać w imieniu i na rzecz Zamawiającego, chyba że Zamawiający zdecyduje inaczej i poinformuje Wykonawcę o tym na piśmie.

### **Pytanie nr 17**

Prosimy o przekazanie umowy lub porozumienia określającego warunki wykonywania prac na terenie budowy przez wykonawcę wybranego do realizacji przez Gminę Żory kanalizacji deszczowej na terenie prowadzenia robót oraz możliwością realizacji przez Gminę Żory przedłużenia istniejących fragmentów dróg gminnych oraz możliwością zlecenia dostaw wyposażenia obiektów.

### **Odpowiedź**

Zamawiający nie dysponuje umowami, o które wnioskuje Wykonawca, w związku z tym nie jest w stanie ich przekazać.

### **Pytanie nr 18**

Prosimy o zmianę postanowienia § 12 ust. 5 projektu umowy i określenie, że Roboty zamienne oraz roboty dodatkowe mogą zostać wykonane wyłącznie na podstawie aneksu do umowy, którego podstawą sporządzenia będzie protokół konieczności, podpisany przez Kierownika Budowy i Inżyniera Kontraktu oraz zatwierdzony przez Zamawiającego. Jest to uzasadnione w szczególności treścią postanowienia § 15 ust. 3 projektu umowy, a także koniecznością dokonania zmiany umowy przez osoby do tego uprawnione (zarówno ze strony Zamawiającego jak i Wykonawcy).

### **Odpowiedź**

Zamawiający nie wyraża zgody na zmianę SWZ proponowaną przez Wykonawcę. Jednocześnie wyjaśnia się, że podstawą do realizacji robót zamiennych lub dodatkowych jest protokół konieczności podpisany przez Kierownika Budowy, Inżyniera Kontraktu oraz zatwierdzony przez Zamawiającego.



Katowicka  
Specjalna Strefa  
Ekonomiczna S.A.  
ul. Wojewódzka 42  
40-026 Katowice



Rzeczpospolita  
Polska

[www.ksse.com.pl](http://www.ksse.com.pl)  
[ksse@ksse.com.pl](mailto:ksse@ksse.com.pl)  
+48 32-251-07-36  
Infolinia dla inwestorów:  
+48-505-102-102



Kapitał zakładowy:  
9.176.000,00 PLN  
opłacony w całości  
NIP 954 13 00 712  
REGON: 273073527



KRS: 0000106403  
Sąd Rejonowy  
w Katowicach,  
Wydział VIII  
Gospodarczo-Rejestrowy



### **Pytanie nr 19**

Prosimy o zmianę terminu przekazania Zamawiającemu pełnego wykazu osób o jakim mowa w § 13 ust. 2.1. projektu umowy. Na dzień zawarcia Umowy jak i na dzień przekazania terenu budowy Wykonawca nie będzie mógł wykonać tego zobowiązania, gdyż nie zawrze w tym terminie umów z podwykonawcami, chociażby z tego powodu, że proces akceptacji podwykonawców przez Zamawiającego jest znacznie dłuższy niż obowiązek przedstawienia pełnej listy osób.

### **Odpowiedź**

Zamawiający nie wyraża zgody na zmianę SWZ proponowaną przez Wykonawcę. Jednocześnie wyjaśnia się, że do czasu zatwierdzenia podwykonawców, nie mogą zostać oni wprowadzeni na teren budowy, a zatem ich pracownicy nie mogą świadczyć pracy na terenie budowy. Stąd nie zachodzi konieczność ujmowania ich w wykazie, o którym mowa w § 13 ust. 2 pkt 2.1 Wzoru umowy (załącznik nr 4 do SWZ). Przed przystąpieniem tych podmiotów do prac i robót, a zatem przed skierowaniem do realizacji zamówienia pracowników tych podmiotów, Wykonawca zobowiązany jest do zaktualizowania wykazu, o którym mowa powyżej, zgodnie z § 13 ust. 2 pkt 2.2. Wzoru umowy. Wykaz, o którym mowa powyżej za każdym razem musi odnosić się do pracowników wykonujących aktualnie prace w ramach zamówienia.

### **Pytanie nr 20**

Prosimy o wskazanie zakresu umocowania Inżyniera Kontraktu oraz przedstawicieli Zamawiającego do reprezentowania Zamawiającego.

### **Odpowiedź**

Zamawiający informuje, że wskazanie zakresu umocowania Inżyniera Kontraktu oraz Przedstawicieli Zamawiającego znajdują się w § 15 ust. 3 oraz § 15 ust. 5 Wzoru umowy (załącznik nr 4 do SWZ).

### **Pytanie nr 21**

Prosimy o zmianę postanowienia § 16 ust. 16 projektu umowy. Za sprzeczne z przepisem art. 647 k.c. w zw. z przepisem art. 353<sup>1</sup> k.c. należy uznać postanowienie projektu umowy, warunkujące dokonanie zapłaty należnego wykonawcy wynagrodzenia od podpisania protokołu odbioru końcowego robót budowlanych wraz z protokołem usunięcia wad. Wynagrodzenie wykonawcy nie może być uzależniane od braku istnienia wad, a projektowane postanowienia umowy w istocie powodują, iż

w przypadku najdrobniejszej czy nieistotnej wady wynagrodzenie wykonawcy nie stanie się wymagalne i wykonawca mimo wykonania swojego świadczenia nie będzie mógł go rozliczyć. Odmowa odbioru będzie uzasadniona jedynie w przypadku, gdy przedmiot zamówienia będzie mógł być kwalifikowany jako wykonany niezgodnie z projektem i zasadami wiedzy technicznej lub wady będą na tyle istotne, że obiekt nie będzie się nadawał do użytkowania. Stanowisko to znajduje uzasadnienie w potrzebie rozróżnienia niewykonania zobowiązania z nienależytym jego wykonaniem, kiedy zachowanie dłużnika jedynie częściowo pozostaje sprzeczne z treścią zobowiązania. Natomiast utożsamianie sytuacji gdy roboty budowlane nie zostały wykonane z sytuacją gdy są one dotknięte wadami czyniłoby zbędną regulację art. 637 KC w zw. z art. 656 KC. Ponadto naruszałoby równowagę między inwestorem a wykonawcą, uzależniając odbiór, a tym samym płatność wynagrodzenia od wykluczenia jakiegokolwiek wady w chwili oddania przedmiotu zamówienia, jak i umożliwiałoby naliczenie kary umownej za niedotrzymanie terminu realizacji umowy warunkowanej przedstawieniem robót do odbioru w stanie idealnym, co w praktyce jest trudne do realizacji (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 05.03.1997 r., II CKN 28/97, OSNC 1997/6-7/90, z dnia 30.10.2002 r. V CKN 1287/00, z dnia 08.01.2004 r. I CH 24/03, z dnia 22.06.2007 r. V CSK 99/07, OSP 2009/1/7/, z dnia 09.09.2011 r. I CSK 696/10).

### **Odpowiedź**

Zamawiający nie wyraża zgody na zmianę SWZ proponowaną przez Wykonawcę.

### **Pytanie nr 22**

Prosimy o usunięcie z treści projektu umowy postanowienia § 16 ust. 10 projektu umowy. Brak jest jakiegokolwiek uzasadnienia do żądania przez Zamawiającego odpowiednich protokołów z uprzedniego odbioru końcowego lub częściowego prac oraz robót, przeprowadzonego pomiędzy Wykonawcą i wszystkimi podwykonawcami, jak również protokoły odbiorów końcowych lub częściowych wystawionych dla dalszych podwykonawców i warunkowania odbioru końcowego Prac od dostarczenia tych dokumentów. Postanowienie to jest sprzeczne z art. 647 k.c., przewidującym obowiązek zapłaty wynagrodzenia za wykonanie przez wykonawcę świadczenia niepieniężnego jakim jest realizacja obiektu budowlanego.

### **Odpowiedź**

Zamawiający nie wyraża zgody na zmianę SWZ proponowaną przez Wykonawcę.

### **Pytanie nr 23**

Prosimy o uzupełnienie postanowienia § 17 ust. 4 projektu umowy poprzez wyłączenie z zakresu odpowiedzialności wykonawcy wad, które powstały na skutek



Katowicka  
Specjalna Strefa  
Ekonomiczna S.A.  
ul. Wojewódzka 42  
40-026 Katowice



Rzeczpospolita  
Polska

[www.ksse.com.pl](http://www.ksse.com.pl)  
[ksse@ksse.com.pl](mailto:ksse@ksse.com.pl)  
+48 32-251-07-36  
Infolinia dla inwestorów:  
+48-505-102-102



Kapitał zakładowy:  
9.176.000,00 PLN  
opłacony w całości  
NIP 954 13 00 712  
REGON: 273073527

Unia Europejska  
Europejski Fundusz  
Rozwoju Regionalnego



KRS: 0000106403  
Sąd Rejonowy  
w Katowicach,  
Wydział VIII  
Gospodarczo-Rejestrowy

zachowania (działania / zaniechania) Zamawiającego lub osób trzecich, a także uzupełnienie projektu umowy, że wykonawca ponosi odpowiedzialność z tytułu gwarancji za wady tkwiące w wykonanych pracach. Ponadto prosimy o wskazanie katalogu zamkniętego wad (postanowienie § 17 ust. 12.1. projektu umowy).

### **Odpowiedź**

Zamawiający nie wyraża zgody na zmianę SWZ proponowaną przez Wykonawcę.

### **Pytanie nr 24**

Prosimy o dostosowanie § 18 ust. 4 projektu umowy w zakresie terminu zwrotu zabezpieczenia należytego wykonania umowy do treści art. 453 ust. 3 ustawy prawo zamówień publicznych. Przepis ten nie uprawnia Zamawiającego do zwrotu zabezpieczenia wniesionego na okres rękojmi i gwarancji od wypełnienia przez Wykonawcę wszystkich zobowiązań wynikających z rękojmi oraz gwarancji.

### **Odpowiedź**

Zamawiający nie wyraża zgody na zmianę SWZ proponowaną przez Wykonawcę. Jednocześnie Zamawiający wyjaśnia, że fragment „i wypełnieniu wszystkich zobowiązań, wynikających z rękojmi oraz gwarancji w tym okresie” nie odnosi się do momentu zwrotu, ale do wysokości zwróconej kwoty. Zabezpieczenie należytego wykonania – w części pozostawionej na zabezpieczenie roszczeń z tytułu rękojmi za wady oraz gwarancji” zostanie zwrócone w terminie wynikającym z przepisu art. 453 ust. 3 ustawy PZP (tj. w 15.dniu po upływie okresu rękojmi za wady oraz gwarancji). Kwota, która zostanie zwrócona będzie wynosiła 30% wartości całego wniesionego zabezpieczenia, w przypadku jeśli nie ziszczą się przesłanki do zatrzymania zabezpieczenia, a więc w przypadku gdy Wykonawca wypełni wszystkie swoje zobowiązania wynikające z rękojmi oraz gwarancji przed terminem zwrotu zabezpieczenia.

### **Pytanie nr 25**

Prosimy o zmianę postanowienia § 20 ust. 2 pkt 2.3. – 2.16 projektu umowy, jako naruszających przepis art. 433 pkt 3 ustawy PZP. Zamawiający przewiduje możliwość dokonania zmiany terminu wykonania Umowy na wypadek wyszczególnionych w tym postanowieniu okoliczności. Zamawiający wprost wyłącza jednak możliwość dokonania zmiany wynagrodzenia Wykonawcy w przypadku, gdy przedłużony zostanie termin realizacji zamówienia. Wykonawca dokonując oszacowania kosztów realizacji zamówienia dokonuje kalkulacji wielu rodzajów kosztów, które należy podzielić na dwie główne kategorie, tj. na koszty bezpośrednie wykonania robót budowlanych oraz na koszty zależne od czasu realizacji zamówienia. Do drugiej kategorii kosztów zalicza się między innymi koszty wynagrodzenia czy

zatrudnienia pracowników bezpośredniego nadzoru, koszty utrzymania zaplecza budowy, koszty administracyjne, koszty finansowe realizacji inwestycji, koszty ubezpieczeń i zabezpieczeń itp. Okoliczności wymienione w § 20 ust. 2 pkt. 2.3 – 2.16 umowy w przypadku ich wystąpienia prowadzą do zwiększenia kosztów zależnych od czasu realizacji zamówienia. Jednocześnie charakter wymienionych okoliczności, jak również niepewność co do ich wystąpienia nie pozwala Wykonawcy na dokonanie prawidłowej kalkulacji tych kosztów. Ponadto część z okoliczności wskazanych w § 20 ust. 2 pkt 2.3-2.16 może być spowodowana nieprawidłowym opisem przedmiotu zamówienia, w szczególności błędami w dokumentacji projektowej, za co odpowiedzialność w ramach zamówienia w formule „buduj” ponosi Zamawiający. W przypadku usunięcia błędów w dokumentacji projektowej skutkującej koniecznością wykonania robót zamiennych lub robót dodatkowych, Wykonawca uprawniony będzie - zgodnie z § 20 ust. 4 do zmiany wynagrodzenia. Jednak w przypadku jednoczesnej konieczności wydłużenia terminów umownych, Wykonawcy nie będzie przysługiwać zwiększone wynagrodzenie za przedłużenie terminu realizacji, gdyż przewidziany w § 12 ust. 3 projektu Umowy sposób wyliczenia wynagrodzenia za roboty zamienne lub dodatkowe nie pozwala na ujęcie w kosztach wykonania prac dodatkowych czy zamiennych kosztów wynikających z takiego przedłużenia. W przypadku robót zamiennych, których wartość byłaby równa wartości robót pierwotnie objętych umową, a powodujących wydłużenie terminu realizacji zamówienia, na przykład o 3 miesiące, Wykonawcy nie przysługiwałoby żadne dodatkowe wynagrodzenie. Wówczas to Wykonawca ponosił by w całości koszty wynikające z przedłużenia. Wynika to z faktu, że wartość kosztów pośrednich jest zależna od wartości robót zamiennych, gdyż stanowi procentowy narzut od ich wysokości. Co istotne, Zamawiający dopuszcza zlecenie wykonania robót zamiennych między innymi w przypadku konieczności ich wprowadzenia wynikającej z wad dokumentacji projektowej lub niezgodności stanu terenu budowy spowodowanej odmiennymi od pierwotnych założeń warunkami geologicznymi, geotechnicznymi lub hydrologicznymi (postanowienie § 12 ust. 3 projektu Umowy). Podobnie sytuacja wygląda w przypadku wprowadzenia istotnych zmian w dokumentacji projektowej. Zgodnie z aktualnym brzmieniem art. 36a Ustawy Prawo budowlane istotne odstępianie od zatwierdzonego projektu zagospodarowania działki lub terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego lub innych warunków decyzji o pozwoleniu na budowę jest **dopuszczalne jedynie po uzyskaniu decyzji o zmianie pozwolenia na budowę** wydanej przez organ administracji architektoniczno-budowlanej. Wniosek o decyzje o zmianie pozwolenia na budowę musi zawierać zamienny projekt budowlany z wykazaniem wprowadzonych zmian, a pozostający do opracowania przez nadzór autorski (działający na zlecenie Zamawiającego). Czas na wydanie decyzji zgodnie z art. 35 Prawa budowlanego wynosi do 65 dni, a praktyka wskazuje, iż rzadko kiedy jest krótszy. Przy założeniu, iż opracowanie zamiennej dokumentacji zajmie nadzorowi autorskiemu szacunkowo 30 dni (czas ten zależy od

skali i zakresu zmian i w tej chwili pozostaje niemożliwy do określenia), wydanie zamiennej decyzji nastąpi w terminie 65 dni od dnia złożenia wniosku o wydanie zamiennej decyzji o pozwoleniu na budowę, a także zakładając jej uprawomocnienie po upływie 14 dni, dochodzi do sytuacji, w której Wykonawca nie ma możliwości prowadzenia robót przez okres 109 dni, to jest okres prawie 4 miesięcy, ponosząc w tym czasie koszty, które nie zostaną zwrócone przez Zamawiającego. Jak wynika z Komentarza do ustawy Prawo zamówień publicznych Urzędu Zamówień Publicznych „art. 433 PZP został wprowadzony w celu ograniczenia praktyk zamawiających polegających na kształtowaniu postanowień umów w sposób zabezpieczający wyłącznie ich interesy bez należytego ich wyważenia z interesami wykonawców. Potrzeba zmian w tym zakresie wynikała przede wszystkim z faktu, że zamawiający jako gospodarz postępowania o udzielenie zamówienia publicznego posiadał szczególnie uprzywilejowaną pozycję, co niejednokrotnie prowadziło do próby nieuzasadnionego lub nadmiernego przerwania ryzyk kontraktowych na wykonawcę. Zgodnie z uzasadnieniem projektu PZP „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 zmniejszenia konkurencyjności postępowań, przez rezygnację potencjalnych wykonawców z udziału w postępowaniach o udzielenie zamówienia publicznego. Skutkiem tego przepisu jest jasna dyrektywa dla zamawiających, aby postanowień umownych nie kształtować w sposób rażąco nieproporcjonalny, a co za tym idzie nie przerzucać wszystkich ryzyk realizacji zamówienia na wykonawcę”. Obarczanie wykonawcy odpowiedzialnością za okoliczności, za które **wyłączną odpowiedzialność** ponosi Zamawiający wydaje się zatem oczywiście nieuzasadnione i co więcej znajduje potwierdzenie w orzeczeniach sądowych, w tym również w tych, które zostały wydane przed wejściem w życie przepisów ustawy z dnia 11.09.2019 r. PZP. Dla przykładu można wskazać na wyrok Sądu Najwyższego z dnia 17.06.2016 r., w którym Sąd uznał za niedopuszczalne przerzucenie na wykonawcę odpowiedzialności za błędy, zaniechania i opóźnienia podjęcia decyzji bądź dostarczenia dokumentacji wynikające z przyczyn leżących po stronie zamawiającego. We wskazanym powyżej wyroku Sąd stwierdził, że „zgodnie z art. 140 ustawy PZP zakres świadczenia wykonawcy wynikający z umowy jest tożsamy z jego zobowiązaniem zawartym w ofercie. Udostępnienie SIWZ jest czynnością prawną, powodującą powstanie zobowiązania po stronie zamawiającego, który jest związany swoim oświadczeniem woli. Nie znajduje uzasadnienia stwierdzenie, z odwołaniem się do swobody zawarcia umowy przez wykonawcę, że powinien on przed zawarciem umowy ocenić zakres ryzyka gospodarczego, a następnie ponosić wszelkie konsekwencje niewykonania świadczenia w oznaczonym terminie mimo obiektywnych, niezależnych od niego przeszkód o charakterze następczym. Za niedopuszczalne w szczególności należy uznać przerzucenie na wykonawcę odpowiedzialności za błędy, zaniechania i opóźnienia podjęcia decyzji

bądź dostarczenia dokumentacji wynikające z przyczyn leżących po stronie zamawiającego. Na ogół również okoliczności, jakie wystąpiły po zawarciu umowy, zatem nie były znane, nie są objęte ryzykiem wykonawcy.” Ponadto projektowanie postanowienia umowy naruszają przepis art. 99 ust. 1 ustawy PZP. Zamawiający wymaga skalkulowania w cenie oferty nieprzewidywalnych okoliczności i ryzyk i tym samym pozwala na składanie ofert o charakterze spekulacyjnym, wbrew zasadom wyrażonym w przepisach art. 99 i następnym PZP. Doprowadzi to do złożenia w postępowaniu ofert, które nie będą porównywalne. Każdy rozsądny Wykonawca ryzyko to skalkuluje w odmienny sposób, opierając się wyłącznie na subiektywnych przewidywaniach. Wobec powyższego wykonawca prosi o dopuszczenie możliwości zmiany umowy w sytuacji opisanej w § 20 ust. 2 pkt 2.3-2.16 nie tylko w zakresie terminu wykonania Umowy ale również w zakresie wynagrodzenia.

### **Odpowiedź**

Zamawiający nie wyraża zgody na zmianę SWZ proponowaną przez Wykonawcę.

### **Pytanie nr 26**

Prosimy o zmianę postanowienia § 23 ust. 4 pkt 4.11. na następujący „w przypadku gdy Wykonawca pozostaje w zwłoce z odbiorem terenu budowy w terminie określonym w § 4 ust. 1 lub Wykonawca pozostaje w zwłoce z rozpoczęciem robót w terminie określonym w § 4 ust. 2”. Dotychczasowe brzmienie umowy narusza przepis art. 433 pkt 1 ustawy PZP.

### **Odpowiedź**

Zamawiający nie dokonuje zmiany SWZ.

Zamawiający potwierdza, że postanowienia § 23 ust. 4 pkt 4.11 mają zastosowanie wyłącznie w przypadkach, w których okoliczności w nich wskazane nastąpią z winy Wykonawcy (zwłoki).

### **Pytanie nr 27**

Prosimy o potwierdzenie, że Zamawiający dokona rozliczenia robót oraz pozostałych świadczeń wykonanych przez wykonawcę w przypadku odstąpienia od Umowy z przyczyn za które wykonawca odpowiada.

### **Odpowiedź**

Zamawiający wyjaśnia, że w przypadku odstąpienia od Umowy z przyczyn za które Wykonawca odpowiada, do rozliczeń będą miały zastosowanie przepisy bezwzględnie obowiązujące.

## Pytanie nr 28

Wykonawca wnosi o zmianę zapisów w projekcie Umowy § 20 pkt. 2 oraz § 2 pkt.5 i nadanie im następującego brzmienia:

§ 20 pkt. 2 – w terminie nie późniejszym niż **28 dni (dwadzieścia osiem)** Dni od daty wystąpienia tej okoliczności, a w przypadku gdy okoliczność ta ma charakter ciągły – Wykonawca nie rzadziej niż 1 (jeden) raz na **30 dni (trzydzieści)** Dni będzie dokonywał aktualizacji informacji oraz przedkładał stosowne dowody na jej wystąpienie i trwanie; Wykonawca nie będzie uprawniony do powoływania się na jakąkolwiek okoliczność wskazaną powyżej w sytuacji, gdy w czasie powyżej wskazanym (bezpośrednio po jej wystąpieniu) nie poinformuje Inżyniera Kontraktu oraz Zamawiającego o jej wystąpieniu (w takim przypadku uznaje się, że Wykonawca nie uznaje w/w okoliczności za powodujących konieczność wydłużenia terminu zakończenia realizacji Umowy, a ewentualne przekroczenie tego terminu będzie uznane za zawinione przez Wykonawcę); w powyższym przypadku Strony dopuszczają również możliwość zmiany sposobu realizacji Przedmiotu Umowy, w przypadku gdy zmiana ta spowoduje możliwość dalszego prowadzenia prac lub robót”

§ 2 pkt.5 W sytuacji, gdy w dokumentach, o których mowa w ust. 2 Wykonawca znajdzie jakikolwiek błąd, sprzeczność, brak lub nieścisłość, których nie dało się wykryć na etapie postępowania o udzielenie zamówienia, Wykonawca niezwłocznie, nie później niż w ciągu **28** dni od dnia ich wykrycia poinformuje Zamawiającego wraz z przekazaniem propozycji rozwiązania. Uchybienie powyższemu **28**-dniowemu terminowi powoduje, że Wykonawca nie będzie mógł powoływać się na takie okoliczności (jakiegokolwiek błędy, sprzeczności, braki lub nieścisłości) w przyszłości i nie będą one stanowiły podstawy do wydłużenia terminu realizacji Umowy lub zwiększenia wynagrodzenia.

Zamawiający w projekcie umowy określa 3 dniowy termin na powiadomienie Zamawiającego o okolicznościach, które mogą stanowić podstawę do zmiany Umowy, a niedochowanie tego terminu powoduje utratę uprawnienia Wykonawcy do zmian w Umowie. Wskazany 3 dniowy termin na złożenie powiadomienia w praktyce może być niemożliwy do dotrzymania przez Wykonawcę z przyczyn od niego niezależnych. Dla przykładu Warunki Kontraktowe FIDIC określają 28 dniowy termin na dokonanie powiadomienia o okolicznościach stanowiących podstawę do zmiany Umowy oraz wskazują miesięczne okresy w zakresie składania roszczeń przejściowych informujących Zamawiającego min. o narastających opóźnieniach, czy dalszych szczegółach oraz kolejnych dowodach w zakresie złożonego powiadomienia.



Katowicka  
Specjalna Strefa  
Ekonomiczna S.A.  
ul. Wojewódzka 42  
40-026 Katowice



Rzeczpospolita  
Polska

[www.ksse.com.pl](http://www.ksse.com.pl)  
[ksse@ksse.com.pl](mailto:ksse@ksse.com.pl)  
+48 32-251-07-36  
Infolinia dla inwestorów:  
+48-505-102-102



Kapitał zakładowy:  
9.176.000,00 PLN  
opłacony w całości  
NIP 954 13 00 712  
REGON: 273073527

Unia Europejska  
Europejski Fundusz  
Rozwoju Regionalnego



KRS: 0000106403  
Sąd Rejonowy  
w Katowicach,  
Wydział VIII  
Gospodarczo-Rejestrowy

## Odpowiedź

Zamawiający nie wyraża zgody na zmianę SWZ proponowaną przez Wykonawcę.

## Pytanie nr 29

Wykonawca wnosi o zmianę zapisów w projekcie Umowy § 16 pkt. 19 oraz w § 17 pkt. 10 i nadanie im następującego brzmienia:

§ 16 pkt. 19 „Jeżeli Wykonawca nie usunie zgłoszonych wad i usterek w wyznaczonym terminie, Zamawiający może usunąć je we własnym zakresie lub zlecić ich usunięcie osobie trzeciej (wykonawstwo zastępcze) **po uprzednim wyznaczeniu dodatkowego terminu na usunięcie wad i usterek bez konieczności** uzyskiwania zgody sądu, na co Wykonawca wyraża nieodwołalną zgodę. Koszt zastępczego usunięcia wad i usterek oraz należne kary umowne Zamawiający może pokryć z kwoty zabezpieczenia należytego wykonania Umowy”

§ 17 pkt. 10 W przypadku niezrealizowania przez Wykonawcę jego obowiązków związanych z wadami w okresie gwarancji jakości lub rękojmi za wady, Zamawiający uprawniony jest do powierzenia realizacji tych obowiązków podmiotowi trzeciemu na wyłączny koszt i ryzyko Wykonawcy (wykonawstwo zastępcze) bez konieczności uzyskiwania zgody sądu, **po uprzednim wyznaczeniu dodatkowego terminu na zrealizowanie obowiązku**. W takim wypadku Wykonawca zwróci Zamawiającemu koszty wykonawstwa zastępczego w terminie wskazanym przez Zamawiającego, na podstawie refaktury, a w przypadku braku zwrotu w/w kosztów, Zamawiający uprawniony jest do potrącenia w/w wierzytelności z dowolnych wierzytelności Wykonawcy względem Zamawiającego lub zaspokojenia się z zabezpieczenia należytego wykonania umowy.

Zamawiający dopuścił w Umowie możliwość skorzystania z instytucji wykonawstwa zastępczego bez konieczności uzyskania zgody sądu. Obowiązkiem Zamawiającego jest więc wyznaczenie terminu na usunięcie wady przez Wykonawcę oraz późniejsze poinformowanie go o przystąpieniu do realizacji wykonawstwa zastępczego, zgodnie z postanowieniem przepisu art. 636 § 1 k.c. w zw. z art. 656 k.c.

## Odpowiedź

Zamawiający wyjaśnia, że przepis art. 636 § 1 KC nie ma zastosowania do niniejszych przypadków, które dotyczą nieusunięcia wad w terminach.

Zamawiający nie wyraża zgody na zmianę SWZ proponowaną przez Wykonawcę. Jednocześnie wyjaśnia się, że Wykonawca uprawniony jest do zwrócenia się do Zamawiającego o wyrażenie zgody na wydłużenie terminu na usunięcie wad lub



usterek z powodu uzasadnionych okoliczności, przedstawiając stosowne uzasadnienie. W przypadku wyrażenia przez Zamawiającego zgody – termin na usunięcie wad lub usterek zostanie odpowiednio przedłużony.



Katowicka  
Specjalna Strefa  
Ekonomiczna S.A.  
ul. Wojewódzka 42  
40-026 Katowice



Rzeczpospolita  
Polska

[www.ksse.com.pl](http://www.ksse.com.pl)  
[ksse@ksse.com.pl](mailto:ksse@ksse.com.pl)  
+48 32-251-07-36  
Infolinia dla inwestorów:  
+48-505-102-102



Kapitał zakładowy:  
9.176.000,00 PLN  
opłacony w całości  
NIP 954 13 00 712  
REGON: 273073527

Unia Europejska  
Europejski Fundusz  
Rozwoju Regionalnego



KRS: 0000106403  
Sąd Rejonowy  
w Katowicach,  
Wydział VIII  
Gospodarczo-Rejestrowy