

BPP-7013.144.3.2013

*wg rozdzielnika*

Dotyczy postępowania przetargowego: Budowa boiska wielofunkcyjnego do gier zespołowych w Dębogardzie, Gąskowie i Włóściborzu, remont istniejącego boiska do małej piłki nożnej w Gąskowie oraz budowa placu zabaw we Włóściborzu.

W odpowiedzi na zapytania Wykonawcy Gmina Dygowo udziela następującej odpowiedzi:

*Pytanie 1: Prosimy o potwierdzenie, że Zamawiający załączył do SIWZ całą dokumentację projektową i techniczną potrzebną do wykonania przedmiotu zamówienia oraz że dokumentacja ta jest kompletna i odzwierciedla stan faktyczny w zakresie warunków realizacji zamówienia, zaś brak jakichkolwiek dokumentów istotnych dla oceny warunków realizacji inwestycji nie obciąża Wykonawcy.*

Odpowiedź: Zgodnie z paragrafem 2 ustęp 2 wzoru umowy roboty budowlane mają być wykonane zgodnie z dostarczoną przez zamawiającego dokumentacją, która według wiedzy zamawiającego jest kompletna i odzwierciedla stan faktyczny w zakresie warunków realizacji zamówienia. Zaś zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, w szczególności z art. 471 Kpc, wszelkie zawinione lub nie zawinione wady tej dokumentacji obciążają zamawiającego.

*Pytanie 2: Prosimy o potwierdzenie, że Zamawiający dysponuje wszelkimi wymaganymi prawem decyzjami administracyjnymi oraz uzgodnieniami potrzebnymi w celu wykonania zamówienia, które zachowują ważność na okres wykonania zadania, a skutki ewentualnych braków w tym zakresie nie obciążają wykonawcy.*

Odpowiedź: Zgodnie z treścią wzoru umowy zamawiający jest zobowiązany do dostarczenia wszelkich prawem wymaganych decyzji administracyjnych, pozwoleń i uzgodnień niezbędnych w celu prawidłowego wykonania inwestycji. Wykonawca odpowiada jedynie za prawidłowość robót budowlanych wykonanych w oparciu o dostarczoną dokumentację. Zatem zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa zamawiający odpowiada za braki i wady decyzji administracyjnych, pozwoleń i uzgodnień niezbędnych w celu prawidłowego wykonania inwestycji.

*Pytanie 3: Prosimy o potwierdzenie, że Zamawiającemu przysługuje prawo dysponowania nieruchomością na cele budowlane w zakresie całego terenu, na którym będzie realizowana inwestycja, a ewentualne braki w tym zakresie nie obciążają wykonawcy.*

Odpowiedź: Zgodnie z treścią wzoru umowy wykonawca odpowiada jedynie za prawidłowość robót budowlanych wykonanych w oparciu o dostarczoną dokumentację. Zatem zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa to zamawiający odpowiada za ewentualne przeszkody w wykonaniu inwestycji powstałe w związku z brakiem prawa do dysponowania nieruchomościami

na cele budowlane.

*Pytanie 4: Prosimy o potwierdzenie, że cena ryczałtowa pozostaje stała w zakresie robót ujętych w dokumentacji załączonej do SIWZ, natomiast nie obejmuje robót tam nieprzewidzianych, a ponadto, iż obowiązek uwzględnienia w wynagrodzeniu wszelkich kosztów związanych z realizacją przedmiotu umowy dotyczy wyłącznie kosztów możliwych do oszacowania na podstawie dostarczonej przez Zamawiającego dokumentacji, nie obejmuje zaś kosztów niemożliwych do przewidzenia na etapie oferowania, w szczególności wynikających z błędów/braków w dokumentacji, odmiennych od wskazanych w dokumentacji warunków gruntowych, wodnych, archeologicznych, ujawnienia się niezainwentaryzowanych lub błędnie zainwentaryzowanych instalacji podziemnych itp., oraz że w przypadku konieczności wykonania robót wynikających z zaistnienia ww. okoliczności wykonawca otrzyma wynagrodzenie dodatkowe. Zwracamy uwagę, iż chociaż zgodnie z art. 632 k.c. „Jeżeli strony umówiły się o wynagrodzenie ryczałtowe, przyjmując zamówienie nie może żądać podwyższenia wynagrodzenia, chociażby w czasie zawarcia umowy nie można było przewidzieć rozmiaru lub kosztów prac.”, to jednak należy pamiętać, iż rozmiar i koszt prac, o których mowa w treści tego przepisu, dotyczy wyłącznie rozmiaru prac ujętych w dokumentacji przetargowej oraz kosztów możliwych do oszacowania na podstawie dostarczonej przez Zamawiającego dokumentacji oraz odbytej wizji lokalnej, nie obejmuje zaś kosztów robót, których wykonanie okazało się konieczne w celu realizacji przedmiotu zamówienia wskutek zaistnienia okoliczności niemożliwych wcześniej do przewidzenia. Rozszerzenie zakresu zamówienia o roboty nieprzewidziane w dokumentacji projektowej lub koszty niemożliwe do wyceny na etapie ofertowania byłoby sprzeczne z art. 140 ust. 3 PZP w związku z art. 58 § 1 KC, jako wykraczające poza określenie przedmiotu zamówienia w SIWZ. Prace nieprzewidziane w dokumentacji projektowej nie stanowią bowiem przedmiotu zamówienia objętego ceną oferty.*

Odpowiedź: Zgodnie z treścią specyfikacji istotnych warunków zamówienia cena ofertowa winna być obliczona w oparciu o dokumentację projektową. Cena ta ma obejmować całość przewidzianych w tej dokumentacji robót budowlanych i nie może ulegać zmianie w trakcie wykonania robót budowlanych bez względu na ewentualny wzrost kosztów wykonania robót budowlanych. Zgodnie z paragrafem 14 wzoru umowy wynagrodzenie za ewentualne roboty dodatkowe wyliczane będzie z zastosowaniem cen i stawek wykazanych przez wykonawcę w kosztorysie ofertowym. W paragrafie 16 wzoru umowy wskazano przesłanki zmiany umowy.

*Pytanie 5: Prosimy o potwierdzenie, że w przypadku napotkania na niezainwentaryzowane lub błędnie zainwentaryzowane instalacje podziemne, w stosunku do stanu wynikającego z dokumentacji projektowej załączonej do SIWZ i stanowiącej podstawę wyceny oferty, w przypadku konieczności dokonania ich przebudowy lub naprawy, Wykonawca otrzyma wynagrodzenie dodatkowe, a termin wykonania zamówienia ulegnie stosownemu wydłużeniu.*

Odpowiedź: Zgodnie z treścią wzoru umowy wykonawca odpowiada jedynie za prawidłowość robót budowlanych wykonanych w oparciu o dostarczoną dokumentację. Zatem zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa to zamawiający odpowiada za ewentualne przeszkody w wykonaniu inwestycji powstałe w związku z ujawnieniem się niezainwentaryzowanych instalacji podziemnych. W przypadku konieczności wykonania w związku z tym robót dodatkowych będą one wynagrodzone dodatkowo. Jeżeli wpłynie to na możliwość zakończenia inwestycji w umówionym terminie to nastąpi w tym zakresie zmiana umowy, co przewiduje paragraf 16 wzoru umowy.

*Pytanie 6: Prosimy o potwierdzenie, że przypadku napotkania na niewybuchy, niewypały lub obiekty o znaczeniu historycznym, będzie to skutkowało stosownym przedłużeniem terminu wykonania zamówienia, co najmniej o czas, w którym wykonawca nie mógł realizować robót, a w przypadku konieczności wykonania robót nieprzewidzianych w dokumentacji załączonej do SIWZ na skutek zaistnienia ww. okoliczności, Wykonawca otrzyma wynagrodzenie dodatkowe.*

Odpowiedź: Zgodnie z treścią wzoru umowy wykonawca odpowiada jedynie za prawidłowość

robót budowlanych wykonanych w oparciu o dostarczoną dokumentację. Zatem zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa to zamawiający odpowiada za ewentualne przeszkody w wykonaniu inwestycji powstałe w związku z ujawnieniem się niewybuchów, niewypałów lub obiektów o znaczeniu historycznym. W przypadku konieczności wykonania w związku z tym robót dodatkowych będą one wynagrodzone dodatkowo. Jeżeli wpłynie to na możliwość zakończenia inwestycji w umówionym terminie to nastąpi w tym zakresie zmiana umowy, co przewiduje paragraf 16 wzoru umowy.

*Pytanie 7: Prosimy o potwierdzenie, iż w przypadku stwierdzenia odmiennych od wskazanych w dokumentacji warunków geologicznych lub gruntowo-wodnych, w szczególności w przypadku konieczności wykonania robót odwodnieniowych lub ziemnych w zakresie przekraczającym zakres przyjęty do wyceny oferty na podstawie załączonej do SIWZ dokumentacji, Wykonawca otrzyma wynagrodzenie dodatkowe, a termin wykonania zamówienia ulegnie stosownemu wydłużeniu.*

Odpowiedź: Zgodnie z treścią wzoru umowy wykonawca odpowiada jedynie za prawidłowość robót budowlanych wykonanych w oparciu o dostarczoną dokumentację. Zatem zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa to zamawiający odpowiada za ewentualne przeszkody w wykonaniu inwestycji powstałe w związku z ujawnieniem się odmiennych od wskazanych w dokumentacji warunków geologicznych lub gruntowo - wodnych. W przypadku konieczności wykonania w związku z tym robót dodatkowych będą one wynagrodzone dodatkowo. Jeżeli wpłynie to na możliwość zakończenia inwestycji w umówionym terminie to nastąpi w tym zakresie zmiana umowy, co przewiduje paragraf 16 wzoru umowy.

*Pytanie 8: Prosimy o potwierdzenie, że w przypadku wystąpienia braków lub błędów w zakresie opisu przedmiotu zamówienia określonego w dokumentacji załączonej do SIWZ i stanowiącej podstawę wyceny oferty, w przypadku konieczności wykonania robót wynikających z zaistnienia ww. okoliczności wykonawca otrzyma wynagrodzenie dodatkowe, a termin wykonania zamówienia ulegnie stosownemu wydłużeniu.*

Odpowiedź: Zgodnie z treścią wzoru umowy wykonawca odpowiada jedynie za prawidłowość robót budowlanych wykonanych w oparciu o dostarczoną dokumentację. Zatem zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa to zamawiający odpowiada za ewentualne przeszkody w wykonaniu inwestycji powstałe w związku z ujawnieniem się braków lub błędów w zakresie opisu przedmiotu zamówienia w dokumentacji. W przypadku konieczności wykonania w związku z tym robót dodatkowych będą one wynagrodzone dodatkowo. Jeżeli wpłynie to na możliwość zakończenia inwestycji w umówionym terminie to nastąpi w tym zakresie zmiana umowy, co przewiduje paragraf 16 wzoru umowy.

*Pytanie 9: Prosimy o potwierdzenie, że w przypadku zmiany ustawowej stawki VAT mającej zastosowanie do przedmiotu zamówienia, stosownej zmianie ulegnie wynagrodzenie wykonawcy brutto, przy czym nowa stawka VAT zostanie zastosowana do robót wykonanych od dnia wejścia w życie zmienionych przepisów.*

Odpowiedź: W przypadku zmiany ustawowej stawki podatku VAT mającej zastosowanie do przedmiotu zamówienia stosownej zmianie ulegnie wynagrodzenie wykonawcy, przy czym nowa stawka VAT zostanie zastosowana do robót wykonanych od dnia wejścia w życie przepisów prawa zmieniających stawkę VAT. W związku z powyższym we wzorze umowy w paragrafie 16 dopisuje się ustęp 7 w brzmieniu:

**„7. W przypadku zmiany ustawowej stawki podatku VAT mającej zastosowanie do przedmiotu zamówienia stosownej zmianie ulegnie wynagrodzenie wykonawcy, przy czym nowa stawka VAT zostanie zastosowana do robót wykonanych od dnia wejścia w życie przepisów prawa zmieniających stawkę VAT”.**

*Pytanie 10: W nawiązaniu do treści Rozdz. 3 SIWZ (Opis przedmiotu zamówienia) prosimy o potwierdzenie, że do zakres przedmiotu zamówienia nie obejmuje wykonania wyposażenia świetlicy.*

---

Osoba prowadząca sprawę:

Andrzej Mazur, inspektor ds. budownictwa i planowania przestrzennego  
tel. 0-94 358 46 08 [a.mazur@dygowo.pl](mailto:a.mazur@dygowo.pl)

Odpowiedź: Przedmiot zamówienia nie obejmuje wyposażenia jakiejkolwiek świetlicy. Przedmiot zamówienia obejmuje wyposażenie placu zabaw i wyposażenie boisk.

*Pytanie 11: W nawiązaniu do treści § 2 ust. 1 wzoru umowy prosimy o usunięcie z jego treści słów: „bezusterkowy”. Zwracamy uwagę, iż w aktualnym brzmieniu postanowienie to jest niezgodne z treścią art. 647 Kodeksu cywilnego. Zgodnie z ugruntowanym orzecnictwem Sądu Najwyższego samo stwierdzenie istnienia wad robót przy ich odbiorze nie oznacza automatycznie, iż doszło do niewykonania zobowiązania, a co za tym idzie, do niepowstania po stronie Zamawiającego obowiązku zapłaty wynagrodzenia za wykonane roboty. Na gruncie umowy o roboty budowlane do niewykonania zobowiązania dochodzi w przypadku wad istotnych, uniemożliwiających użytkowanie przedmiotu zamówienia. Jedynie wady istotne uzasadniają zatem odmowę odbioru robót, a co za tym idzie, rzutują na kwestię odmowy wypłaty wynagrodzenia. Drobne wady, usterki i niedoróbki w żaden sposób nie powodują, iż z przedmiotu zamówienia nie będzie można korzystać zgodnie z jego przeznaczeniem, a zatem uzależnianie uznania robót za zakończone, a co za tym idzie - zapłaty wynagrodzenia od podpisania protokołu odbioru, w którym nie stwierdzi się żadnych wad/usterek, pozbawione jest podstaw prawnych. Wady nieistotne oznaczają, iż zobowiązanie zostało wykonane, jedynie w sposób nienależyty co do jakości i inwestor może w takim przypadku domagać się ich usunięcia w oznaczonym terminie bądź obniżenia wynagrodzenia (tak Sąd Apelacyjny w Katowicach w wyroku z dnia 30.03.2006 r. w sprawie I ACa 1900/05). W przypadku wykonania umówionego zakresu robót i zgłoszenia ich do odbioru, po stronie Zamawiającego zawsze powstanie obowiązek zapłaty wynagrodzenia za wykonane roboty nawet jeśli w treści protokołu zostały zgłoszone nieistotne wady lub usterki. W takim przypadku Zamawiający powinien dokonać odbioru zgłoszonych robót, a w treści protokołu powinny zostać poczynione ustalenia co do zakresu wykonanych robót, ich jakości i ewentualnych stwierdzonych usterek oraz ich charakter wraz z terminem ich usunięcia (tak Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 05.03.1997 r. w sprawie II CKN 28/97). W konsekwencji za zupełnie nieuzasadnione należy uznać uzależnienie podpisania protokołu odbioru końcowego, a co za tym idzie – wypłaty wynagrodzenia - od uznania, że prace zostały wykonane „bezusterkowo”. Protokół odbioru jest jedynie pokwitowaniem spełnienia świadczenia w określonym terminie (dzień zgłoszenia robót do odbioru) i podstawą dokonania rozliczeń pomiędzy stronami, zaś wykryte wady podlegają usunięciu stosownie do treści art. 637 i 638 Kodeksu cywilnego. W wyroku z dnia 22.06.2007 r., sygn. akt V CSK 99/07 Sąd Najwyższy wskazał, że „Inwestor ma obowiązek odbioru obiektu budowlanego wykonanego zgodnie z projektem i zasadami wiedzy technicznej. Strony umowy o roboty budowlane nie mogą uzależnić wypłaty wynagrodzenia należnego wykonawcy od braku jakichkolwiek usterek”. W przypadku postanowienia uzależniającego odbiór końcowy, a co za tym idzie zapłatę wynagrodzenia od bezusterkowego odbioru, każde odstępstwo od stanu idealnego (co do którego nie wiadomo, na podstawie jakich kryteriów byłby ustalany) dawałoby prawo inwestorowi odmowy odbioru obiektu. W ocenie Sądu Najwyższego takie postanowienie byłoby sprzeczne z naturą zobowiązania (art. 353 [1] K.c) i wskutek tego nieważne. Przedmiot umowy wykonany zgodnie z wymaganiami projektu i zasadami wiedzy technicznej, jeżeli projekt nie miał istotnych wad, nadaje się do użytkowania, natomiast ogólnikowe wykluczenie istnienia jakiejkolwiek wady w chwili oddania przedmiotu umowy do użytku naruszałoby równowagę między inwestorem a wykonawcą, pozostawiając tego ostatniego w niepewności odnośnie do wynagrodzenia.*

Odpowiedź: Użyte w paragrafie 2 wzoru umowy słowo: „bezusterkowy” oznacza wszelkie wady robót, które zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa pozwalają na wstrzymanie wypłaty wynagrodzenia do czasu usunięcia tych wad.

*Pytanie 12: W nawiązaniu do treści § 2 ust. 1 wzoru umowy, prosimy o potwierdzenie, że w przypadku uzasadnionej odmowy zapłaty wynagrodzenia przez Wykonawcę na rzecz Podwykonawcy, o której Wykonawca poinformuje Zamawiającego przed upływem terminu zapłaty wynagrodzenia Wykonawcy, zapisy umowy przewidujące automatyczną cesję wynagrodzenia na*

---

Osoba prowadząca sprawę:

Andrzej Mazur, inspektor ds. budownictwa i planowania przestrzennego  
tel. 0-94 358 46 08 [a.mazur@dygowo.pl](mailto:a.mazur@dygowo.pl)

*rzecz Podwykonawcy i bezpośrednią zapłatę na konto podwykonawcy przez zamawiającego nie znajdując zastosowania. Prosimy o stosowną modyfikację wzoru umowy.*

Odpowiedź: W paragrafie 2 i 10 wzoru umowy przewiduje się jedynie wstrzymanie zapłaty wynagrodzenia wykonawcy do czasu wykazania przez niego, iż dokonał on zapłaty za roboty wykonane przez podwykonawców. Unormowanie to jest podyktowane solidarną odpowiedzialnością zamawiającego wobec podwykonawcy za zapłatę wynagrodzenia. Przez wykazanie zapłaty wynagrodzenia podwykonawcy należy rozumieć także wykazanie przez wykonawcę, że wygrodzienie dla podwykonawcy jest nienależne lub należne w mniejszej wysokości.

*Pytanie 13: W nawiązaniu do treści § 3 ust. 1 wzoru umowy prosimy o potwierdzenie, że Zamawiający przekaze wykonawcy teren budowy w terminie umożliwiającym zgodne z umową wykonania robót, przy czym nie później niż dniu wskazanym w umowie jako data rozpoczęcia przedmiotu umowy, a skutki ewentualnych opóźnień w tym zakresie nie obciążają wykonawcy.*

Odpowiedź: Zgodnie z art. 471 Kpc zamawiający odpowiada za nie przekazanie placu budowy w terminie umożliwiającym wykonawcy rozpoczęcie robót w terminie umówionym w paragrafie 3 wzoru umowy.

*Pytanie 14: W nawiązaniu do treści § 3 ust. 2 wzoru umowy prosimy o potwierdzenie, że terminem zakończenia przedmiotu umowy jest data zgłoszenia gotowości robót do odbioru.*

Odpowiedź: Ustalony w paragrafie 3 wzoru umowy termin zakończenia robót budowlanych oznacza faktyczne zakończenie robót budowlanych na obiekcie, potwierdzone wpisami do dziennika budowy kierownika budowy i inspektora nadzoru inwestorskiego. W tym terminie wykonawca jest również zobowiązany do zawiadomienia Zamawiającego o zakończeniu robót.

*Pytanie 15: W nawiązaniu do treści Rozdz. 3 SIWZ (Opis przedmiotu zamówienia) oraz § 5 ust. 4 wzoru umowy prosimy o potwierdzenie, że termin usuwania wad będzie uwzględniał możliwości techniczne i warunki bezpiecznego wykonania prac i nie będzie krótszy niż 14 dni, natomiast wskazany w SIWZ termin 48 godzin dotyczy przystąpienia do usuwania wady.*

Odpowiedź: Termin 48 godzin wskazany w SIWZ jest terminem w jakim wykonawca powinien przystąpić do usuwania wad po zawiadomieniu przez zamawiającego. Termin 14 dni wskazany w paragrafie 5 ustęp 5 wzoru umowy jest terminem po upływie którego zamawiający może zlecić usunięcie wady innemu podmiotowi. Termin ten liczony jest od dnia wskazanego przez zamawiającego jako dzień, do którego wykonawca winien usunąć wadę. Termin usunięcia danej wady zależny będzie od charakteru wady i możliwości technicznych jej usunięcia.

*Pytanie 16: W nawiązaniu do treści § 7 ust. 5 oraz ust. 11 wzoru umowy, prosimy o potwierdzenie, że Wykonawca ponosi odpowiedzialność wyłącznie za szkody powstałe w związku z wykonywaniem robót, na zasadach ogólnych kc.*

Odpowiedź: Wykonawca odpowiada za wszelkie szkody określone w paragrafie 7 ustępy 5 i 11 w ten sposób, że w tym zakresie zwolniony jest od odpowiedzialności zamawiający. Wykonawca ponosi ryzyko związane z możliwością powstania takich szkód w związku z przekazaniem mu placu budowy.

*Pytanie 17: W nawiązaniu do treści § 9 ust. 4 wzoru umowy prosimy o potwierdzenie, że uprawnienie Zamawiającego do odmowy odbioru robót lub przerwania odbioru robót, dotyczy wad istotnych, polegających na niewykonaniu przedmiotu umowy, a nie wad i usterek innego rodzaju. Wykryte podczas odbioru wady podlegają bowiem usunięciu zgodnie z art. 637 i 638 k.c., ale nie ma to wpływu na obowiązek inwestora do odbioru robót (stanowisko to znajduje potwierdzenie w ugruntowanym orzecznictwie sądowym, w szczególności: wyrok SN z dnia 22.06.2007 r., sygn. akt V CSK 99/07 oraz wyroku z dnia 05.03.1997 r. w sprawie II CKN 28/97).*

---

Osoba prowadząca sprawę:

Andrzej Mazur, inspektor ds. budownictwa i planowania przestrzennego  
tel. 0-94 358 46 08 [a.mazur@dygowo.pl](mailto:a.mazur@dygowo.pl)

Odpowiedź: Wskazane w paragrafie 9 ustęp 4 wzoru umowy wady dające się usunąć należy rozumieć jako wady polegające na wykonaniu obiektów niezgodnie z projektami dostarczonymi przez zamawiającego i zasadami wiedzy technicznej.

*Pytanie 18: W nawiązaniu do treści § 7 ust. 1 wzoru umowy prosimy o potwierdzenie, że Inspektor Nadzoru rozpocznie i zakończy odbiór robót zanikających lub podlegających zakryciu tego samego dnia roboczego.*

*Pytanie 19: W nawiązaniu do treści § 9 ust. 1 wzoru umowy prosimy o potwierdzenie, że Zamawiający rozpocznie i zakończy odbiór częściowy robót tego samego dnia roboczego.*

Odpowiedź (do pytań 18 i 19): Osoba nadzorująca reprezentująca zamawiającego – inspektor nadzoru przystąpi do odbioru robót zanikających i ulegających zakryciu niezwłocznie po zawiadomieniu przez wykonawcę gotowości do ich odbioru. Zakończenie odbioru robót zanikających i podlegających zakryciu nastąpi niezwłocznie po przystąpieniu do ich odbioru, w zależności od właściwości tych robót i ich zakresu.

*Pytanie 20: W nawiązaniu do treści § 9 ust. 2 wzoru umowy prosimy o potwierdzenie, że Zamawiający rozpocznie i zakończy odbiór końcowy robót tego samego dnia roboczego.*

Odpowiedź: Osoba nadzorująca reprezentująca zamawiającego – inspektor nadzoru zakończy odbiór końcowy robót niezwłocznie po przystąpieniu do odbioru, nie wcześniej jednak niż przed upływem czasu niezbędnego dla prawidłowego dokonania czynności odbioru.

*Pytanie 21: W nawiązaniu do treści § 13 ust. 1 lit. c) wzoru umowy, prosimy o doprecyzowanie, że przewidziana tam kara umowna znajduje zastosowanie wyłącznie w przypadku nierozpoczęcia robót w terminie umownym z przyczyn zależnych od wykonawcy. W uzasadnieniu wskazujemy, iż nie każde opóźnienie w rozpoczęciu robót wynika z okoliczności zależnych od wykonawcy, zatem nie każde opóźnienie jest jednoznaczne z niewłaściwym wykonaniem zobowiązania przez Wykonawcę. Zgodnie z zasadą ogólną wyrażoną w art. 471 kc, Wykonawca ponosi odpowiedzialność za niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania powstałe wskutek okoliczności, za które ponosi on odpowiedzialność. Tym samym, prawo Zamawiającego do naliczenia kary umownej (stanowiącej surogat odszkodowania) powinno zostać ograniczone do przypadków nierozpoczęcia robót w terminie umownym powstałego z przyczyn, za które wykonawca ponosi odpowiedzialność. Wykonawca nie powinien ponosić ryzyka negatywnych konsekwencji w każdym przypadku nierozpoczęcia robót w terminie umownym z przyczyn niezależnych od wykonawcy.*

Odpowiedź: Wykonawca zapłaci kary umowne przewidziane w paragrafie 13 ustęp 1 litera b) i c) tylko w przypadku zawinionego przez wykonawcę przekroczenia terminu wykonania przedmiotu zamówienia lub zawinionego przez wykonawcę nie rozpoczęcia robót w terminie umownym.

*Pytanie 22: W nawiązaniu do treści § 16 wzoru umowy, zwracamy uwagę, że zgodnie z art. 144 ust. 1 PZP zakazuje się istotnych zmian postanowień zawartej umowy w stosunku do treści oferty, na podstawie której dokonano wyboru wykonawcy, chyba że Zamawiający przewidział możliwość dokonania takiej zmiany w ogłoszeniu o zamówieniu lub w specyfikacji istotnych warunków zamówienia oraz kreślił warunki takiej zmiany. Prosimy zatem o potwierdzenie, że Zamawiający dopuszcza następujące przypadki zmiany umowy:*

- a) W zakresie terminu realizacji umowy:
- opóźnienia w przekazaniu terenu budowy z winy Zamawiającego;
  - wady i braki w dokumentacji projektowej lub innych dokumentów budowy,
  - zmiany dokumentacji projektowej;
  - wykonanie robót zamiennych i/lub dodatkowych, niezbędnych do wykonania przedmiotu umowy;

---

Osoba prowadząca sprawę:

Andrzej Mazur, inspektor ds. budownictwa i planowania przestrzennego  
tel. 0-94 358 46 08 [a.mazur@dygowo.pl](mailto:a.mazur@dygowo.pl)

- konieczność wprowadzenia zmian do umowy na skutek zmiany powszechnie obowiązujących przepisów prawa;
- b) W zakresie zmiany wynagrodzenia:
  - wykonanie robót zamiennych i/lub dodatkowych, niezbędnych do wykonania przedmiotu umowy;
  - konieczność wprowadzenia zmian do umowy na skutek zmiany powszechnie obowiązujących przepisów prawa;
- c) W zakresie innych zmian:
  - zmiany umowy polegające na zmianie jakości lub innych parametrów charakterystycznych dla danego dla danego elementu robót lub zmiana technologii,
  - zmiany w zakresie kolejności i terminów wykonywania robót budowlanych wskazanych w harmonogramie;
  - zmiana w przypadku aktualizacji rozwiązań z uwagi na postęp techniczny lub zmiany obowiązujących przepisów prawa;
  - zmiana zakresu robót powierzonego podwykonawcom.

Odpowiedź: Zmiana umowy może nastąpić w sytuacjach opisanych w paragrafie 16 wzoru umowy. Nadto zmiana umowy w zakresie zmiany terminu rozpoczęcia lub zakończenia robót może nastąpić w przypadku gdy z przyczyn leżących po stronie zamawiającego wykonawca nie mógł rozpocząć lub zakończyć robót w terminach ustalonych w umowie, w szczególności z powodu nie przekazania placu budowy w terminie, wad lub braków dokumentacji projektowej, zmiany dokumentacji projektowej. Dopuszcza się także zmianę umowy w zakresie wysokości wynagrodzenia w przypadku zmiany przepisów o podatku VAT. W związku z powyższym we wzorze umowy w paragrafie 16 dopisuje się ustęp 8 w brzmieniu:

***„8. Zmiana umowy w zakresie zmiany terminu rozpoczęcia lub zakończenia robót może nastąpić w przypadku gdy z przyczyn leżących po stronie zamawiającego wykonawca nie mógł rozpocząć lub zakończyć robót w terminach ustalonych w umowie, w szczególności z powodu nie przekazania placu budowy w terminie, wad lub braków dokumentacji projektowej, zmiany dokumentacji projektowej”.***

WOJT  
Marek Zawadzki