



Nieruchomości i Opłaty Lokalne Sp. z o.o.

ul. Czesława 9, 71-504 Szczecin  
tel.: +48 91 421 63 20, faks: +48 91 421 63 36  
biuro@niolszczecin.pl

Szczecin dn. 13.04.2021 r.

NiOL/ZP/19/2021  
NiOL/DZP/MS/1578/2021

Zachodniopomorska Okręgowa Izba Architektów  
ul. Jagiellońska 93/4  
70-436 Szczecin

### Odpowiedzi na pytania nr 19

Dotyczy: postępowania o udzielenie zamówienia publicznego prowadzonego w trybie podstawowym bez przeprowadzenia negocjacji zgodnie z art. 275 pkt 1 ustawy z dnia 11.09.2019 r Prawo zamówień publicznych (Dz.U. 2019 poz. 2019 ze zm.) pn.: Wykonanie dokumentacji projektowej dla zadania pod nazwą: „Budowa obiektu parkingowo-sportowego, placu wielofunkcyjnego i parkingu naziemnego wraz z niezbędną infrastrukturą na terenie położonym pomiędzy ulicami Jana z Kolna i Zygmunta Daczyńskiego oraz kładki pieszo-rowerowej łączącej obiekt parkingowo-sportowy z ulicą Małopolską w Szczecinie”

Zamawiający poniżej przekazuje odpowiedzi na pytania:

#### Pytanie 1

§ 2 Obowiązki stron ust. 2 - niedookreślony został przedmiot umowy, który tylko wymienia przykładowe zadania. Wobec czego lista zadań jest "otwarta".

#### Odpowiedź:

Zakres obowiązków Wykonawcy określają:

- 1) § 1 umowy, w którym wskazano przedmiot umowy,
- 2) Załącznik nr 1 do umowy, w którym określono szczegółowy opis przedmiotu umowy,
- 3) § 2 ust.1,2 i 3 umowy.

Obowiązki Wykonawcy zostały więc dokładnie określone. Nie ma podstaw do zmiany treści § 2 ust. 2 załącznika nr 7 do SWZ- wzór umowy.

#### Pytanie 2

§ 2 Obowiązki stron ust. 2 pkt. 4- zwracam uwagę, iż Wykonawca jest zobowiązany do pozyskania zezwoleń itd. Problem polega na tym, że z uwagi na położenie/cel/środowisko ... uzyskanie tych dokumentów w znaczeniu pozytywnym może nie być możliwe przez Wykonawcę, z przyczyn związanych z samym przedsięwzięciem. Zapis powinien brzmieć, że będzie występować w celu pozyskania etc. w imieniu Zamawiającego lub z dopiskiem "chyba że będzie to niemożliwe z przyczyn niezależnych od Wykonawcy możliwości pozyskania"

### **Odpowiedź:**

Intencją Zamawiającego jest aby Wykonawca dokonał wszelkich niezbędnych uzgodnień, uzyskał wszelkie niezbędne zezwolenia i decyzje potrzebne do sporządzenia skoordynowanych ze sobą projektów budowlanych i uzyskania pozwolenia na budowę, a nie jedynie o nie występował.

Nie ma podstaw do zmiany treści § 2 ust.2 pkt. 4 załącznika nr 7 do SWZ – wzór umowy.

### **Pytanie 3**

§ 2 Obowiązki stron ust. 2 pkt. 9, 10 – uwaga jak wyżej, zapis powinien brzmieć „złoży prawidłowy wniosek wraz z niezbędną dokumentacją projektową celem uzyskania pozwolenia na budowę”.

### **Odpowiedź:**

Intencją Zamawiającego jest, aby Wykonawca uzyskał pozwolenie na budowę, a nie jedynie o nie występował. Z kolei § 2 ust. 2 pkt.10 nakłada na Wykonawcę obowiązek sporządzenia projektu wykonawczego do wielobranżowego projektu budowlanego. Zapis ten nie odnosi się do uzyskania pozwolenia na budowę. Nie ma podstaw do zmiany treści § 2 ust. 2 pkt. 9 i 10 Załącznika nr 7 do SWZ- wzór umowy.

### **Pytanie 4**

§ 2 Obowiązki stron ust. 3 pkt 5 - brak definicji danych wyjściowych. Nadto w związku z tym, iż Zamawiający może nie dostarczyć danych wyjściowych, to rzeczywisty przedmiot umowy może się różnić od tego co wynika z umowy i dokumentów dostarczonych przez Zamawiającego.

**Odpowiedź:** Wszelkie wytyczne dla projektanta zostały określone w SWZ.

Nie ma podstaw do zmiany treści § 2 ust. 3 pkt. 5 Załącznika nr 7 do SWZ- wzór umowy.

### **Pytanie 5**

§ 2 Obowiązki stron ust. 3 pkt 6 - pokrycie kosztów, które mogą się okazać się niezbędne (np. ekspertyz) to bardzo duże ryzyko po stronie Wykonawcy, który będzie finansował te działania, a powinny być one sfinansowane przez Zamawiającego. Należy bezwzględnie zmienić zapis na "na koszt i ryzyko Zamawiającego"

### **Odpowiedź:**

Nie ma podstaw do zmiany treści do zmiany treści § 2 ust. 3 pkt. 6 załącznika nr 7 do SWZ - wzór umowy. Koszt wykonania czynności wymienionych w §2 ust. 3 pkt. 6 ma ponosić Wykonawca, który powinien uwzględnić to w swojej ofercie cenowej.

### **Pytanie 6**

§ 2 Obowiązki stron ust. 4 - brak obowiązku przekazania prawidłowej i kompletnej dokumentacji niezbędnej do realizacji zamówienia, co jest standardem w tego typu umowach. Należałoby dopisać " w szczególności: ..."

**Odpowiedź:** W załączniku nr 1 do umowy w rozdziale IV Aktualne uwarunkowania wykonania przedmiotu zamówienia, w ust. 2 wskazano, jakie dokumenty Zamawiający udostępni Wykonawcy. Ponadto zgodnie z art. 431 Prawa zamówień publicznych, Zamawiający i Wykonawca wybrany w postępowaniu o udzielenie zamówienia obowiązani

są współdziałać przy wykonywaniu umowy w sprawie zamówienia publicznego, zwanej dalej „umową”, w celu należytej realizacji zamówienia.

W związku z tym nie ma podstaw do zmiany § 2 ust. 4 załącznika nr 7 do SWZ -wzór umowy.

#### **Pytanie 7**

§ 4 Prawa autorskie ust. 4 - prawa autorskie przenoszone z chwilą przekazania - bardzo niekorzystne dla Wykonawcy, gdyż nie ma powiązania z zapłatą wynagrodzenia dla Wykonawcy.

#### **Odpowiedź:**

Zapis jest prawidłowy. Zamawiającemu zależy na uzyskaniu praw autorskich do utworu z chwilą jego otrzymania. Nie ma podstaw do zmiany §4 ust. 4 załącznika nr 7 do SWZ – wzór umowy.

#### **Pytanie 8**

§ 4 Prawa autorskie ust. 9 - zmiany wprowadzane przez Zamawiającego powinny zwalniać z odpowiedzialności Wykonawcę. Poza tym występuje zapis ingerujący w sferę praw autorskich i integralność dokumentacji.

#### **Odpowiedź:**

Zapis jest prawidłowy. Wykonawca upoważnia Zamawiającego do dokonywania zmian do dokumentacji projektowej. Zmiany dokonane na podstawie upoważnienia nie stanowią naruszenia praw autorskich. Nie ma podstaw do zmiany § 4 ust. 9 załącznika nr 7 do SWZ- wzór umowy.

#### **Pytanie 9**

§ 5 Wynagrodzenie wykonawcy. Warunki płatności ust. 7 - postanowienie niekorzystne dla Wykonawcy. Wynagrodzenie za skończoną część może być wstrzymane zupełnie z innego (może być nawet błahego) powodu, nie dotyczącego zakresu umowy, za który ma nastąpić zapłata. Należałoby ograniczyć to uprawnienie Zamawiającego do części dokumentacji, której dotyczy dana faktura.

#### **Odpowiedź:**

Zapis jest prawidłowy. Dopuszcza on możliwość wstrzymania płatności faktury w całości lub w części. Zamawiający w każdym przypadku, przed skorzystaniem z tego uprawnienia rozważy, czy zachodzą podstawy do jego zastosowania, a także czy dla osiągnięcia określonego celu, tj. doprowadzenia do przestrzegania przez Wykonawcę obowiązków wynikających z umowy, zasadne będzie wstrzymanie całej płatności, czy tylko jej części. Nie ma podstaw do ograniczania możliwości wstrzymania płatności w sposób określony w zastrzeżeniach do SWZ. Tym samym nie ma podstaw do zmiany treści § 5 ust. 7 załącznika nr 7 do SWZ- wzór umowy.

#### **Pytanie 10**

§ 6 Gwarancja i rękojmia ust. 3 pkt 1 - sztywny termin usunięcia wad jest niekorzystny - wada może być znaczna, a jej usunięcie czasochłonne. Należałoby co najmniej zastrzec, że dotrzymanie ww. terminu nie jest możliwe z przyczyn technicznych lub innych niezależnych od Wykonawcy.

## **Odpowiedź:**

Zamawiający przewidział sytuacje, w których usunięcie wady z różnych przyczyn może wymagać więcej czasu niż 14 dni. Stąd w § 6 ust. 3 pkt. 4 wzoru umowy napisano: „w sytuacji gdy usunięcie wady będzie trwało dłużej niż 14 dni, Wykonawca zobowiązany jest ten termin uzgodnić z Zamawiającym”. W związku z tym zapis § 6 ust. 3 pkt. 1 jest prawidłowy i nie ma podstaw do jego zmiany.

## **Pytanie 11**

§ 8 Kary umowne ust. 1 pkt 2 - kwota kary umownej jest rażąco wysoka. Standardem są kary umowne określone procentowo, w dodatku winny się odnosić do konkretnej części zamówienia. Przy czym terminy powyższe – w zakresie w jakim są uzależnione od działania lub zaniechania organu administracji publicznej - zostały ustalone biorąc pod uwagę najkrótsze przewidziane przez przepisy terminy rozpoznawania spraw. Wykonawca nie ponosi odpowiedzialności za działania i zaniechania organu administracji publicznej, których skutkiem jest przedłużenie terminów rozpoznawania spraw w stosunku do pierwotnie założonych przez strony. Jeśli organ administracji publicznej przedłuży termin rozpoznawania sprawy, o termin tego przedłużenia przesuwają się terminy wskazane wyżej przez strony. Wykonawca nie narusza terminów powyższych, jeśli ich niedotrzymanie wynika ze zgłaszanych żądań więcej niż jednej modyfikacji projektu koncepcji zabudowy, z pkt. 1 powyżej. Uwagi Zamawiającego do zakresu prac Wykonawcy nie mogą też prowadzić do faktycznej istotnej zmiany projektu i powstania nowego projektu, chyba że strony uzgodnią nowe terminy zlecenia i wynagrodzenie.

**Odpowiedź:** Zapis § 8 ust. 1 pkt. 2 wzoru umowy jest prawidłowy i zgodny z przepisami ustawy Prawo zamówień publicznych. Zgodnie z art. 433 pkt. 1 ustawy PZP, projektowane postanowienia umowy nie mogą przewidywać odpowiedzialności wykonawcy za opóźnienie, chyba, że jest to uzasadnione okolicznościami lub zakresem zamówienia. Zamawiający dostosował się do treści tego przepisu i przewidział kary umowne wyłącznie za zwłokę, a nie za opóźnienie.

Zgodnie z art. 476 kodeksu cywilnego, dłużnik dopuszcza się zwłoki, gdy nie spełnia świadczenia w terminie, a jeżeli termin nie jest oznaczony, gdy nie spełnia świadczenia niezwłocznie po wezwaniu przez wierzyciela. Nie dotyczy to wypadku, gdy opóźnienie w spełnieniu świadczenia jest następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi.

Z treści art. 476 kc wynika więc, że zwłoka dłużnika ma miejsce tylko wówczas, gdy dłużnik opóźnia się ze spełnieniem świadczenia w następstwie okoliczności, za które ponosi odpowiedzialność.

Skoro zamawiający w § 8 ust. 1 pkt. 2 przewidział karę umowną za zwłokę Wykonawcy, to znaczy, że kara ta będzie naliczana tylko w razie niezrealizowania przedmiotu umowy w terminie z przyczyn, za które Wykonawca ponosi odpowiedzialność.

Karę określono w takiej wysokości, aby pełniła ona funkcję dyscyplinującą wykonawcę. Nie ma zagrożenia naliczenia rażąco wygórowanych kar, bowiem zgodnie z art. 436 pkt. 3 Pzp Zamawiający określił łączną maksymalną wysokość kar umownych, których mogą dochodzić strony (20 % wynagrodzenia brutto- § 8 ust.4 umowy).

Nie ma podstaw do zmiany § 8 ust.1 pkt. 2 załącznika nr 7 do SWZ- wzór umowy.

## **Pytanie 12**

§ 8 Kary umowne ust. 1 pkt 7 - kara umowna za brak odpowiedzi na bliżej nieokreślone pytanie (w jakiej formie?) jest czymś absolutnie niestandardowym i niespotykanym w obrocie. W dodatku Zamawiający odgórnie wyznacza termin odpowiedzi. Kary umowne powinny być zawsze zlimitowane do maksymalnej kwoty np. nie więcej niż 5% wynagrodzenia brutto.

### **Odpowiedź:**

Zapis § 8 ust.1 pkt. 7 umowy ma na celu zapewnienie sprawnego procesu projektowania, a później budowy. Forma kontaktu projektantem zostanie ustalona w drodze uzgodnień z konkretnym projektantem. Zapis ma na celu zapobieżenie przestojom spowodowanym brakiem udzielenia przez projektanta odpowiedzi na pytania dotyczące dokumentacji projektowej.

Zamawiający zgodnie z art. 436 pkt. 3 pzp określił łączną maksymalną wysokość kar umownych, których mogą dochodzić strony na poziomie 20 % wynagrodzenia brutto (§ 8 ust. 4 umowy). Przepisu ustawy ani orzecznictwo sądów nie wskazują, aby ustalenie górnego limitu kar na poziomie 20 % wynagrodzenia wykonawcy stanowiło karę rażąco wygórowaną.

Nie ma podstaw do zmiany § 8 ust.1 pkt. 7 załącznika nr 7 do SWZ – wzór umowy.

## **Pytanie 13**

§ 8 Kary umowne ust. 1 pkt 12 - kara umowna została nieprawidłowo zastrzeżona, nie ma precyzyjnego określenia za co może być nałożona. W sformułowaniu zawsze musi widnieć z zapis „z przyczyn zawnionych lub zależnych od Wykonawcy”.

**Odpowiedź:** Zapis § 8 ust. 1 pkt. 12 stanowi, że kara umowna zostanie naliczona za każdy stwierdzony przypadek naruszenia postanowień umowy inny, niż określone w pkt. 1-11. Postanowienia umowy są obu stronom znane. Nie ma podstaw do twierdzenia, że umowa nie określa precyzyjnie, za co kara może zostać nałożona. Oczywiście jest, że nie nalicza się kary umownej za naruszenie obowiązku wynikającego z umowy z przyczyn, za które naruszający nie ponosi odpowiedzialności.

Nie ma podstaw do zmiany § 8 ust.1 pkt.12 załącznika nr 7 do SWZ- wzór umowy.

## **Pytanie 14**

§ 8 Kary umowne ust. 2 pkt 5,6 - brak możliwości kwestionowania naliczenia kar, co sprawia, że Wykonawca jest w pozycji, w której nie może składać wyjaśnień ani ustosunkować się do zarzutów Zamawiającego.

**Odpowiedź:** Żaden z zapisów umowy ani ustawy Prawo zamówień publicznych nie zabrania Wykonawcy składania wyjaśnień w przypadku zgłoszenia przez Zamawiającego żądania zmiany, uzupełnień lub poprawek dokumentacji, a także w przypadku żądania usunięcia wad. Naliczenie kar umownych przez Zamawiającego zawsze jest poprzedzone dokładną analizą stanu faktycznego i prawnego.

Nie ma podstaw do zmiany § 8 ust. 1 pkt. 5 i 6 załącznika nr 7 do SWZ- wzór umowy.

## **Pytanie 15**

§ 10 Odstąpienie od umowy ust. 2 - standardem jest odstąpienie po uprzednim wyznaczeniu terminu Wykonawcy na usunięcie problemu/wady pod rygorem odstąpienia od umowy. Zapropozowane rozwiązanie jest zaś niestandardowym



**Odpowiedź:** Zapisy § 10 ust. 2 pkt. 1 -3 są prawidłowe. Zamawiający może określić w umowie przypadki, w których będzie uprawniony do odstąpienia od umowy bez wyznaczania dodatkowego terminu. Ustosunkowując się do treści zgłoszonego zarzutu należy jednak podkreślić, iż postanowienia § 10 ust. 2 pkt. 2 przyznają Zamawiającemu prawo do odstąpienia od umowy, jeżeli wykonawca wykonuje swoje obowiązki w sposób nienależyty i pomimo dwukrotnego pisemnego wezwania Zamawiającego nie nastąpiła poprawa w wykonywaniu tych obowiązków. Również zapisy § 10 ust.2 pkt. 3 umowy przewidują termin 7 dni, w jakim Wykonawca może naprawić sytuację i zapobiec odstąpieniu od umowy przez Zamawiającego.

Mając powyższe na uwadze Zamawiający stoi na stanowisku, iż przyjęte w § 10 ust.2 rozwiązanie nie odbiega od jakichkolwiek standardów sporządzania umów.

Nie ma podstaw do zmiany §10 ust. 2 załącznika nr 7 do SWZ- wzór umowy.

#### **Pytanie 16**

§ 10 Odstąpienie od umowy ust. 2 pkt. 3 - oprócz wynagrodzenia za wykonane prace, Zamawiający winien zwrócić także koszty, które poniósł Wykonawca przygotowując się do wykonania dalszej części zamówienia.

**Odpowiedź:** §10 ust. 2 pkt. 3 umowy nie określa zasad rozliczenia po odstąpieniu od umowy. Jeżeli zgłaszającemu zastrzeżenie chodziło o zapisy § 10 ust. 3 umowy to Zamawiający wyjaśnia, że w przypadku odstąpienia od umowy z tych przyczyn, które zostały wymienione w §10 ust.2 pkt. 1-3 przewiduje zapłatę wynagrodzenia za wykonaną część umowy.

Zamawiający nie widzi podstaw do zmiany § 10 ust.3 załącznika nr 7 do SWZ- wzór umowy.

#### **Pytanie 17**

§ 11 Zmiana umowy ust. 5 pkt. 1 a, 1 b – przy tak nie do określonym przedmiocie umowy uznanie jakiejś części za prace dodatkowe jest bardzo utrudnione.

**Odpowiedź:** Przedmiot umowy został opisany w § 1 w załączniku nr 1 do umowy, a dodatkowo obowiązki wykonawcy określono w §2 umowy. Nie ma więc podstaw do twierdzenia, że przedmiot umowy jest niedookreślony. Zapisy §11 ust.5 lit. 1a i 1b załącznika nr 7 do SWZ -wzór umowy- są prawidłowe i Zamawiający nie widzi podstaw do ich zmiany.

Prezes Zarządu  
Rafał Kuczyński

