



IGK.7011.4.2025

Karpacz 07.05.2025 r.

W Y K O N A W C Y:

Zgodnie z postanowieniem zawartym w art. 284 ust. 6 ustawy z dnia 11 września 2019 r. Prawo zamówień publicznych (Dz. U. z 2024 r. poz. 1320), Zamawiający informuje, że 6 maja 2025 roku do Zamawiającego wpłynęło pismo z dnia 6 maja 2025 r., dotyczące zamówienia w trybie podstawowym bez negocjacji zgodnie z zapisem art. 275 pkt 1 przedmiotowej ustawy, ogłoszonego w Biuletynie Zamówień Publicznych pod nr 2025/BZP 00173659/01 z dnia 2025-04-24, na „Rewitalizację zabytkowego budynku przy ul. Konstytucji 3 Maja 54A w Karpaczu z przeznaczeniem na centrum obsługi ruchu turystycznego”.

dotyczy: postępowania o udzielenie zamówienia publicznego pn.: Rewitalizacja zabytkowego budynku przy ul. Konstytucji 3 Maja 54a w Karpaczu z przeznaczeniem na centrum obsługi ruchu turystycznego; nr postępowania: IGK.7011.4.2025

Działając na podstawie przepisu art. 284 ust. 1 ustawy z dnia 11 września 2019 r. Prawo zamówień publicznych (Dz. U. z 2021 r. poz. 1129 z późn. zm.), dalej jako „PZP”, niniejszym składam wniosek o wyjaśnienie treści SWZ w następujących elementach:

1.

Prosimy o uwzględnienie poniższych kar umownych w projekcie umowy:

Zamawiający zapłaci Wykonawcy kary umowne:

- za zwłokę w zapłacie wynagrodzenia należnego wykonawcy w wysokości 0,01% wynagrodzenia brutto za każdy dzień opóźnienia, licząc od upływu ustalonego terminu na zapłatę,
- za zwłokę w odbiorze przedmiotu umowy w wysokości 0,01% wynagrodzenia brutto za każdy opóźnienia dzień
- z tytułu nieuzasadnionego przedłużania czynności odbioru w wysokości 0,01% wynagrodzenia brutto za każdy dzień opóźnienia, licząc od upływu ustalonego terminu na rozpoczęcie lub zakończenie czynności odbiorowych

Zgoda na uwzględnienie kar umownych zrównoważy prawa i obowiązki stron.

2.

Czy zamawiający ma świadomość, że §6 ust. 4 wzoru umowy, w zakresie w jakim uzależnia otrzymanie przez wykonawcę wynagrodzenia, a wcześniej prawo do wystawienia faktury VAT, od protokołu odbioru zadania bez uwag, jest sprzeczny z art. 647 k.c. i przez to jest bezskuteczny (nie wiąże wykonawcy)?

„Zapis umowy zawartej przez strony, mówiący, iż odbiór prac nastąpi jedynie wówczas, gdy zostanie sporządzony protokół odbioru bezusterkowego, pozostaje w sprzeczności z art. 647 k.c., statuującym obowiązek inwestora odbioru prac, zatem zapis ten nie może być uznany za



wiązący. Zakres odpowiedzialności z tytułu kary umownej pokrywa się w pełni z zakresem ogólnej odpowiedzialności dłużnika za niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania (art. 471 k.c.). Z tego też względu przesłanki obowiązku zapłaty kary umownej określone są przez pryzmat ogólnych przesłanek kontraktowej odpowiedzialności odszkodowawczej. Granice dopuszczalnego kształtowania obowiązku zapłaty kary umownej wyznaczają - poza art. 483 k.c.

- także przepisy o charakterze imperatywnym. Ocena skuteczności postanowienia umownego kreującego obowiązek zapłaty kary umownej podlega zatem kontroli w kontekście ograniczeń swobody umów (art. 3531 k.c.), obejścia prawa, jak też ewentualnej sprzeczności z zasadami współżycia społecznego (art. 58 § 1 i 2 k.c.)” – por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 28 stycznia 2016 r. I ACa 253/15. Podobnie wypowiedział się Sąd Apelacyjny w Białymstoku w wyroku z dnia 1 kwietnia 2019 r. I AGa 183/18 wskazując, że „w świetle art. 647 k.c. odbiór robót należy do obowiązków inwestora (odpowiednio - zamawiającego) i nie może być uzależniony od braku wad bądź usterek tych robót. Powołany przepis stanowi bowiem o odbiorze robót, a nie o "bezusterkowym" odbiorze robót. Wskazywanie na konieczność odbioru "bezusterkowego" statuuje przesłankę, której w zapisie ustawowym nie ustanowiono. Przez wykonanie robót budowlanych rozumieć należy taką sytuację, gdy roboty zostały wykonane zgodnie z zakresem przedmiotowym umowy, na co nie ma wpływu ewentualne posiadanie przez te roboty nieistotnych wad, usterek i niedoróbek. Przepis art. 647 k.c. nie stanowi o tym, że odbiór robót odnosi się tylko do robót wykonanych w całości i bez wad, a zatem nie znajduje żadnego uzasadnienia stanowisko, że odbiór następuje tylko wtedy, gdy roboty zostały wykonane w całości i nie mają żadnych wad, czyli nastąpił odbiór "skuteczny". Gdyby zaakceptować takie stanowisko, odbiory robót przeciągałyby się w czasie, a nierzadko nigdy nie dochodziłyby do skutku. Zastrzeżenie umowne, że roboty mogą być odebrane jedynie wówczas, gdy nie są obarczone jakimikolwiek usterkami zostało w orzecznictwie uznane za sprzeczne z naturą stosunku zobowiązaniowego, co skutkuje jego nieważnością jako sprzecznego z normą art. 3531 k.c.”.

Biorąc pod uwagę powyższe, wykonawca wnosi o zmianę treści umowy w ten sposób, że: § 6 ust. 4 umowy będzie brzmiał:

„W przypadku faktury końcowej płatność nastąpi po podpisaniu protokołu odbioru zadania oraz po uzyskaniu pozwolenia na użytkowanie obiektu”.

3.

Prosimy o zmianę wysokości kar umownych, o których mowa w § 14 ust. 1 pkt 1) i pkt 5) umowy, która zawiera rażąco wygórowane kary umowne w stosunku do wykonawcy, podczas gdy obowiązkiem Zamawiającego sporządzenie wzoru umowy, który będzie zawierał kary umowne adekwatne do wysokości możliwych do poniesienia szkód.

Zbyt wygórowane kary, to naruszenia art. 8 ust. 1 PZP w zw. z art. 483 § 1 KC w zw. z art. 484 § 2 KC w zw. z art. 3531 KC w zw. z art. 5 KC.

Wzór umowy zawiera nadmiernie szykanujący system kar umownych, oderwanych od wysokości możliwych do poniesienia szkód poprzez ustalenie kar na rażąco wysokim poziomie co jest okolicznością narażającą wykonawców na nieproporcjonalne do wielkości zamówienia





szkody. Powyższe okoliczności powodują, że kary umowne mogą zostać wykorzystane w sposób sprzeczny z funkcją naprawienia powstałej szkody, jaką po winna pełnić kary umowne oraz w sposób sprzeczny z zasadami współżycia społecznego.

Sąd Najwyższy w uzasadnieniu wyroku z 29 listopada 2013 roku, sygn. akt I CSK 124/13, dotyczącym przesłanek miarkowania kar umownych jako rażąco wygórowanych wskazał, iż „kara umowna nie może być instrumentem służącym wzbogaceniu wierzyciela, a zatem przysługującym mu korzyść majątkową w istotny sposób przekraczającą wysokość poniesionej przez wierzyciela szkody. Celem miarkowania kary umownej jest natomiast ochrona równowagi interesów stron i zapobieżenie nadmiernemu obciążeniu dłużnika oraz niesłusznemu wzbogaceniu wierzyciela”.

System kar umownych, zawarty w postanowieniach § 14 ust. 1 pkt 1) i pkt 5) umowy opiera się na ustaleniu wysokości kary umownej w stosunku do całkowitego wynagrodzenia należnego wykonawcy za realizację przedmiotu zamówienia.

Jest to o tyle istotne, że sam Zamawiający przewiduje koszt realizacji przedmiotu umowy w wysokości około 6 mln złotych brutto.

Zatem, kary umowne mogą zostać naliczone w następujący sposób, dla przykładu:

- 1) §14 ust. 1 pkt 1) za zwłokę w wykonaniu przedmiotu umowy w wysokości 0,1% wynagrodzenia brutto, o którym mowa w §6 ust. 1 umowy, za każdy dzień zwłoki; tj. w wysokości około 6 tys. zł za każdy dzień. Nie ma przy tym znaczenia czy Wykonawca wykonał 1 czy 99% zakresu;
- 2) §14 ust. 1 pkt 5) za nieprzedłożenie do zaakceptowania projektu umowy o podwykonawstwo lub projektu jej zmiany, zgodnie z zapisami §23 ust. 3 umowy, każdorazowo w wysokości 20.000,00 zł brutto;
Po pierwsze, prosimy o potwierdzenie, że Zamawiający pomyłkowo wpisał odniesienie do §23 - powinno być do §22.
Po drugie, Wykonawca nie jest w stanie przewidzieć w jakim terminie od zawarcia umowy z Zamawiającym ustali warunki umowne z potencjalnym Podwykonawcą, więc tym bardziej nie przedłoży w terminie 3 dni roboczych projektu umowy od zawarcia umowy z Zamawiającym.
Po trzecie, wysokość kary jest rażąco wygórowana.

Powyższe okoliczności przesądzają o tym, że w niniejszym przypadku mamy do czynienia z karami rażąco wygórowanymi – w zakresie kar opisanych przez Zamawiającego w postanowieniach §14 ust. 1 pkt 1) i pkt 5) umowy.

Mając na uwadze prosimy o dokonanie modyfikacji postanowień § 14 ust. 1 pkt 1) i pkt 5) umowy w ten sposób, że obniżone zostaną wartości kar umownych i zostaną one powiązane z zakresem, którego dotyczą oraz zostaną zrównane z wysokością kar umownych, do jakich ma prawo Wykonawca.





Odpowiedzi:

Ad. 1.

Zamawiający nie wyraża zgody na wprowadzenie w projekcie umowy zapisów dot. kar umownych za zwłokę w zapłacie wynagrodzenia należnego Wykonawcy.

Zgodnie z postanowieniem zawartym w art. 483 Kodeksu cywilnego, karę umowną można zastrzec wyłącznie dla zobowiązania niepieniężnego.

Na pozostałe zapisy Zamawiający nie wyraża zgody.

Prawa i obowiązki stron nie są zagrożone.

Ad. 2.

Zamawiający wyraża zgodę na zmianę zapisu § 6 ust. 4, który otrzymuje następujące brzmienie:

„W przypadku faktury końcowej płatność nastąpi po podpisaniu protokołu odbioru zadania oraz po uzyskaniu pozwolenia na użytkowanie obiektu.”

Ad. 3.

1) Zamawiający nie wyraża zgody na zmianę zapisu § 14 ust. 1 pkt 1.

2) Zamawiający wyraża zgodę na zmianę zapisu § 14. ust. 1 pkt 5, który otrzymuje następujące brzmienie:

„za nieprzedłożenie do zaakceptowania projektu umowy o podwykonawstwo lub projektu jej zmiany, zgodnie z zapisami § 22 ust. 3 umowy, każdorazowo w wysokości 5.000,00 zł brutto;”

- a) Zamawiający potwierdza, że pomyłkowo wpisał odniesienie do § 23 – powinno być § 22,
- b) Zamawiający wprowadza nowy zapis w § 22 ust. 3 dot. terminu przedłożenia projektu umowy,
- c) Zgodnie z postanowieniem zawartym w art. 436 ustawy Prawo zamówień publicznych, Zamawiający w § 14 ust. 2 umowy określił łączną wysokość kar umownych w wysokości 10% wynagrodzenia brutto.

Łączna maksymalna dopuszczalna wartość kar umownych, których mogą dochodzić strony umowy o udzielenie zamówienia publicznego, waha się w granicach od 10% wynagrodzenia netto do 30% wynagrodzenia brutto wykonawcy. Określając górny limit kar umownych, zamawiający powinien uwzględnić zakres i rodzaj naruszenia obowiązków umowy, wielkość i specyfikę przedmiotu zamówienia, a także zasadę proporcjonalności i uczciwej konkurencji. Z orzecznictwa Krajowej Izba Odwoławcza wynika, że maksymalny poziom kar umownych nie powinien przekraczać 30% wartości wynagrodzenia brutto wykonawcy.

3) Równocześnie Zamawiający zmienia zapis zawarty w § 22 ust. 3 umowy, który otrzymuje następujące brzmienie:



GMINA KARPACZ

„Wykonawca, podwykonawca lub dalszy podwykonawca, zamierzający zawrzeć umowę o podwykonawstwo jest zobowiązany w trakcie realizacji niniejszej umowy do przedłożenia Zamawiającemu, celem akceptacji, projektu zawieranej umowy o podwykonawstwo robót budowlanych, przy czym podwykonawca lub dalszy podwykonawca jest obowiązany dołączyć zgodę Wykonawcy na zawarcie umowy o podwykonawstwo o treści zgodnej z projektem umowy. Projekt umowy o podwykonawstwo robót budowlanych należy przedłożyć nie później niż w terminie do 7 dni roboczych od dnia podpisania niniejszej umowy lub w terminie do 7 dni roboczych od dnia wystąpienia przesłanki do zawarcia umowy z podwykonawcą lub dalszymi podwykonawcami.”

Zastępca Burmistrza Karpacza

Edyta Bielecka

Sprawę prowadzi:
Ewa Hirsch – inspektor ds. zamówień publicznych
Tel. 75 76 16 288



URZĄD MIEJSKI W KARPACZU
ul. Konstytucji 3 Maja 54
58-540 Karpacz



tel. kancelaria 75 76 19 150
tel. sekretariat 75 76 19 975
✉ kancelaria@karpacz.eu



www.karpacz.pl
www.bip.karpacz.pl



AE:PL-35295-46304-CGEVV-13