

Czernica, dnia 22 listopada 2025

Zamawiający:
GMINA CZERNICA
UL. KOLEJOWA 3, 55-003 CZERNICA,

Odpowiedzi na zapytania wykonawców dotyczące treści SWZ

Dotyczy: Budowa Zespołu Szkolno-Przedszkolnego w Nadolicach Wielkich Etap I (przedszkole i klasy I-III) oraz Etap II (klasy 4-8)

Zamawiający udziela następujących wyjaśnień:

Pytanie z dnia 21.11.2025

W związku z udzielonymi w dn. 21.11.2025 Odpowiedziami, prosimy o odpowiedź na istotne pytanie dotyczące wymogów sporządzenia i przedstawienia oferty oraz kalkulacji ceny.

W odpowiedzi nr 1 na pytanie z dn. 05.11.2025, pkt. 3 Zamawiający stwierdza, że Wykonawca ma prawo i obowiązek wkalkulować koszty prac nieujętych w przedmiarze a widocznych w projekcie w inne pozycje kosztorysowe, koszty ogólne budowy lub w zysk.

W świetle powyższego prosimy o informację, czy Wykonawca, oprócz prac skalkulowanych w pozycjach przedmiarowych oferty, ma prawo (a nawet obowiązek) zamieścić dodatkowe, osobne elementy oferty cenowej - Koszty Ogólne Budowy, oraz Zysk; jednocześnie prosimy o informację, czy Zamawiający oczekuje, że suma wartości pozycji przedmiarowych kosztorysu ofertowego będzie równa cenie ofertowej, jeżeli zgodnie z wymaganiami Zamawiającego przedstawionymi w odpowiedzi, koszty ogólne budowy oraz zysk mają zostać policzone gdzie indziej.

Odp.

Zamawiający odpowiada:

1. Czy Wykonawca ma prawo zamieścić dodatkowe, osobne elementy oferty (KOB, Zysk)?

ODPOWIEDŹ: NIE w formie nowych pozycji w tabeli.

Zamawiający w sposób kategoriyczny nie wyraził zgody na samodzielną modyfikację struktury przedmiarów robót, w tym na „dopisywanie pozycji”. Oznacza to, że ingerencja w plik przedmiaru poprzez dodanie na końcu tabeli (lub działu) nowych wierszy o nazwie „Koszty Ogólne Budowy” czy „Zysk” jest niedopuszczalna i może skutkować odrzuceniem oferty jako niezgodnej z warunkami zamówienia (SWZ).

Rekomendowany sposób postępowania:

Zgodnie z instrukcją zawartą w wyjaśnieniach (pkt 4.3), koszty te należy uwzględnić poprzez: doliczenie ich do cen jednostkowych - odpowiednie zwiększenie stawek za poszczególne roboty, tak aby cena np. 1 m² tynku zawierała w sobie część kosztów zarządu i zysku.

2. Czy suma wartości pozycji przedmiarowych musi być równa cenie ofertowej?

ODPOWIEDŹ: BEZWZGLĘDNIE TAK.

Mimo że Zamawiający określa przedmiar mianem dokumentu „pomocniczego”, jednocześnie definiuje go jako „techniczny format służący do prezentacji struktury ceny”. Wymóg ten implikuje matematyczną spójność dokumentacji ofertowej.

Kluczowe zasady:

1. Cena Ofertowa (wpisywana w Formularzu Ofertowym) musi wynikać wprost z sumowania wartości poszczególnych pozycji kosztorysu. Niedopuszczalna jest sytuacja, w której suma pozycji w kosztorysie wynosi np. 10 mln PLN, a w Formularzu Ofertowym wpisana jest kwota 11 mln PLN, z jednoczesnym tłumaczeniem, że różnica to „zysk

- policzony gdzie indziej”.
2. Rozbieżność między sumą kosztorysu a ceną oferty może zostać potraktowana jako błąd w obliczeniu ceny, co grozi odrzuceniem oferty.
 3. Ponieważ Zamawiający wymaga, aby Koszty Ogólne Budowy, Zysku oraz prac nieujętych w przedmiarze zostały „wkalkulowane w inne pozycje”, ceny jednostkowe w ofercie, nie muszą odzwierciedlać rynkowych cen samych robót bezpośrednich. Są to ceny wynikowe, powiększone o narzuty i ryzyko. Zamawiający wprost odrzucił argument o „fikcyjności cen jednostkowych” jako nieistotny w ryczałcie.

Podsumowanie:

Należy przygotować wycenę wewnętrzną obejmującą pełen zakres (projekt + Koszty Ogólne Budowy + Zysk + ryzyko), a następnie tak dobrać (podnieść) ceny jednostkowe w sztywnym formularzu przedmiaru udostępnionym przez Zamawiającego, aby suma końcowa iloczynów (Ilość x Cena) idealnie odpowiadała cenie ryczałtowej za realizację całego zadania.