

Czernica, dnia 21 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:

Pytania z dnia 05.11.2025

1. W nawiązaniu do udzielonych przez Zamawiającego odpowiedzi na pytania wykonawców z dnia 12 sierpnia 2025 r. oraz kolejnych wyjaśnień opublikowanych w dniu 4 listopada 2025 r., Wykonawca wnosi o modyfikację zapisów Specyfikacji Warunków Zamówienia (SWZ) w zakresie zasad sporządzania kosztorysu ofertowego. Przedstawione przez Zamawiającego stanowisko w wielu miejscach jest wewnętrznie sprzeczne oraz niezgodne z zasadami Prawa zamówień publicznych, w szczególności z art. 16 oraz art. 99 ustawy Pzp
 - I. Sprzeczność pomiędzy zasadą „braku modyfikacji przedmiaru” a dopuszczeniem zmian przez Wykonawców Zamawiający wielokrotnie deklaruje, że przedmiar robót ma charakter pomocniczy i nie może być modyfikowany przez wykonawców, powołując się na odpowiedź z dnia 12.08.2025 r. Jednocześnie w wielu innych odpowiedziach Zamawiający dopuszcza możliwość wprowadzania zmian, m.in.: zerowania pozycji (np. obostrzenia linii 20 kV, stacje transformatorowe, zieleń, rozbiórki w etapach realizowanych równocześnie), modyfikacji przez oferentów w zakresie ilości, samodzielnego usuwania błędnych pozycji lub ich korekty, przy jednoczesnym braku aktualizacji oficjalnych przedmiarów. Taka praktyka jest sprzeczna sama w sobie: z jednej strony Zamawiający zabrania ingerencji, z drugiej - wymusza ją, pozostawiając decyzję wykonawcy. W efekcie każdy wykonawca wprowadza własne modyfikacje, co pozbawia oferty wspólnego punktu odniesienia i obiektywnej porównywalności.
 - II. Sprzeczność między wymogiem „wyceny całości projektu” a zakazem dopisywania pozycji Zamawiający wymaga, aby cena ofertowa obejmowała całość robót wynikających z dokumentacji projektowej, nawet jeśli nie zostały one ujęte w przedmiarze, a jednocześnie zakazuje dopisywania brakujących pozycji w kosztorysie ofertowym. Takie zestawienie jest logicznie niemożliwe do wykonania. Każdy wykonawca, chcąc zachować rzetelność, musi samodzielnie alokować koszty pominiętych robót w innych pozycjach lub odliczać roboty zbędne, które błędnie znalazły się w przedmiarze. W konsekwencji: poszczególne ceny jednostkowe nie obejmują identycznego zakresu robót, łączna wartość ofert odnosi się do różnych faktycznych zakresów, oferty tracą walor porównywalności w rozumieniu art. 99 ust. 1 Pzp, a różnice w sposobie interpretacji zakresu naruszają zasadę równego traktowania wykonawców z art. 16 pkt 1 i 3 Pzp. Stanowisko Zamawiającego prowadzi więc do sytuacji, w której jedni wykonawcy uwzględniają w ofercie szerszy, inni węższy zakres, a Zamawiający nie ma realnej możliwości oceny, czy ceny dotyczą tego samego przedmiotu.
 - III. Sprzeczność między twierdzeniem o „prawnej irrelewantności” przedmiaru a

powołaniem się na przepisy nakazujące jego sporządzenie Zamawiający w odpowiedziach twierdzi, że przedmiar ma wyłącznie pomocniczy charakter i nie determinuje zakresu świadczenia, a jednocześnie przywołuje § 6 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Rozwoju z 23 grudnia 2020 r., który stanowi, że przedmiar robót jest obowiązkowym elementem dokumentacji przetargowej i zawiera zestawienie przewidywanych robót w celu umożliwienia sporządzenia porównywalnych ofert. W ten sposób Zamawiający sam sobie przeczy - skoro przedmiar jest wymaganym elementem opisu przedmiotu zamówienia, nie może być traktowany jako „prawnie nieistotny” dokument, który wykonawca ma samodzielnie korygować lub ignorować.

- IV. Sprzeczność między deklarowanym celem „zapewnienia porównywalności ofert” a realnym skutkiem odpowiedzi Zamawiający uzasadnia zakaz modyfikacji formularza kosztorysu troską o zachowanie jednolitości i porównywalności ofert. Jednakże faktycznie, poprzez liczne wyjątki (zerowania, dopisywanie, samodzielne korekty), osiąga efekt odwrotny: poszczególne oferty obejmują różne zakresy rzeczowe, ceny jednostkowe tracą wspólną podstawę odniesienia, a porównanie ofert sprowadza się do prostego zestawienia kwot, bez gwarancji, że dotyczą one tego samego przedmiotu zamówienia. To narusza art. 99 ust. 1 Pzp oraz ugruntowaną linię orzeczniczą KIO (m.in. KIO 1471/21, KIO 1846/22, KIO 2257/23), zgodnie z którą opis przedmiotu zamówienia musi być jednoznaczny i nie może prowadzić do różnej interpretacji przez poszczególnych wykonawców
- V. Niewłaściwe przeniesienie skutków art. 632 § 1 K.c. na etap przetargu Zamawiający powołuje się na art. 632 § 1 Kodeksu cywilnego, słusznie wskazując, że w umowie o wynagrodzenie ryczałtowe wykonawca nie może żądać podwyższenia wynagrodzenia. Jednak przepis ten dotyczy etapu realizacji umowy, a nie etapu składania ofert. Na etapie postępowania obowiązują przepisy Pzp, które nakładają na Zamawiającego obowiązek jednoznacznego opisu przedmiotu zamówienia i zapewnienia porównywalności ofert. Przenoszenie skutków ryczałtu na etap ofertowania prowadzi do niejednoznaczności i nierównego traktowania wykonawców.
- VI. Wniosek W związku z powyższym Wykonawca wnosi o: Modyfikację SWZ poprzez doprecyzowanie zasad sporządzania kosztorysu ofertowego w sposób, który: dopuszcza wskazanie lub opisanie robót nieuwzględnionych w przedmiarze (np. w pozycji zbiorczej lub załączniku do oferty), jednoznacznie określa sposób postępowania z robotami błędnie ujętymi w przedmiarze, gwarantuje, że każda oferta obejmuje ten sam faktyczny zakres rzeczowy robót. Ujednolicenie udostępnionych przedmiarów z dokumentacją projektową oraz publikację ich w formie obowiązującej, tak aby wyeliminować konieczność samodzielnych korekt przez wykonawców. Usunięcie lub zmianę odpowiedzi z dnia 12.08.2025 r., które wprowadzają sprzeczność pomiędzy zakazem modyfikacji przedmiaru a obowiązkiem wyceny pełnego zakresu projektu.

Odp. Uwzględniając udzielane poprzednio odpowiedzi, Zamawiający podtrzymując swoje dotychczas prezentowane stanowisko, udziela poniższych wyjaśnień na pytania i wnioski Wykonawców dotyczące zasad kalkulacji ceny ofertowej, które są ostateczne w tej materii.

1. Prawna natura przyjętego wynagrodzenia ryczałtowego
Zamawiający podtrzymuje, że w niniejszym postępowaniu obowiązującą formą wynagrodzenia jest wynagrodzenie ryczałtowe w rozumieniu art. 632 § 1 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (K.c.). Wybór tej formy wynagrodzenia jest suwerenną decyzją Zamawiającego, podyktowaną koniecznością zapewnienia przewidywalności kosztów inwestycji publicznej.
Istotą ryczałtu, potwierdzoną wieloletnim orzecznictwem Sądu Najwyższego (m.in. w wyroku z dnia 20 listopada 1998 r., sygn. akt II KKN 913/97), jest umówienie się stron na

kwotę globalną, ostateczną i nienaruszalną, za osiągnięcie rezultatu opisanego w umowie. W konsekwencji, Wykonawca przyjmuje na siebie ryzyko nieścisłości w dokumentacji pomocniczej, w tym w przedmiarach robót, i nie może żądać podwyższenia wynagrodzenia, nawet jeśli w toku realizacji okaże się, że zakres prac jest większy niż zakładał na podstawie samego przedmiaru.

2. Rola przedmiaru robót i hierarchia dokumentów

W świetle przyjętego modelu wynagrodzenia, przedmiar robót ma charakter wyłącznie pomocniczy i informacyjny. Nie stanowi on podstawy do definiowania zakresu rzeczowego zamówienia. Jedynym dokumentem nadrzędnym, określającym co ma zostać wybudowane, jest Dokumentacja Projektowa (Projekt Budowlany, Projekty Wykonawcze) oraz Specyfikacja Techniczna Wykonania i Odbioru Robót (STWIOR).

Jak słusznie zauważyła Krajowa Izba Odwoławcza w wyroku KIO/UZP 921/09, w reżimie ryczałtowym przedmiar robót nie determinuje zakresu prac. Jest on jedynie technicznym formatem służącym do prezentacji struktury ceny. Wszelkie braki, błędy obmiarowe czy agregacje pozycji w przedmiarze są prawnie irrelewantne dla obowiązku Wykonawcy wykonania pełnego zakresu robót wynikającego z Projektu.

3. Uzasadnienie zakazu modyfikacji przedmiaru

Zamawiający nie wyraża zgody na samodzielną modyfikację struktury przedmiarów robót przez Wykonawców (dopisywanie pozycji, zmiana opisów), z wyjątkiem sytuacji wyraźnie wskazanych przez Zamawiającego w toku wyjaśnień SWZ (np. dotyczących zmian w zakresie zieleni czy nawierzchni placów zabaw).

Zakaz ten wynika z konieczności zachowania porównywalności ofert (zgodnie z art. 16 Pzp). Dopuszczenie swobodnej edycji formularzy doprowadziłoby do sytuacji, w której każda oferta bazowałaby na innym układzie rzeczowym, co uniemożliwiłoby Zamawiającemu rzetelną ocenę i porównanie cen.

Tzw. „fikcyjność cen jednostkowych”, podnoszona przez Wykonawcę, jest argumentem chybionym. W ryczałcie ceny jednostkowe nie służą do rozliczeń obmiarowych (jak w kontraktach kosztorysowych), lecz pełnią funkcję pomocniczą przy harmonogramowaniu płatności i wycenie ewentualnych zmian w projekcie (robót zamiennych). Wykonawca posiada pełną swobodę w alokacji kosztów – ma prawo i obowiązek w kalkulować koszty prac nieujętych w przedmiarze (a widocznych w projekcie) w inne pozycje kosztorysowe, w koszty ogólne budowy lub w zysk.

4. Instrukcja postępowania dla Wykonawcy

W celu prawidłowego przygotowania oferty, Wykonawca zobowiązany jest do:

- 1) Szczegółowej analizy Dokumentacji Projektowej i STWIOR.
- 2) Zidentyfikowania wszystkich prac niezbędnych do wykonania przedmiotu zamówienia, w tym tych, które nie zostały wprost wyszczególnione w przedmiarze robót.
- 3) Wyceny tych prac i ujęcia ich kosztu w cenie ryczałtowej poprzez doliczenie ich wartości do pozycji istniejących w udostępnionym przedmiarze (np. poprzez odpowiednie zwiększenie cen jednostkowych lub narzutów).
- 4) W przypadkach, gdzie Zamawiający w odpowiedziach na pytania (np. dot. zieleni, nawierzchni EPDM) wyraźnie zezwolił na modyfikację przedmiaru ze względu na zmianę zakresu zamówienia – dokonania stosownych korekt w formularzu.

Podsumowując, ryzyko poprawnego oszacowania zakresu prac i ich wyceny spoczywa w całości na Wykonawcy jako profesjonalistcie. Zamawiający oczekuje złożenia oferty obejmującej 100% zakresu projektowego w stałej cenie ryczałtowej

2. W związku z zamieszczeniem nowej, zmienionej dokumentacji przetargowej oraz nowych przedmiarów inwestycji, mając na względzie czas niezbędny do analizy zamieszczonej dokumentacji zwracamy się z wnioskiem o przesunięcie terminu złożenia oferty o 30 dni

Odp. Termin został zmieniony.

3. W związku z Odpowiedzią nr.1 na pytanie z dnia 12.08.2025 (zadane prawie 3 miesiące temu) oraz w jej kontekście zamieszczonymi nowymi materiałami przetargowymi tj. nowy przedmiar prac dla wszystkich branż oraz na nowo zamieszczona dokumentacja projektowa, w której nie ma zaznaczonych zmian i którą zgodnie z tą odpowiedzią należy wnikliwie na nowo przeanalizować, zweryfikować i wycenić w narzuconym zamkniętym przedmiarze prac, wnosimy o przesunięcie terminu złożenia oferty o minimum 1 miesiąc. W naszej ocenie przygotowanie rzetelnej oferty w terminie 6 dni roboczych jest dla potencjalnego wykonawcy praktycznie niemożliwe. Zamawiający oczekując ceny ryczałtowej wpisanej w sztucznie w zamknięty przedmiar robót powinien sobie zdawać sprawę z odpowiedzialności i ryzyka jakie narzuca na Wykonawcę pozostawiając mu tak krótki czas na przygotowanie oferty.

Odp. Zamawiający podtrzymuje stanowisko prezentowane w dotychczasowych odpowiedziach, w tym również 04.11.2025 r. oraz odsyła do odpowiedzi ad. 1 niniejszych wyjaśnień.

4. Czy Zamawiający uzna za spełniony warunek udziału postawiony w rozdziale 2 pkt 7 ppkt 2 lit. a - SWZ jeśli Wykonawca wykaże, że wykonał opisane zadania w ciągu ostatnich 12 lat zamiast obecnie wskazanych 7 lat. Wskazana zmiana wpłynie pozytywnie na procedurę przetargową, gdyż zwiększy to ilość Wykonawców, którzy będą mogli przystąpić do postępowania, co przełoży się na zwiększenie konkurencyjności.

Odp. Nie - Zamawiający nie wyraża zgody.

5. W związku z przekazanymi w dniu 04.11.2025r. odpowiedziami oraz poprawionymi projektami, zwracamy się z prośbą o zmianę terminu złożenia oferty na 05.12.2025r. w celu zapewnienia odpowiedniego czasu do rzetelnej analizy nowych dokumentów i przygotowania oferty.

Odp. Na dzień udzielenia niniejszej odpowiedzi, termin został zmieniony na 28.11.2025r.

6. Stosownie do art. 137 ust. 6 ustawy Prawo zamówień publicznych, w przypadku gdy zmiany treści specyfikacji istotnych warunków zamówienia mają wpływ na czas przygotowania oferty, zamawiający przedłuża termin składania ofert. Przedkładamy zatem pod rozwagę zamawiającego fakt, iż w dniu 04.11.2025r. i to w późnych godzinach wieczornych opublikowana została obszerna lista odpowiedzi na pytania wykonawców, z której wynika, iż specyfikacja istotnych warunków zamówienia była w dużej mierze niejasna i wzbudziła liczne wątpliwości po stronie wykonawców. Nie są to zresztą, co zamawiającemu jest doskonale wiadome, jedyne wyjaśnienia, które zostały opublikowane w toku przedmiotowego postępowania. Liczne uzupełnienia i wyjaśnienia dokonane przez zamawiającego mają oczywisty wpływ na przygotowanie oferty, a w szczególności wycenę poszczególnych jej składników. W interesie zarówno wykonawców jak i zamawiającego leży otrzymanie ofert skonstruowanych prawidłowo i należycie wycenionych. Prosimy o wzięcie pod uwagę faktu, iż do złożenia oferty pozostało, od dnia opublikowania ostatnich wyjaśnień, 6 dni roboczych. W trakcie tak krótkiego czasu wykonawcy muszą przeprowadzić odpowiednie ustalenia ze swoimi podwykonawcami, przekazać im odnośne uzupełnienia i otrzymać od nich ofertę, która następnie uwzględniona zostanie w ofercie dla zamawiającego. Ponadto nadchodzący długi weekend w dniach 10-11 listopada 2025 r., znacząco ogranicza czas niezbędny do właściwego przygotowania oferty z uwagi na zmniejszoną dostępność pracowników w tym okresie. Dodatkowo pragniemy zwrócić uwagę, że do oferty należy załączyć kosztorysy ofertowe, które zostały ponownie zamieszczone w odpowiedziach z dnia 04.11.2025 r. Podkreślamy, iż przedmiot zamówienia nie należy do prostych, a rzetelne przygotowanie

oferty będzie miało pozytywny wpływ na późniejszy przebieg procesu realizacji umowy. Z uwagi na powyższe wnosimy o uwzględnienie naszego wniosku podkreślając, iż nie dążymy do znacznego przedłużenia terminu złożenia oferty

Odp. Na dzień udzielenia niniejszej odpowiedzi, termin został zmieniony na 28.11.2025r.

7. Zwracamy się z uprzejmą prośbą o przesunięcie terminu składania ofert DO 19.11.2025 r. Uzasadnieniem niniejszego wniosku jest fakt, iż w toku postępowania Zamawiający udzielił licznych wyjaśnień do treści Specyfikacji Warunków Zamówienia (SWZ), opublikował zaktualizowane przedmiary robót, które należy szczegółowo przeanalizować pod kątem zgodności z dokumentacją projektową i wymaganiami technicznymi. Dokonanie rzetelnej analizy tych zmian oraz ewentualna aktualizacja kalkulacji ofertowych wymaga dodatkowego czasu. Dodatkowo, w najbliższym czasie przypada długi weekend, w trakcie którego wiele firm oraz instytucji nie prowadzi działalności lub funkcjonuje w ograniczonym zakresie. Okoliczność ta znacząco utrudnia współpracę z podwykonawcami, dostawcami i partnerami, co może uniemożliwić należyte przygotowanie kompletnej i konkurencyjnej oferty w pierwotnym terminie.

Odp. Na dzień udzielenia niniejszej odpowiedzi, termin został zmieniony na 28.11.2025r.

8. Ze względu na opublikowane w dniu wczorajszym w godzinach wieczornych obszerne wyjaśnienia Zamawiającego w zakresie aktualizacji dokumentacji technicznej objętej przedmiotem zamówienia oraz bardzo krótki czas na ich analizę, kalkulację oraz przygotowanie prawidłowej oferty - prosimy o przesunięcie terminu składania ofert o co najmniej 14 dni. Wydłużenie terminu składania ofert pozwoli nam na prawidłowe skalkulowanie ceny i przygotowanie kompletnej i konkurencyjnej oferty, w pełni odpowiadającej Państwa oczekiwaniom i wymaganiom

Odp. Na dzień udzielenia niniejszej odpowiedzi, termin został zmieniony na 28.11.2025r.

Pytania z dnia 06.11.2025

9. Dotyczy: wniosek o przesunięcie terminu składania ofert — „Budowa Zespołu Szkolno-Przedszkolnego w Nadolicach Wielkich Etap I (przedszkole i klasy I-III) oraz Etap II (klasy 4-8)” Szanowni Państwo, w związku z prowadzonym postępowaniem w trybie przetargu nieograniczonego o którym mowa powyżej, uprzejmie wnosimy o przesunięcie terminu składania ofert o dwa tygodnie. W dniu 4 listopada 2025 r. Zamawiający przekazał obszerny zakres uzupełnień zaktualizowanej dokumentacji przetargowej wraz z odpowiedziami (scren platformazakupowa.pl-poniżej), których analiza wymaga szczegółowego i wieloaspektowego sprawdzenia przez Wykonawcę w celu prawidłowego przygotowania ofert.

Odp. Na dzień udzielenia niniejszej odpowiedzi, termin został zmieniony na 28.11.2025r.

10. w związku z dodaniem sporego zakresu projektów w dniu wczorajszym, oraz skorygowanych przedmiarów oraz długim weekendem , gdzie większość firm ma wolne za 1.11.2025 prosimy o wydłużenie okresu przygotowania oferty o min 7 dni roboczych. Wydłużenie terminu pozwoli na przygotowanie oferty w sposób konkretny i przeanalizowanie

Odp. Na dzień udzielenia niniejszej odpowiedzi, termin został zmieniony na 28.11.2025r.

Pytania z dnia 12.11.2025

11. W związku ze znacznym wydłużeniem procedury przetargowej Wykonawca zwraca się z prośbą o zmianę w zakresie warunku udziału postawionego w rozdziale 2 pkt 7 ppkt 2 lit. a - SWZ dotyczącego zdolności technicznej lub zawodowej. Wykonawca prosi, by Zamawiający zmienił okres ostatnich 7 lat na 8 lat, w których Wykonawca miał zrealizować 2 zadania. Wykonawca swoją prośbę argumentuje tym, iż przystępując do udziału w postępowaniu na

samym jego początku z pewnością wielu Wykonawców spełniało samodzielnie jego warunki, natomiast w związku z tym, iż termin składania ofert znacznie się przedłużył, na ten moment referencje, które można byłoby przedłożyć są nieaktualne z uwagi na przekroczenie ostatnich 7 lat.

Odp. Nie - Zamawiający nie wyraża zgody.