

ZP.271.1.13.10.2026.TSO

Pionki, dnia 29 lipca 2026 r.

WSZYSCY WYKONAWCY

Dotyczy postępowania o udzielenie zamówienia publicznego nr ZP.271.1.13.2026.TSO w trybie podstawowym pn. **Budowa kompleksu sportowego ORLIK 2025 przy ul. Targowej w Pionkach w ramach programu Budowy Kompleksów Sportowych ORLIK – EDYCJA 2025, w trybie zaprojektuj i wybuduj.**

Wyjaśnienie treści SWZ #1 oraz Zmiany do SWZ#1

Burmistrz Pionek, działając zgodnie z art. 284 ust 2 oraz art. 286 ust. 1 ustawy z dnia 11 września 2019 r. - Prawo zamówień publicznych (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 793 z późn. zm.), w zakresie zadanych pytań udziela wyjaśnień:

Pytanie 1.

Czy Zamawiający dopuści do udziału w postępowaniu Wykonawców, którzy wykazą się, że w ciągu ostatnich 5 lat przed upływem terminu składania ofert, a jeżeli okres prowadzenia działalności jest krótszy - w tym okresie, **minimum 1 roboty budowlanej polegającej na budowie, przebudowie lub modernizacji boiska piłkarskiego lub/oraz boiska wielofunkcyjnego lub/oraz kompleksu boisk o wartości min. 1 500 000,00 zł brutto (słownie: jeden milion pięćset tysięcy złotych).**

Odpowiedź 1.

Zamawiający dopuści Wykonawcę spełniającego taki warunek. Zamawiający dokonuje zmiany treści SWZ.

Pytanie 2.

Jaką kwotę zamierza przeznaczyć Zamawiający na przedmiotowe zadanie?

Informacja ta jest niezbędna dla ograniczenia zaangażowania wykonawcy, którego oferta przekroczy budżet Zamawiającego. Przygotowanie oferty generuje stosunkowo dużo czasu i koszty wykonawcy. Jeśli wykonawca zna budżet zamawiającego to może zdecydować czy jest zainteresowany postępowaniem. Brak informacji o budżecie może powodować niepotrzebną stratę wykonawcy.

Jeśli Zamawiający nie poda w odpowiedzi jaką kwotę zamierza przeznaczyć na przedmiotowe zadanie, żądamy zmiany SWZ poprzez rezygnację z wadium. Należy obiektywnie stwierdzić, że ukrywanie informacji o wartości kwoty przeznaczonej na zadanie kiedy kwota Zamawiającego

jest zbyt niska w stosunku do złożonej oferty, wymaganie wadium jest co najmniej niefortunne ponieważ wniesienie wadium generuje wymierne koszty wykonawcy.

Odpowiedź 2.

Zgodnie z art. 222 ust. 4 ustawy Pzp Zamawiający udostępni informację o kwocie, jaką zamierza przeznaczyć na sfinansowanie zamówienia najpóźniej przed terminem składania ofert. Przepisy ustawy Pzp nie obligują Zamawiającego do ujawniania tej wartości na wcześniejszym etapie postępowania. Zamawiający w prowadzonych przez siebie postępowaniach o udzielenie zamówienia publicznego nie udostępnia informacji o tej kwocie przed terminem wskazanym w art. 222 ust. 4 ustawy Pzp. Nieprawdą jest, że wniesienie wadium generuje wymierne koszty wykonawcy albowiem, zgodnie z art. 98 ust. 4 ustawy Pzp, zamawiający zwraca wadium wniesione w pieniądzu **wraz z odsetkami** wynikającymi z umowy rachunku bankowego. Zamawiający sugeruje wniesienie wadium w formie pieniężnej, co nie tylko nie wygeneruje wymiernych kosztów Wykonawcy, co sprawi, że Wykonawca się wzbogaci o odsetki. Zamawiający nie rezygnuje z obowiązku wniesienia wadium w niniejszym postępowaniu.

Pytanie 3.

Umowa (§2 ust. 1) określa termin realizacji od dnia podpisania umowy, co jest niefortunne. Aby wykonawca mógł odpowiadać za termin realizacji powinien być określony od dnia protokolarnego przekazania przez zamawiającego wykonawcy placu budowy, o co wnosimy.

Odpowiedź 3.

Wykonawca ma obowiązek wykonać dokumentację projektową, do czego może przystąpić niezwłocznie po podpisaniu umowy. Zamawiający nie przewiduje zmian §2 ust. 1 umowy.

Pytanie 4.

W związku z zapisem umowy (§15 ust. 6) proszę o odpowiedź na tym etapie czy Zamawiający dopuści możliwość zawarcia umowy przelewu wierzytelności z podwykonawcą lub dostawcą w celu zapłaty jego wynagrodzenia bezpośrednio przez Zamawiającego.

Odpowiedź 4.

Zamawiający nie dopuści możliwości zawarcia umowy przelewu wierzytelności z podwykonawcą lub dostawcą w celu zapłaty jego wynagrodzenia bezpośrednio przez Zamawiającego.

Pytanie 5.

W związku z zapisem umowy (§15 ust. 6) proszę o odpowiedź na tym etapie czy Zamawiający dopuści możliwość zawarcia umowy przelewu wierzytelności z bankiem kredytującym finansowanie realizacji przedmiotowego zadania.

Odpowiedź 5.

Zamawiający dopuści możliwość zawarcia umowy przelewu wierzytelności z bankiem kredytującym finansowanie realizacji przedmiotowego zadania.

Pytanie 6.

Umowa nie przewiduje możliwości zmiany terminu realizacji w przypadku czynników niezależnych od wykonawcy, co wymaga uzupełnienia dla obiektywnego traktowania wykonawcy. W związku z tym brakiem niezbędnych zapisów w projekcie umowy dotyczących możliwości zmiany umowy w zakresie zmiany terminu wykonania umowy wnosimy o wprowadzenie zapisu: Przewiduje się możliwość zmiany terminu realizacji w przypadku:

- wystąpienia warunków atmosferycznych i/lub ich skutków uniemożliwiających wykonanie robót zgodnie z wymogami technologicznymi,
 - czynników spowodowanych przez działania lub zaniechania działań przez Zamawiającego,
- Powyższe jest niezbędne dla zapewnienia wykonawcy możliwości zmiany terminu wykonania robót w przypadku ww. okoliczności, sytuacji od niego obiektywnie niezależnych

Odpowiedź 6.

Zamawiający wyraża zgodę na dodanie zapisów do §2 ust. 3 projektu umowy w brzmieniu (Modyfikacja SWZ patrz zakończenie niniejszego dokumentu).

Pytanie 7.

Wnosimy o dopuszczenie płatności wynagrodzenia poprzez faktury częściowe do co najmniej 50% ponieważ umowa przewiduje tylko do 100.000,00 PLN, co jest niewielką częścią wartości umowy.

Odpowiedź 7.

Zamawiający poprawia zapis §9 projektu umowy. Prawidłowa kwota została podana w sekcji 4 SWZ - 1 644 476,00 zł brutto.

Pytanie 8.

W związku z tym, że umowa odnosi się do kosztorysu powykonawczego wykonawcy w zakresie rozliczenia wynagrodzenia konieczne jest aby przedmiar robót stanowiący podstawę do przygotowania kosztorysu był wiążący dla stron. W związku z powyższym oraz tym, że umowa przewiduje wynagrodzenie ryczałtowe, niedopuszczalne jest aby przedmiar robót mógł być obarczony wadą, co mogłoby godzić w interesy wykonawcy. W związku z powyższym proszę o potwierdzenie, że zakres zamówienia jest zgodny z przedmiarem robót (z ewentualnymi zmianami po modyfikacjach, odpowiedziach) a przeciwnym wypadku proszę o udostępnienie przedmiaru robót wolnego od wad odzwierciedlającego zakres przedmiotu zamówienia.

Odpowiedź 8.

Zamawiający podtrzymuje, że przedmiar robót załączony do PFU nie jest elementem wiążącym — ma charakter wyłącznie pomocniczy/informacyjny.

Program funkcjonalno-użytkowy stosuje się w formule „zaprojektuj i wybuduj”, gdzie wynagrodzenie wykonawcy jest z natury ryczałtowe — obejmuje całość robót niezbędnych do zrealizowania przedmiotu zamówienia zgodnie z PFU, niezależnie od faktycznych ilości robót. To wykonawca, na podstawie własnej dokumentacji projektowej sporządzonej w

oparciu o PFU, ustala rzeczywisty zakres i ilości prac — i to ryzyko obciąża jego, a nie zamawiającego.

Przedmiar nie jest obowiązkowym elementem PFU. Zgodnie z rozporządzeniem w sprawie PFU, obligatoryjne elementy to: strona tytułowa, część opisowa i część informacyjna. Przedmiar robót nie figuruje jako wymagany składnik — jeśli zamawiający go dołącza, robi to dobrowolnie, głównie po to, by ułatwić wykonawcom oszacowanie ceny ofertowej.

Pytanie 9.

Proszę o potwierdzenie, że Zamawiający dysponuje wszelkimi wymaganymi prawem decyzjami administracyjnymi oraz uzgodnieniami niezbędnymi w celu wykonania zamówienia, które zachowują ważność na okres zgodny z wymaganym terminem realizacji, a skutki ewentualnych braków w tym zakresie nie obciążają Wykonawcy.

Odpowiedź 9.

Potwierdzamy, że Zamawiający dysponuje wszelkimi wymaganymi prawem decyzjami administracyjnymi oraz uzgodnieniami, które były konieczne do wykonania PFU dla zadania. Wykonawca będzie zobowiązany, na etapie wykonywania dokumentacji projektowej, do uzyskania niezbędnych dokumentów, które umożliwią zatwierdzenie dokumentacji projektowej w Starostwie Powiatowym, następnie wykonanie robót i przystąpienie do użytkowania obiektu.

Pytanie 10.

Proszę o udostępnienie przedmiarów robót zapisanych w formacie programu kosztorysowego ath.

Odpowiedź 10.

W załączniku.

Pytanie 11.

Czy występują ograniczenia w dojeździe do placu budowy dla sprzętu budowlanego i samochodów ciężarowych niezbędnych do wykonania robót?

Odpowiedź 11.

Na teren budowy można dojechać od strony ul. Targowej. Należy mieć na względzie, że projektowany kompleks znajduje się na terenie szkoły podstawowej, dlatego niezbędne będzie zagrodenie terenu robót.

Modyfikacja SWZ:

Sekcja 5.3.1 SWZ:

Jest: „Wykonanie w ciągu ostatnich 5 lat przed upływem terminu składania ofert, a jeżeli okres prowadzenia działalności jest krótszy - w tym okresie, **minimum 1 roboty budowlanej polegającej na budowie, przebudowie lub modernizacji boiska piłkarskiego lub/oraz**

boiska wielofunkcyjnego lub/oraz kompleksu boisk o wartości min. 2 000 000,00 zł brutto (słownie: dwa miliony złotych)".

Zmiana na: „Wykonanie w ciągu ostatnich 5 lat przed upływem terminu składania ofert, a jeżeli okres prowadzenia działalności jest krótszy - w tym okresie, **minimum 1 roboty budowlanej polegającej na budowie, przebudowie lub modernizacji boiska piłkarskiego lub/oraz boiska wielofunkcyjnego lub/oraz kompleksu boisk o wartości min. 1 500 000,00 zł brutto (słownie: jeden milion pięćset tysięcy złotych)",**

§2 ust. 3 Projektu Umowy (załącznik nr 4 do SWZ):

Jest:

„Termin ustalony w ust. 1 może ulec zmianie w przypadku wystąpienia opóźnień wynikających z:

- 1) okoliczności leżących po stronie Zamawiającego, w szczególności:
 - a) wstrzymania prac przez Zamawiającego,
 - b) konieczności usunięcia błędów, wad lub wprowadzenia zmian w opisie przedmiotu zamówienia,
 - c) odmowy lub opóźnienia wydania przez organy administracji lub inne podmioty wymaganych dla wykonania przedmiotu zamówienia decyzji, zezwoleń, uzgodnień z przyczyn niezawinionych przez Wykonawcę,
- 2) działania siły wyższej (np. klęski żywiołowe, strajki generalne lub lokalne), mającej bezpośredni wpływ na terminowość wykonywania robót,
- 3) wystąpienia okoliczności, których strony umowy nie były w stanie przewidzieć, pomimo zachowania należytej staranności,
- 4) wystąpienia zmian na terenie objętym pracami prowadzonymi w celu wykonania przedmiotu niniejszej umowy spowodowanych nieprzewidzianymi w opisie przedmiotu zamówienia warunkami geologicznymi, archeologicznymi lub terenowymi, w tym w szczególności: wykrycie nowych odpadów niebezpiecznych lub wybuchowych innych niż stanowiących przedmiot niniejszej umowy, wymagających usunięcia i unieszkodliwienia lub odzysku, wykrycia niewypałów i niewybuchów lub innych podobnych zdarzeń,
- 5) zlecenia przez Zamawiającego wykonania prac dodatkowych lub zamiennych"

Zmiana na:

„Termin ustalony w ust. 1 może ulec zmianie w przypadku wystąpienia opóźnień wynikających z:

- 1) okoliczności leżących po stronie Zamawiającego, w szczególności:
 - a) wstrzymania prac przez Zamawiającego,
 - b) konieczności usunięcia błędów, wad lub wprowadzenia zmian w opisie przedmiotu zamówienia,
 - c) czynników spowodowanych przez działania lub zaniechania działań przez Zamawiającego, uniemożliwiających Wykonawcy prowadzenie prac

- 2) działania siły wyższej (np. klęski żywiołowe, strajki generalne lub lokalne), mającej bezpośredni wpływ na terminowość wykonywania robót,
- 3) wystąpienia okoliczności, których strony umowy nie były w stanie przewidzieć, pomimo zachowania należytej staranności,
- 4) wystąpienia zmian na terenie objętym pracami prowadzonymi w celu wykonania przedmiotu niniejszej umowy spowodowanych nieprzewidzianymi w opisie przedmiotu zamówienia warunkami geologicznymi, archeologicznymi lub terenowymi, w tym w szczególności: wykrycie nowych odpadów niebezpiecznych lub wybuchowych innych niż stanowiących przedmiot niniejszej umowy, wymagających usunięcia i unieszkodliwienia lub odzysku, wykrycia niewypałów i niewybuchów lub innych podobnych zdarzeń,
- 5) zlecenia przez Zamawiającego wykonania prac dodatkowych lub zamiennych
- 6) odmowy lub opóźnienia wydania przez organy administracji lub inne podmioty wymaganych dla wykonania przedmiotu zamówienia decyzji, zezwoleń, uzgodnień z przyczyn niezawinionych przez Wykonawcę,
- 7) wystąpienia warunków atmosferycznych i/lub ich skutków uniemożliwiających wykonanie robót zgodnie z wymogami technologicznymi,”

§ 9 ust. 1 Projektu Umowy (załącznik nr 4 do SWZ):

Jest:

„1. Rozliczenie za wykonanie przedmiotu umowy odbywać się będzie:

- 1) fakturą częściową do maksymalnej kwoty 100 000,00 zł pln, wystawioną 30 listopada 2026 roku, na podstawie zatwierdzonego przez Inspektora Nadzoru oraz Zamawiającego protokołu częściowego odbioru robót budowlanych za wykonane prace. Strony umowy ustalają, że Wykonawca wystawi maksymalnie jedną fakturę częściową [...]”.

Zmiana na:

„1. Rozliczenie za wykonanie przedmiotu umowy odbywać się będzie:

- 1) fakturą częściową do maksymalnej kwoty 1 644 476,00 zł pln, wystawioną 30 listopada 2026 roku, na podstawie zatwierdzonego przez Inspektora Nadzoru oraz Zamawiającego protokołu częściowego odbioru robót budowlanych za wykonane prace. Strony umowy ustalają, że Wykonawca wystawi maksymalnie jedną fakturę częściową [...]”.

Zamawiający informuje, że niniejsze wyjaśnienia i zmiany treści SWZ to pierwsza część udzielonych odpowiedzi. Pozostałe odpowiedzi na pytania są w trakcie opracowywania.

Zamawiający wprowadza zmiany do SWZ i załączników. Zmiany są wiążące dla Zamawiającego i Wykonawców. Zamawiający dokonał zmiany ogłoszenia o zamówieniu w dniu 25 lipca 2026 r. przedłużając termin składania ofert na poczet niniejszych wyjaśnień i zmian.

Zamawiający przedłuża termin składania ofert.

Termin składania ofert do dnia 7 sierpnia 2026 r. do godz. 18:00.

Otwarcie ofert nastąpi dnia 7 sierpnia 2026 r. o godz. 18:30.

Termin związania ofertą: do dnia 5 września 2026 r. włącznie.

z up. Burmistrza
Wykonawca - umowa zlecenia
z zakresu Zamówień Publicznych

/-/ mgr Tomasz Sowa