



Dział Inwestycji i Remontów

ul. Grodzka 12, 20-112 Lublin, tel.:+48-81-537-12-34, fax.:+48-81-537-12-01
e-mail: znk@znk-lublin.pl, ePUAP: /znk_lublin/SkrytkaESP, www.znk-lublin.pl

P/PE/2026/01

Lublin, dnia 16.03.2026 r.

ZAPYTANIA

ROBOTY BUDOWLANE POLEGAJĄCE NA BUDOWIE KOMUNALNEGO BUDYNKU MIESZKALNEGO PRZY UL. WROŃSKIEJ 5 W LUBLINIE

Zarząd Nieruchomości Komunalnych informuje, że w dniu 12.03.2026 r. wpłynęły zapytania od wykonawców dotyczące w/w przetargu:

„I. Wnoszę o zmianę treści §11 ust. 2 pkt 1-18 Załącznika nr 5 do SWZ poprzez uchylenie jego dotychczasowej treści i nadanie mu następującego brzmienia:

2. Wykonawca zapłaci Zamawiającemu kary umowne w następujących przypadkach i wysokościach:

1) za zwłokę w rozpoczęciu robót budowlanych w wysokości **0,01 %** wynagrodzenia ustalonego w § 10 umowy za każdy dzień zwłoki, licząc od dnia następnego po upływie terminu, w którym rozpoczęcie prac miało nastąpić,

2) za zwłokę w wykonaniu etapu umowy wynikającego z harmonogramu rzeczowo – finansowego w wysokości **0,05 %** wynagrodzenia ustalonego w harmonogramie dla danego etapu za każdy dzień zwłoki,

3) za zwłokę w uaktualnieniu harmonogramu rzeczowo – finansowego w wysokości **0,005 %** wynagrodzenia ustalonego w § 10 za każdy dzień zwłoki,

4) za zwłokę w wykonaniu przedmiotu umowy w wysokości **0,01 %** wynagrodzenia ustalonego w § 10 umowy za każdy dzień zwłoki,

5) za zwłokę w usunięciu wad stwierdzonych przy odbiorze lub w okresie rękojmi za wady w wysokości **0,001 %** wynagrodzenia ustalonego w § 10 umowy za każdy dzień zwłoki liczony od dnia wyznaczonego na usunięcie wad,

6) za zwłokę w rozliczeniu przedmiotu umowy w wysokości **0,01 %** wynagrodzenia ustalonego w § 10 umowy za każdy dzień zwłoki,

7) za odstąpienie od umowy z przyczyn zależnych od Wykonawcy w wysokości **10 %** wynagrodzenia ustalonego w § 10 umowy,

8) za nieuzasadnioną przerwę w wykonywaniu robót budowlanych w wysokości **0,01 %** wynagrodzenia ustalonego w § 10 umowy za każdy dzień powyżej 5 dni,

9) za wprowadzenie Podwykonawcy lub dalszego Podwykonawcy na teren budowy i powierzenie mu do wykonania robót objętych zakresem umowy bez wiedzy i zgody Zamawiającego w wysokości 3000 zł za każdy taki stwierdzony przypadek,

10) za wykonywanie przez Podwykonawcę lub dalszego Podwykonawcę robót budowlanych innych niż zadeklarowane do podwykonawstwa w zawartej umowie o podwykonawstwo lub w przypadku realizowania części lub całości robót przez Podwykonawcę lub dalszego Podwykonawcę innego niż Podwykonawca lub dalszy Podwykonawca na którego Zamawiający wyraził zgodę w wysokości 3000 zł za każdy taki stwierdzony przypadek,

11) w przypadku braku zapłaty lub nieterminowej wypłaty wynagrodzenia należnego Podwykonawcom lub dalszym Podwykonawcom w wysokości 2000 zł za każdy taki stwierdzony przypadek,

12) w przypadku braku zapłaty lub nieterminowej zapłaty wynagrodzenia należnego Podwykonawcom z tytułu zmiany wysokości wynagrodzenia, o której mowa w § 17 ust. 4 w wysokości 2% wynagrodzenia ustalonego w § 10 umowy,

13) w przypadku nieprzedłożenia Zamawiającemu do zaakceptowania projektu umowy o podwykonawstwo lub projektu jej zmiany w wysokości 3000 zł za każdy taki stwierdzony przypadek,

14) w przypadku nieprzedłożenia Zamawiającemu poświadczonej „za zgodność z oryginałem” kopii umowy o podwykonawstwo lub jej zmiany w wysokości w wysokości 3000 zł za każdy taki stwierdzony przypadek,

15) w przypadku braku zmiany umowy o podwykonawstwo w zakresie terminu zapłaty w wysokości 3000 zł za każdy taki stwierdzony przypadek,,

16) za niezatrudnienie przy realizacji zamówienia osób na umowę o pracę – w wysokości 4.500,00 zł za każdy taki stwierdzony przypadek,

17) za zwłokę w przedstawieniu Zamawiającemu na jego żądanie oświadczenia potwierdzającego zatrudnienie osób – w wysokości 500 zł za każdy rozpoczęty dzień zwłoki, w którym Wykonawca nie wypełnił zobowiązania.

18) za zwłokę w przedstawieniu Zamawiającemu na jego żądanie oświadczenia potwierdzającego spełnienie warunku o którym mowa w § 5 ust. 23 – w wysokości 500 zł za każdy rozpoczęty dzień zwłoki.

UZASADNIENIE

Wprowadzenie proponowanej zmiany w zakresie § 11 ust. 2 pkt 1–18 Załącznika nr 5 do SWZ ma na celu dostosowanie wysokości kar umownych do poziomu pozostającego w racjonalnej proporcji do charakteru potencjalnych naruszeń oraz do ekonomicznej wartości zobowiązania wynikającego z umowy. Postanowienia zawarte w pierwotnym brzmieniu przewidywały kary umowne określone w wysokościach procentowych odnoszonych do całkowitego wynagrodzenia umownego, które w wielu przypadkach pozostawały nadmiernie wygórowane w stosunku do rodzaju naruszenia oraz jego potencjalnych skutków dla Zamawiającego.

Dotyczy to w szczególności kar za zwłokę w realizacji poszczególnych obowiązków umownych, takich jak rozpoczęcie robót, wykonanie etapów harmonogramu, aktualizacja harmonogramu czy rozliczenie przedmiotu umowy. W pierwotnym brzmieniu stawki kar w wysokości od 0,1% do 0,5% wynagrodzenia za każdy dzień zwłoki mogły prowadzić do sytuacji, w której ich łączna wysokość w krótkim czasie osiągałaby poziom nieproporcjonalny do skali naruszenia, a w konsekwencji przyjmowałaby charakter represyjny, wykraczający poza funkcję kompensacyjną kary umownej.

Zaproponowana zmiana polegająca na obniżeniu wysokości kar umownych do poziomu od 0,001% do 0,05% wynagrodzenia (w zależności od rodzaju naruszenia) prowadzi do przywrócenia właściwej równowagi kontraktowej pomiędzy stronami oraz zapewnia, że kara umowna pełni przede wszystkim funkcję dyscyplinującą i zabezpieczającą prawidłową realizację umowy, a nie funkcję sankcyjną o charakterze nadmiernie restrykcyjnym.

Analogiczne względy przemawiają za zmianą sposobu określenia wysokości kar związanych z naruszeniami dotyczącymi podwykonawstwa. W pierwotnym brzmieniu przewidziano w tym zakresie kary w wysokości 2% wynagrodzenia umownego, które – niezależnie od rzeczywistego zakresu naruszenia – mogły osiągać bardzo wysoki poziom finansowy. Proponowane zastąpienie ich karami określonymi kwotowo (3000 zł lub 2000 zł) pozwala na bardziej adekwatne powiązanie wysokości kary z charakterem uchybienia, przy jednoczesnym zachowaniu skutecznego mechanizmu dyscyplinującego.

Podkreślenia wymaga, że wprowadzone zmiany nie prowadzą do eliminacji systemu kar umownych ani do ograniczenia instrumentów zabezpieczających interes Zamawiającego. W dalszym ciągu obejmują one wszystkie istotne przypadki nienależytego wykonania umowy, w tym zwłokę w realizacji robót, uchybienia w zakresie harmonogramu, naruszenia zasad dotyczących podwykonawstwa oraz obowiązków związanych z zatrudnieniem na podstawie umowy o pracę. Zmianie ulega jedynie poziom ich wysokości w celu zapewnienia jego adekwatności oraz proporcjonalności.

W konsekwencji proponowana modyfikacja prowadzi do ukształtowania mechanizmu kar umownych w sposób bardziej wyważony, przewidywalny i odpowiadający standardom stosowanym w praktyce kontraktowej w zamówieniach publicznych, przy jednoczesnym zachowaniu skutecznej ochrony interesów Zamawiającego.”

ODPOWIEDŹ:

Zamawiający pozostawia zapisy §11 ust. 2 pkt 1-18 Załącznika nr 5 do SWZ bez zmian.


mgr **Jan Jarowicki**
DIREKTORA ZNK
I-ca DYLEKTORA
ds. Eksploatacji