



Gdynia dnia: 2026-05-14

Pismo: CRZP/66/2026/AZP/29

ul. Morska 81-87  
bud. F pok. 226  
81-225 Gdynia

[www.umg.edu.pl](http://www.umg.edu.pl)

Zespół ds. Zamówień  
Publicznych (AZP)

tel. 58 55 86 421  
e-faks: 58 741 22 50

e-mail: [zampubl@umg.edu.pl](mailto:zampubl@umg.edu.pl)

## WYJAŚNIENIA TREŚCI SWZ\_19

Dotyczy: postępowania o udzielenie zamówienia publicznego, prowadzonego w trybie przetargu nieograniczonego na **”Budowę budynku zamieszkania zbiorowego - Akademik Uniwersytetu Morskiego w Gdyni z zagospodarowaniem terenu i infrastrukturą”** – znak sprawy **CRZP/66/2026/AZP**.

Zamawiający, **Uniwersytet Morski w Gdyni**, działając na podstawie art. 135 ust. 6 ustawy z dnia 11 września 2019 r. Prawo zamówień publicznych (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1320 z późn. zm.), udostępnia poniżej treść zapytań do Specyfikacji Warunków Zamówienia (zwanej dalej ”SWZ”) wraz z wyjaśnieniami:

### Zestaw nr 20

#### Pytanie 1.

Wnosimy o wyjaśnienie wzajemnej relacji pomiędzy § 8 ust. 2 pkt 6 lit. b) a § 13 ust. 5 pkt 3 wzoru Umowy oraz o ujednoczenie wskazanych postanowień poprzez dopuszczenie możliwości stosowania zabezpieczeń należytego wykonania umów podwykonawczych w formie kaucji gwarancyjnych tworzonych poprzez potrącenia z wynagrodzenia podwykonawców.

Zgodnie z § 8 ust. 2 pkt 6 lit. b) Inwestor nie akceptuje umów o podwykonawstwo przewidujących tworzenie zabezpieczenia należytego wykonania umowy, w szczególności poprzez potrącenia z należności podwykonawców lub zatrzymania części wynagrodzenia podwykonawców tytułem kaucji gwarancyjnych.

Jednocześnie § 13 ust. 5 pkt 3 wzoru Umowy wprost przewiduje możliwość istnienia „części wynagrodzeń podwykonawców zatrzymanych przez Wykonawcę tytułem uzgodnionych umownie z podwykonawcami zabezpieczeń, w szczególności kaucji gwarancyjnych”.

W ocenie Wykonawcy powyższe postanowienia pozostają ze sobą sprzeczne, ponieważ jeden zapis zakazuje stosowania kaucji gwarancyjnych i potrąceń z wynagrodzenia podwykonawców, natomiast drugi wprost dopuszcza funkcjonowanie takich zabezpieczeń.



ul. Morska 81-87  
bud. F pok. 226  
81-225 Gdynia

[www.umg.edu.pl](http://www.umg.edu.pl)

Zespół ds. Zamówień  
Publicznych (AZP)

tel. 58 55 86 421  
e-faks: 58 741 22 50

e-mail: [zampubl@umg.edu.pl](mailto:zampubl@umg.edu.pl)

# Uniwersytet Morski w Gdyni

W związku z powyższym wnosimy o odpowiednią modyfikację oraz ujednoczenie wskazanych postanowień wzoru Umowy poprzez jednoznaczne dopuszczenie możliwości stosowania zabezpieczeń należytego wykonania umów podwykonawczych w formie kaucji gwarancyjnych tworzonych poprzez potrącenia z wynagrodzenia podwykonawców.

Uzasadnienie:

Mechanizm kaucji gwarancyjnych tworzonych poprzez potrącenia z bieżących płatności jest rozwiązaniem powszechnie stosowanym na rynku budowlanym i stanowi standardowy instrument zabezpieczenia prawidłowej realizacji robót oraz roszczeń z tytułu rękojmi i gwarancji. Całkowity zakaz stosowania takich mechanizmów stanowi istotne ograniczenie organizacyjne i finansowe przy realizacji inwestycji budowlanych oraz może prowadzić do ograniczenia konkurencyjności rynku podwykonawców i utrudnień w realizacji zamówienia.

Jednocześnie wskazujemy, iż przedmiotowy zakaz nie wynika z przepisów ustawy Prawa Zamówień Publicznych, a jego utrzymanie prowadzi do ograniczenia standardowo stosowanych na rynku budowlanym mechanizmów zabezpieczających prawidłową realizację robót.

**Stanowisko (wyjaśnienie) Zamawiającego: odpowiedź na pytanie zostanie udzielona w późniejszym terminie, ponieważ kwestia zostanie rozstrzygnięta przez KIO.**

Pytanie 2.

W nawiązaniu do postanowień SWZ dotyczących możliwości wyłączenia z zakresu zamówienia części robót objętych zamówieniem („roboty wyłączone”) oraz § 12 ust. 9 wzoru Umowy przewidującego możliwość ograniczenia zakresu rzeczowego Umowy o maksymalnie 20%, wnosimy o obniżenie przedmiotowego limitu do poziomu 10% wartości Wynagrodzenia ryczałtowego Wykonawcy.

Uzasadnienie:

Przewidziane przez Zamawiającego uprawnienie do jednostronnego ograniczenia zakresu rzeczowego Umowy aż o 20% wartości kontraktu stanowi bardzo istotne ryzyko ekonomiczne po stronie Wykonawcy i znacząco odbiega od poziomów powszechnie stosowanych na rynku zamówień publicznych dla robót budowlanych.

W praktyce oznacza to przerzucenie na Wykonawcę pełnego ryzyka utrzymywania potencjału kadrowego, sprzętowego, organizacyjnego, finansowego, gwarancyjnego i ubezpieczeniowego dla realizacji 100% zakresu inwestycji przy jednoczesnym uprawnieniu Zamawiającego do jednostronnego ograniczenia zakresu robót aż o 20% wartości kontraktu. Tak ukształtowany mechanizm istotnie zaburza równowagę kontraktową stron oraz utrudnia prawidłową kalkulację ceny ofertowej, w szczególności kosztów pośrednich realizacji inwestycji.

W ocenie Wykonawcy poziom 10% stanowi rozwiązanie odpowiadające standardom rynkowym oraz zapewniające zachowanie równowagi ekonomicznej stron kontraktu.



ul. Morska 81-87  
bud. F pok. 226  
81-225 Gdynia

[www.umg.edu.pl](http://www.umg.edu.pl)

Zespół ds. Zamówień  
Publicznych (AZP)

tel. 58 55 86 421  
e-faks: 58 741 22 50

e-mail: [zampubl@umg.edu.pl](mailto:zampubl@umg.edu.pl)

## Stanowisko (wyjaśnienie) Zamawiającego: nie

### Pytanie 3.

W nawiązaniu do § 18 ust. 6 pkt 2 i 3 wzoru Umowy, wnosimy o wykreślenie § 18 ust. 6 pkt 2, doprecyzowanie oraz ograniczenie przesłanek wskazanych w § 18 ust. 6 pkt 3 oraz usunięcie przesłanki umożliwiającej odstąpienie od Umowy w przypadku wyłącznie prognozowanego wzrostu kosztów Inwestycji.

#### Uzasadnienie:

Postanowienia § 18 ust. 6 pkt 2 i 3 wzoru Umowy przyznają Zamawiającemu bardzo szerokie i nieprecyzyjne uprawnienie do odstąpienia od Umowy z przyczyn niezależnych od Wykonawcy, przerzucając na Wykonawcę istotną część ryzyk inwestycyjnych oraz finansowych związanych z realizacją przedsięwzięcia. Powyższe postanowienia mają charakter bardzo szeroki, uznaniowy i trudny do oszacowania na etapie kalkulacji oferty.

W ocenie Wykonawcy obecne brzmienie § 18 ust. 6 pkt 2 i 3 prowadzi do istotnego zaburzenia równowagi kontraktowej stron oraz utrudnia prawidłową wycenę ryzyk kontraktowych na etapie składania oferty.

## Stanowisko (wyjaśnienie) Zamawiającego: nie

### Pytanie 4

Wnosimy o zmianę postanowień § 12 ust. 10–16 projektu Umowy dotyczących waloryzacji wynagrodzenia poprzez:

- zastąpienie wskaźnika CPI wskaźnikiem cen produkcji budowlano-montażowej publikowanym przez GUS, właściwym dla rynku robót budowlanych,
- obniżenie progu uruchomienia waloryzacji z 5% do 1%,
- doprecyzowanie algorytmu obliczania waloryzacji,

#### Uzasadnienie:

Aktualny mechanizm waloryzacyjny określony w § 12 ust. 10–16 projektu Umowy nie odpowiada specyfice rynku robót budowlanych oraz nie zapewnia realnego zachowania równowagi ekonomicznej stron kontraktu, o której mowa w art. 439 ustawy Pzp. Zastosowany wskaźnik CPI odnosi się do cen towarów i usług konsumpcyjnych i nie odzwierciedla rzeczywistych zmian kosztów realizacji robót budowlanych, w szczególności kosztów materiałów budowlanych, robocizny, usług podwykonawczych, transportu czy kosztów instalacyjnych. W ocenie Wykonawcy właściwym wskaźnikiem powinien być wskaźnik cen produkcji budowlano-montażowej publikowany przez GUS.

Dodatkowo próg uruchomienia waloryzacji na poziomie 5% powoduje istotne ograniczenie realnej możliwości zastosowania mechanizmu waloryzacyjnego, szczególnie przy kontrakcie wieloletnim realizowanym do 2028 r., przerzucając znaczną część ryzyka wzrostu kosztów realizacji inwestycji na Wykonawcę. Próg na poziomie 1% odpowiada aktualnym standardom rynkowym stosowanym w kontraktach budowlanych realizowanych w reżimie ustawy Pzp. Ponadto obecne postanowienia nie zawierają jednoznacznego algorytmu wyliczenia waloryzacji, co może prowadzić do uznaniowości przy rozpatrywaniu wniosków waloryzacyjnych.



ul. Morska 81-87  
bud. F pok. 226  
81-225 Gdynia

[www.umg.edu.pl](http://www.umg.edu.pl)

Zespół ds. Zamówień  
Publicznych (AZP)

tel. 58 55 86 421  
e-faks: 58 741 22 50

e-mail: [zampubl@umg.edu.pl](mailto:zampubl@umg.edu.pl)

Wnosimy zatem o odpowiednią modyfikację postanowień Umowy celem zapewnienia zgodności klauzuli waloryzacyjnej z celem art. 439 ustawy Pzp oraz zasadą zachowania równowagi kontraktowej stron.

**Stanowisko (wyjaśnienie) Zamawiającego: odpowiedź na pytanie zostanie udzielona w późniejszym terminie, ponieważ kwestia zostanie rozstrzygnięta przez KIO.**

Pytanie 5.

Wnosimy o wyjaśnienie treści § 13 ust. 4 pkt 2 wzoru Umowy, tj. sformułowania:

„oświadczenia podwykonawców potwierdzające, iż Wykonawca dokonał zapłaty na rzecz podwykonawców drugiej i następnych części należności wymagalnych na koniec poprzedniego miesiąca kalendarzowego”.

W szczególności prosimy o wyjaśnienie, co Zamawiający rozumie przez pojęcie:

„drugiej i następnych części należności wymagalnych”.

Aktualne brzmienie postanowienia jest niejednoznaczne i może prowadzić do różnych interpretacji w zakresie momentu powstania obowiązku przedstawienia oświadczeń podwykonawców, zakresu należności objętych obowiązkiem zapłaty, rozumienia pojęcia „drugiej i następnych części należności”.

Wnosimy zatem o doprecyzowanie przedmiotowego postanowienia poprzez jednoznaczne określenie zasad spełnienia tego wymogu.

**Stanowisko (wyjaśnienie) Zamawiającego: zgodnie z art. 447 pzp.**

Pytanie 6.

W nawiązaniu do § 21 ust. 2 wzoru Umowy dotyczącego obowiązku posiadania ubezpieczenia OC, prosimy o potwierdzenie, iż Zamawiający uzna polisę ogólną OC Generalnego Wykonawcy odnawianą w okresach rocznych, pod warunkiem zachowania ciągłości ochrony ubezpieczeniowej oraz spełnienia wymagań dotyczących zakresu ochrony i sum gwarancyjnych określonych w Umowie.

Uzasadnienie:

W praktyce rynku ubezpieczeniowego dla kontraktów budowlanych standardem jest zawieranie polis OC na okres 12 miesięcy z ich sukcesywnym odnawianiem przez cały okres realizacji inwestycji. Uzyskanie jednej polisy obejmującej cały okres realizacji kontraktu wieloletniego jest często utrudnione lub ekonomicznie nieuzasadnione.

**Stanowisko (wyjaśnienie) Zamawiającego:**

Zamawiający potwierdza, że dopuszcza posiadanie przez Wykonawcę ogólnej polisy ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej z tytułu prowadzonej działalności, zawieranej na roczne okresy polisowe, pod warunkiem zachowania ciągłości ochrony ubezpieczeniowej oraz spełnienia wymagań dotyczących zakresu ochrony i sum gwarancyjnych określonych w Umowie



ul. Morska 81-87  
bud. F pok. 226  
81-225 Gdynia

[www.umg.edu.pl](http://www.umg.edu.pl)

Zespół ds. Zamówień  
Publicznych (AZP)

tel. 58 55 86 421  
e-faks: 58 741 22 50

e-mail: [zampubl@umg.edu.pl](mailto:zampubl@umg.edu.pl)

oraz Zał. Nr "9" Szczegółowe warunki dotyczące tego ubezpieczenia do Umowy na roboty budowlane...".

#### Pytanie 7.

Wnosimy o potwierdzenie, iż brak przedłożenia oświadczeń podwykonawców, o których mowa w § 13 ust. 4 pkt 2 wzoru Umowy, może skutkować wstrzymaniem wyłącznie części wynagrodzenia odpowiadającej należnościom objętym brakującymi oświadczeniami, zgodnie z mechanizmem określonym w § 14 wzoru Umowy.

**Stanowisko (wyjaśnienie) Zamawiającego: potwierdzamy.**

#### Pytanie 8.

Wnosimy o modyfikację § 7 ust. 6 wzoru Umowy poprzez dopuszczenie możliwości dokonania przez Wykonawcę przelewu wierzytelności wynikających z Umowy na rzecz renomowanego banku lub instytucji finansowej finansującej działalność Wykonawcy, bez konieczności uzyskiwania uprzedniej zgody Inwestora, przy jednoczesnym obowiązku pisemnego poinformowania Inwestora o dokonaniu cesji.

Proponowane brzmienie § 7 ust. 6:

„Wykonawca nie może dokonać przeniesienia wierzytelności, praw lub obowiązków wynikających z Umowy, w tym z tytułu ustanowionej gwarancji należytego wykonania Umowy, na osoby trzecie bez uprzedniej pisemnej zgody Inwestora pod rygorem nieważności, z zastrzeżeniem, iż Wykonawca może dokonać przelewu wierzytelności wynikających z niniejszej Umowy na rzecz renomowanego banku lub instytucji finansowej finansującej działalność Wykonawcy. W takim przypadku Wykonawca zobligowany jest do pisemnego powiadomienia Inwestora o dokonaniu cesji.”

Uzasadnienie:

Możliwość ustanowienia cesji wierzytelności na rzecz instytucji finansujących stanowi standardowy mechanizm stosowany przy finansowaniu kontraktów budowlanych i ma istotny wpływ na możliwość pozyskania przez Wykonawcę finansowania obrotowego oraz gwarancyjnego na korzystniejszych warunkach. Przedmiotowa zmiana nie wpływa na zakres zobowiązań Inwestora wynikających z Umowy, a jednocześnie może przełożyć się na zwiększenie konkurencyjności postępowania oraz obniżenie ceny ofertowej z uwagi na możliwość pozyskania finansowania na bardziej korzystnych warunkach.

**Stanowisko (wyjaśnienie) Zamawiającego: Zamawiający nie wyraża zgody.**

Kierownik Zamawiającego  
lub osoba upoważniona