

Dział Techniki i Zaopatrzenia

WS-TZ-I.3711.1.2026

Koszalin, dnia 14-09-2026

Egzemplarz pojedynczy

PYTANIA I ODPOWIEDZI DO ZAPYTANIA OFERTOWEGO NA

wykonanie Koncepcji wraz z wizualizacją oraz Programu Funkcjonalno-Użytkowego
dla zadania inwestycyjnego pn.: „Budowa zaplecza akademickiego WSSG w m. Koszalin”
na działce nr 1478/4, obręb ewidencyjny 0019 Koszalin

Pytanie: Czy Zamawiający dopuści podział wynagrodzenia i płatności na dwa etapy: Etap I – Koncepcja wraz z wizualizacją, płatna po jej odbiorze częściowym, oraz Etap II – PFU, płatny po odbiorze końcowym?

Odpowiedź: Nie, Zamawiający nie dopuści podział wynagrodzenia i płatności na dwa etapy.

Pytanie: Czy Zamawiający potwierdza, że wszystkie czynności wymienione w pkt. II Zapytania Ofertowego, tj. KIP, ewentualny raport OOS, uzyskanie decyzji środowiskowej, inwentaryzacja zieleni, uzyskanie pozwolenia na wycinkę drzew, badania geotechniczne, uzyskanie warunków przyłączenia mediów, warunków włączenia do dróg publicznych oraz decyzji lokalizacji inwestycji celu publicznego, wchodzi w zakres niniejszego zamówienia i wynagrodzenia ryczałtowego Wykonawcy?

Odpowiedź: Tak, Zamawiający potwierdza, że wszystkie czynności wymienione w pkt. II Zapytania Ofertowego, tj. KIP, ewentualny raport OOS, uzyskanie decyzji środowiskowej, inwentaryzacja zieleni, uzyskanie pozwolenia na wycinkę drzew, badania geotechniczne, uzyskanie warunków przyłączenia mediów, warunków włączenia do dróg publicznych oraz decyzji lokalizacji inwestycji celu publicznego, wchodzi w zakres niniejszego zamówienia i wynagrodzenia ryczałtowego Wykonawcy.

Pytanie: Jeżeli ww. czynności wchodzi w zakres zamówienia, prosimy o jednoznaczne wskazanie, które z nich należy wykonać w ramach Etapu I – Koncepcji wraz z wizualizacją, a które w ramach Etapu II – PFU.

Odpowiedź: Etap I zgodnie z zapisami i warunkami zapytania ofertowego obejmuje wykonanie koncepcji użytkowej rysunkowej (wraz z wizualizacją).

Pytanie: Czy Zamawiający potwierdza, że terminy 45 i 180 dni nie obejmują czasu trwania postępowań administracyjnych i procedur prowadzonych przez organy lub gestorów sieci, na których czas trwania Wykonawca nie ma wpływu, a w przypadku ich przedłużenia termin realizacji umowy zostanie odpowiednio wydłużony?

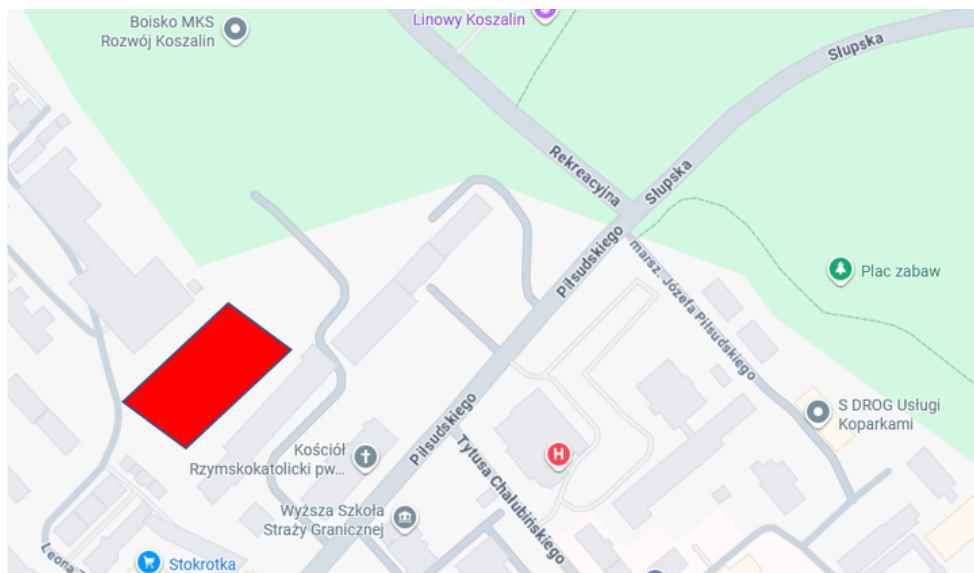
Odpowiedź: Nie, Zamawiający nie potwierdza, że terminy 45 i 180 dni nie obejmują czasu trwania postępowań administracyjnych i procedur prowadzonych przez organy lub gestorów sieci – tym samym Zamawiający nie dopuszcza przedłużenia terminu realizacji umowy. Wykonawca zobowiązany jest złożyć wszystkie wymagane wnioski niezwłocznie i w sposób prawidłowy, tym samym wykazać maksymalne dopełnienie obowiązków wynikających z warunków zapytania ofertowego oraz projektu umowy.

Pytanie: Czy działka nr 326101_1.0019.1478/4 znajduje się w terenie zamkniętym?

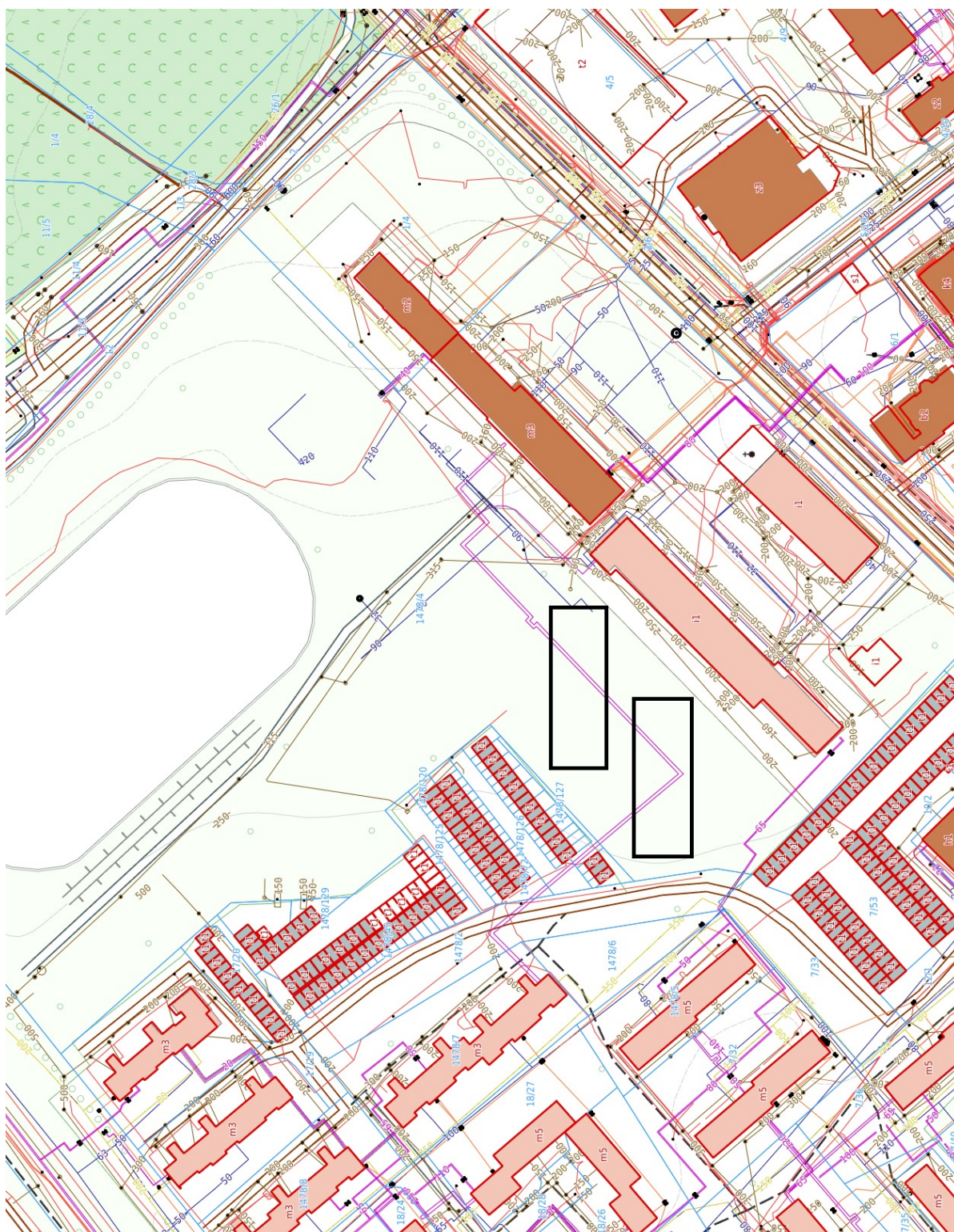
Odpowiedź: Nie, ww. działka nie znajduje się na terenie zamkniętym.

Pytanie: Czy Zamawiający rozważał ograniczenie inwestycji do powierzchni 2 ha?

Odpowiedź: Zamawiający planuje docelowo budowę 2 (dwóch) akademików umiejscowionych na terenie znajdującym się na działce nr 326101_1.0019.1478/4. Miejsce, w którym Zamawiający planuje wybudować dwa budynki zaznaczono na czerwono – przykładowe rozmieszczenie pokazano na dołączonym rysunku z portalu mapy.geoportal.gov.pl – **jest to tylko sugestia Zamawiającego.** Szczegółowe ustalenia w ww. temacie pomiędzy Wykonawcą a Zamawiającym planowane są po podpisaniu umowy.



Źródło: <https://www.google.com/maps/>



Źródło: <https://mapy.geoportal.gov.pl/imapnext/imap/index.html?moduleId=modulGiK&mapview=54.199949%2C16.208939%2C1000s>

Pytanie: Jaką ilość miejsc postojowych zakłada Zamawiający (wobec braków zapisów w terenie zamkniętym w obowiązującym MPZP)? Jaki stosunek ilości miejsc postojowych do ilości osób korzystających z obiektu?

Odpowiedź: Zamawiający nie zakłada ani ilości miejsc postojowych, ani nie określa ich stosunku do ilości osób korzystających z obiektu, a docelowo z dwóch obiektów – Wykonawca posiadając wiedzę co do planów Zamawiającego winien zaproponować Zamawiającemu rozwiązanie umożliwiające maksymalne wykorzystanie terenu przeznaczonego na budowę dwóch akademików.

Pytanie: Czy Zamawiający dopuszcza albo zakłada wykorzystanie wjazdu na teren przyszłego parkingu dla projektowanego obiektu od strony ul. Rekreacyjnej?

Odpowiedź: Nie, Zamawiający nie zakłada ani nie dopuszcza wjazdu na teren przyszłego parkingu dla projektowanego obiektu od strony ul. Rekreacyjnej.

Pytanie: Czy istniejące boisko, na terenie działki nr 1478/4, musi pozostać?

Odpowiedź: Tak, Zamawiający nie dopuszcza możliwości likwidacji stadionu. Miejsce umiejscowienia planowanego zaplecza akademickiego wraz z całą infrastrukturą zaznaczono na powyższych grafikach.

Pytanie: Jaką wielkość (powierzchnia wzgl. moc) instalacji fotowoltaicznej zakłada Zamawiający. Czy lokalizacja instalacji fotowoltaicznej ma dotyczyć jedynie dachu przedmiotowego obiektu?

Odpowiedź: Tak, lokalizacja instalacji fotowoltaicznej ma dotyczyć jedynie dachu przedmiotowego obiektu. Moc instalacji fotowoltaicznej ma być proporcjonalna do możliwości rozmieszczenia instalacji fotowoltaicznej na dachu budynku.

Pytanie: Jaką moc i pojemność magazynu energii zakłada Zamawiający?

Odpowiedź: J.w.

Pytanie: Jaki rodzaj paliwa dla agregatu prądotwórczego zakłada Zamawiający?

Odpowiedź: Zasilane benzyną, olejem napędowym (diesel) lub gazem (LPG) - szczegółowe ustalenia w ww. temacie pomiędzy Wykonawcą a Zamawiającym planowane są po podpisaniu umowy.

Pytanie: Czy zamawiający przewiduje przyłączenie nowoprojektowanych budynków do źródła ciepła systemowego przy wykorzystaniu istniejącej sieci ciepłociągu zlokalizowanego na terenie inwestycji i jego infrastruktury?

Odpowiedź: Nie, Zamawiający nie przewiduje przyłączenie nowoprojektowanych budynków do źródła ciepła systemowego przy wykorzystaniu istniejącej sieci ciepłociągu zlokalizowanego na terenie inwestycji i jego infrastruktury. W opinii Zamawiającego niezbędne będzie wykonanie nowego, odrębnego przyłącza lub nawet odrębnej sieci – szczegółowe ustalenia w ww. temacie pomiędzy Wykonawcą a Zamawiającym planowane są po podpisaniu umowy.

Pytanie: Czy zamawiający przewiduje wykorzystanie dodatkowych źródeł ciepła zasilanych z OZE (np. pompa ciepła).

Odpowiedź: Szczegółowe ustalenia w ww. temacie pomiędzy Wykonawcą a Zamawiającym planowane są po podpisaniu umowy.

Pytanie dot. § 6 ust. 2 pkt 9) Umowy: Narzucenie sztywnego maksymalnego terminu 7 dni, bez względu na stopień skomplikowania wady (np. konieczność ponownego uzgodnienia operatu w urzędzie, co trwa ustawowo dłużej), jest rażąco nieproporcjonalne. Termin powinien być wyznaczany realnie, zależnie od stopnia skomplikowania wady. W związku z powyższym Wykonawca wnosi o wprowadzenie następujących zmian w Umowie:

9) usuwanie stwierdzonych wad, braków lub uchybień w dokumentacji w odpowiednim technicznie terminie wyznaczonym przez Zamawiającego, uzgodnionym z Wykonawcą, nie krótszym jednak niż 7 dni roboczych od daty zgłoszenia, bez dodatkowego wynagrodzenia.

Odpowiedź: *Zamawiający nie wyraża zgody na wprowadzenie zmian do projektu umowy.*

Pytanie dot. § 6 ust. 2 pkt 5) i 6) Umowy: Postanowienia te kreują odpowiedzialność Wykonawcy na zasadzie ryzyka, pomijając ogólne zasady odpowiedzialności kontraktowej z art. 471 KC (odpowiedzialność za winę/należytą staranność), nieograniczoną w dodatku kwotowo/kosztowo. Wykonawca może odpowiadać za szkodę, jeżeli błąd wynika z jego winy. Sformułowanie zawarte w pkt 5) komentowanego postanowienia „*bez względu na wysokość związanych z tym kosztów*” w połączeniu z jednostronnie wyznaczanym terminem narusza art. 353¹ KC (zasada swobody umów – przekroczenie granic słuszności kontraktowej) oraz art. 5 KC (nadużycie prawa podmiotowego). Jednocześnie automatyczne przerzucenie całego kosztu robót dodatkowych lub projektów, o którym mowa w pkt 6) komentowanego postanowienia bez procesu dowodowego i określenia limitów odpowiedzialności (np. do wartości umowy) narusza równowagę kontraktową Stron stawiając Zamawiającego w uprzywilejowanej sytuacji, bez dania szansy Wykonawcy na naprawę własnych błędów.

Wykonawca proponuje jednocześnie wprowadzenie precyzyjnego mechanizmu wykonawstwa zastępczego na wypadek, gdyby pomimo wezwania przez Zamawiającego nie dokonał poprawy przekazanej dokumentacji.

W związku z powyższym Wykonawca wnosi o wprowadzenie następujących zmian w Umowie:

5. W przypadku stwierdzenia przez Zamawiającego, że sporządzona dokumentacja zawiera błędy lub wady, Wykonawca zobowiązany jest w uzgodnionym przez Strony, realnym terminie, nie krótszym jednak, niż 7 dni roboczych od daty zgłoszenia, do naniesienia w dokumentacji stosownych poprawek na własny koszt, w ramach wynagrodzenia ryczałtowego, o którym mowa w niniejszej umowie.

6. Jeżeli wskutek nienależytego wykonania umowy przez Wykonawcę (w szczególności ukrytych wad, błędów lub braków projektowych powstałych z winy Wykonawcy) Zamawiający poniesie szkodę polegającą na konieczności wykonania dodatkowych opracowań, Wykonawca będzie zobowiązany do naprawienia tej szkody na zasadach ogólnych Kodeksu cywilnego. Łączna odpowiedzialność odszkodowawcza Wykonawcy z tego tytułu ograniczona jest do wysokości 100% wynagrodzenia brutto, o którym mowa w niniejszej umowie.

7. Jeżeli Wykonawca nie usunie stwierdzonych wad, błędów lub uchybień w dokumentacji w wyznaczonym terminie, o którym mowa w ust. 2 pkt 9 lub ust. 5 niniejszego paragrafu, Zamawiający – po bezskutecznym upływie tego terminu – jest uprawniony do powierzenia usunięcia tych wad osobie

trzeciej na koszt i ryzyko Wykonawcy (wykonawstwo zastępcze), bez konieczności uzyskiwania upoważnienia sądu (zgodnie z wolą stron na podstawie art. 480 § 1 Kodeksu cywilnego w zw. z art. 353¹ Kodeksu cywilnego).

8. Wykonawca zobowiązany jest do pokrycia kosztów wykonawstwa zastępczego w terminie 14 dni od dnia doręczenia mu przez Zamawiającego wezwania do zapłaty wraz z dokumentami księgowymi (np. fakturą) potwierdzającymi poniesienie tych wydatków przez Zamawiającego, przy czym Wykonawca jest zobowiązany do pokrycia kosztów wykonawstwa zastępczego wyłącznie do wysokości uzasadnionych i rzeczywistych stawek rynkowych dla danego rodzaju prac, obowiązujących w dacie ich usuwania.

9. W przypadku, gdy Wykonawca wykaże, że zgłoszone przez Zamawiającego wady lub błędy nie istniały, były bezpodstawne lub wynikały z wadliwości materiałów wyjściowych dostarczonych przez Zamawiającego, koszty wykonawstwa zastępczego w całości obciążają Zamawiającego.

Dotychczasowe postanowienia § 6 ust. 7 i 8 Umowy bez zmian merytorycznych – zmiana numeracji po wprowadzeniu propozycji Wykonawcy.

Odpowiedź: *Zamawiający nie wyraża zgody na wprowadzenie zmian do projektu umowy.*

Pytanie dot. § 7 ust. 3-6 Umowy: W celu usprawnienia prac Wykonawca wnosi o wprowadzenie postanowienia, które jasno będzie określało, iż Zamawiający po otrzymaniu od Wykonawcy całości przedmiotu umowy do odbioru w sposób kompleksowy i jednorazowo przekaże wszelkie zastrzeżenia/wskaże wady tej dokumentacji, które podlegać będą poprawieniu przez Wykonawcę. Z dotychczasowej praktyki Wykonawcy wynika bowiem, iż zamawiający często przekazują zastrzeżenia do przedmiotów umowy kilkakrotnie, w różnych odstępach czasu, w zależności od tempa spływu uwag od użytkowników obiektu lub innych jednostek zamawiającego zaangażowanych w realizację umowy, co powoduje m.in. konieczność wprowadzania zmian do już naniesionych zmian, a przede wszystkim niezasadne odsunięcie w czasie terminu realizacji umowy, co jednocześnie może narażać Wykonawcę na konieczność zapłaty kar umownych.

Pozostawienie Zamawiającemu możliwości wielokrotnego, rozciągniętego w czasie zgłaszania uwag narusza równowagę kontraktową. Zamawiający powinien dokonać weryfikacji dokumentacji kompleksowo, a nie etapami. Przerzucanie na Wykonawcę ryzyka przedłużania się procedury odbiorowej z winy opieszałości lub niezdecydowania Zamawiającego jest bezpodstawne. Jeśli Zamawiający zgłasza uwagi partiami, konsumuje czas przeznaczony na realizację całego zamówienia (180 dni), uniemożliwiając terminowe wykonanie umowy z przyczyn niezależnych od Wykonawcy.

Zamawiający ma jednocześnie obowiązek współdziałać przy wykonaniu zobowiązania w sposób zgodny z jego celem i zasadami współżycia społecznego. Generowanie nieskończonej liczby rund poprawek bez wpływu na termin główny stanowi nadużycie prawa.

Ponadto postanowienie ust. stanowi, iż protokół zostanie sporządzony w ciągu 7 dni od przekazania dokumentacji „sprawdzonej i zaakceptowanej”. To logiczny błąd i pułapka (tzw. warunek potestatywny). Oznacza to, że termin na sporządzenie protokołu rusza dopiero wtedy, gdy Zamawiający już zaakceptuje dokument. Jeśli jej nie zaakceptuje, może zwlekać z podpisaniem protokołu, a Wykonawca formalnie pozostaje w zwłoce.

W związku z powyższym Wykonawca wnosi o wprowadzenie następujących zmian w Umowie:

3. W przypadku stwierdzenia, że Koncepcja wraz z wizualizacją posiada braki lub wady, Zamawiający jest uprawniony do zgłoszenia zastrzeżeń i zwrotu dokumentacji Wykonawcy celem uzupełnienia braków i usunięcia wad w terminie nie krótszym, niż 7 dni roboczych. Zgłoszenie zastrzeżeń przez Zamawiającego może nastąpić wyłącznie jednokrotnie i musi mieć charakter kompleksowy (zawierać wszystkie uwagi w jednym dokumencie zbiorczym). Zgłoszenie przez Zamawiającego jakichkolwiek kolejnych zastrzeżeń lub nowych uwag (niewykazanych w pierwszym zgłoszeniu) po upływie tego etapu, skutkować będzie automatycznym wydłużeniem terminu realizacji umowy, o którym mowa w ust. 1 i ust. 2 Umowy, o czas niezbędny na ich wprowadzenie, nie krótszy niż czas badania dokumentacji przez Zamawiającego.

4. Potwierdzeniem sprawdzenia i zaakceptowania przez Zamawiającego Koncepcji wraz z wizualizacją będzie protokół częściowego odbioru sporządzony w ciągu 7 dni kalendarzowych liczonych od dnia złożenia dokumentacji przez Wykonawcę. Jeżeli w tym terminie Zamawiający nie zgłosi pisemnych, kompleksowych zastrzeżeń zgodnie z ust. 3, dokumentację uważa się za zaakceptowaną bez zastrzeżeń.

5. W przypadku stwierdzenia, że Program Funkcjonalno–Użytkowy posiada braki lub wady, Zamawiający może zgłosić zastrzeżenia i zwrócić dokumentację Wykonawcy celem ich usunięcia w terminie określonym przez Strony, nie krótszym niż 7 dni roboczych. Zamawiający zobowiązany jest do zgłoszenia wszelkich swoich zastrzeżeń i uwag w sposób skumulowany, w ramach jednokrotnego wezwania. Wszelkie kolejne, ponowne lub nowe zgłoszenia zastrzeżeń ze strony Zamawiającego, jak również przedłużanie procedury weryfikacji PFU przez Zamawiającego powyżej 7 dni, stanowią podstawę do automatycznego wydłużenia terminu realizacji przedmiotu umowy, o którym mowa w ust. 1, o czas trwania tej procedury oraz czas niezbędny na naniesienie poprawek.

6. Potwierdzeniem sprawdzenia i zaakceptowania przez Zamawiającego Programu Funkcjonalno–Użytkowego będzie protokół końcowego odbioru sporządzony w ciągu 7 dni kalendarzowych liczonych od dnia złożenia PFU przez Wykonawcę. Bezskuteczny upływ tego terminu bez zgłoszenia kompleksowych uwag, o których mowa w ust. 5, jest równoznaczny z dokonaniem odbioru końcowego dokumentacji bez zastrzeżeń.

Odpowiedź: Zamawiający nie wyraża zgody na wprowadzenie zmian do projektu umowy.

KIEROWNIK SEKCJI
BUDOWNICTWA I KONSERWACJI
DZIAŁU TECHNIKI I ZAOPATRZENIA
WYŻSZEJ SZKOŁY STRAŻY GRANICZNEJ

ppor. SG Dariusz KRUPA
/podpisano elektronicznie certyfikatem PKI SG/