Sygn. akt KIO 1358/26

WYROK

Warszawa, 23 kwietnia 2026 r.

Krajowa Izba Odwoławcza:

Przewodnicząca: Agnieszka Trojanowska

Protokolant: Rafał Komoń

po rozpoznaniu na rozprawie, odwołania wniesionego do Prezesa Krajowej Izby Odwoławczej 23 marca 2026 r. przez wykonawcę Budimex Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie, ul. Siedmiogrodzka 9 w postępowaniu prowadzonym przez zamawiającego Wojskową Akademię Techniczną im. J.D. z siedzibą w Warszawie, ul. Gen. S.K. 2

orzeka:

1. umarza postępowanie w zakresie zarzutów 2 i 5 odwołania, oddala odwołanie w pozostałym zakresie,

2. kosztami postępowania obciąża odwołującego i:

2.1. zalicza w poczet kosztów postępowania odwoławczego kwotę 20 000 zł 00 gr (dwadzieścia tysięcy złotych zero groszy) tytułem uiszczonego wpisu, 3 600 zł 00 gr (trzy tysiące sześćset złotych zero groszy) tytułem wydatków pełnomocnika odwołującego.

Na orzeczenie – w terminie 14 dni od jego doręczenia przysługuje skarga za pośrednictwem Prezesa Krajowej Izby Odwoławczej do Sądu Okręgowego w Warszawie- Sądu Zamówień Publicznych.

Przewodnicząca:…….

Sygn. akt KIO 1358/26

Uzasadnienie

Postępowanie o udzielenie zamówienia publicznego w trybie przetargu nieograniczonego, którego przedmiotem jest „BUDOWA KOMPLEKSU AKADEMIKA WOJSKOWEGO I STOŁÓWKI WOJSKOWEJ WRAZ Z INFRASTRU TOWARZYSZĄCĄ (W TYM PARKING)” Nr sprawy: 21/DIB/2026 ogłoszono w Dzienniku Urzędowym Unii Europejskie 13 marca 2026 r., numer publikacji ogłoszenia: 175350-2026, Numer wydania Dz.U. S: 51/2026

23 marca 2026 r. wykonawca Budimex Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie, ul. Siedmiogrodzka 9 wniósł odwołanie przez należycie umocowanego pełnomocnika. Do odwołania dołączono dowód jego opłacenia oraz dowód przekazania zamawiającemu.

Odwołujący zarzucił zamawiającemu, naruszenie następujących przepisów ustawy:

1.art. 99 ust. 1 i ust. 2 ustawy w zw. z art. 16 pkt 1 ustawy w zw. z art. 8 ust. 1 ustawy w zw. z art. 287 KC przez dokonanie opisu przedmiotu zamówienia, w sposób nieuwzględniający wszystkich okoliczności mających wpływ na sporządzenie oferty, w szczególności poprzez zawarcie w pkt IV SWZ zbyt krótkiego terminu na wykonanie zamówienia tj. części I – 20 miesięcy oraz części II – 25 miesięcy, podczas gdy wykonanie tych części powinno wynosić odpowiednio dla części I i II– minimum po 28 miesięcy, sama faza projektowa wraz z uzyskaniem pozwoleń, mając a uwadze obowiązujące przepisy prawa, wynosi 8 miesięcy, co w praktyce powoduje konieczność zawarcia umowy o świadczenie niemożliwe, a w konsekwencji nieważne z mocy samego prawa;

2.naruszenie art. 16 pkt 1-3 ustawy oraz art. 17 ust 1 ustawy w związku z art. 112 ust. 1 ustawy w związku z art. 112 ust. 2 pkt 4 ustawy w związku z art. 116 ust. 1 ustawy, przez wadliwe określenie warunku udziału w postępowaniu w zakresie zdolności technicznej i zawodowej wykonawcy – doświadczenie wykonawcy, w Rozdziale V ust. 1 pkt 1 lit. „b” ppkt 6 SWZ warunku udziału w postępowaniu w zakresie co najmniej 7 letniego doświadczenia zawodowego jako kierownik budowy w zakresie:

-kierownika budowy posiadającego uprawnienia budowlane do kierowania robotami budowlanymi w specjalności konstrukcyjno-budowlanej bez ograniczeń który ma doświadczenie jako kierownik budowy przy budowie co najmniej jednego minimum czterokondygnacyjnego budynku użyteczności publicznej o powierzchni użytkowej nie mniejszej niż 5 000 m2

-kierownika budowy posiadającego uprawnienia budowlane do kierowania robotami budowlanymi w specjalności konstrukcyjno-budowlanej bez ograniczeń który ma doświadczenie jako kierownik budowy przy budowie jednej minimum dwukondygnacyjnej stołówki lub budynku o funkcji gastronomicznej o powierzchni użytkowej nie mniejszej niż 2 000 m2 lub

-kierownikiem budowy posiadającego uprawnienia budowlane do kierowania robotami budowlanymi w specjalności

konstrukcyjno-budowlanej, który posiada doświadczenie jako kierownik budowy co najmniej jednego minimum czterokondygnacyjnego budynku użyteczności publicznej o powierzchni użytkowej nie mniejszej niż 5 000 m2 oraz przy budowie co najmniej jednej minimum dwukondygnacyjnej stołówki lub budynku o funkcji gastronomicznej o powierzchni użytkowej nie mniejszej niż 2 000 m2
co czyni warunek nieadekwatny do przedmiotu Zamówienia, powoduje ograniczenie konkurencji, jest sprzeczny z zasadą proporcjonalności i nie odzwierciedla minimalnych poziomów zdolności przez co postępowanie straciło walor przejrzystości ponieważ wymóg 5 letniego oświadczenia zawodowego jako kierownik budowy jest warunkiem adekwatnym i dającym rękojmie prawidłowego wykonania zamówienia;
3.art. 436 pkt 3 w zw. z art. 433 pkt 1) i 2) ustawy i art. 16 pkt 1 i 3 ustawy, oraz art. 5 k.c. w zw. z art. 8 ust. 1 ustawy i art. 353(1) k.c. oraz art.483 oraz 484 § 1 KC przez ukształtowanie treści przyszłego stosunku zobowiązaniowego w sposób naruszający jego właściwość (naturę) i równowagę stron, a także prowadzący do nadużycia przez zamawiającego jego prawa podmiotowego, przejawiającego się w szczególności przez wprowadzenie w:
a)§ 13 ust. 1 pkt 1 wzoru Umowy: „1) za zwłokę w wykonaniu Etapu I dla Części I w terminie określonym w § 2 ust. 1 pkt 1 – w wysokości 0,3% wynagrodzenia umownego netto określonego dla Części I w § 3 ust. 1 pkt 1, za każdy dzień zwłoki; oraz za zwłokę w wykonaniu Etapu I dla Części II w terminie określonym w § 2 ust. 2 pkt 1 – w wysokości 0,3% wynagrodzenia umownego netto określonego dla Części II w § 3 ust. 1 pkt 2, za każdy dzień zwłoki – niezależnie dla każdego terminu";
b)§ 13 ust. 1 pkt 2 wzoru Umowy: „2) za zwłokę w wykonaniu Etapu II dla Części I w terminie określonym w § 2 ust. 1 pkt 2 – w wysokości 0,3% wynagrodzenia umownego netto określonego w § 3 ust. 1, za każdy dzień zwłoki; oraz za zwłokę w wykonaniu Etapu II dla Części II w terminie określonym w § 2 ust. 2 pkt 2 – w wysokości 0,3% wynagrodzenia umownego netto określonego w § 3 ust. 1, za każdy dzień zwłoki – niezależnie dla każdego terminu";
c)§ 13 ust. 2 wzoru Umowy: „2. Limit zastosowanych kar umownych nie może przekroczyć 30% wynagrodzenia umownego netto określonego w § 3 ust.1 Umowy."
d)§ 13 ust. 1 pkt 12 wzoru Umowy: „za niewykonanie obowiązku, o którym mowa w § 4 ust. 1 pkt. 22, 23 – w wysokości 10 000,00 zł za każde zdarzenie." co skutkuje:
(i)ukształtowaniem postanowień projektu umowy w sposób prowadzący do ukształtowania wysokości kary umownej w sposób nieadekwatny i nieproporcjonalny a wręcz rażąco zawyżony;
(ii)ukształtowaniem postanowień projektu umowy z przekroczeniem granic swobody umów oraz dopuszczalnych zasad rozłożenia ryzyka kontraktowego pomiędzy stronami, a także w sposób naruszający istotę umowy o roboty;
(iii)ukształtowaniem postanowień projektu umowy w sposób sprzeczny z zasadami ustawy w zakresie odpowiedzialności wykonawcy za zdarzenia od niego niezależne oraz naliczania kar umownych za działania, za które wykonawca nie ponosi odpowiedzialności
(iv)ukształtowaniu postanowień o karach umownych w taki sposób że będą służyły wzbogacaniu zamawiającego; co w konsekwencji prowadzi do nadużycia pozycji dominującej zamawiającego, nieuzasadnionego uprzywilejowania pozycji zamawiającego i naruszenie zasady równowagi stron stosunku zobowiązaniowego, co pozostaje w sprzeczności z zasadami współżycia społecznego, godzi w naturę stosunku prawnego, oraz stanowi nadużycie przez zamawiającego przysługującego mu prawa podmiotowego do ukształtowania istotnych postanowień umownych i stoi w sprzeczności z ustawą;
4.art. 16 w zw. z art. 8 ust. 1 ustawy oraz art. 99 ust. 1 oraz 99 ust. 4 ustawy w zw. z art. 5 KC oraz art. 353[1] KC oraz 56 KC przez wprowadzenie obowiązków i zadań Wykonawcy w § 4 w ust. 2 i ust. 10 projektu Umowy, które wprowadzają pośrednią i nieograniczoną odpowiedzialność, co doprowadziło do nadużycia pozycji dominującej zamawiającego, rażącego zachwiania równowagi kontraktowej stron, która znajduje odzwierciedlenie w ilościowym, a także jakościowym rozkładzie obowiązków stron, podczas gdy tak znacząca dysproporcja nie jest uzasadniona charakterem zamówienia i w praktyce stanowi przerzucenie całości ryzyka kontraktowego na wykonawcę;
5.art. 453 ust. 2 ustawy przez uzależnienie zwrotu zabezpieczenia należytego wykonania umowy od usunięcia wszystkich wad istotnych, co prowadzi do rozszerzenia ustawowych przesłanek zatrzymania zabezpieczenia;
Odwołujący wniósł o:
1)uwzględnienie odwołania;
2)nakazanie zamawiającemu dokonania modyfikacji treści SWZ oraz projektowanych postanowień umowy (załącznik nr 2 do SWZ), poprzez:
a)zmianę terminu wykonania zamówienia dla części I i części II na 28 miesięcy liczonych od dnia podpisania Umowy i nadanie Rozdziałowi IV SWZ następującego brzmienia:
„Wymagany termin wykonania zamówienia:
Część I (AW-8): do 28 miesięcy od dnia podpisania umowy
Część II (SW-4): do 28 miesięcy od dnia podpisania umowy"

b)zmianę warunku udziału w postępowaniu w zakresie zdolności technicznej lub zawodowej określonego w Rozdziale V ust. 1 pkt 1 lit. „b" ppkt 6 SWZ i nadanie mu następującego brzmienia:
„będzie dysponował osobami zdolnymi do wykonania zamówienia na podstawie wykazu osób, które będą uczestniczyć w wykonywaniu zamówienia oraz oświadczenia z których wynikać będzie, że Wykonawca dysponuje bądź będzie dysponował co najmniej:
- 1 osobą (Kierownikiem budowy) posiadającą uprawnienia budowlane do kierowania robotami budowlanymi w specjalności konstrukcyjno-budowlanej bez ograniczeń (wg stanu prawnego obowiązującego na dzień wszczęcia postępowania) oraz min. 5-letnie doświadczenie zawodowe jako kierownik budowy w specjalności konstrukcyjno-budowlanej bez ograniczeń w pełnieniu samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie, w tym jako kierownik budowy przy budowie co najmniej jednego minimum czterokondygnacyjnego budynku użyteczności publicznej o powierzchni użytkowej nie mniejszej niż 5 000 m2 i
1 osobą (Kierownikiem budowy) posiadającą uprawnienia budowlane do kierowania robotami budowlanymi w specjalności konstrukcyjno-budowlanej bez ograniczeń (wg stanu prawnego obowiązującego na dzień wszczęcia postępowania) oraz min. 5-letnie doświadczenie zawodowe jako kierownik budowy w specjalności konstrukcyjno-budowlanej bez ograniczeń w pełnieniu samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie, w tym jako kierownik budowy przy budowie co najmniej jednej minimum dwukondygnacyjnej stołówki lub budynku o funkcji gastronomicznej o powierzchni użytkowej nie mniejszej niż 2 000 m2
lub
1 osobą (Kierownikiem budowy) posiadającą uprawnienia budowlane do kierowania robotami budowlanymi w specjalności konstrukcyjno-budowlanej bez ograniczeń (wg stanu prawnego obowiązującego na dzień wszczęcia postępowania) oraz min. 5-letnie doświadczenie zawodowe jako kierownik budowy w specjalności konstrukcyjno-budowlanej bez ograniczeń w pełnieniu samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie, w tym jako kierownik budowy przy budowie co najmniej dwóch budynków, w tym co najmniej jednego minimum czterokondygnacyjnego budynku użyteczności publicznej o powierzchni użytkowej nie mniejszej niż 5 000 m2 oraz przy budowie co najmniej jednej minimum dwukondygnacyjnej stołówki lub budynku o funkcji gastronomicznej o powierzchni użytkowej nie mniejszej niż 2 000 m2
b) zmianę treści załącznika nr 2 do SWZ – projektowanych postanowień umownych w:
(dla przejrzystości Odwołujący prezentuje tabele z wnioskowanymi zmianami)
l.p.Postanowienie Jest Wnioskowana zmiana
1.13 ust. 1 pkt 1 wzoru Umowy
1) za zwłokę w wykonaniu Etapu I dla Części I w terminie określonym w § 2 ust. 1 pkt 1 – w wysokości 0,3% wynagrodzenia umownego netto określonego dla Części I w § 3 ust. 1 pkt 1, za każdy dzień zwłoki; oraz za zwłokę w wykonaniu Etapu I dla Części II w terminie określonym w § 2 ust. 2 pkt 1 – w wysokości 0,3%
1)za zwłokę w wykonaniu Etapu I dla Części I w terminie określonym w § 2 ust. 1 pkt 1 – w wysokości 0,05% wynagrodzenia umownego netto określonego dla Części I w § 3 ust. 1 pkt 1, za każdy dzień zwłoki; oraz za zwłokę w wykonaniu Etapu I dla Części II w terminie określonym w § 2 ust. 2 pkt 1 – w wysokości 0,05 % wynagrodzenia umownego netto określonego dla Części II wynagrodzenia umownego netto określonego dla
Części II w § 3 ust. 1 pkt 2, za każdy dzień zwłoki – niezależnie dla każdego terminuw § 3 ust. 1 pkt 2, za każdy dzień zwłoki – niezależnie dla każdego terminu
2.§ 13 ust. 1 pkt 2 wzoru Umowy
2) za zwłokę w wykonaniu Etapu II dla Części I w terminie określonym w § 2 ust. 1 pkt 2 – w wysokości 0,3% wynagrodzenia umownego netto określonego w § 3 ust. 1, za każdy dzień zwłoki; oraz za zwłokę w wykonaniu Etapu II dla Części II w terminie określonym w § 2 ust. 2 pkt 2 – w wysokości 0,3% wynagrodzenia umownego netto określonego w § 3 ust. 1, za każdy dzień zwłoki – niezależnie dla każdego terminu;
2) za zwłokę w wykonaniu Etapu II dla Części I w terminie określonym w § 2 ust. 1 pkt 2 – w wysokości 0,05 % wynagrodzenia umownego netto określonego w § 3 ust. 1, za każdy dzień zwłoki; oraz za zwłokę w wykonaniu Etapu II dla Części II w terminie określonym w § 2 ust. 2 pkt 2 – w wysokości 0,05% wynagrodzenia umownego netto określonego w § 3 ust. 1, za każdy dzień zwłoki – niezależnie dla każdego terminu;
3.§ 13 ust. 2 wzoru Umowy
2. Limit zastosowanych kar umownych nie może przekroczyć 30 % wynagrodzenia umownego netto określonego w § 3 ust.1 Umowy.
2.Limit zastosowanych umownych nie przekroczyć wynagrodzenia umownego określonego w § 3 Umowy. kar może 10%
netto ust.1
4.§ 13 ust. 1 pkt 12 wzoru Umowy

12) za niewykonanie obowiązku, o którym mowa w § 4 ust. 1 pkt. 22, 23 – w wysokości 10 000,00 zł za każde zdarzenie.
12) za niewykonanie obowiązku, o którym mowa w § 4 ust. 1 pkt. 22, 23– w wysokości 1 000,00 zł za każde zdarzenie.
A także:
-§ 12 pkt 6 ppkt 1 dla części I i ppkt 1 dla części II poprzez usunięcie postanowień w obu podpunktach: „z załączonym protokołem usunięcia wad z potwierdzeniem usunięcia wszystkich wad istotnych, tj. takich, które uniemożliwiają lub znacznie utrudniają korzystanie z przedmiotu zamówienia zgodnie z jego przeznaczeniem (jeżeli takowe wystąpią)"
-§ 4 wzoru Umowy poprzez usunięcie postanowień ust. 2 i 10 ww. paragrafu
Odwołujący wniósł, aby wprowadzone modyfikacje skutkowały dostosowaniem wszystkich dokumentów, wobec których jest to niezbędne w celu zapewnienia spójności.
Na etapie wnoszenia odwołania wobec treści ogłoszenia o zamówieniu lub wobec treści dokumentów zamówienia w tym projektu wzoru umowy nie ma możliwości określenia i udowodnienia konkretnej szkody, którą wykonawca w trakcie dalszego biegu postępowania o udzielenie zamówienia może ponieść. Wystarczające jest tu wskazanie niewłaściwych sformułowań treści dokumentów zamówienia oraz naruszenia obowiązujących przepisów ustawy prowadzące do powstania hipotetycznej szkody w postaci utrudniania dostępu do uzyskania zamówienia (co też odwołujący uczynił) lub spowodowania konieczności ubiegania się o udzielenie zamówienia niezgodnie z prawem; interes wykonawcy jest interesem faktycznym w szerokim tego słowa znaczeniu. W tym względzie orzecznictwo Izby wydane na tle obowiązywania ustawy Pzp z 2004 r. zachowuje aktualność (m.in. wyrok KIO z dnia 7 kwietnia 2016 roku, KIO 443/16; wyrok KIO z dnia 28 lutego 2012 roku, KIO 229/12; KIO 238/12; KIO 239/12; KIO 242/12; KIO 245/12; KIO 247/12). Sko odwołujący uważa, że wyrażone w dokumentach zamówienia – projekcie wzoru umowy oczekiwania zamawiającego nie są możliwe do spełnienia, winien wnieść odwołanie w terminie przewidzianym w ustawie, co też czyni. Uwzględnienie odwołania doprowadzi do eliminacji postanowień naruszających zasadę uczciwej konkurencji i przestanie ograniczać krąg potencjalnych wykonawców. Uwzględnienie odwołania umożliwi odwołującemu oszacowanie oferty i jej złożenie. Stwarza to szansę uzyskania przez odwołującego zamówienia i osiągniecia zysku.
Odwołujący wniósł o dopuszczenie i przeprowadzenie dowodu z dokumentu:
1)Tabeli kluczowych projektów z terminami realizacji – Załącznik nr 5, celem wykazania faktu: realnych i osiągalnych terminów oddania inwestycji w podobnych sprawach, nierealnego terminu wykonania zamówienia ustalonego przez zamawiającego
2)Oświadczenia projektanta o możliwym do osiągniecia czasie projektowania inwestycji – Załącznik nr 6, celem wykazania faktu: rzeczywistego czasu części projektowej inwestycji
3)Harmonogramu realizacyjnego dla akademika – Załącznik nr 7, celem wykazania faktu: realnych i osiągalnych terminów oddania inwestycji w podobnych sprawach, nierealnego terminu wykonania zamówienia ustalonego przez zamawiającego
4)Harmonogramu realizacyjnego dla stołówki – Załącznik nr 8: celem wykazania faktu: realnych i osiągalnych terminów oddania inwestycji w podobnych sprawach, nierealnego terminu wykonania zamówienia ustalonego przez zamawiającego
5)Wydłużenie terminu realizacji inwestycji budynku Akademika AW-8 i Stołówki SW – 4 Analiza Techniczna – Załącznik nr 9 celem wykazania faktu: realnych i osiągalnych terminów oddania inwestycji w podobnych sprawach, nierealnego terminu wykonania zamówienia ustalonego przez zamawiającego
W ocenie odwołującego, zamawiający konstruując treść projektu umowy uwzględnił jedynie swoje interesy, bez wyważania uzasadnionego interesu wykonawcy, a co za tym idzie działania zamawiającego można zakwalifikować jako nadużycie prawa czy też ograniczenie swobody kontraktowania. Odwołujący ocenia działania zamawiającego negatywnie również w kontekście art. 5 i art. 353[1] Kodeksu cywilnego. W tym wypadku mamy wprost do czynienia z nadużyciem prawa podmiotowego w rozumieniu art. 5 kc, Działania zamawiającego nie bronią się również przy ocenie przez pryzmat zasad współżycia społecznego i natury stosunku ujętych w treści art. 353[1] kc jako granice swobody umów. Jak wskazuje się w orzecznictwie (vide wyrok Sądu Najwyższego z 19 listopada 2015 r. sygn. akt IV CSK 804/14): w świetle, którego "obiektywnie niekorzystna dla jednej strony umowa zasługuje na negatywną ocenę moralną, która prowadzi do uznania jej za sprzeczną z zasadami współżycia społecznego, jeżeli do ukształtowania stosunku umownego w sposób wyraźnie krzywdzący doszło przy wykorzystaniu przez drugą stronę silniejszej pozycji, a więc pod presją faktycznej przewagi kontrahenta."
Uzasadnienie zarzutu nr 1 – zbyt krótki termin na realizację zamówienia
Postępowanie prowadzone jest w formule „zaprojektuj i wykonaj". Przedmiotem niniejszego postępowania jest „Budowa kompleksu Akademika Wojskowego i Stołówki Wojskowej wraz z infrastrukturą towarzyszącą (w tym parking)" w skład, którego wchodzą: Część I: „Budowa Akademika Wojskowego (AW-8) w tym parking w formule „zaprojektuj i wykonaj" oraz Część II: „Budowa Stołówki Wojskowej (SW-4) wraz z infrastrukturą towarzyszącą w formule „zaprojektuj i wykonaj"
Zamawiający, jako gospodarz postępowania, jest uprawniony do kształtowania jego dokumentacji, jednak nie może tego

czynić w oderwaniu od obowiązujących norm prawnych, tj. w szczególności norm ustawy, w oparciu o którą prowadzi postępowanie. Z przepisów art. 99 ustawy oraz art. 16 ustawy wynika, że przedmiot zamówienia, na który bezsprzecznie składa się również termin jego wykonania, nie może być opisany w sposób utrudniający konkurencję. Zdaniem odwołującego, termin przewidziany przez zamawiającego na wykonanie przedmiotu zamówienia jest zbyt krótki i nierealny do wykonania mając na uwadze zakres wszystkich faz jego realizacji. Zakres inwestycji jest bardzo skomplikowany, a sama faza projektowa i uzyskanie pozwoleń to czas około 8 miesięcy. Zamawiający, jako profesjonalista, winien wiedzieć, że już samo uzyskanie pozwolenia to czas 60 dni. Zdaniem odwołującego czas realizacji zamówienia winien wynosić minimum 28 miesięcy.
Dowód:
•Tabela kluczowych projektów z terminami realizacji;
•Oświadczenie projektanta o możliwym do osiągniecia czasie projektowania inwestycji, celem wykazania faktu;
•Harmonogram realizacyjny dla akademika;
•Harmonogram realizacyjny dla stołówki
Celem potwierdzenia powyższego, odwołujący załączył tabelę, gdzie przedmiotem inwestycji były podobne obiekty budowlane, gdzie 21 miesięcy to najkrótszy okres, w jakim odwołujący poświęcił tylko na samo wybudowanie obiektu, nie mówiąc o fazie projektowej. Wykonawca dokonując oceny realności terminu wykonania danej roboty budowlanej wziął uwagę stopień skomplikowania projektu i możliwość prowadzenia robót na kilku frontach równocześnie, przy najlepszej organizacji prac. Odwołujący jest profesjonalistą, działającym na rynku od lat, który posiada własne zaplecze logistyczne, know – how i współpracowników, podwykonawców w całej Polsce, jest jednym z największych przedsiębiorstw budowlanych, o olbrzymim zapleczu sprzętowym. Mimo to, dla odwołującego, termin wskazany przez zamawiającego jest nierealny do spełnienia, nie z przyczyn dotyczących odwołującego, ale z obiektywnych przyczyn, jakimi są m.in. wyżej wskazana faza projektowa (uzyskanie pozwolenia na budowę), ale także aspekty techniczne takie jak m.in. schnięcie betonu czy posadzek, przy których pośpiech spowoduje w przyszłości konieczność napraw, przed którymi zarówno wykonawca jak i zamawiający chcieliby się uchronić.
Z zaprezentowanego zestawienia w ocenie odwołującego wynika, że termin określony przez zamawiającego na wykonanie przedmiotu zamówienia jest niedostosowany do zakresu przedmiotowego zamówienia, a tym samym zamawiający dokonując takiego opisu przedmiotu zamówienia naruszył przepisy ustawy.
Odwołujący załączył do pisma dokument pn. WYDŁUŻENIE TERMINU REALIZACJI INWESTYCJI BUDY AKADEMIKA AW-8 I STOŁÓWKI SW-4 –ANALIZA TECHNICZNA.
Z przedstawionej analizy jednoznacznie wynika, że aktualny termin nie jest możliwy do osiągnięcia przy zachowaniu wymagań PFU oraz zasad technologii robót budowlanych. Termin 28 miesięcy należy uznać za jedyny realny i technicznie uzasadniony, ponieważ:
•uwzględnia sekwencję robót wynikającą z technologii budowy,
•zapewnia czas na realizację złożonych instalacji,
•umożliwia przeprowadzenie odbiorów i uzgodnień,
•uwzględnia cykle administracyjne,
•zapewnia niezbędne rezerwy czasowe.
Odwołujący stwierdził, że przyjęcie terminu 28 miesięcy jest warunkiem koniecznym dla prawidłowej realizacji inwestycji oraz ograniczenia ryzyk kontraktowych.
Odwołujący wskazał, że okres, w którym zamówienie ma być wykonane ma istotne znaczenie dla sporządzenia oferty przez wykonawców, w szczególności ma znaczenie dla wyceny ofert, a także dla oceny potencjału kadrowego danego wykonawcy. Zbyt krótki okres na wykonanie zamówienia może znacznie utrudnić konkurencję, co jest działaniem niezgodnym z prawem i nie zasługującym na aprobatę. Odwołujący – ponownie – ma na uwadze status zamawiającego jako gospodarza postępowania, który tak opisuje zamówienie, by kompleksowo zrealizować jego cel, jednak opis taki winien być zgodny z ustawą i podstawowymi zasadami prawnymi. W sprawie nie występują też żadne przesłanki, które wskazywałyby na konieczność szybkiego wykonania zamówienia: zamówienie nie posiada zewnętrznego źródła finansowania, nie jest posadowione w newralgicznym miejscu (zamówienie nie obejmuje wykonania ruchliwego skrzyżowania czy głównej drogi). Obiektywnie wskazać trzeba, że czas na realizację niniejszego zamówienia jest zbyt krótki.
Odwołujący wskazuje, że zgodnie zorzecznictwem Izby:
„(…) Zatem dla naruszenia tych przepisów wystarczające jest samo utrudnienie dostępu do zamówienia. W konsekwencji, jeśli wykonawca wykaże, że co najmniej on sam, mimo oferowania przedmiotu dostosowanego do potrzeb zamawiającego nie jest w stanie wykonać zamówienia w terminie zakreślonym, to na zamawiającego przechodzi ciężar dowodu, że wykonanie zamówienia w terminie zakreślonym jest możliwe przez taki krąg wykonawców, którzy gwarantują konkurencyjność postępowania. (KIO 1741/23, Wyrok Krajowej Izby Odwoławczej z dnia 4 lipca 2023 r.).

Powyższe okoliczności wskazują, że umowa zawarta w wyniku niniejszego postępowania byłaby umową oświadczenie niemożliwe i tym samym nieważna z mocy prawa, a ponadto tak sformułowane postanowienia umowy należy uznać za naruszające zasady proporcjonalności, równego traktowania wykonawców i uczciwej konkurencji;
Uzasadnienie zarzutu nr 2 – warunek udziału w Postępowaniu z Rozdziału V ust. 1 pkt 4 lit. „b" pkt 9 SWZ
Sprzeczny z przepisami ustawy jest wymóg dysponowania kierownikiem budowy który ma aż 7 letnie doświadczenie. W ocenie odwołującego 5 letnie doświadczenie jest wystarczające biorąc pod uwagę stopień skomplikowania przedmiotu zamówienia oraz warunki rynkowe w zakresie podobnych inwestycji.
Tym samym zamawiający dyskredytuje wykonawców, którzy posiadają kierowników budowy którzy posiadają 5 letnie doświadczenie, mimo że doświadczenie o tym rozmiarze daje rękojmie prawidłowego wykonania zamówienia.
Wymóg określenia warunków udziału na minimalnym poziomie oznacza, że oczekiwania stawiane przez zamawiającego w tym zakresie nie powinny ograniczać dostępu do zamówienia wykonawcom dającym rękojmię jego należytego wykonania, a tym samym nie mogą być określane ponad poziom niezbędny do osiągnięcia celu, jakim jest wyłonienie wykonawcy, który będzie zdolny prawidłowo zrealizować zamówienie.
Ustawodawca w przepisie z art. 7 pkt 9 ustawy, wskazuje, że przez kryteria selekcji należy rozumieć „obiektywne i niedyskryminacyjne kryteria stosowane przez zamawiającego w postępowaniu o udzielenie zamówienia albo w konkursie, w celu ograniczenia liczby wykonawców albo uczestników konkursu, niepodlegających wykluczeniu i spełniających warunki udziału w postępowaniu albo w konkursie, których zamawiający zaprosi do złożenia ofert wstępnych lub ofert, do negocjacji lub dialogu albo do złożenia prac konkursowych".
Zatem, kryteria muszą być obiektywne, przy czym „obiektywność" nie stanowi kategorii bezwzględnej, lecz każdorazowo weryfikowana jest w kontekście konkretnego zamówienia. I tak, uwzględniając charakter zamówienia i jego cel, obiektywne uzasadnione są takie kryteria, które pozwalają realnie na ograniczenie liczby wykonawców i wyodrębnienie tych, którzy dają rękojmię realizacji zamówienia na najwyższym poziomie, równocześnie i nie dyskryminując (nie eliminując) tych wykonawców, których właściwości (tutaj: doświadczenie) predestynują ich do udziału w drugim etapie, razem z innymi selektywnie wyłonionymi wykonawcami.
Jak zwrócił uwagę TS w wyroku z 26.03.2015 r., C-601/13, Ambising – Ambiente e Sistemas de Informacao Geografica SA v. Nersant – Associacao Empresarial da Regiao de Santarem, Nucleo Inicial – Formacao e Consultoria.
Uzasadnienie zarzutu nr 3 – kary umowne
Wykonawca przewiduje, że zamówienie ma szacowaną wartość w wysokości około 150 000,00 zł. Postanowienia odnoszące się do kar umownych, a kwestionowane przez 0dwołującego wynoszą 0,3 % wynagrodzenia umownego dla każdej z części. Oznacza przy założeniu, że szacunkowa wartość inwestycji – 150 000 000 PLN kara za 1 dzień zwłoki (0,3%) to 450 000 PLN.
Powołał wyrok z dnia 14 sierpnia 2014 r., I ACa 351/14, Sądu Apelacyjnego w Katowicach. Zdaniem odwołującego kary umowne ustalone przez zamawiającego są rażąco wysokie i jako takie ostać się nie mogą.
Zamawiający ustalił kary umowne z tytułu niewykonania obowiązków, na które wykonawca nie do końca ma wpływ. Kara umowna w wysokości 10 000 zł, zgodnie z wolą zamawiającego, została ustalona za niewykonanie obowiązku, o którym mowa w § 4 ust. 1 pkt. 22, 23 – w wysokości 10 000,00 zł za każde zdarzenie. w § 4 ust. 1 pkt. 22, 23 wskazują;
„22. Wykonawca zobowiązany jest, po zakończeniu robót i potwierdzeniu tego faktu wpisem do dziennika budowy przez inspektorów nadzoru inwestorskiego, do uzyskania w imieniu zamawiającego dokumentów do pozwolenia na użytkowanie budynków, w szczególności:
1)stanowiska w zakresie ochrony przeciwpożarowej w sprawie wykonania budynków zgodnie z projektem budowlanym wydanego przeze Delegaturę Wojskowej Ochrony Przeciwpożarowej,
2)stanowiska dotyczącego budynków wydanego przez Wojskowy Ośrodek Medycyny Prewencyjnej.
23 Wykonawca zobowiązany jest dla Części nr I oraz Części nr II do:
1)złożenia w imieniu Zamawiającego wniosku o uzyskanie pozwolenia na użytkowanie w terminie 7 dni od dnia uzyskania dokumentów, o których mowa w ust. 22 i przedłożenia Zamawiającemu potwierdzenia złożenia ww. wniosku,
2)uzyskania w imieniu Zamawiającego ostatecznej decyzji o pozwoleniu na użytkowanie (czas oczekiwania na uzyskanie decyzji o pozwolenie na użytkowanie nie wlicza się w czas realizacji Umowy)."
Zacytowane wyżej postanowienia Umowy to klauzule niedozwolone o których mowa Art. 433 pkt 1 i 2 ustawy. Z przepisu art. 433 pkt 1 ustawy wynika, iż intencją ustawodawcy jest, by kary umowne były związane ze zwłoką, czyli „kwalifikowaną" formą opóźnienia, a nie z każdym potencjalnym opóźnieniem bez względu na jego przyczynę. Sporne postanowienie projektowanej umowy wprowadza regułę odpowiedzialności wykonawcy za opóźnienia w wykonaniu obowiązków umownych niezależnie do jego winy, gdzie w dużej mierze wykonawca musi polegać na działaniu innego podmiotu. Odwołujący podkreślił, że nawet przy poprawnym załatwieniu spraw urzędowych przez osoby znające ścieżkę uzyskiwania pozwoleń urzędowych, często wkrada się błąd ludzki, który pociąga za sobą opóźnienia w wydaniu dokumentów. Tym bardziej, że zamawiający nie sprecyzował, na czym ma polegać niewykonanie obowiązku – czy jest

to niezłożenie dokumentów, czy też nieuzyskanie pozwoleń i stanowisk. W ocenie odwołującego takie ustalenie reguł odpowiedzialności nie znajduje racjonalnego uzasadnienia i pociąga za sobą zbyt duże ryzyka po stronie wykonawców. Postanowienie to przewidują bowiem odpowiedzialność wykonawcy za każde, również niezależne od przyczyn leżących po stronie wykonawcy, opóźnienia wykonawcy w wykonywaniu obowiązków umownych. Takie postępowanie zamawiającego jest oceniane negatywnie w orzecznictwie Izby np. wyrok Krajowej Izby Odwoławczej z dnia 27.08.2019 r. o sygn. akt KIO 1585/19.
Zamawiający spornymi postanowieniami nadużywa pozycji dominującej organizatora przetargu, kształtuje postanowienia przyszłej umowy w sposób sprzeczny z naturą stosunku prawnego, zasadą równowagi stron i wprost przepisami prawa.
Nieprawidłowe postanowienia zamawiający zawarł także w limicie kar umownych, zgodnie § 13 ust. 2 wzoru Umowy: „2. Limit zastosowanych kar umownych nie może przekroczyć 30% wynagrodzenia umownego netto określonego w § 3 ust.1 Umowy.
Ustawa wymaga od zamawiającego ustalenia górnego limitu kar umownych, jednak ten wymóg w żadnej mierze nie oznacza dowolności zamawiającego. Ważne, by limit ten pozostał zgody z naczelną zasadą przyświecającą zamówieniom publicznym jaką jest zasada proporcjonalności. W sprawie niniejszej limit kar ustalony na poziomie 30 % całości wynagrodzenia spowodował nadmierne przerzucenie ryzyka kontraktowego na słabszą stronę stosunku zobowiązaniowego jakim jest wykonawca. W orzecznictwie wskazuje się, że kary umowne nie powinny mieć dla zamawiającego charakteru kompensacyjnego, a zaproponowane postanowienia umowne bez wątpienia takowy forsują, naruszając już i tak zachwianą równowagę stron, wmuszając niejako do wkalkulowania w ofertę dodatkowych obciążeń. Powołał wyrok z dnia 29 stycznia 2013 r., KIO 113/13; KIO 117/13. Kary umowne dla zamawiającego nie pełnią roli ściśle odszkodowawczej. Co do zasady ich znacznie ważniejszą, dla zamawiającego, rolą jest ich funkcja stymulacyjna, dyscyplinująca wykonawcę do prawidłowego wykonania zamówienia (vide: wyrok Krajowej Izby Odwoławczej z dnia 17 lipca 2009 r., sygn. akt: KIO/UZP 843/09).
Uzasadnienie zarzutu nr 4 - równowaga kontraktowa w obowiązkach stron wynikających z umowy.
Z analizy postanowień umownych wskazanych w § 4 i 5 Umowy wynika, że obowiązki nałożone na wykonawcę to wielowarstwowe i sankcjonowalne zobowiązania, podczas gdy obowiązki zamawiającego są czysto techniczne i incydentalne. Już samo porównanie liczby nałożonych na strony przez umowę obowiązków wskazuje, jak dominująco i jednostronnie zostały one ukształtowane. Umowa prezentuje obowiązki obejmujące „wszelkie" działania i „każde" naruszenie, a także odpowiedzialność za skutki pośrednie. Takie postanowienia powodują, że wykonawca nie jest w stanie precyzyjnie określić zakresu swojego świadczenia a także precyzyjnie i racjonalnie skalkulować ryzyka kontraktowego. Postanowienia umowne powodują, że wykonawca ponosi odpowiedzialność za zdarzenia, które pozostają poza jego kontrolą, co powoduje, że to wykonawca ponosi pełne ryzyko operacyjne, prawne finansowe, przy minimalnym udziale zamawiającego wyrażającego się w postaci udostępnienia terenu i odbiorze zamówienia. Zestawienie i porównanie obowiązków stron umowy o zamówienie publiczne wskazuje na brak realnego współdziałania ze strony zamawiającego.
Kwestionowane przez wykonawcę postanowienia § 4 ust. 2 i ust. 10 mają brzmienie:
„2. Wykonawca ponosi zgodnie z Umową i przepisami prawa wszelką odpowiedzialność za szkody powstałe w wyniku robót mu powierzonych."
„10. W przypadku dochodzenia przez osoby trzecie od zamawiającego jakichkolwiek roszczeń powstałych chociażby pośrednio w związku z działaniem bądź zaniechaniem wykonawcy wbrew postanowieniom umowy, w tym w szczególności roszczeń z tytułu naruszenia praw autorskich, Wykonawca zobowiązuje się niezwłocznie, jednak nie później niż w terminie 30 dni od wezwania ich przez Zamawiającego zwolnić Zamawiającego z całości długu względem tej osoby trzeciej przez przejęcie długu lub zapłatę całej należności za zamawiającego, według wyboru zamawiającego"
Zamawiający nie może oczekiwać od wykonawcy kalkulowania ryzyk, które nie są znane w chwili składania oferty, w szczególności w sytuacji, w której sam zamawiający wskazuje na wręcz szacunkowy charakter danych i informacji, jakie przekazuje w ramach dokumentacji przetargowej. Taka sytuacja narusza bez wątpienia przepisy ustawy, w szczególności zasadę proporcjonalności, powodując jednocześnie zakłócenie konkurencji. Jak bowiem wskazano powyżej w niniejszym odwołaniu, prowadzić może to do sytuacji, w której poszczególni oferenci przyjmują do kalkulacji inny zakres ryzyk, a tym samym składane przez nich oferty są nieporównywalne. Profesjonalny i rzetelnie działający racjonalny wykonawca powinien wziąć pod uwagę ryzyka, jakie jest w stanie zidentyfikować na chwilę składania oferty, w oparciu o informacje i dokumentacje przedstawione mu przez Zamawiającego w toku postępowania o udzielenie zamówienia, ale jednocześnie może brać pod uwagę jedynie takie ryzyka, które da się przewidzieć na tej podstawie.
Jednoznaczne i precyzyjne SWZ to podstawowy obowiązek zamawiającego. Ten brak ustanowienia jasnych zasad realizowania umowy utrudnia decyzje o udziale w postępowaniu. Ogranicza to konkurencje i stanowi naruszenie art. 99 ust. 4 ustawy. Odwołujący zwrócił uwagę, że naruszenie art. 99 ust. 4 ustawy nie wymaga pełnego udowodnienia naruszenia konkurencji, a wystarczające jest udowodnienie możliwości wystąpienia takiego naruszenia, a więc jego

prawdopodobieństwa.
W ocenie odwołującego wykazał on naruszenie art. 99 ust. 4 ustawy. Wskazał na wyrok TSUE z 10.05.2012 r., C-368/10, Komisja Europejska v. Królestwo Niderlandów, EU:C:2012:284, w świetle którego dokumenty zamówienia „powinny umożliwiać oferentom jednakowy dostęp do zamówienia i nie mogą powodować tworzenia nieuzasadnionych przeszkód w otwarciu zamówień na konkurencję, muszą być dostatecznie precyzyjne, aby umożliwić oferentom ustalenie przedmiotu zamówienia, a instytucjom zamawiającym udzielenie zamówienia, oraz powinny być jasno wskazane, aby wszyscy oferenci wiedzieli, jakie wymagania określone przez instytucje zamawiające należy spełnić”
Zamawiający nie powinien konstruować dokumentacji przetargowej w sposób, który negatywnie wpłynie na ilość złożonych w przetargu ofert. Nie może także przerzucić całości ryzyka gospodarczego na wykonawcę.
W ocenie odwołującego, zamawiający konstruując treść SWZ uwzględnił jedynie swoje interesy, bez wyważania uzasadnionego interesu wykonawcy, a co za tym idzie działania zamawiającego można zakwalifikować jako nadużycie prawa czy też ograniczenie swobody kontraktowania.
Odwołujący ocenia działania zamawiającego negatywnie również w kontekście art. 5 i art. 353[1] Kodeksu cywilnego. W tym wypadku mamy wprost do czynienia z nadużyciem prawa podmiotowego w rozumieniu art. 5 kc,
Działania zamawiającego nie bronią się również przy ocenie przez pryzmat zasad współżycia społecznego i natury stosunku ujętych w treści art. 353[1] kc jako granice swobody umów. Jak wskazuje się w orzecznictwie (vide wyrok Sądu Najwyższego z 19 listopada 2015 r. sygn. akt IV CSK 804/14): w świetle, którego "obiektywnie niekorzystna dla jednej strony umowa zasługuje na negatywną ocenę moralną, która prowadzi do uznania jej za sprzeczną z zasadami współżycia społecznego, jeżeli do ukształtowania stosunku umownego w sposób wyraźnie krzywdzący doszło przy wykorzystaniu przez drugą stronę silniejszej pozycji, a więc pod presją faktycznej przewagi kontrahenta.”
Uzasadnienie zarzutu nr 5 – należyte zabezpieczenie wykonania umowy
Podstawowym obowiązkiem inwestora jest zapłata wynagrodzenia. Wynagrodzenie stanowi świadczenie pieniężne.
Zamawiający nie powinien uzależniać zapłaty wynagrodzenia od odbioru bezusterkowego. Takie rozwiązanie jest sprzeczne z przepisami prawa i dorobkiem orzecznictwa.
Odwołujący stwierdza, że mimo istnienia wady po stronie wykonawcy pojawia się wymagalność roszczenia o wynagrodzenie. Zamawiający będący inwestorem powinien skorzystać z uprawnień z tytułu rękojmi – wyrok SN z 26.02.1998r., I CKN 520/97, wyrok SN z 14.02.2007, II CNP 70/06, wyrok SN z 18.08.2012r., II CSK 213/11, wyrok SN z 12.03.2021 r., V CSKP 14/21.
Tylko wada, którą należy ocenić jako niewykonanie umowy przez wykonawcę może uzasadniać brak odbioru i brak zapłaty. Usterka nie może być przyczyną odmowy zapłaty wynagrodzenia. Potwierdza to wyrok SA w Lublinie z 3.11.2017r., I ACa 292/16.
Sporne postanowienia umowne stanowią przejaw nadużycia Sporne postanowienia stanowią przejaw nadużycia pozycji dominującej zamawiającego i są w sprzeczności z właściwością stosunku, ustawą oraz zasadami współżycia społecznego.
Zamawiający w zakresie wskazanym w odwołaniu nie podołał wymaganiom jakie postawił Ustawodawca do projektowanych postanowień umownych oraz dokumentacji w postępowaniach o udzielenie zamówienia publicznego.
15 kwietnia 2026 r. zamawiający złożył odpowiedź na odwołanie wnosząc o:
1)umorzenie postępowania odwoławczego w zakresie zarzutu nr 2 na podstawie art. 522 ust. 4 ustawy, z uwagi na jego uwzględnienie w całości przez zmianę Specyfikacji Warunków Zamówienia z 31.03.2026 r.;
2)oddalenie odwołania w pozostałym zakresie jako bezzasadnego;
3)obciążenie odwołującego kosztami postępowania odwoławczego, w tym kosztami zastępstwa procesowego zamawiającego według norm przepisanych.
31 marca 2026 r. zamawiający dokonał zmian SWZ oraz projektu umowy, częściowo uwzględniając stanowisko Odwołującego. W szczególności:
- obniżono wymóg doświadczenia kierownika budowy z 7 do 5 lat (zarzut nr 2 – uwzględniony w całości);
- obniżono stawkę kary umownej za zwłokę z 0,3% do 0,1% dziennie (podzarzuty 3a i 3b – częściowo uwzględnione);
- usunięto kwalifikator „istotnych” z warunków zwrotu 70% zabezpieczenia należytego wykonania umowy (zarzut nr 5 – częściowo uwzględniony).

W pozostałym zakresie zarzuty odwołującego są bezzasadne i nie zasługują na uwzględnienie.
Termin realizacji zamówienia (Część I: 20 miesięcy, Część II: 25 miesięcy)
Odwołujący zarzucił, że terminy 20 i 25 miesięcy są nierealne, wskazując na rzekomą konieczność 8-miesięcznej fazy projektowej. Odwołujący powołał się przy tym na wyrok KIO z dnia 4 lipca 2023 r., sygn. akt KIO 1741/23, wskazując na przesunięcie ciężaru dowodu na zamawiającego. Zamawiający podkreślił, że mechanizm ten uruchamia się dopiero wtedy, gdy wykonawca uprawdopodobni, że mimo oferowania przedmiotu dostosowanego do potrzeb zamawiającego, nie jest w stanie wykonać zamówienia w zakreślonym terminie. W tej sprawie Odwołujący nie przedłożył opinii

niezależnego biegłego ani kompleksowej analizy technicznej potwierdzającej nierealność terminu dla tego konkretnego przedmiotu zamówienia. Powoływanie się na własne projekty referencyjne jako benchmarki jest niewystarczające – terminy w tych projektach mogły wynikać ze specyfiki tamtych inwestycji, a nie z obiektywnej niemożliwości realizacji w krótszym czasie. Zamawiający zauważył, że w sprawie KIO 1741/23 Izba nie została przekonana przedstawionymi dowodami, co do możliwości wykonania zamówienia w terminie 24 miesięcy, ponieważ zmieniło się otoczenie prawne (IV Pakiet Kolejowy) i uległy wydłużeniu terminy dostaw komponentów od 2017 r.

W tej sprawie nie wystąpiły analogiczne zmiany okoliczności rynkowych lub prawnych, które uzasadniałyby wydłużenie terminu. Zamawiający uwzględnił te czynniki, określając termin na podstawie Programu Funkcjonalno-Użytkowego i realiów rynkowych. A na te realia składa się to, że zamawiający jako uczelnia podległa Ministrowi Obrony Narodowej, jest zobowiązany do realizacji rosnących limitów kształcenia. Zgodnie z rozporządzeniem Ministra Obrony Narodowej z dnia 19 grudnia 2025 r. (Dz.U. poz. 1869), limit przyjęć na studia dla kandydatów na żołnierzy zawodowych w WAT na rok akademicki 2026/2027 wynosi 1 280 osób. W obliczu dynamicznie zmieniającej się sytuacji geopolitycznej i rosnących potrzeb Sił Zbrojnych RP kolejne roczniki będą jeszcze liczniejsze. Inwestycja nie jest realizowana w abstrakcji – każdy miesiąc opóźnienia przekłada się bezpośrednio na brak miejsc noclegowych dla przyszłych podchorążych, co paraliżuje planowanie naboru, wobec ustawowych limitów. Niezrealizowanie inwestycji w zaplanowanym terminie oznacza konieczność komercyjnego wynajmu miejsc noclegowych dla co najmniej kilkuset studentów, co generuje dodatkowe, nieprzewidywalne obciążenia finansów publicznych. Dla instytucji podlegającej rygorowi ustawy o finansach publicznych minimalizacja takich kosztów jest obowiązkiem prawnym, a nie tylko postulatem gospodarności.

Teza odwołującego o 8-miesięcznej fazie projektowej jest twierdzeniem własnym podmiotu zainteresowanego wynikiem sporu, niepopartym, jak już wyżej powiedziano, niezależną analizą techniczną. Tymczasem:

- ustawowy termin na wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę wynosi 65 dni (art. 35 ust. 6 pkt 1 ustawy - Prawo budowlane), a dla realizacji inwestycji zlokalizowanych na terenach zamkniętych ustalonych decyzją Ministra Obrony Narodowej – 30 dni (art. 35 ust. 6 pkt 3 lit. a ustawy - Prawo budowlane);
- Zamawiający dysponuje zatwierdzonym Programem Funkcjonalno-Użytkowym wraz z koncepcją dla obu części, co istotnie skraca czas opracowania dokumentacji;
- teren inwestycji jest zlokalizowany na zamkniętym obszarze WAT – Decyzja Nr 91/MON Ministra Obrony Narodowej z dnia 26 lipca 2024 r w sprawie ustalenia terenów zamkniętych w resorcie obrony narodowej (numery działek zostały ponownie przywołane w Decyzji Nr 187/MON Ministra Obrony Narodowej z dnia 22 grudnia 2025 r. zmieniającej decyzję w sprawie ustalenia terenów zamkniętych w resorcie obrony narodowej (obie decyzje w załączeniu), co eliminuje typowe ryzyka proceduralne (uzgodnienia z zarządcami dróg, spory własnościowe);
- doświadczony wykonawca z własnym zespołem projektantów może złożyć wniosek o pozwolenie na budowę po 3-4 miesiącach intensywnych prac, co daje łącznie Etap I (dokumentacja + pozwolenie) zamknięty w ok. 5 miesiącach.

Twierdzenia odwołującego, poparte prywatnymi harmonogramami, nie uprawdopodobniają obiektywnej niemożności realizacji zadania. Jak słusznie zauważył Wojewódzki Sąd Administracyjny w Warszawie w wyroku z dnia 5 czerwca 2024 r. (sygn. akt V SA/Wa 77/24) , analizując błędnie ustalony termin: „Założenie, że całe zamówienie zostanie zrealizowane w okresie od lipca 2018 r. do listopada 2018 r. w sposób oczywisty nie uwzględniało ryzyk, które w momencie wszczęcia postępowania o zamówienie publiczne i w czasie jego trwania można było i należało przewidzieć (np. kolizje infrastrukturalne nieujawnione w dokumentacji geodezyjnej, utrudnienia atmosferyczne w okresie jesiennym, itp.)”.

Zamawiający postąpił prawidłowo i ustalając 20- i 25-miesięczny termin uwzględnił standardowe ryzyka procesów budowlanych, przez co termin ten jest obiektywnie realny i osiągalny dla wykonawców dysponujących odpowiednim potencjałem technicznym i organizacyjnym.

W związku z powyższym zarzut nr 1 jest bezzasadny, a terminy: 20 i 25 miesięcy są proporcjonalne i uzasadnione pilnymi, udokumentowanymi potrzebami instytucjonalnymi zamawiającego.

Zarzut 2 stał się bezprzedmiotowy w całości. Zmianą SWZ z 31.03.2026 r. zamawiający obniżył wymóg z 7 do 5 lat – dokładnie zgodnie z żądaniem odwołującego.

Wniósł o umorzenie postępowania odwoławczego w zakresie zarzutu nr 2 na podstawie art. 522 ust. 4 ustawy.

Podzarzuty 3a i 3b – stawka kary za zwłokę (obniżona do 0,1%)

Kara umowna jest dodatkowym zastrzeżeniem umownym, mającym na celu wzmocnienie skuteczności zobowiązań i służącym ich realnemu wykonaniu. Może być zastrzeżona w umowie na wypadek niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania niepieniężnego (art. 483 § 1 k.c.). Kara umowna stanowi surogat odszkodowania. Jej celem jest również funkcja stymulacyjna, dyscyplinująca wykonawcę do prawidłowego wykonania zamówienia. W przypadku zamówień publicznych zamawiający powinien formułować postanowienia dotyczące kar umownych z zachowaniem wytycznych ustawy, w tym zasad uczciwej konkurencji i proporcjonalności, co w tej sprawie miało miejsce.

Zamawiający zredukował stawkę kary z 0,3% do 0,1% za każdy dzień zwłoki. Stawka ta jest absolutnie adekwatna do

kalibru zamówienia (ok. 150 mln zł) i proporcjonalna. Zamawiający ma dyskrecjonalne prawo do kształtowania wysokości kar w granicach zasady proporcjonalności.

Sądy powszechne uznają, że kary umowne muszą mieć rzeczywistą funkcję stymulującą i odstraszającą, a stawki rzędu 0,05% dziennie (jak tego domaga się odwołujący) mogą być niewystarczające przy dużych kontraktach, szczególnie gdy wykonawca może łatwo „wliczyć" karę w koszt realizacji – por. wyrok Sądu Okręgowego w Łodzi z 14.01.2019 r. (sygn. akt GC 268/17) oraz wyrok Sądu Apelacyjnego w Katowicach z 03.11.2022 r. (sygn. akt V Aga 22/22).

Na stymulująco-dyscyplinującą funkcję kary umownej zwraca uwagę KIO w swoim orzecznictwie. W wyroku z 29 stycznia 2013 r., KIO 113/13; KIO 117/13, Krajowa Izba Odwoławcza przywołując wyrok z dnia 22 marca 2011 r., stwierdziła, że „Zamawiającemu przyznane zostało uprawnienie do ukształtowania postanowień umownych. Zamawiający może, o ile nie wykracza poza unormowanie art. 353(1) k.c., dowolnie sformułować postanowienia w zakresie kar umownych, zależnie od sytuacji faktycznej i swoich potrzeb.". Kary umowne dla zamawiającego nie pełnią roli ściśle odszkodowawczej. Co do zasady ich znacznie ważniejszą, dla zamawiającego, rolą jest ich funkcja stymulacyjna, dyscyplinująca wykonawcę do prawidłowego wykonania zamówienia (vide: wyrok Krajowej Izby Odwoławczej z dnia 17 lipca 2009 r., sygn. akt: KIO/UZP 843/09). Nadto Izba zwraca uwagę, że ustanowienie przez zamawiającego możliwości naliczania wysokich kar umownych nie ogranicza prawa wykonawcy do zwrócenia się do sądu powszechnego o dokonanie oceny czy naliczona kara umowna będzie rażąco wygórowana.".

W tych warunkach stawki rzędu 0,05% dziennie, jak tego domaga się odwołujący, zdaniem zamawiającego są niewystarczające, dlatego podzarzuty 3a i 3b są nieuzasadnione, a stawka 0,1% jest proporcjonalna.

Limit kar umownych (30%)

Prawo zamówień publicznych nie określa sztywnej maksymalnej granicy procentowej dla limitu kar. Kwestia ta stała się przedmiotem propozycji zmian ustawy, przy czym w jednym z projektów nowelizacji zawarto postulat, by zapis art. 436 pkt 3 nowej ustawy brzmiał: „umowa zawiera postanowienia określające w szczególności (…) łączną maksymalną wysokość kar umownych, których mogą dochodzić strony, z tym, że łączna wysokość kar umownych nie może przekroczyć 20% wartości netto umowy". Ostatecznie przepis ten uzyskał brzmienie: „umowa zawiera postanowienia określające w szczególności (…) łączną maksymalną wysokość kar umownych, których mogą dochodzić strony".

Problematyka braku wskazywania w umowach górnego limitu kar umownych na gruncie poprzednio obowiązującej ustawy o zamówieniach publicznych z 2004 r. stanowiła już bogaty dorobek orzeczniczy Krajowej Izby Odwoławczej (zob. np. wyrok z dnia 10.05.2016 r., KIO 654/16; wyrok z dnia 22.12.2008 r., KIO/UZP 1431/08; wyrok z dnia 28.04.2009 r., KIO/UZP 469/09). W jednym ze wskazanych wyżej orzeczeń, Krajowa Izba Odwoławcza stwierdziła, że zamawiający ma prawo użyć dozwolonych przepisami prawa środków zabezpieczających jego interes, bowiem opóźnienia w realizacji zamówienia, niewykonanie umowy lub jej nienależyte wykonanie mogą skutkować dla niego poważnymi konsekwencjami. Z kolei w wyroku z dnia 11.11.2008 r., sygn. akt KIO/UZP 779/08 podkreślił, że kara umowna ma nie tylko charakter odszkodowawczy, lecz również prewencyjny, szczególnie istotny w realizacji umów dotyczących zamówień publicznych, gdzie zamawiający nie może w sposób dowolny wybrać kontrahenta.

Dlatego wskazany w projekcie umowy limit rzędu 30% jest w pełni praworządny i służy właściwemu zabezpieczeniu interesów zamawiającego. Zwłaszcza, że w swej istocie kara umowna (art. 483 i 484 k.c.) – jak stwierdził to Sąd Apelacyjny w Białymstoku w wyroku z 23 października 2020 r. (sygn. akt I AGa 95/20) – „(…) pełni funkcje odszkodowawczo-kompensacyjne, stymulujące dłużnika do prawidłowego wykonania zobowiązania oraz represyjne. Jej istotą jest obciążenie dłużnika obowiązkiem zapłaty określonej kwoty za niewykonanie lub nienależyte wykonanie umowy, niezależnie od tego, czy wierzyciel poniósł szkodę. Dlatego, też zdaniem tego Sądu: „(…)w obecnym stanie prawnym, zarówno na gruncie przepisów kodeksu cywilnego, jak i przepisów Pzp (...) regulacja dotycząca wysokości kar umownych (...) mieści się w granicach swobody umów zakreślonych przez art. 353¹ k.c. i nie jest objęta sankcją nieważności".

Limit 30% przy stawce 0,1% dziennie oznacza, że kary pochłonęłyby 30% wynagrodzenia dopiero po ok. 300 dniach zwłoki, co jest jednak scenariuszem ekstremalnym u profesjonalnego wykonawcy. Sam fakt, że limit jest wysoki, nie czyni go nieproporcjonalnym, skoro jednoczesna stawka dzienna jest umiarkowana. Limit 30% jest ponadto niezbędny dla ochrony zamawiającego jako podmiotu publicznego, który nie może sobie pozwolić na konieczność dochodzenia uzupełniającego odszkodowania na drodze sądowej.

W tej sytuacji podzarzut 3c jest bezzasadny.

Kara 10.000 PLN (§ 4 ust. 1 pkt 22-23)

Kara 10.000 PLN stanowi 0,007% wartości kontraktu. Jest kwotą marginalną pełniącą wyłącznie funkcję dyscyplinującą. Obniżenie jej do 1.000 PLN uczyniłoby ją iluzoryczną i pozbawioną oddziaływania.

Obowiązki z § 4 ust. 1 pkt 22–23 umowy (uzyskanie stanowisk do pozwolenia na użytkowanie, złożenie wniosku o pozwolenie na użytkowanie) – są obowiązkami starannego działania. Treść tych postanowień precyzyjnie rozróżnia

złożenie wniosku od uzyskania decyzji, przy czym czas oczekiwania na decyzję wyraźnie wyłączono z czasu realizacji umowy. Zarzut nieprecyzyjności jest chybiony.
Wniosek: zarzut jest bezzasadny, a kara 10.000 PLN jest proporcjonalna.
§ 4 ust. 2 i § 10 wzoru umowy – odpowiedzialność za szkody i roszczenia osób trzecich
Klauzule w umowie chronią zamawiającego przed ewentualnymi szkodami oraz prawami osób trzecich i są precyzyjnie powiązane z nienależytym wykonywaniem powierzonych prac. W tym zakresie na uwagę zasługuje zwłaszcza norma wynikająca z art. 652 Kc, zgodnie z którą – jak zauważył Sąd Rejonowy w Bydgoszczy w wyroku z dnia 22 listopada 2021 r. (sygn. akt VIII GC 887/21) – „(…) jeżeli wykonawca przejął protokolarnie od inwestora teren budowy, ponosi on aż do chwili oddania obiektu odpowiedzialność na zasadach ogólnych za szkody wynikłe na tym terenie.
W świetle powyższych więc, w przypadku generalnego wykonawcy – po przekazaniu terenu budowy staje się on jedynym gospodarzem w pełni odpowiedzialnym za swoich pracowników i podwykonawców.”.
Dodatkowo Sąd podkreślił, że „Generalny wykonawca z zasady nie musi świadczyć osobiście, ale odpowiada za osoby, które na jego rzecz uczestniczyły przy spełnieniu świadczenia (...). Tym samym wykluczone jest więc powoływanie się przez niego na brak winy w nadzorze bądź brak winy w wyborze (wyroku Sądu Apelacyjnego we Wrocławiu z dnia 30 grudnia 2019 r., I ACa 1172/19, Lex nr 3089633).”.
Nie ma także mowy o nieuprawnionym transferze absolutnego ryzyka kontraktowego, jak twierdzi odwołujący. Sąd Okręgowy w Łodzi w wyroku z 22 kwietnia 2021 r. (sygn. akt X GC 198/21) niezwykle celnie podsumował ten obszar: „Zamawiający jest podmiotem działającym w interesie publicznym, którego obciąża ryzyko nieosiągnięcia celu danego postępowania i ryzyko to przewyższa normalne ryzyko związane z prowadzeniem działalności gospodarczej, które występuje, gdy umowę zawierają dwaj przedsiębiorcy" (zob. wyrok (...) z dnia 25 maja 2012 r., KIO/UZP 974/2012, (...) Jeżeli wykonawca uzna, że istotne dla stron postanowienia, które zostaną wprowadzone do treści zawieranej umowy w sprawie zamówienia publicznego, ogólne warunki umowy albo wzór umowy, naruszają jego interesy, może on nie ubiegać się o udzielenie zamówienia (zob. wyrok (...) z dnia 16 czerwca 2009 r., KIO/UZP 694/09)”.
W tym stanie rzeczy zarzut nr 4 jest bezzasadny, a postanowienia § 4 ust. 2 i § 10 są standardowe i zgodne z prawem.
§ 12 ust. 6 – zwrot 70% zabezpieczenia, a usunięcie wad
31.03.2026 r. zamawiający doprecyzował regulację i usunął słowo „istotnych" z dyspozycji zwracania zabezpieczenia. Konieczność usunięcia wszelkich, zidentyfikowanych w momencie odbioru końcowego wad – przed zwrotem zabezpieczenia – mieści się w standardzie rynkowym oraz zabezpiecza należyte wykonanie całości zlecenia. Zgodnie ze stanowiskiem Sądu Apelacyjnego w Katowicach, w wyroku z dnia 24 stycznia 2022 r. (sygn. akt V AGa 350/21): „Do chwili zakończenia realizacji umowy wniesione zabezpieczenie służy w całości pokryciu roszczeń z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania zamówienia. W tym czasie zamawiający może skorzystać z całej kwoty (...). Zatem wykonanie zobowiązania i stwierdzenie przez zamawiającego, że zostało ono wykonane w sposób należyty, obliguje zamawiającego do zwrotu zabezpieczenia wykonania umowy”.
Orzecznictwo SN dotyczące wynagrodzenia i niedopuszczalności odmowy odbioru ze względu na usterki nieistotne dotyczy odrębnej instytucji – wynagrodzenia wykonawcy, a nie zabezpieczenia należytego wykonania umowy. Odwołujący myli te dwie instytucje.
Zarzut jest bezzasadny w zakresie, w jakim nie stał się bezprzedmiotowy.

Stan faktyczny:

Na podstawie dokumentacji postępowania o udzielenie zamówienia KIO ustaliła, że:
IV.TERMIN WYKONANIA ZAMÓWIENIA
Wymagany termin wykonania zamówienia:
Część I (AW-8): do 20 miesięcy od dnia podpisania umowy
Część II (SW-4): do 25 miesięcy od dnia podpisania umowy
V.WARUNKI UDZIAŁU W POSTĘPOWANIU
1.O udzielenie zamówienia mogą ubiegać się Wykonawcy, którzy spełniają warunki udziału w postępowaniu, dotyczące:
4)zdolności technicznej lub zawodowej:
b)będzie dysponował osobami zdolnymi do wykonania zamówienia na podstawie wykazu osób, które będą uczestniczyć w wykonywaniu zamówienia oraz oświadczenia z których wynikać będzie, że Wykonawca dysponuje bądź będzie dysponował co najmniej:
6) 1 osobą (Kierownikiem budowy) posiadającą uprawnienia budowlane do kierowania robotami budowlanymi w specjalności konstrukcyjno-budowlanej bez ograniczeń (wg stanu prawnego obowiązującego na dzień wszczęcia postępowania) oraz min. 7-letnie doświadczenie zawodowe jako kierownik budowy w specjalności konstrukcyjno-budowlanej bez ograniczeń w pełnieniu samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie, w tym jako kierownik budowy przy budowie co najmniej jednego minimum czterokondygnacyjnego budynku użyteczności publicznej o powierzchni użytkowej nie mniejszej niż 5 000 m2

i
1 osobą (Kierownikiem budowy) posiadającą uprawnienia budowlane do kierowania robotami budowlanymi w specjalności konstrukcyjno-budowlanej bez ograniczeń (wg stanu prawnego obowiązującego na dzień wszczęcia postępowania) oraz min. 7-letnie doświadczenie zawodowe jako kierownik budowy w specjalności konstrukcyjno-budowlanej bez ograniczeń w pełnieniu samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie, w tym jako kierownik budowy przy budowie co najmniej jednej minimum dwukondygnacyjnej stołówki lub budynku o funkcji gastronomicznej o powierzchni użytkowej nie mniejszej niż 2 000 m2
lub
1 osobą (Kierownikiem budowy) posiadającą uprawnienia budowlane do kierowania robotami budowlanymi w specjalności konstrukcyjno-budowlanej bez ograniczeń (wg stanu prawnego obowiązującego na dzień wszczęcia postępowania) oraz min. 7-letnie doświadczenie zawodowe jako kierownik budowy w specjalności konstrukcyjno-budowlanej bez ograniczeń w pełnieniu samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie, w tym jako kierownik budowy przy budowie co najmniej dwóch budynków, w tym co najmniej jednego minimum czterokondygnacyjnego budynku użyteczności publicznej o powierzchni użytkowej nie mniejszej niż 5 000 m2 oraz przy budowie co najmniej jednej minimum dwukondygnacyjnej stołówki lub budynku o funkcji gastronomicznej o powierzchni użytkowej nie mniejszej niż 2 000 m2
oraz
Zał. nr 2 do SWZ
§ 4
Obowiązki Wykonawcy
1.Do obowiązków Wykonawcy w zakresie realizacji Umowy należy w szczególności:
22)uporządkowanie terenu sąsiadującego zajętego lub użytkowanego oraz dokonanie na własny koszt renowacji zniszczonych lub uszkodzonych w wyniku prowadzonych robót obiektów, fragmentów terenów, dróg, nawierzchni i instalacji,
23)uporządkowanie terenu budowy po zakończeniu robót, usunięcie wszelkich materiałów pochodzących z demontażu, pozostawienie obiektu w stanie czystym i nadającym się do użytkowania oraz przekazanie terenu Zamawiającemu najpóźniej w terminie ustalonym na odbiór końcowy robót, jednakże nie później niż 2 dni przed ustalonym terminem odbioru końcowego robót,
2.Wykonawca ponosi zgodnie z Umową i przepisami prawa wszelką odpowiedzialność za szkody powstałe w wyniku robót mu powierzonych.
10.W przypadku dochodzenia przez osoby trzecie od Zamawiającego jakichkolwiek roszczeń powstałych chociażby pośrednio w związku z działaniem bądź zaniechaniem Wykonawcy wbrew postanowieniom Umowy, w tym w szczególności roszczeń z tytułu naruszenia praw autorskich, Wykonawca zobowiązuje się niezwłocznie, jednak nie później niż w terminie 30 dni od wezwania ich przez Zamawiającego.
zwolnić Zamawiającego z całości długu względem tej osoby trzeciej poprzez przejęcie długu lub zapłatę całej należności za Zamawiającego, według wyboru Zamawiającego.
22.Wykonawca zobowiązany jest, po zakończeniu robót i potwierdzeniu tego faktu wpisem do dziennika budowy przez inspektorów nadzoru inwestorskiego, do uzyskania w imieniu Zamawiającego dokumentów do pozwolenia na użytkowanie budynków, w szczególności:
1)stanowiska w zakresie ochrony przeciwpożarowej w sprawie wykonania budynków zgodnie z projektem budowlanym wydanego przeze Delegaturę Wojskowej Ochrony Przeciwpożarowej,
2)stanowiska dotyczącego budynków wydanego przez Wojskowy Ośrodek Medycyny Prewencyjnej.
23. Wykonawca zobowiązany jest dla Części nr I oraz Części nr II do:
1)złożenia w imieniu Zamawiającego wniosku o uzyskanie pozwolenia na użytkowanie
w terminie 7 dni od dnia uzyskania dokumentów, o których mowa w ust. 22 i przedłożenia Zamawiającemu potwierdzenia złożenia ww. wniosku,
2)uzyskania w imieniu Zamawiającego ostatecznej decyzji o pozwoleniu na użytkowanie (czas oczekiwania na uzyskanie decyzji o pozwolenie na użytkowanie nie wlicza się
w czas realizacji Umowy).
§ 5
Obowiązki Zamawiającego
Do obowiązków Zamawiającego należy:
1)dokonanie odbioru dokumentacji, częściowego i końcowego poszczególnych części przedmiotu Umowy zgodnie z warunkami zawartymi w § 9 Umowy;
2)wskazanie Wykonawcy miejsca do zorganizowania i wyposażenia przez Wykonawcę zaplecza budowy;

3)wskazanie i udostępnienie punktów poboru mediów oraz ich rozliczenie zgodnie z § 6.
4) zapewnienie nadzoru inwestorskiego;
5)organizowanie narad roboczych z Wykonawcą i ich dokumentowanie;
6)wprowadzenie protokolarne na teren budowy w ciągu 14 dni roboczych od dnia podpisania Umowy, na którym będą wykonywane roboty oraz udzielenie niezbędnych Wykonawcy informacji dotyczących przekazanego terenu.

§ 12

Zabezpieczenie należytego wykonania Umowy

1. Wykonawca tytułem zabezpieczenia należytego wykonania Umowy wniesie – najpóźniej w chwili zawarcia Umowy - zabezpieczenie należytego wykonania Umowy (obejmujące okres wykonania Umowy oraz okres gwarancji i rękojmi) w formie określonej w art. 450 ust. 1 ustawy Prawo zamówień publicznych, w wysokości 5% wartości Części I Umowy brutto wskazanej w § 3 ust. 1 pkt 1 , tj. na kwotę: …… zł oraz w wysokości 5% wartości Części II Umowy brutto wskazanej w § 3 ust. 1 pkt 2, tj. na kwotę: …… zł.
2. Zamawiający nie wyraża zgody na wniesienie zabezpieczenia należytego wykonania Umowy w formie określonej w art. 450 ust. 2 ustawy Prawo zamówień publicznych.
3. Jeżeli zabezpieczenie zostanie wniesione w pieniądzu wpłaty należy dokonać przelewem na konto Zamawiającego w PEKAO S.A. Warszawa, ul. Towarowa 25, nr 34 1240 5918 1111 0000 4910 0228.
4. Jeżeli zabezpieczenie zostanie wniesione w postaci gwarancji bankowej albo ubezpieczeniowej musi zawierać zapisy i zobowiązanie, że jest ona: bezwarunkowa i nieodwołalna, płatna na pierwsze żądanie Zamawiającego, stanowi zabezpieczenie do dnia jej wygaśnięcia. Dowodem wniesienia zabezpieczenia należytego wykonania Umowy jest oryginał gwarancji bankowej albo ubezpieczeniowej. W przypadku braku możliwości jej przedłużenia, Wykonawca wniesie zabezpieczenie w pieniądzu, w wysokości wskazanej ust. 1.
5. Dowód wniesienia zabezpieczenia zostanie przekazany Zamawiającemu najpóźniej w chwili zawarcia Umowy. Zabezpieczenie wnoszone w formie innej niż pieniężna wymaga zaakceptowania treści przez Zamawiającego.
6. Zabezpieczenie należytego wykonania Umowy zostanie zwrócone w następujący sposób:
Część I:
1) 70% wartości zabezpieczenia …… zł – w terminie 30 dni od dnia przekazania przez Wykonawcę i przyjęcia przez Zamawiającego robót jako należycie wykonane na podstawie protokołu końcowego odbioru robót budowlanych z załączonym protokołem usunięcia wad z potwierdzeniem usunięcia wszystkich wad istotnych, tj. takich, które uniemożliwiają lub znacznie utrudniają korzystanie z przedmiotu zamówienia zgodnie z jego przeznaczeniem (jeżeli takowe wystąpią);
2) 30% wartości zabezpieczenia …… zł – najpóźniej w 15 dniu po upływie okresu rękojmi za wady lub gwarancji. Zwrócone zabezpieczenie wniesione w pieniądzu powiększone będzie o odsetki wynikające z umowy rachunku, na którym było przechowywane i pomniejszone o koszty prowadzenia tego rachunku oraz przelewu na rachunek Wykonawcy na podstawie protokołu odbioru pogwarancyjnego.
Część II:
1) 70% wartości zabezpieczenia …… zł – w terminie 30 dni od dnia przekazania przez Wykonawcę i przyjęcia przez Zamawiającego robót jako należycie wykonane na podstawie protokołu końcowego odbioru robót budowlanych z załączonym protokołem usunięcia wad z potwierdzeniem usunięcia wszystkich wad istotnych, tj. takich, które uniemożliwiają lub znacznie utrudniają korzystanie z przedmiotu zamówienia zgodnie z jego przeznaczeniem (jeżeli takowe wystąpią);
2) 30% wartości zabezpieczenia …… zł – najpóźniej w 15 dniu po upływie okresu rękojmi za wady lub gwarancji. Zwrócone zabezpieczenie wniesione w pieniądzu powiększone będzie o odsetki wynikające z umowy rachunku, na którym było przechowywane i pomniejszone o koszty prowadzenia tego rachunku oraz przelewu na rachunek Wykonawcy na podstawie protokołu odbioru pogwarancyjnego.
7. Zabezpieczenie należytego wykonania Umowy ma na celu zabezpieczenie i zaspokojenie wszelkich roszczeń Zamawiającego z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania Umowy przez Wykonawcę, w szczególności roszczeń o usunięcie wad, awarii, wykonywania przeglądów konserwacyjnych i czynności określonych w § 11 ust. 3 pkt 5 i § 19, zapłatę kar umownych, pokrycie kosztów robót wykonanych zastępczo przez innego Wykonawcę, gdy Wykonawca, jako strona Umowy, robót tych nie wykona lub wykona je nienależycie, z zastrzeżeniem § 13 ust. 4.
8.Jeżeli okres ważności zabezpieczenia należytego wykonania umowy jest krótszy niż wymagany okres jego ważności, Wykonawca jest zobowiązany ustanowić nowe zabezpieczenie należytego wykonania umowy nie później niż 30 dni przed wygaśnięciem ważności dotychczasowego zabezpieczenia.
9.Jeżeli Wykonawca w terminie określonym w ust. 8 nie przedłoży Zamawiającemu nowego zabezpieczenia należytego wykonania umowy, Zamawiający będzie uprawniony do zrealizowania dotychczasowego zabezpieczenia w trybie wypłaty całej kwoty, na jaką w dacie wystąpienia z roszczeniem opiewać będzie dotychczasowe zabezpieczenie.

10.Zamawiający zwróci Wykonawcy środki pieniężne otrzymane z tytułu realizacji zabezpieczenia należytego wykonania umowy po przedstawieniu przez Wykonawcę nowego zabezpieczenia.
§ 13
Kary Umowne
1. Zamawiający naliczy kary umowne w następujących przypadkach:
1)za zwłokę w wykonaniu Etapu I dla Części I w terminie określonym w § 2 ust. 1 pkt 1 – w wysokości 0,3% wynagrodzenia umownego netto określonego dla Części I w § 3 ust. 1 pkt 1, za każdy dzień zwłoki; oraz za zwłokę w wykonaniu Etapu I dla Części II w terminie określonym w § 2 ust. 2 pkt 1 – w wysokości 0,3% wynagrodzenia umownego netto określonego dla Części II w § 3 ust. 1 pkt 2, za każdy dzień zwłoki – niezależnie dla każdego terminu;
2)za zwłokę w wykonaniu Etapu II dla Części I w terminie określonym w § 2 ust. 1 pkt 2 – w wysokości 0,3% wynagrodzenia umownego netto określonego w § 3 ust. 1, za każdy dzień zwłoki; oraz za zwłokę w wykonaniu Etapu II dla Części II w terminie określonym w § 2 ust. 2 pkt 2 – w wysokości 0,3% wynagrodzenia umownego netto określonego w § 3 ust. 1, za każdy dzień zwłoki – niezależnie dla każdego terminu;
12) za niewykonanie obowiązku, o którym mowa w § 4 ust. 1 pkt. 22, 23 – w wysokości 10 000,00 zł za każde zdarzenie.
2.Limit zastosowanych kar umownych nie może przekroczyć 30% wynagrodzenia umownego netto określonego w § 3 ust.1 Umowy.
23 marca 2026 r. zamawiający zmienił treść SWZ w ten sposób:
1) zmianie warunku udziału w postępowaniu w Rozdziale V ust. 1 pkt 4) ppkt a) i b)SWZ:
jest:
IWARUNKI UDZIAŁU W POSTĘPOWANIU
1. O udzielenie zamówienia mogą ubiegać się Wykonawcy, którzy spełniają warunki udziału w postępowaniu, dotyczące:
4) zdolności technicznej lub zawodowej:
będzie dysponował osobami zdolnymi do wykonania zamówienia na podstawie wykazu osób, które będą uczestniczyć w wykonywaniu zamówienia oraz oświadczenia z których wynikać będzie, że Wykonawca dysponuje bądź będzie dysponował co najmniej:
6) 1 osobą (Kierownikiem budowy) posiadającą uprawnienia budowlane do kierowania robotami budowlanymi w specjalności konstrukcyjno-budowlanej bez ograniczeń (wg stanu prawnego obowiązującego na dzień wszczęcia postępowania) oraz min. 7-letnie doświadczenie zawodowe jako kierownik budowy w specjalności konstrukcyjno-budowlanej bez ograniczeń w pełnieniu samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie, w tym jako kierownik budowy przy budowie co najmniej jednego minimum czterokondygnacyjnego budynku użyteczności publicznej o powierzchni użytkowej nie mniejszej niż 5 000 m2
i
1 osobą (Kierownikiem budowy) posiadającą uprawnienia budowlane do kierowania robotami budowlanymi w specjalności konstrukcyjno-budowlanej bez ograniczeń (wg stanu prawnego obowiązującego na dzień wszczęcia postępowania) oraz min. 7-letnie doświadczenie zawodowe jako kierownik budowy w specjalności konstrukcyjno-budowlanej bez ograniczeń w pełnieniu samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie, w tym jako kierownik budowy przy budowie co najmniej jednej minimum dwukondygnacyjnej stołówki lub budynku o funkcji gastronomicznej o powierzchni użytkowej nie mniejszej niż 2 000 m2
lub
1 osobą (Kierownikiem budowy) posiadającą uprawnienia budowlane do kierowania robotami budowlanymi w specjalności konstrukcyjno-budowlanej bez ograniczeń (wg stanu prawnego obowiązującego na dzień wszczęcia postępowania) oraz min. 7-letnie doświadczenie zawodowe jako kierownik budowy w specjalności konstrukcyjno-budowlanej bez ograniczeń w pełnieniu samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie, w tym jako kierownik budowy przy budowie co najmniej dwóch budynków, w tym co najmniej jednego minimum czterokondygnacyjnego budynku użyteczności publicznej o powierzchni użytkowej nie mniejszej niż 5 000 m2 oraz przy budowie co najmniej jednej minimum dwukondygnacyjnej stołówki lub budynku o funkcji gastronomicznej o powierzchni użytkowej nie mniejszej niż 2 000 m2
oraz
Zamawiający 30 marca 2026 r. w odpowiedzi na pytanie:
Pytanie nr 1:
W związku z wyrokami - m.in. KIO 426/13, KIO 426/13, KIO 5854/25, w których to Izba wskazała, że stawianie wymogu ilości lat doświadczenia personelu, zwłaszcza gdy jednocześnie wymagane jest doświadczenie merytoryczne - związane z przedmiotem postępowania , pozostaje bez związku z przedmiotem postępowania i jest warunkiem nadmiarowym oraz nakazała wykreślenie takich zapisów - wnosimy o wykreślenie, z warunków dotyczących wszystkich osób wymaganych w SWZ, zapisu: "oraz minimum 5-letnie doświadczenie zawodowe w projektowaniu w specjalności

(...)"
udzielił się następującej odpowiedzi:
Zamawiający nie wyraża zgody na skrócenie okresu doświadczenia dla projektantów.
30 marca 2026 r. zamawiający zmienił rozdz. V pkt. 1 ust. 4 lit. b pkt 6 w ten sposób, że skrócił wymagane doświadczenie z 7 lat do 5 lat.
31 marca 2026 r. zamawiający zmienił załącznik nr 2 Projektowane postanowienia umowy w ten sposób, że w par. 12 ust. 6 cz I i II w pkt 1 wykreślił sformułowanie „istotnych tj. takich, które uniemożliwiają lub znacznie utrudniają korzystanie z przedmiotu zamówienia zgodnie z jego przeznaczeniem", a w par. 13 ust. 1 pkt 1 i 2 zmniejszył wysokość kar umownych z 0,3% na 0,1%
9 kwietnia 2026 r. zamawiający zmienił rozdz. V pkt 1 ust. 4 lit. b w pkt. 1, 2, 3, 4, 5 zmieniając doświadczenie projektantów z 5 letniego na 3 letnie.
23 kwietnia 2026 r. zamawiający zmienił SWZ:
nr 2 do SWZ
PROJEKT
Umowa nr .....
PO ZMIANIE Z DNIA 23.04.2026 R.
§ 9
Warunki odbioru robót
8. Po stwierdzeniu wad w toku odbioru, zostanie sporządzony protokół usunięcia wad stwierdzonych podczas odbioru robót budowlanych w formie załącznika do protokołu końcowego odbioru robót budowlanych dla poszczególnych części przedmiotu umowy. Podpisany protokół końcowego odbioru robót budowlanych ~~z załączonym podpisanym protokołem usunięcia wad istotnych stwierdzonych podczas odbioru robót budowlanych (jeżeli takowe wystąpią)~~ jest podstawą do wystawienia przez Wykonawcę faktury końcowej oraz zgodnie z § 12 ust. 6 do zwrotu 70% wartości zabezpieczenia dla Części I oraz Części II przedmiotu umowy.
§ 12
Zabezpieczenie należytego wykonania Umowy
6. Zabezpieczenie należytego wykonania Umowy zostanie zwrócone w następujący sposób:
Część I:
1) 70% wartości zabezpieczenia …… zł – w terminie 30 dni od dnia przekazania przez Wykonawcę i przyjęcia przez Zamawiającego robót jako należycie wykonane na podstawie protokołu końcowego odbioru robót budowlanych; ~~z załączonym protokołem usunięcia wad z potwierdzeniem usunięcia wszystkich wad istotnych, tj. takich, które uniemożliwiają lub znacznie utrudniają korzystanie z przedmiotu zamówienia zgodnie z jego przeznaczeniem (jeżeli takowe wystąpią);~~
2) 30% wartości zabezpieczenia …… zł – najpóźniej w 15 dniu po upływie okresu rękojmi za wady lub gwarancji.
Zwrócone zabezpieczenie wniesione w pieniądzu powiększone będzie o odsetki wynikające z umowy rachunku, na którym było przechowywane i pomniejszone o koszty prowadzenia tego rachunku oraz przelewu na rachunek Wykonawcy na podstawie protokołu odbioru pogwarancyjnego.
Część II:
1) 70% wartości zabezpieczenia …… zł – w terminie 30 dni od dnia przekazania przez Wykonawcę i przyjęcia przez Zamawiającego robót jako należycie wykonane na podstawie protokołu końcowego odbioru robót budowlanych; ~~z załączonym protokołem usunięcia wad z potwierdzeniem usunięcia wszystkich wad istotnych, tj. takich, które uniemożliwiają lub znacznie utrudniają korzystanie z przedmiotu zamówienia zgodnie z jego przeznaczeniem (jeżeli takowe wystąpią);~~
Dowody odwołującego:
DS Polonez II Poznań akademik 04.12.2023 - 20.08.2025 21 m-cy 61 500 000,00 11 057
Buduj akademik Verano Kołobrzeg hotel 01.04.2021- 30.08.2022 17 m-cy 24 921 011,884 404 Buduj
hotel – przebudowa TDT Warszawa biurowiec z funkcją hotelową 21.09.2016 - 13.12.2019 3 lata 3 m-ce 91 622 680,44 23 674 Buduj
7-15 piętra - część hotelowa Termy Uniejów Uniejów aparthotel 04.12.2017 - 30.11.2019 24 m-ce 54 600 000,00 11 000 Zaprojektuj i buduj
aparthotel, projektowanie 8 m-cy Aquamarina Międzyzdroje budynek apartamentowo – hotelowy 27.10.2016 - 07.12.2018 25 m-cy 59 543 953,43 19 500 Buduj
budynek apartamentowo – hotelowy Obiekt OK07 Siedlce stołówka wojskowa 25.03.2022 - 28.10.2024 24 m-ce ('czysty' okres budowy) informacja poufna 7 500 Buduj stołówka wojskowa
Wnioski:- obiekty porównywalne z przetargowymi- proces projektowania (scenariusz realistyczny) 8 m-cy- proces

realizacji (scenariusz realistyczny) 20 m-cy
akademik / aparthotel 20 m-cy stołówka Czas realizacji
Odwołanie WAT - obiekty referencyjne (harmonogram)oznaczone kolorem żółtym
Harmonogram rzeczowy BUDOWA BUDYNKU STOŁÓWKI WOJSKOWEJ NR 4
1 STOŁÓWKA WOJSKOWA NR 4 603 dn pon, 26-06-01 pią, 28-09-29
2
3 PRACE PROJEKTOWE 173 dn pon, 26-06-01 nie, 27-01-31
4 Prace przedprojektowe w tym uzgodnienia 12 tyg. pon, 26-06-01 pią, 26-08-21
5 Opracowanie dokumentacji projektowej do PnB 22 tyg. pon, 26-06-29 pią, 26-11-27
6 Wniosek i procedura administracyjna 65 cdn pią, 26-11-27 nie, 27-01-31
7 Uzyskanie decyzji PnB 0 dn nie, 27-01-31 nie, 27-01-31
8 PRACE BUDOWLANE 430 dn pon, 27-02-01 pią, 28-09-29
9 BRANŻA OGÓLNO-BUDOWLANA 400 dn pon, 27-02-01 pią, 28-08-18
10 Prace przygotowawcze 40 dn pon, 27-02-01 pią, 27-03-26
11 Organizacja placu budowy 8 tyg. pon, 27-02-01 pią, 27-03-26
12 Prace przygotowawcze (roboty rozbiórkowe, wycinka drzew, itp.) 2 tyg. pon, 27-02-01 pią, 27-02-12
13 Roboty ziemne 70 dn pon, 27-02-15 pon, 27-05-24
14 Wykop 6 tyg. pon, 27-02-15 pią, 27-03-26
15 Zasypki 2 tyg. wto, 27-05-11 pon, 27-05-24
16 Fundamenty i izolacje 40 dn pon, 27-03-01 pią, 27-04-23
17 Roboty fundamentowe 8 tyg. pon, 27-03-01 pią, 27-04-23
18 Izolacje podziemne 8 tyg. pon, 27-03-01 pią, 27-04-23
19 Konstrukcja 70 dn pon, 27-04-12 pon, 27-07-19
20 Konstrukcja kond. +1 8 tyg. pon, 27-04-12 pon, 27-06-07
21 Konstrukcja kond. +2 8 tyg. wto, 27-05-25 pon, 27-07-19
22 Roboty murowe 70 dn wto, 27-07-20 pon, 27-10-25
23 Ściany kond. +1 12 tyg. wto, 27-07-20 pon, 27-10-11
24 Ściany kond. +2 8 tyg. wto, 27-08-31 pon, 27-10-25
25 Dach 150 dn wto, 27-08-31 wto, 28-03-28
26 Dach 30 tyg. wto, 27-08-31 wto, 28-03-28
27 Roboty wykończeniowe 170 dn wto, 27-12-21 pią, 28-08-18
28 Roboty tynkarskie 60 dn wto, 27-12-21 wto, 28-03-14
29 Kond. +1 7 tyg. wto, 27-12-21 wto, 28-02-08
30 Kond. +2 5 tyg. śro, 28-02-09 wto, 28-03-14
31 Warstwy posadzkowe 30 dn śro, 28-03-22 pią, 28-05-05
32 Kond. +1 3 tyg. śro, 28-03-22 wto, 28-04-11
33 Kond. +2 3 tyg. śro, 28-04-12 pią, 28-05-05
34 Okładziny posadzkowe 65 dn śro, 28-04-26 pią, 28-07-28
35 Kond. +1 10 tyg. śro, 28-04-26 pią, 28-07-07
36 Kond. +2 10 tyg. pon, 28-05-22 pią, 28-07-28
37 Okładziny ścian i sufitów 65 dn pon, 28-05-22 pią, 28-08-18
38 Kond. +1 10 tyg. pon, 28-05-22 pią, 28-07-28
39 Kond. +2 10 tyg. pon, 28-06-12 pią, 28-08-18
40 Malowanie 65 dn pon, 28-05-08 pią, 28-08-04
41 Kond. +1 8 tyg. pon, 28-05-08 pią, 28-06-30
42 Kond. +2 8 tyg. pon, 28-06-12 pią, 28-08-04
43 Windy 8 tyg. śro, 28-03-01 wto, 28-04-25
44 Balustrady schodowe 4 tyg. pon, 28-05-08 pią, 28-06-02
45 Stolarka i ślusarka 150 dn wto, 27-11-09 pią, 28-06-09
46 Okna, drzwi i witryny 16 tyg. wto, 27-11-09 wto, 28-02-29
47 Drzwi wewnętrzne 8 tyg. śro, 28-04-12 pią, 28-06-09
48 Elewacja 80 dn śro, 28-03-01 pią, 28-06-23
49 Roboty elewacyjne 16 tyg. śro, 28-03-01 pią, 28-06-23
50 Meble i wyposażenie 30 dn pon, 28-07-10 pią, 28-08-18
51 Meble i wyposażenie budynku 6 tyg. pon, 28-07-10 pią, 28-08-18

52 System identyfikacji wizualnej 10 dn pon, 28-07-24 pią, 28-08-04
53 Elementy SIW 2 tyg. pon, 28-07-24 pią, 28-08-04
54 TECHNOLOGIA KUCHNI 100 dn śro, 28-03-29 pią, 28-08-18
55 Technologia kuchni 20 tyg. śro, 28-03-29 pią, 28-08-18
56 BRANŻA DROGOWA 60 dn pon, 28-05-29 pią, 28-08-18
57 Drogi, chodniki, zieleń 12 tyg. pon, 28-05-29 pią, 28-08-18
58 Mała architektura 4 tyg. pon, 28-07-24 pią, 28-08-18
59 BRANŻA ELEKTRYCZNA I TELETECHNICZNA 220 dn wto, 27-10-12 pią, 28-08-18
60 Instalacje wewnętrzne 44 tyg. wto, 27-10-12 pią, 28-08-18
61 Instalacje zewnętrzne 5 tyg. śro, 28-03-29 pią, 28-05-05
62 BRANŻA SANITARNA 220 dn wto, 27-10-12 pią, 28-08-18
63 Instalacje wewnętrzne 44 tyg. wto, 27-10-12 pią, 28-08-18
64 Instalacje zewnętrzne 10 tyg. śro, 28-02-16 wto, 28-04-25
65 ODBIORY 30 dn pon, 28-08-21 pią, 28-09-29
66 Odbiór robót (PSP, Sanepid, PINB/WINB) 6 tyg. pon, 28-08-21 pią, 28-09-29
67 Decyzja PnU 0 dn pią, 28-09-29 pią, 28-09-29

Opinia projektanta K.S. Wydłużenie terminu realizacji inwestycji budynku Akademika AW-8 i stołówki SW-4 – analiza techniczna

1. Wstęp

Na podstawie przeprowadzonej analizy Programu Funkcjonalno-Użytkowego oraz wstępnego harmonogramu realizacji inwestycji „Budowa akademika AW-8 i stołówki SW-4” należy jednoznacznie stwierdzić, że realny, technologicznie uzasadniony i organizacyjnie wykonalny termin realizacji inwestycji wynosi około 28 miesięcy (a nie 20/25 miesięcy jak proponuje to Zamawiający).

Harmonogram zakładający krótszy okres realizacji nie uwzględnia kluczowych ograniczeń wynikających z technologii robót budowlanych, złożoności instalacyjnej obiektów, koniecznej sekwencyjności prac oraz procesów projektowych (formuła zaprojektuj i zbuduj) i administracyjnych.

W analizowanym przypadku mamy do czynienia z obiektami o dużej powierzchni - akademik (ok. 12 250 m², 7 kondygnacji nadziemnych oraz kondygnacja podziemna), o funkcji zbiorowego zamieszkania dla kilkuset użytkowników, dodatkowo wyposażonym w elementy infrastruktury o podwyższonych wymaganiach technicznych (m.in. MDS –schron) wraz z kompletnym wyposażeniem, - stołówka (ok. 5 000 m2 2 kondygnacje) z technologia kuchni i wysokiej liczbie wydawanych posiłków (minimum 6 000 posiłków).

Taki zakres inwestycji generuje znaczną złożoność konstrukcyjną, instalacyjną oraz organizacyjną, która bezpośrednio przekłada się na czas realizacji.

Termin skrócony (20 / 25 miesięcy) nie zapewnia wymaganych rezerw czasowych, prowadzi do sztucznego spiętrzenia robót oraz wymusza nienaturalną równoległość prac, która w świetle wymagań PFU i zasad technologii robót nie jest możliwa do osiągnięcia.

W konsekwencji taki harmonogram należy uznać za nierealny i obarczony wysokim ryzykiem niepowodzenia inwestycji, co z punktu widzenia zamawiającego może być szczególnie niebezpieczne w kontekście rozliczania zaplanowanych funduszy i dotrzymania zaciągniętych zobowiązań.

2. Podstawa i materiały do analizy

Podstawę niniejszego opracowania stanowią:

- Program Funkcjonalno-Użytkowy dla inwestycji akademika i stołówki
- Udostępnione przez zamawiającego pozostałe materiały przetargowe
- Wstępne harmonogramy rzeczowe realizacji inwestycji przygotowane przez Budimex SA (28 miesięcy)

Zgodnie z przygotowanym przez Budimex SA wstępnymi harmonogramami całkowity czas realizacji inwestycji wynosi około 603 dni, co odpowiada 28 miesiącom. Harmonogram obejmuje zarówno etap projektowy, jak i realizację robót budowlanych oraz odbiory końcowe.

3. Faza projektowa

Program Funkcjonalno-Użytkowy jednoznacznie określa inwestycję jako realizowaną w formule „zaprojektuj i wybuduj”, co oznacza konieczność przeprowadzenia pełnego procesu projektowego, uzgodnień oraz uzyskania decyzji administracyjnych przed rozpoczęciem zasadniczych robót budowlanych.

PFU nakłada obowiązek opracowania kompletnej dokumentacji projektowej, obejmującej wszystkie branże, oraz jej pełnej koordynacji międzybranżowej. W praktyce oznacza to konieczność prowadzenia iteracyjnego procesu projektowego, który wyklucza możliwość znaczącego skrócenia czasu tej fazy.

Istotnym elementem wpływającym na czas realizacji jest również charakter obiektów:

- akademik, jako budynek zamieszkania zbiorowego, wymaga zaprojektowania rozbudowanych instalacji wewnętrznych, w tym instalacji sanitarnych, wentylacyjnych, elektrycznych oraz teletechnicznych. Dodatkowo PFU przewiduje realizację elementów infrastruktury o podwyższonych wymaganiach, takich jak miejsce doraźnego schronienia (MDS), który wymaga spełnienia szczególnych warunków technicznych, w tym zapewnienia autonomii funkcjonowania przez określony czas.
- stołówka w której proces realizacji podlega znacznie bardziej rygorystycznym wymaganiom niż w standardowych obiektach kubaturowych. W analizowanym przypadku mamy do czynienia z obiektem o bardzo dużej wydajności (ok. 6000 posiłków dziennie), co przekłada się na wysoką złożoność technologii kuchennej, instalacji sanitarnych oraz systemów wentylacyjnych.

Zamawiający wymaga również uzyskania przez Generalnego Wykonawcę niezbędnych decyzji, takich jak pozwolenie na budowę i pozwolenie na użytkowanie.

PFU przewiduje również konieczność uzyskania licznych uzgodnień i odbiorów, w tym przez organy zewnętrzne, takie jak Państwowa Straż Pożarna czy organy nadzoru budowlanego. Proces ten ma charakter sekwencyjny i nie może być skracany.

Poniżej podział czynności dla tej fazy projektu:

1. Uzyskanie mapy do celów projektowych terenu zamkniętego oraz cywilnego – 1 miesiąc od podpisania umowy,
2. Opracowanie PZT i PAB wraz z przekazaniem do uzgodnień wg wymagań umownych – do 2 miesiące od podpisania umowy,
3. Uzyskanie opinii WOMP, DWOP, DIB, Użytkownika oraz opracowanie operatu wodnoprawnego i złożenie wniosku o wydanie pozwolenia wodnoprawnego** - 1 miesiąc
od opracowania PZT i PAB
4. Uzyskanie pozwolenia wodnoprawnego – 2 miesiące od złożenia wniosku wg kodeksu postępowania administracyjnego (w praktyce do 6 miesięcy)
5. Złożenie wniosku o pozwolenie na budowę (możliwe dopiero po uzyskaniu pozwolenia wodnoprawnego)
6. Uzyskanie prawomocnej decyzji o pozwoleniu na budowę – 1,5 miesiąca od złożenia wniosku wg ustawy Prawo budowlane (w praktyce do 6 miesięcy)
7. Opracowanie PT dla każdej z branż – 2 miesiące od zaakceptowania PZT i PAB przez Zamawiającego wraz z przekazaniem do uzgodnień
8. Uzyskanie akceptacji rozwiązań – 1 miesiąc od przekazania PT
9. Opracowanie PW dla każdej z branż – 2 miesiące od opracowania PT
10. Opracowanie KI, PR, ST, ZKZ – 1 miesiąc od opracowania PW

Łączny termin przygotowania dokumentacji projektowej to 8 miesięcy

4. Faza budowy

Główne etapy:

- prace przygotowawcze
- roboty ziemne
- konstrukcja budynku
- elewacje i dach
- roboty wykończeniowe
- wyposażenie budynku
- branża drogowa
- branża elektryczna i teletechniczna
- branża sanitarna
- technologia kuchni (dotyczy stołówki)
- odbiory

Prace przygotowawcze

W tym etapie planowana jest organizacja placu budowy oraz prace przygotowawcze.

Planowany czas na ten etap to 8 tygodni.

Roboty ziemne

Pierwszym etapem realizacyjnym są roboty ziemne i fundamentowe, obejmujące wykonanie wykopów, ich zabezpieczenie.

Średnie założone wydajności robót ziemnych to od 150 m3/dzień do 450 m3/dzień w zależności od utrudnień (np. podposadzkówka, zabezpieczenie skarp wykopu, ewentualne odwodnienie).

Planowany czas na ten etap to w sumie 11 tygodni (akademik) / 8 tygodni (stołówka).

Konstrukcja budynku

Kolejny etap obejmuje realizację elementów fundamentowych. Już na tym etapie występują istotne ograniczenia technologiczne związane z procesem wiązania i dojrzewania betonu. Beton konstrukcyjny wymaga osiągnięcia określonych parametrów wytrzymałościowych przed dalszym obciążeniem, co w praktyce oznacza konieczność zachowania minimalnych okresów technologicznych – od kilku do kilkunastu dni dla obciążeń częściowych oraz około 28 dni dla osiągnięcia parametrów docelowych.

Ograniczenie to ma charakter fizyczny i nie podlega skróceniu w ramach standardowej technologii wykonania. Konstrukcja nadziemia, która w obu analizowanych obiektach odbywa się w powtarzalnym cyklu technologicznym obejmującym deskowanie, zbrojenie, betonowanie oraz rozdeskowanie elementów konstrukcyjnych. Cykl ten jest bezpośrednio uzależniony od technologii żelbetowej i właściwości materiałowych. W przypadku budynku akademika typowy cykl kondygnacyjny wynosi około 2,5 tygodnia, natomiast w przypadku budynku stołówki, cykl ten jest dłuższy i wynosi odpowiednio ok. 8 tygodni. W konsekwencji czas realizacji konstrukcji jest sumą cykli dla poszczególnych kondygnacji i nie może być istotnie skrócony bez zmiany technologii konstrukcyjnej.

Jednocześnie nie jest możliwe prowadzenie robót konstrukcyjnych w pełnym zakresie równolegle na wielu kondygnacjach, ze względu na konieczność zachowania ciągłości i bezpieczeństwa konstrukcji.

Planowany czas realizacji tej fazy to około 28 tygodni (akademik) i 20 tygodni (stołówka).

Elewacje i dach

Po zakończeniu zasadniczych robót konstrukcyjnych kluczowym etapem jest zamknięcie budynków poprzez wykonanie dachu oraz montaż stolarki zewnętrznej i wykonanie elewacji. Osiągnięcie stanu zamkniętego stanowi warunek technologiczny rozpoczęcia robót wewnętrznych. Brak szczelności obiektów uniemożliwia prowadzenie robót wykończeniowych oraz części prac instalacyjnych, które wymagają stabilnych warunków temperaturowo-wilgotnościowych. Tym samym etap zamknięcia budynków stanowi tzw. kamień milowy, od którego uzależnione są dalsze roboty.

Ten etap zajmuje 32 tygodnie dla akademika i dla stołówki 42 tygodnie.

Roboty wykończeniowe

Roboty wykończeniowe mogą być prowadzone dopiero po osiągnięciu odpowiedniego zaawansowania robót instalacyjnych. Obejmują one wykonanie tynków, posadzek, okładzin oraz powłok malarskich. Każdy z tych procesów posiada własne wymagania technologiczne, w szczególności dotyczące czasu schnięcia i dojrzewania. Wykonywanie kolejnych warstw na podłożach niedostatecznie przygotowanych prowadzi do obniżenia jakości i trwałości, co wyklucza możliwość skracania tych etapów bez ryzyka wad wykonawczych.

Dodatkowym elementem wpływającym na czas realizacji w przypadku akademika jest duża ilość jednostek mieszkalnych wraz z pomieszczeniami sanitarnymi. Każda jednostka wymaga kompletnego zakresu robót.

W budynku stołówki dodatkowym ograniczeniem jest konieczność spełnienia wymagań higieniczno-sanitarnych właściwych dla obiektów żywienia zbiorowego. Wymagania te eliminują możliwość prowadzenia robót „brudnych" i „czystych" równolegle oraz nakładają obowiązek przygotowania pomieszczeń w standardzie higienicznym przed montażem technologii kuchni. Oznacza to konieczność wprowadzenia dodatkowych etapów organizacyjnych, takich jak czyszczenie, przygotowanie powierzchni oraz kontrola warunków środowiskowych, co w sposób bezpośredni wpływa na wydłużenie harmonogramu realizacji.

Roboty w tym etapie trwają około 25 tygodni w obu przypadkach.

Wyposażenie budynku

Prace te polegają na dostawie wszystkich niezbędnych elementów wyposażenia przewidzianych w PFU (np. meble).

Czas trwania 16 tygodni akademik, 6 tygodni stołówka.

Branża drogowa

W tym etapie przewidziano roboty drogowe, zieleniarskie i elementy małej architektury. Czas trwania 14 tygodni akademik, 12 tygodni stołówka.

Branża elektryczna i teletechniczna, sanitarna oraz technologia kuchni Instalacje wewnętrzne w obu obiektach stanowią jeden z najbardziej czasochłonnych i złożonych etapów realizacji. Proces ten przebiega etapowo – od wykonania tras i pionów instalacyjnych, przez rozprowadzenie instalacji, aż po podłączenia końcowe, regulację i testy. Instalacje różnych branż nakładają się przestrzennie i wymagają ścisłej koordynacji, co wyklucza ich pełną równoległość. Dodatkowo prowadzenie instalacji jest uzależnione od postępu robót konstrukcyjnych oraz dostępności frontów robót, co powoduje ich naturalne rozciągnięcie w czasie i czyni je jednym z głównych elementów ścieżki krytycznej.

W przypadku budynku stołówki stopień złożoności instalacyjnej jest dodatkowo zwiększony przez obecność instalacji technologicznych związanych z funkcją gastronomiczną, w szczególności instalacji wentylacji kuchennej o dużych wydajnościach, instalacji tłuszczowych, chłodniczych oraz gazowych. Instalacje te wymagają precyzyjnej koordynacji, zwiększonej liczby przejść i powiązań międzybranżowych oraz etapowania robót, a także są bezpośrednio powiązane z technologią kuchni, co wprowadza dodatkowe zależności sekwencyjne i wydłuża czas realizacji.

Istotnym ograniczeniem, wspólnym dla obu obiektów, jest również wzajemne oddziaływanie robót instalacyjnych i wykończeniowych. Instalacje są często realizowane równolegle z częścią robót wykończeniowych, jednak ich pełna realizacja wymaga ingerencji w elementy już wykonane. W przypadku nadmiernego spiętrzenia robót prowadzi to do kolizji, uszkodzeń oraz konieczności wykonywania prac naprawczych, co w praktyce skutkuje wydłużeniem czasu realizacji zamiast jego skróceniem.

Końcowym etapem realizacji są rozruchy instalacji oraz procedury odbiorowe. Instalacje wymagają przeprowadzenia regulacji, testów funkcjonalnych oraz prób eksploatacyjnych. Proces ten ma charakter iteracyjny i wymaga czasu na identyfikację oraz usunięcie ewentualnych nieprawidłowości. W przypadku budynku stołówki zakres ten jest dodatkowo rozszerzony o rozruch technologii kuchni oraz weryfikację spełnienia wymagań higienicznych.

Czas trwania – akademik 55 tygodni, stołówka 44 tygodnie.

Podsumowując, część realizacyjna inwestycji – zarówno dla akademika, jak i stołówki – stanowi ciąg technologicznie powiązanych etapów, w których każdy kolejny etap jest uzależniony od zakończenia poprzedniego oraz osiągnięcia wymaganych parametrów technicznych. W przypadku stołówki dodatkowo występują ograniczenia wynikające z technologii gastronomicznej i wymagań higienicznych, które w sposób istotny ograniczają możliwość równoległego prowadzenia robót.

Ograniczenia te mają charakter obiektywny i wynikają z technologii robót oraz właściwości materiałów, a nie z organizacji pracy. W konsekwencji czas realizacji inwestycji nie może być dowolnie skracany bez naruszenia zasad technologii, jakości wykonania oraz bezpieczeństwa użytkowania obiektu.

Łączny czas fazy budowlanej to 20 miesięcy.

5. Ryzyka czasowe i rezerwy

Realizacja inwestycji obarczona jest szeregiem ryzyk, w tym:

- opóźnienia w uzyskaniu decyzji administracyjnych
- kolizje instalacyjne
- ograniczenia logistyczne
- warunki pogodowe
- ryzyka związane z realizacją MDS

W oczekiwanych przez Zamawiającego terminach realizacji brak jest jakichkolwiek rezerw czasowych pozwalających na zarządzanie tymi ryzykami. Harmonogram 28-miesięczny zapewnia możliwość ich kontrolowania.

6. Wnioski i rekomendacja

Przeprowadzona analiza jednoznacznie wskazuje, że termin skrócony (20 / 25 miesięcy) nie jest możliwy do osiągnięcia przy zachowaniu wymagań PFU oraz zasad technologii robót budowlanych.

Termin 28 miesięcy należy uznać za jedyny realny i technicznie uzasadniony, ponieważ:

- uwzględnia sekwencję robót wynikającą z technologii budowy,
- zapewnia czas na realizację złożonych instalacji,
- umożliwia przeprowadzenie odbiorów i uzgodnień,
- uwzględnia cykle administracyjne,
- zapewnia niezbędne rezerwy czasowe.

W konsekwencji należy stwierdzić, że przyjęcie terminu 28 miesięcy jest warunkiem koniecznym dla prawidłowej realizacji inwestycji oraz ograniczenia ryzyk kontraktowych.

Oświadczenie

Jako generalny projektant Zespołu Projektowo – Inwestycyjnego Kontrapunkt V-projekt posiadający 30-letnie doświadczenie w realizacji inwestycji dla sektora publicznego, oświadczam, że proces projektowy oraz uzyskanie niezbędnych decyzji administracyjnych dla realizacji ww. zadania inwestycyjnego wynosi od 8 do 12 miesięcy od dnia podpisania umowy.

Ustawowy czas oczekiwania na wydanie decyzji o Pozwoleniu na Budowę wynosi 60 dni.

W imieniu Zespołu – generalny projektant

Członek Małopolskiej Okręgowej Izby Architektów MP-0752

mgr inż. arch. A.M.

Szacunkowe obliczenia czasu projektowania (akademik i stołówka) przygotowane wg metodologii SARP (Stowarzyszenie Architektów Polskich) / IARP (Izba Architektów RP)

Obliczenia oparte na algorytmach Regulaminu Honorariów Architekta (RHA) oraz metodologii Kalkulatora Honorariów Architekta (KHA) wskazują na bardzo wysoką pracochłonność obu obiektów ze względu na ich specyfikę wojskową oraz złożoność technologiczną (Kategoria IV).

Poniżej szczegółowe zestawienie nakładu pracy (w jednostkach JNP - jednostka nakładu pracy - odpowiadających roboczogodzinom) oraz szacowany czas kalendarzowy:
Akademik Wojskowy (12 250 m²)
Obiekt o dużej skali, wymagający koordynacji licznych powtarzalnych jednostek mieszkalnych:
1. Kategoria obiektu: IV (wysoka złożoność)
2. Łączny nakład pracy: ok. 12 850 – 13 500 JNP
3. Szacowany czas projektowania: 14 – 18 miesięcy
a. Koncepcja i program (15%): ok. 2,5 miesiąca
b. Projekt Budowlany (35%): ok. 5–6 miesięcy
c. Projekt Techniczny / Wykonawczy (50%): ok. 7–9 miesięcy
Stołówka Wojskowa (5 000 m²)
Obiekt o mniejszej powierzchni, ale znacznie wyższej gęstości instalacyjnej i technologicznej (kuchnia centralna, magazyny żywności, rygory sanitarne):
1. Kategoria obiektu: IV (z uwzględnieniem technologii kuchni)
2. Łączny nakład pracy: ok. 6 750 – 7 200 JNP
3. Szacowany czas projektowania: 10 – 12 miesięcy
a. Koncepcja z technologią (20%): ok. 2 miesiące
b. Projekt Budowlany (35%): ok. 4 miesiące
c. Projekt Techniczny / Wykonawczy (45%): ok. 5 miesięcy
ANALIZA TERMINOWA PRZEDSIĘWZIĘCIA
Dotyczy: „Budowa kompleksu akademika wojskowego i stołówki wojskowej wraz z infrastrukturą towarzyszącą (w tym parking)" - nr sprawy: 21
Inwestor: Wojskowa Akademia Techniczna im. J.D. ul, gen. S.K. 2 00-908 WARSZAWA
Część I: „Budowa Akademika Wojskowego (AW-8) w tym parking w formule "zaprojektuj i wykonaj"
1. Uzyskanie mapy do celów projektowych terenu zamkniętego Oraz cywilnego I miesiąc Od podpisania umowy,
2.Wykonanie brakujących badań geotechnicznych gruntu — 2 miesiące Od podpisania umowy,
3.Opracowanie koncepcji — 1,5 miesiąca od podpisania umowy,
4.Akceptacja koncepcji przez Zamawiającego — 14 dni,
5.Złożenie wniosku o zmianę decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego lub uzyskanie nowej decyzji (dołączona do PFU decyzja nr 20/LOK/2025 nie obejmuje zbiornika rozsączającego) niezwłocznie po akceptacji koncepcji,
6.Opracowanie PZT i PAB wraz z przekazaniem do uzgodnień wg wymagań umownych — do 2 miesięcy od zaakceptowania koncepcji (do 4 miesięcy od podpisania umowy),
7.Uzyskanie opinii WOMP, DWOP, DIB, Użytkownika oraz opracowanie operatu wodnoprawnego - I miesiąc od opracowania PZT i PAB,
8.Przekazanie uzgodnionego PAB i PZT oraz uzyskanie akceptacji Zamawiającego — I miesiąc,
9.Uzyskanie zmiany decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego lub nowej decyzji na budowę zbiornika rozsączającego (65 dni Od złożenia wniosku wg ustawy 0 zagospodarowaniu przestrzennym + 14 dni na uprawomocnienie)*
10.Złożenie wniosku 0 wydanie pozwolenia wodnoprawnego (niezwłocznie po uzyskaniu decyzji 0 ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego),
11. Uzyskanie pozwolenia wodnoprawnego — 2 miesiące Od złożenia wniosku wg kodeksu postępowania administracyjnego (w praktyce ok. 6 miesięcy),
12.Złożenie wniosku o pozwolenie na budowę (możliwe dopiero po uzyskaniu pozwolenia wodnoprawnego),
13.Uzyskanie prawomocnej decyzji 0 pozwoleniu na budowę — 1,5 miesiąca Od złożenia wniosku wg ustawy Prawo budowlane (w praktyce od 4 do 6 miesięcy),
14.Opracowanie PT dla każdej z branż wraz z przekazaniem do uzgodnień 2 miesiące Od zaakceptowania PZT i PAB przez Zamawiającego,
15.Uzyskanie akceptacji rozwiązań — I miesiąc Od przekazania PT,
16.Opracowanie PW dla każdej z branż —2 miesiące od opracowania PT,
17.Opracowanie KI, PR, ST, ZKZ — I miesiąc Od opracowania PW.
Łączny termin — dokumentacja projektowo-kosztorysowa — 12 miesięcy Od podpisania umowy, uzyskanie pozwolenie na budowę — od 11 do 16 miesięcy od podpisania umowy.
* faktyczny termin uzyskania prawomocnej decyzji to Ok. 4 miesiące (zgodnie z uzasadnieniem decyzji nr 20/LOK/2()25

dołączonej do PFU wniosek został złożony w dniu 11.10.2024 r., a nieprawomocna decyzja została wydana w dniu 05.02.2025 r. tj. po 3 miesiącach od złożenia kompletnego wniosku).

** uzyskanie pozwolenia wodnoprawnego dla urządzenia wodnego (zbiornika rozsączającego) warunkuje możliwość złożenia wniosku o pozwolenie na budowę

Część II: „Budowa Stołówki Wojskowej (SW-4) wraz z infrastrukturą towarzyszącą w formule "zaprojektuj i wykonaj”

1. Uzyskanie mapy do celów projektowych terenu zamkniętego oraz cywilnego I miesiąc Od podpisania umowy,

2.Wykonanie brakujących badań geotechnicznych gruntu — 2 miesiące od podpisania umowy,

3.Opracowanie koncepcji — 1,5 miesiąca Od podpisania umowy,

4.Akceptacja koncepcji przez Zamawiającego — 14 dni,

5.Złożenie wniosku 0 uzyskanie decyzji 0 ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego niezwłocznie po akceptacji koncepcji,

6.Uzyskanie prawomocnej decyzji 0 ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego — do 79 dni wg ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym (w praktyce ok. 4 miesięcy od złożenia wniosku),

7.Opracowanie PZT i PAB wraz z przekazaniem do uzgodnień wg wymagań umownych — do 2 miesięcy od zaakceptowania koncepcji (do 4 miesięcy od podpisania umowy),

8.Uzyskanie opinii WOMP, DW()P, DIB, Użytkownika oraz opracowanie operatu wodnoprawnego - I miesiąc Od opracowania PZT i PAB,

9.Przekazanie uzgodnionego PAB i PZT oraz uzyskanie akceptacji Zamawiającego — I miesiąc,

10.Złożenie wniosku 0 wydanie pozwolenia wodnoprawnego (niezwłocznie po uzyskaniu decyzji 0 ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego),

I I. Uzyskanie pozwolenia wodnoprawnego — 2 miesiące Od pozyskania prawomocnej decyzji 0 ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego wg kodeksu postępowania administracyjnego (w praktyce ok. 6 miesięcy),

12.Złożenie wniosku o pozwolenie na budowę (możliwe dopiero po uzyskaniu pozwolenia

13.Uzyskanie prawomocnej decyzji o pozwoleniu na budowę — 1,5 miesiąca od złożenia wniosku wg ustawy Prawo budowlane (w praktyce Od 4 do 6 miesięcy),

14.Opracowanie PT dla każdej z branż — do 3 miesięcy od zaakceptowania PZT i PAB przez Zamawiającego,

15.Uzyskanie akceptacji rozwiązań — I miesiąc od przekazania PT,

16.Opracowanie PW dla każdej z branż —3 miesiące od opracowania PT,

17, Opracowanie KI, PR, ST, ZRZ — I miesiąc Od opracowania PW,

uzyskanie pozwolenia wodnoprawnego dla urządzenia wodnego (zbiornika rozsączającego) warunkuje możliwość złożenia wniosku o pozwolenie na budowę

Łączny termin — dokumentacja projektowo-kosztorysowa — 14 miesięcy Od podpisania umowy, uzyskanie pozwolenia na budowę — od 13 do 18 miesięcy od podpisania umowy.

KIO ustaliła, że do odwołania wbrew liście załączników nie załączono pod pozycją 7harmonogramu realizacyjnego dla akademika. Z pisma przewodniego odwołującego wynika, że załączono:

Załączniki

1.BUDIMEXODWOŁANIE23032026.pdf (SHA3-512, 469eb25b0afc2d7a692e37
adcd2f3672bc2427d60912322f7356c0d03de319bcdd70be232885d5539c3
6e8f02f9075206fd7b478179849eb3ed60915df13eeb3)

2.10157264.pdf (SHA3-512, 81f765e85be7bf0a06cc9ed35e8d3b2805549d83
2d023ba09cab176ba508bb01a60eeee7cf291b0c8185e262949a56910029a
4b428abd684374e3a202e9c5776)

3.10157279.pdf (SHA3-512, e450826d4bd99034887ad71c7b74fa69b789f28a
11787d777a3a3e08efb6817aba57217116f0018c8c3a2d50d790904743d2c8
e4d824bf448d45829d7910f021)

4.KRSBUDIMEX.pdf (SHA3-512, af5889d14484ccee535a11e9a6b86a8a4ce223
0669827c06229e68b800f4f840ed16e2c33b3aca1f23f00d4af9bd66c6ca605
9e7da31e32835d280efbb3e75b7)

5.Oświadczenie.pdf (SHA3-512, 9da16f38780b91142a35c431615274980c64c
b54cc943f0d360de3f92f8cd682ca0106133507cff1a9e028a81c61c6405b89
4ea1a30194c2908b135a1165b102)

6. Pełnnomocnictwo.pdf (SHA3-512, 4c528ee143ae33e98fac398d093dc6b4c9
593ce60e30c385957398226b1c5999111bbd71ce065f1fa76d62167b8b5f68
9af589e71d3534cf8d1aaf1a38f03b2c)

7.Załączniknr5.pdf (SHA3-512, bb79aff7d2791c2e3985b5d39f0fc25cd1087f96

7d58f2780ad69a00afb7ab2f1baea1d037450abf7732f031cca2ccf53e1e226
3916275efbb9d39d2b22679c0)

8.Załączniknr8.pdf (SHA3-512, 48f48cd9dded47613de896fecd78351b0c8749
ee3a1925f7b32f854eb3d86fe8ebdfd85c5a92f75161528620ebfd12466a97e
6a86566366535d57a4dfd798015)

9.Załączniknr9.pdf (SHA3-512, c49940edccf6c66864044e654cf91ae0fe8efa9d
2ac41e98d8d5be440d16fc40787251121bc2dd8618ef880f1886db7b8d5ad0
9466666b0e08c88adf2ad86694)

10.image011.png (SHA3-512, 5a6d6627ebd0875db802f4d83a179d141688d4d
037d3a500bca2973746174457c3deb0c5fc3b0e4986860a1c8b0047a71e274
d5547abb9da46e89c602bed9bbe)

W pkt. 5 jest oświadczenie projektanta, w pkt. 7 obiekty referencyjne, w pkt. 8 harmonogram dla stołówki w pkt. 9 analiza techniczna, pkt. 10 to potwierdzenie przekazania odwołania.

Rozważania Krajowej Izby Odwoławczej (KIO):

KIO nie dopatrzyła się okoliczności, które mogłyby skutkować odrzuceniem odwołania na podstawie art. 528 ustawy.

KIO oceniła, że odwołujący wykazał przesłankę materialnoprawną dopuszczalności odwołania określoną w art. 505 ust. 1 ustawy.

Odwołanie w zakresie zarzutu nr 2 i 5 należy umorzyć. W zakresie zarzutu nr 2 zamawiający zmienił 31 marca 2026 r. warunki udziału w postępowaniu w sposób zgodny z żądaniem odwołania, co powoduje, że w tym zakresie wygasł spór pomiędzy stronami, a orzekanie stało się bezprzedmiotowe. Jeśli chodzi o zarzut 5 to zamawiający dokonał modyfikacji SWZ 31 marca i 23 kwietnia 2026 r., co powoduje, że kwestionowane postanowienia umowne uzyskały inne brzmienie niż to, które skarżył odwołujący. Nie ma zatem substratu zaskarżenia, który mógłby być przedmiotem rozpoznania przez KIO, natomiast nowa treść tych postanowień może być przedmiotem osobnego odwołania. W tym stanie rzeczy zastosowanie znajdzie art. 568 pkt 2 ustawy, zgodnie z którym KIO umarza postępowanie, jeśli dalsze postępowanie stało nie zbędne lub bezprzedmiotowe z innej przyczyny niż cofnięcie odwołania lub uwzględnienie zarzutów odwołania. W tym przypadku KIO wydaje postanowienie o umorzeniu postępowania, a skoro KIO może umorzyć postępowanie w całości, to także stosując rozumowanie *a maiori ad minus* możliwe jest także umorzenie postępowania w odniesieniu do poszczególnych zarzutów.

Odwołanie należy oddalić.

W zakresie zarzutu 1 KIO uznała go za nieuprawdopodobniony przez odwołującego. Odwołujący złożył wprawdzie obszerny materiał w tej materii, jednak w ocenie KIO nie jest to materiał wiarygodny. Z dowodów dołączonych do odwołania wynika, że:

- harmonogram realizacji stołówki, że faza projektowania wraz z uzyskaniem pozwolenia na budowę to 173 dni, przyjmując miesiąc za 30 dni to 5, 76 miesiąca, czyli nie całe 6 miesięcy,
- z obiektów referencyjnych wynika, że aparthotel w Termach Uniejów realizowano w formule zaprojektuj i wybuduj zrealizowano w 24 miesiące, a odwołujący tak dla stołówki jak i dla akademika określa realny termin na 28 miesięcy, czyli o ponad 4 miesiące dłużej, przy czym w zestawieniu wskazano, że prace projektowe dla tego obiektu trwały 8 miesięcy, tylko odwołujący nie przedstawił dowodu na tę okoliczność poprzestając na oświadczeniu własnym,
- z analizy technicznej załączonej do odwołania wynika, że tak akademik jak i stołówka wymagają projektowanie w okresie 8 miesięcy, ale z oświadczenia projektanta A.M. wynika, że od 8 do 12 miesięcy,
- z szacunkowego obliczenia czasu projektowania według SARP wynika, że akademik i stołówka wymagają różnego czasu projektowania akademik 14 – 18 miesięcy, a stołówka 10-12 miesięcy
- z analizy terminowej przedsięwzięcia wynika, że budowa akademika (bez wniosku o zmianę decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, czasu na uzyskanie tej decyzji i czasu na uzyskanie pozwolenia wodnoprawnego, bo te okoliczności nie były podnoszone w odwołaniu jako niezbędne w procesie projektowania, a odwołujący nie wyjaśnił dlaczego uważa, że w tym przypadku będą mieć zastosowanie wyniosłoby dla akademika 7, 5 miesiąca, a sporządzający analizę mówi o łącznym czasie 12 miesięcy dla samej dokumentacji projektowo-kosztorysowej i 8,5 miesiąca dla stołówki, a opiniujący dla stołówki przewiduje na dokumentację projektowo-kosztorysową 14 miesięcy od podpisania umowy.

Czyli z tych dokumentów wynika brak jednoznacznego stanowiska odwołującego co do okresu projektowania niezbędnego dla obu obiektów, czy to ma był 8 miesięcy dla obu tak samo, czy też dla stołówki ten okres może być krótszy od czasu potrzebnego dla akademika – jak wynika z szacunkowego obliczenia czasu, czy też przeciwnie dłuższy jak wynika z analizy terminowej przedsięwzięcia. Tak samo jak nie można ustalić jednego przedziału czasowego dla zrealizowania fazy projektowania, bo dla stołówki waha się od niecałych 6 miesięcy do ponad 14, a dla akademika od 8 do nawet 18 miesięcy. Co dodatkowo obniża wiarygodność tych dokumentów to to, że znaczna część z nich jest

podpisana przez tę samą osobę Pana K.S., przy czym w przeciwieństwie do Pana A.M. nie można ustalić jakie są kompetencje Pana K.S., bo nie ma wskazania choćby czy jest on projektantem i czy posiada uprawnienia do projektowania upoważniającego go do wyrażania kompetentnych opinii o czasie wykonywania prac projektowych. Tym samym zgromadzony materiał dowodowy z racji jego licznych rozbieżności spowodował, że KIO oceniła go jako niewiarygodny. Dodatkowo KIO podzieliła wątpliwość wyrażoną przez zamawiającego na rozprawie, co do tego, że odwołujący nie wyjaśnił, dlaczego w przypadku akademika oczekuje wydłużenia czasu realizacji inwestycji o 8 miesięcy, a w przypadku stołówki o 3 miesiące. Przedłożone dowody z jednej strony przewidują czas projektowania stołówki dłuższy niż dla akademika, z drugiej są też dowody odwrotne. Zamawiający wskazał na powody, które legły u podstaw wskazanych w OPZ terminów realizacji inwestycji zwracając uwagę na wzrost liczebności roczników podchorążych, zgodnie z decyzjami MON a także na rosnące koszty związane z koniecznością zapewniania zakwaterowania. Wskazał, że prowadzone są obecnie negocjacje z Biurem M. st. Warszawy na rok 2027 a przy konieczności zapewnienia zakwaterowania poza infrastrukturą zamawiającego dla około 700 studentów, przy stawce 36 zł. za dobę od osoby, to są to istotne koszty dla zamawiającego nawet w skali jednego miesiąca. Wskazał, że ten sam problem dotyczy także licznie prowadzonych przez zamawiającego kursów. Dodatkowo zamawiający poinformował, że projektowanie akademika – inwestycja wykonana w zeszłym roku w bliskim otoczeniu inwestycji zamawiającego, gdzie okres projektowania trwał 4 miesiące. Zamawiający wskazywał także na to, że część dokumentacji projektowej nie jest niezbędna do uzyskania pozwolenia na budowę, ale może być przedstawiona w terminie późniejszym. Zamawiający słusznie też zwracał uwagę, na skrócone terminy pozyskiwania dokumentów z uwagi na specyfikę zamawiającego, które nie były uwzględnione w obliczeniach odwołującego, a dawały one oszczędność 35 dni jeśli chodzi o uzyskiwanie pozwolenia na budowę, a także brak trudności z uzgodnieniami z zarządcami dróg, czy sporami własnościowymi.
Z tych wszystkich względów KIO oddaliła zarzut 1.
W zakresie zarzutu 3 KIO co do stawek kar umownych, to podobnie jak w przypadku zarzutu 5 zamawiający zmienił postanowienia SWZ i obniżył wysokość kary z 0,3% do 0,1%, co w ocenie KIO powoduje, że nie istnieją postanowienia, które skarżył odwołujący w odwołaniu. Na nową treść PPU odwołujący miał możliwość wnieść nowe odwołanie. Z odwołania poza wyliczeniem wysokości kary za każdy dzień zwłoki na poziomie 450 000 zł nie wynika dlaczego odwołujący uważa, że obniżenie kary do poziomu 0,05% przywróci prawidłowy wymiar kary umownej. W tym zakresie odwołujący powołał wyłącznie orzeczenie Sądu Apelacyjnego w Katowicach, nie przedstawił żadnej argumentacji ani dowodów. Z tego względu zarzut należało oddalić. Co do kary 10 000 zł, to słusznie dostrzegł zamawiający, że w zarzucie odwołujący rażącego wygórowania kary upatruje w par. 4 ust. 1 pkt 22 i 23 PPU, natomiast w odwołaniu przytoczył par. 4 ust 22 i 23 PPU, które dotyczą obowiązków związanych z pozyskaniem pozwolenia na użytkowanie budynków, dla których zamawiający nie przewidział kar umownych. I do tych postanowień dostosował argumentację oraz powołane orzecznictwo. Natomiast odwołujący nie przedstawił jakiejkolwiek argumentacji, dlaczego na karę 10 000zł. za nieuporządkowanie terenu sąsiadującego zajętego lub użytkowanego oraz niedokonanie na własny koszt renowacji zniszczonych lub uszkodzonych w wyniku prowadzonych robót obiektów, fragmentów terenów, dróg, nawierzchni i instalacji i za nieuporządkowanie terenu budowy po zakończeniu robót, nieusunięcie wszelkich materiałów pochodzących z demontażu, pozostawienie obiektu w stanie czystym i nadającym się do użytkowania oraz przekazanie terenu Zamawiającemu najpóźniej w terminie ustalonym na odbiór końcowy robót, jednakże nie później niż 2 dni przed ustalonym terminem odbioru końcowego robót, uważa za rażąco wygórowaną. Z tego względu zarzut należało oddalić.
Podobnie w przypadku ostatniego podzarzutu z zarzutu 3 odwołujący nie przedstawia poza powołaniem orzecznictwa żadnej argumentacji i dowodów w celu wykazania, że limit 30% kar umownych jest limitem nadmiernym, nie spotykanym w obrocie, czy że ma charakter kompensacyjny. Orzecznictwo KIO ma charakter rozstrzygania spraw indywidualnie i nie ma charakteru precedensowego, to od twierdzeń i dowodów strony zależy to, czy dany zarzut podlega uwzględnieniu. W tej sprawie tych elementów zabrakło.
W zakresie zarzutu 4, to również ten zarzut KIO uznała za niewykazany. Odwołujący wskazał na to, że w par. 4 ust. 2 i 10 występują takie zwroty jak „wszelką odpowiedzialność za szkody powstałe", „jakichkolwiek roszczeń powstałych choćby pośrednio w związku z działaniem lub zaniechaniem wykonawcy wbrew postanowieniom umowy". Faktycznie takie zwroty występują, jednak sam fakt ich wystąpienia w ocenie KIO nie powoduje braku możliwości kalkulacji ryzyk. W ocenie KIO par. 4 ust. 2 PPU odpowiada art. 652 kc zgodnie z którym, jeżeli wykonawca przejął protokolarnie od inwestora teren budowy, ponosi on aż do chwili oddania obiektu odpowiedzialność na zasadach ogólnych za szkody wynikłe na tym terenie, bowiem wyraźnie zawęża odpowiedzialność wykonawcy tylko do takich szkód, które powstały w wyniku robót mu powierzonych. W ocenie KIO zatem postanowienie to nie przerzuca większej ilości ryzyk na wykonawcę niż w przypadku zwykłej odpowiedzialności za szkodę. Jeśli chodzi o ust. 10 to również w ocenie osób KIO granicę ryzyk odwołującego wyznacza ograniczenie odpowiedzialności wykonawcy do tych roszczeń osób trzecich, które powstały w związku z zachowaniami wykonawcy niezgodnymi z postanowieniami zawartej umowy. Tym samym nie chodzi tu o każde dowolne roszczenie osoby trzeciej, ale tylko takie, które będzie ona wstanie wykazać, że powstało ono, bo

wykonawca naruszył swoje obowiązki umowne. Tym samym w ocenie KIO odwołujący nie uprawdopodobnił możliwości zaistnienia naruszenia konkurencji. Słusznie dostrzegł zamawiający, że odwołujący upatruje to naruszenia art. 99 ust. 4 ustawy, który odnosi się do zakazu opisania przedmiotu zamówienia przez wskazanie znaków towarowych, patentów lub pochodzenia, źródła lub szczególnego procesu, który charakteryzuje produkty lub usługi dostarczane przez konkretnego wykonawcę. Z tych postanowień umownych taki opis nie wynika. KIO potwierdza, że słusznie dostrzegł zamawiający, że sprawa C-368/10 zapadła w stanie faktycznym nieadekwatnym do realiów tej sprawy, bo dotyczyła zamówienia publicznego na dostawę, instalację i konserwację automatów do napojów ciepłych oraz dostawa herbaty, kawy i innych składników oraz kwestii stosowania specyfikacji technicznych w, tym etykiet. Odwołujący jest w swojej argumentacji w zakresie tego zarzutu niespójny, bo z jednej strony pisze, że wykonawcy mogą różnie ocenić ryzyka i ich oferty przez to będą nieporównywalne (akapit 3 str. 22), by w akapicie 2 str. 23 wskazać, ze zamawiający przerzuca całe ryzyko na wykonawców. Skoro zaś przerzuca całe ryzyko, to każdy z wykonawców powinien je skalkulować tak samo, a więc ryzyka nieporównywalności ofert nie ma. Co do art. 5 kc i art. 353 (1) KC, to odwołujący poza wyrażeniem swojej opinii (negatywnej) nie rozwinął argumentacji w tym zakresie. Biorąc te wszystkie okoliczności pod uwagę odwołanie nie zasługiwało na uwzględnienie.

O kosztach postępowania odwoławczego orzeczono stosownie do wyniku sprawy na podstawie art. 557, art. 574 oraz art. 575 ustawy, a także w oparciu o przepisy § 8 ust. 2 pkt 1 w zw. z § 5 pkt 1 i 2 lit. b) rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 30 grudnia 2020 r. w sprawie szczegółowych rodzajów kosztów postępowania odwoławczego, ich rozliczania oraz wysokości i sposobu pobierania wpisu od odwołania (Dz. U. z 2020 r. poz. 2437), orzekając w tym zakresie o obciążeniu kosztami postępowania stronę przegrywającą, czyli odwołującego. KIO zaliczyła w poczet kosztów wpis oraz wydatki pełnomocnika odwołującego. Zamawiający cofnął wniosek kosztowy, a tym samym KIO nie zasądziła na jego rzecz zwrotu kosztów.

Przewodnicząca:…….