

**WYROK**

Warszawa, dnia 15 czerwca 2026 r.

**Krajowa Izba Odwoławcza** - w składzie:

Przewodnicząca: Irymina Pawlik  
Protokolantka: Karina Karpińska

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 11 czerwca 2026 r. w Warszawie odwołań wniesionych do Prezesa Krajowej Izby Odwoławczej w dniu 30 kwietnia 2026 r. przez:

A. wykonawcę Strabag sp. z o.o. z siedzibą w Pruszkowie – sygn. akt: KIO 2046/26,

B. wykonawcę Budimex S.A. z siedzibą w Warszawie – sygn. akt: KIO 2057/26,

w postępowaniu prowadzonym przez zamawiającego Polskie Koleje Państwowe S.A. z siedzibą w Warszawie przy udziale uczestników po stronie odwołującego:

A. wykonawcy Budimex S.A. z siedzibą w Warszawie - sygn. akt: KIO 2046/26,

B. wykonawcy Cekom sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie - sygn. akt: KIO 2046/26, KIO 2057/26

**orzeka:**

Sygn. akt: KIO 2046/26

1. umarza postępowanie odwoławcze w zakresie zarzutów oznaczonych w *petitum* odwołania nr 1 lit. c, 2, 3, 4 lit. a, 4 lit. c, 7, 8, 9 lit. c) oraz 10 lit. b);

2. uwzględnia odwołanie w zakresie:

2.1. zarzutu nr 5 i nakazuje zamawiającemu doprecyzowanie treści § 7 ust. 18 wzoru umowy (załącznik nr 11 do SWZ) w ten sposób, aby wynikało z niego, że wstrzymanie biegu terminu płatności wynagrodzenia wykonawcy odnosi się tylko do tej części wynagrodzenia, w zakresie której stwierdzono nieprawidłowości dotyczące wystawienia faktury niezgodnie z postanowieniami umowy;

2.2. zarzutu nr 9 lit. b i nakazuje zamawiającemu alternatywnie wykreślenie § 16 ust. 1 pkt 17 wzoru umowy (załącznik nr 11 do SWZ) albo jego doprecyzowanie przez określenie konkretnych obowiązków wykonawcy, co do których zwłoka w realizacji będzie sankcjonowana karą umowną;

3. oddala odwołanie w pozostałym zakresie;

4. kosztami postępowania obciąża odwołującego Strabag sp. z o.o. z siedzibą w Pruszkowie w części 3/4 i zamawiającego Polskie Koleje Państwowe S.A. z siedzibą w Warszawie w części 1/4 i:

4.1. zalicza do kosztów postępowania odwoławczego kwotę 20 000 zł (dwadzieścia tysięcy złotych) uiszczoną przez odwołującego tytułem wpisu od odwołania;

4.2. zasądza od zamawiającego Polskie Koleje Państwowe S.A. z siedzibą w Warszawie na rzecz odwołującego Strabag sp. z o.o. z siedzibą w Pruszkowie kwotę 5000 zł (pięć tysięcy złotych) stanowiącą należną odwołującemu część rozdzielonego stosunkowo wpisu od odwołania.

Sygn. akt: KIO 2057/26

1. uwzględnia odwołanie w zakresie zarzutu nr 4 w części dotyczącej zaniechania zawarcia w opisie przedmiotu zamówienia szczegółowej inwentaryzacji technicznej i jakościowej robót i nakazuje zamawiającemu uzupełnienie opisu przedmiotu zamówienia w zakresie inwentaryzacji robót wykonanych przez poprzedniego wykonawcę w sposób pozwalający na zidentyfikowanie zakresu robót budowlanych stanowiących przedmiot zamówienia, w szczególności przez uzupełnienie tej inwentaryzacji o informacje, w jakim zakresie zostały wykonane prace oznaczone na rysunkach technicznych jako „częściowo wykonane” oraz które dotychczas wykonane prace wymagają rozbiórki, ponownego wykonania lub robót poprawkowych;

2. umarza postępowanie odwoławcze w pozostałym zakresie;

3. kosztami postępowania obciąża zamawiającego Polskie Koleje Państwowe S.A. z siedzibą w Warszawie i:

3.1. zalicza do kosztów postępowania odwoławczego kwotę 20 000 zł (dwadzieścia tysięcy złotych) uiszczoną przez odwołującego tytułem wpisu od odwołania oraz kwotę 3600 zł (trzy tysiące sześćset złotych) poniesioną przez odwołującego tytułem wynagrodzenia pełnomocnika;

3.2. zasądza od zamawiającego Polskie Koleje Państwowe S.A. z siedzibą w Warszawie na rzecz odwołującego Budimex S.A. z siedzibą w Warszawie kwotę 23 600 zł (dwadzieścia trzy tysiące sześćset złotych) stanowiącą koszty postępowania odwoławczego poniesione przez odwołującego tytułem wpisu od odwołania i wynagrodzenia pełnomocnika.

Na orzeczenie - w terminie 14 dni od dnia jego doręczenia - przysługuje skarga za pośrednictwem Prezesa Krajowej Izby

Odwoławczej do Sądu Okręgowego w Warszawie - Sądu Zamówień Publicznych.

Przewodnicząca:.....

Sygn. akt: KIO 2046/26

Sygn. akt: KIO 2057/26

### Uzasadnienie

Zamawiający Polskie Koleje Państwowe S.A. z siedzibą w Warszawie (dalej jako „Zamawiający”) prowadzi postępowanie o udzielenie zamówienia w trybie przetargu nieograniczonego pn. „Rozbiórka i budowa nowego dworca kolejowego Koszalin” (wewnętrzny identyfikator: KFZ/2026/WNP-020029). Ogłoszenie o zamówieniu zostało opublikowane w dniu 20 kwietnia 2026 r. w Dzienniku Urzędowym Unii Europejskiej S: 76/2026 pod numerem 266081-2026. Do ww. postępowania o udzielenie zamówienia zastosowanie znajdują przepisy ustawy z dnia 11 września 2019 r. - Prawo zamówień publicznych (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1320 ze zm., dalej „ustawa Pzp”). Wartość szacunkowa zamówienia przekracza progi unijne, o których mowa w art. 3 ustawy Pzp.

Sygn. akt: KIO 2046/26

W dniu 30 kwietnia 2026 r. wykonawca Strabag sp. z o.o. z siedzibą w Pruszkowie (dalej jako „Odwołujący”) wniósł odwołanie wobec treści dokumentów zamówienia, zarzucając naruszenie przez Zamawiającego:

1.art. 16 pkt. 1) ustawy Pzp, art. 99 ust. 1 ustawy Pzp, art. 431 ustawy Pzp, art. 433 pkt 3 ustawy Pzp, art. 439 ustawy Pzp w związku z art. 8 ust 1 ustawy Pzp, art. 5 k.c., art. 58 k.c., art. 3531 k.c. w zw. z art. 647 k.c., art. 649 k.c. i art. 651 k.c. poprzez niezasadne i bezpodstawne przerzucenie na wykonawcę odpowiedzialności i ryzyka, które leżą po stronie Zamawiającego, w zakresie:

- a)konieczności zrzeczenia się roszczeń ponad wymienione przez Zamawiającego zakresy. W § 5 ust. 5 wzoru umowy Zamawiający zapisał oświadczenie, że Wynagrodzenie wyczerpuje roszczenia Wykonawcy wobec Zamawiającego związane z realizacją Umowy, które nie są związane z realizacją robót dodatkowych, realizacją zamówień podobnych, realizacją robót, co do których przewidziano możliwość dokonywania ich zmian, na które to Zamawiający wyraził zgodę. Takim postanowieniem Zamawiający zatem ogranicza wszelkie inne, wykraczające poza przedmiotowy katalog roszczenia wykonawcy, nawet te związane z okolicznościami leżącymi po stronie Zamawiającego czy wynikające z przyczyn niezależnych od Wykonawcy;
- b)uregulowania, że Zamawiający nie ma obowiązku rozpatrywania wniosku o przedłużenie terminu wykonania umowy, jeśli nie spełni wymagań. W § 9 ust. 7 wzoru umowy Zamawiający zastrzegł swoje uprawnienie do nierozpoznania wniosku o przedłużenie terminu wykonania Umowy, jeśli Wykonawca w terminie 14 dni roboczych od zaistniałej okoliczności, nie przedłoży szczegółowego wniosku wraz z uzasadnieniem przedłużenia terminu wykonania Przedmiotu Umowy. W ten sposób Zamawiający dał sobie prawo do odrzucania wniosku, jeśli nie wpłynął w terminie (lub nie ma oczekiwanej kompletności), niezależnie od tego co stało u podstaw konieczności zmiany terminu - mogą to być np. przyczyny zależne od Zamawiającego. Takie postanowienie jest nadmierowe i stanowi o nadużyciu uprawnień Zamawiającego do kształtowania postanowień Umowy;
- c)uregulowania, że w przypadku braku złożenia przez Wykonawcę wniosku o waloryzację w terminie określonym w Umowie, wynagrodzenie nie będzie waloryzowane. W § 21 wzoru umowy Zamawiający wprowadził postanowienia dotyczące waloryzacji wynagrodzenia, co jest jego obowiązkiem zgodnie z treścią art. 439 ustawy Pzp. Kształtując wymagania dotyczące waloryzacji Zamawiający przewidział dla wykonawcy termin na złożenie wniosku, którego niedotrzymanie pozbawi wykonawcę możliwości waloryzacji (postanowienia § 21 ust. 8 lit. c) wzoru umowy). Tymczasem uprawnienie do wniosku o waloryzację złożyć może również Zamawiający (§ 21 ust. 2) – którego nie obowiązują podobne ograniczenia terminowe. Tym samym Zamawiający nadużywa swojej pozycji do kształtowania postanowień umownych, przerzuca na wykonawcę ryzyko i kształtuje postanowienia w sposób nierówny;

2. art. 8 ust. 1 ustawy Pzp w zw. z art. 5 k.c., art. 58 k.c. i art. 3531 k.c., art. 450 ust. 1 pkt 3) i 4) ustawy Pzp poprzez wprowadzenie do wzoru umowy w § 6 ust. 9 pkt. 1) lit. b. oraz w § 13 ust. 10 nierynkowych i niebezpiecznych dla samego zamawiającego ograniczeń w zakresie treści zabezpieczenia zwrotu zaliczki oraz zabezpieczenia należytego wykonania umowy, składanego w formie niepieniężnej. Zamawiający żąda, by zabezpieczenie w formie gwarancji bankowej czy ubezpieczeniowej nie zawierało w zasadzie żadnych wymagań, nawet uprawnienia do zweryfikowania podpisów zamawiającego, podczas gdy odbiega to od standardów i praktyki rynkowej stosowanej przez banki i ubezpieczycieli, którzy wydają takie zabezpieczenia. Może to uniemożliwić wykonawcom złożenie

zabezpieczenia, pomimo że przepisy prawa dopuszczają by zabezpieczenie było składane również w formach niepieniężnych, bez nakładania dodatkowych ograniczeń, jakie zastosował w niniejszym Postępowaniu Zamawiający;

3.art. 433 pkt 4) ustawy Pzp poprzez brak wskazania w umowie minimalnej wartości lub wielkości świadczenia stron i umożliwienie Zamawiającemu dowolnego ograniczenia zakresu zamówienia. Zamawiający w § 20 ust. 1 pkt 4) wzoru umowy wskazał, że możliwe jest zaniechanie wykonania robót i związana z tym zmiana wynagrodzenia Wykonawcy poprzez jego obniżenie, jednak bez wskazania jakiegokolwiek limitu takiego wyłączenia. Tym samym nie został spełniony ustawowy wymóg wskazania minimalnej wartości lub wielkości świadczenia Stron, o którym mowa w art. 433 pkt 4) ustawy Pzp, a Wykonawca pozostaje w niepewności co do rzeczywistego zakresu, jaki będzie realizował;

4.art. 16 pkt 1, 2 i 3 ustawy Pzp w zw. z art. 8 ust. 1 ustawy Pzp w zw. z art. 647 k.c. oraz w zw. z art. 656 § 1 k.c. w zw. z art. 638 k.c. i art. 560 § 3 k.c., a także w zw. z art. 433 pkt. 3 ustawy Pzp poprzez zawarcie w treści wzoru umowy (§ 11 ust. 6, 7 i ust. 11 ppkt. 8) lit. c)) postanowień:

- a)pozwalających Zamawiającemu na odmowę odbioru w przypadku wystąpienia wad o charakterze nieistotnym, w tym zastosowanie niejasnej procedury odbiorowej - podczas gdy zgodnie z treścią przepisów kodeksu cywilnego i utrwalonym orzecznictwem odbiór robót jest podstawowym obowiązkiem Zamawiającego, a odmowa jego przeprowadzenia jest możliwa wyłącznie w przypadku wystąpienia wad o charakterze istotnym;
- b)pozwalających Zamawiającemu na obniżenie wynagrodzenia w przypadku występowania wad w sposób, który jest nadmiarowy, wprowadza dodatkową, niejasną sankcję w przypadku wystąpienia wad, a także prowadzić może do nieuzasadnionego wzbogacenia Zamawiającego – podczas gdy zgodnie z przepisem art. 560 § 3 k.c. obniżona cena powinna pozostawać w takiej proporcji do ceny wynikającej z umowy, w jakiej wartość rzeczy z wadą pozostaje do wartości rzeczy bez wady
- c)przerzucających na Wykonawcę konieczność poniesienia kosztów wszelkich ekspertyz, oględzin, opinii, itp. dotyczących wad/usterek, podczas gdy koszty te powinna ponosić Strona, która ponosi odpowiedzialność za istnienie tych wad/usterek, co powinno zostać stwierdzone właśnie w tych ekspertyzach i opiniach

5.naruszenie art. 447 ust. 2 ustawy Pzp, art. 465 ust. 1, 4-6 ustawy Pzp w zw. z art. 449 ust. 2 ustawy Pzp i art. 452 ust. 1 i 2 ustawy Pzp poprzez zastosowanie w treści wzoru umowy (w szczególności w § 7 ust. 18 wzoru umowy) dodatkowego i niezgodnego z ustawą Pzp zabezpieczenia w postaci możliwości zatrzymania wynagrodzenia wykonawcy w dowolnej części w związku z wystąpieniem „nieprawidłowości” w fakturze, w szczególności w braku oświadczeń podwykonawców, podczas gdy zgodnie z art. 447 ust. 2 ustawy Pzp w przypadku nieprzedstawienia przez wykonawcę wszystkich dowodów zapłaty wstrzymanie wynagrodzenia może dotyczyć wyłącznie części równej sumie kwot wynikających z nieprzedstawionych dowodów zapłaty, co zresztą Zamawiający uregulował już w innych postanowieniach Umowy.

6.naruszenie art. 16 pkt 1 - 3 ustawy Pzp, art. 437 ust 1 pkt 4 ustawy Pzp, art. 447 ust 1 ustawy Pzp, art. 464 ust. 1, 2, 3 ustawy Pzp, art. 465 ust. 3 i 4 ustawy Pzp, art. 8 ust. 1 ustawy Pzp w związku z art. 6471 § 1 i 3 k.c. w zakresie w jakim w sposób nadmierny nieproporcjonalny i niesłużący ochronie Zamawiającego ingeruje on w treść stosunku prawnego łączącego wykonawcę z podwykonawcą/dalszym podwykonawcą wskazując w § 12 ust. 6 oraz 21 wzoru umowy kilkakrotnie, że umowa podwykonawcza nie może uprawniać do dokonywania potrąceń/zatrzymań z wynagrodzenia Podwykonawcy lub Dalszego Podwykonawcy kwot na poczet kaucji gwarancyjnej, a także innych wierzytelności, podczas gdy stawiając taki wymóg dla treści umów podwykonawczych Zamawiający w sposób nadmierny, nieproporcjonalny i wykraczający poza jego normatywne ryzyko odpowiedzialności wynikającej z przepisów prawa ingeruje w stosunek prawny między Wykonawcą a podwykonawcą/dalszym podwykonawcą, co dodatkowo pozostaje w sprzeczności z przyjętą praktyką rynkową dotyczącą stosowania w umowach z podwykonawcami zabezpieczenia w formie kaucji pieniężnej. Wprowadzone ograniczenie może uniemożliwić otrzymanie jakiegokolwiek zabezpieczenia od niektórych podwykonawców, a przez to wyłącza ich z możliwości realizacji części robót objętych zamówieniem;

7.art. 462 ust. 1 ustawy Pzp, art. 8 ust. 1 ustawy Pzp i art. 465 ust. 8 ustawy Pzp w zw. z art. 3531 k.c. i w zw. z art. 6471 § 3 k.c. poprzez nadużycie uprawnień do kształtowania warunków umowy w zakresie wymagań dla zawierania przez wykonawcę umów z podwykonawcami i wprowadzenie do wzoru umowy w § 12 ust. 6 pkt. 10) postanowień, które limitują wysokość wynagrodzenia, na jakie wykonawca może umówić się z podwykonawcami. Stosowanie takiego ograniczenia może prowadzić do paraliżu realizacji umowy. Kwestionowane postanowienia umowy są nadmiarowe, a kształtując je Zamawiający nie uwzględnił, że przepisy kodeksu cywilnego (art. 6471 § 3 kc) limitują jego solidarną odpowiedzialność do wartości ustalonego z wykonawcą wynagrodzenia, a przez to dodatkowe ograniczenia w tym względzie nie są potrzebne. Ograniczenia te mogą natomiast znacząco utrudnić wykonawcy realizację jego umownych zobowiązań, pozbawiają go jednocześnie możliwości negocjacji z podwykonawcami ich

wynagrodzenia;

8.art. 16 pkt 1, 2 i 3 ustawy Pzp w zw. z art. 99 ust. 1 ustawy Pzp oraz art. 8 ust. 1 ustawy Pzp w zw. z art. 656 § 1 k.c. w zw. z art. 638 k.c. oraz art. 568 § 1 k.c. i art. 577 § 4 k.c. poprzez niewłaściwy opis przedmiotu zamówienia w zakresie terminu obowiązywania gwarancji i rękojmi i takie ukształtowanie § 14 ust. 1 wzoru umowy, które sugeruje, że gwarancja i rękojmia rozpoczynają swój bieg od dokonania odbioru częściowego każdego etapu robót, podczas gdy postanowienia przedmiotowej umowy nie przewidują etapowego odbierania robót, a jedynie odbiory częściowe które są podstawą dla dokonywania płatności. Wraz z odbiorem częściowym na Zamawiającego nie przechodzi odpowiedzialność za dany zakres prac, nie są też skonkretyzowane poszczególne terminy odbiorów częściowych i nie jest znany ich rzeczywisty zakres. Świadczy to zatem o nieprecyzyjności opisu przedmiotu zamówienia, bowiem wykonawcy nie są w stanie określić swojej odpowiedzialności. Zgodnie zaś z regulacjami kodeksu cywilnego bieg okresu gwarancji i rękojmi rozpoczynać powinien się z chwilą wydania rzeczy (co w robotach budowlanych sprowadza się do odbioru końcowego robót);

9.art. 436 pkt 3 ustawy Pzp w związku z art. 16 pkt 1, 2, 3 ustawy Pzp i art. 8 ust. 1 ustawy Pzp w związku z art. 353 k.c. i art. 647 k.c. w zw. z art. 484 § 2 w zw. z art. 483 k.c. i art. 473 § 1 k.c. ze względu na sformułowanie postanowień dotyczących kar umownych w sposób nadużywający swobody Zamawiającego do kształtowania postanowień umownych, uniemożliwiający wykonawcy prawidłowe oszacowanie ryzyk związanych z realizacją umowy oraz mogący prowadzić do niczym nieuzasadnionego wzbogacenia się Zamawiającego kosztem wykonawcy, a to w szczególności poprzez:

a)wprowadzenie do wzoru umowy w § 16 ust. 8 wygórowanego limitu kar umownych na poziomie 30% wartości wynagrodzenia brutto przewidzianego za wykonanie przedmiotu Umowy, podczas gdy limit na tym poziomie odstaje od realiów rynkowych;

b)zastrzeżenie w § 16 ust. 1 pkt. 17) wzoru umowy kary za zwłokę, która nie odnosi się do konkretnych działań czy zaniechań Wykonawcy o charakterze niepieniężnym, a stanowi ogólne uprawnienie Zamawiającego do naliczenia kary umownej za każdy dzień zwłoki w wykonaniu obowiązków określonych w postanowieniach umowy, bez precyzyjnego ich wskazania, podczas gdy tak sformułowana kara umowna utrudnia wykonawcom oszacowanie potencjalnych ryzyk i jest nieprecyzyjna;

c)wskazanie w § 16 ust. 13 wzoru umowy, że kary mogą być sumowane i naliczane przez cały okres istnienia podstaw do ich naliczenia, jeśli podstawą do ich naliczenia jest to samo zdarzenie – podczas gdy tak sformułowane postanowienie odrywa się od odszkodowawczej funkcji kar i prowadzi do niczym nieuzasadnionego wzbogacenia Zamawiającego;

10.art. 433 pkt. 1) ustawy Pzp, art. 8 ust. 1 ustawy Pzp w zw. z art. 16 pkt 1), 2) i 3) ustawy Pzp i art. 431 ustawy Pzp w zw. z art. 353<sup>1</sup> k.c. i art. 354 § 2 k.c. poprzez niezgodne z przepisami uregulowanie podstaw do odstąpienia, w szczególności poprzez:

a)zastrzeżenie w § 17 ust. 1) wzoru umowy możliwości odstąpienia od umowy przez Zamawiającego bez uprzedniego wezwania Wykonawcy do usunięcia uchybień, co może prowadzić do zaskoczenia wykonawcy odstąpieniem od Umowy, brakiem możliwości usunięcia nieprawidłowości i brakiem zapewnienia dalszej realizacji umowy i tym samym narusza obowiązek lojalności kontraktowej ze strony Zamawiającego i obowiązek współdziałania ze strony Zamawiającego jako wierzyciela w celu wykonania umowy. Bez dodatkowego wezwania i umożliwienia Wykonawcy naprawienia naruszeń bądź wyjaśnienia sytuacji przedmiotowe postanowienie wzoru umowy należy traktować jako nadużycie przez Zamawiającego uprawnienia wynikającego ze swobody kształtowania warunków umowy, uprzywilejowanie pozycji Zamawiającego i naruszenie zasady równowagi stron stosunku zobowiązaniowego, co pozostaje w sprzeczności z zasadami współżycia społecznego;

b)zastrzeżenie w § 17 ust. 1 pkt. 2) wzoru umowy przesłanki odstąpienia, która skorelowana jest z opóźnieniem w realizacji Umowy lub jej części w stosunku do terminów przyjętych w HRF, podczas gdy przepis art.433 pkt. 1) ustawy Pzp wprost zabrania kształtowania postanowień umownych, w których odpowiedzialność wykonawcy dotyczy opóźnienia. Może bowiem zdarzyć się, że przedmiotowa przesłanka do odstąpienia zostanie spełniona mimo to, że odpowiedzialność za opóźnienie w realizacji nie leży po stronie wykonawcy, a jest spowodowana np. działaniami lub zaniechaniami Zamawiającego.

Odwołujący wniósł o nakazanie Zamawiającemu dokonania czynności zmiany SWZ, w tym w szczególności wzoru umowy w sposób wskazany na stronach 10-21 odwołania. Jednocześnie Odwołujący podkreślił, że zaproponowana przez niego treść zmienionych postanowień SWZ – wzoru umowy – stanowi wyłącznie kierunek zmian, które Odwołujący uznaje za adekwatne do podnoszonych zarzutów, bowiem gospodarzem postępowania jest Zamawiający. Odwołujący

wniósł o dokonanie zmian zgodnych z zarzutami i kierunkiem określonym we wnioskach niniejszego odwołania we wszystkich dokumentach zamówienia, tj. w Ogłoszeniu, SWZ, OPZ i wzorze umowy, a także w innych dokumentach zamówienia.

Zamawiający w dniu 11 maja 2026 r. złożył pisemną odpowiedź na odwołanie, w której uwzględnił część zarzutów podniesionych w odwołaniu i zapowiedział modyfikacje we wzorze umowy.

Odwołujący na posiedzeniu oświadczył, że cofa zarzuty nr 2 i 7 oraz wniósł o umorzenie postępowania także w zakresie, w jakim Zamawiający uwzględnił zarzuty, tj. w zakresie zarzutów nr 1 lit. c, 3, 4 lit. a, 4 lit. c, 8, 9 lit. c i 10 lit. b. Odwołujący podtrzymał odwołanie w zakresie zarzutów nr 1 lit. a, 1 lit. b, 4 lit. b, 5, 6, 9 lit. a, 9 lit. b oraz 10 lit. a.

Sygn. akt: KIO 2057/26

W dniu 30 kwietnia 2026 r. wykonawca Budimex S.A. z siedzibą w Warszawie (dalej jako „Odwołujący”) wniósł odwołanie wobec treści projektowanych postanowień umownych. Odwołujący zarzucił naruszenie przez Zamawiającego:

- 1.art. 8 ust. 1 ustawy Pzp i art. 353(1) ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (dalej jako „k.c.”) w zw. z art. 99 ust. 1 ustawy Pzp i art. 16 pkt 2 ustawy Pzp poprzez sformułowanie w treści § 2 ust. 4 pkt g projektowanych postanowień umownych obowiązku ujęcia rezerw czasowych w harmonogramie, przy jednoczesnym zastrzeżeniu w § 2 ust. 4 pkt a projektowanych postanowień umownych obowiązku sporządzenia harmonogramu w oparciu o tzw. „ścieżkę krytyczną”, a więc metody określenia najkrótszego dopuszczalnego czasu realizacji czynności, bez ujęcia rezerw, co czyni zapisy projektowanych postanowień umownych naruszającymi swobodę kontraktowania, niejednoznacznymi, nieprecyzyjnymi, sprzecznymi, nieprzejrzystymi oraz nieodpowiadającymi warunkom zamówienia;
- 2.art. 433 pkt 3 w zw. z art. 99 ust. 1 ustawy Pzp i art. 353 (1) k.c. w zw. z art. 8 ust. 1 ustawy Pzp i art. 647 k.c. poprzez sformułowanie w treści § 3 ust. 6 projektowanych postanowień umownych, zapisów przenoszących na wykonawcę w sposób szeroki odpowiedzialność za poprawność i prawidłowość przyjętych przez Zamawiającego rozwiązań, a także ewentualne błędy oraz rozwiązania Zamawiającego niezgodne z przepisami prawa, normami, zaleceniami lub żądaniami organów administracji publicznej, a więc okoliczności, za które wyłączną odpowiedzialność ponosi Zamawiający, naruszając przy tym swobodę kontraktowania;
- 3.art. 433 pkt 3 w zw. z art. 99 ust. 1 ustawy Pzp i art. 353 (1) k.c. i art. 647 k.c. w zw. z art. 16 pkt 3 i art. 8 ust. 1 ustawy Pzp poprzez sformułowanie w treści § 3 ust. 12 projektowanych postanowień umownych zapisów przenoszących na wykonawcę nadmierny, zbyt szeroki, nieproporcjonalny zakres odpowiedzialności, jak i odpowiedzialność za okoliczności, za które wyłączną odpowiedzialność ponosi Zamawiający w szczególności w sytuacji, gdy przedmiot zamówienia obejmuje wykonanie prac stanowiących kontynuację robót budowlanych innego wykonawcy, od umowy z którym odstąpiono, co stanowi naruszenie swobody kontraktowania i nadużycie uprzywilejowanej pozycji Zamawiającego;
- 4.art. 99 ust. 1 i art. 103 ust. 1 w zw. z art. 131 ust. 2, art. 134 ust. 1 pkt 4 i art. 134 ust. 2 pkt 9 oraz art. 16 pkt 1-3 ustawy Pzp, a także art. 433 pkt 3 ustawy Pzp w zw. z art. 8 ust. 1 ustawy Pzp, art. 353(1) k.c. i art. 647 k.c. poprzez:
  - brak właściwego opisanie przedmiotu zamówienia (OPZ), sformułowanie OPZ niezawierającego szczegółowych informacji o jakości prac wykonanych przez poprzedniego wykonawcę oraz niezamieszczenie kompletnej dokumentacji projektowej i przerzucenia na wykonawców obowiązku weryfikacji i doprecyzowania OPZ oraz odpowiedzialności za brak realizacji zobowiązań Zamawiającego dotyczących ustalenia zakresu OPZ poprzez zobowiązanie wykonawców do ustalenia zakresu istotnych prac w ramach wizji lokalnej bez uściślenia ich w OPZ, co w sposób skrajny narusza przepisy ustawy Pzp, prowadzi do przerzucenia na wykonawców niemożliwych do przewidzenia i oszacowania ryzyk, a w konsekwencji narusza zasadę przejrzystości, proporcjonalności, uczciwej konkurencji i równego traktowania wykonawców oraz prowadzi do nieporównywalności ofert;
  - sformułowanie w pkt A ust. 2 oraz pkt D ust. 2 lit. a), - e) OPZ obowiązków uzupełnienia OPZ w trakcie wizji lokalnej, co czyni OPZ niejednoznacznym, niewyczerpującym i niepozwalającym na prawidłowe oszacowanie ceny oferty,
  - zastąpienie wymaganego przez ustawę Pzp opisu przedmiotu zamówienia oraz dokumentacji projektowej i specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót obowiązkiem odbycia wizji lokalnej i samodzielnego ustalenia przez wykonawców rzeczywistego zakresu prac, w tym prac porządkowych, poprawkowych, powtórnych oraz obowiązkiem potwierdzenia poprawności robót wykonanych przez poprzedniego wykonawcę, pomimo braku przekazania przez Zamawiającego szczegółowej inwentaryzacji technicznej i jakościowej tych robót,
  - zaniechanie zawarcia szczegółowej inwentaryzacji technicznej i jakościowej tych robót w ramach Załącznika nr 1 do OPZ - dokumentacja projektowa/DKK\_PW\_T0\_INWENT. ROBOTY BUD/Część rysunkowa,
- 5.art. 433 pkt 3 w zw. z art. 99 ust. 1 ustawy Pzp i art. 353 (1) k.c. w zw. z art. 16 pkt 3 i art. 8 ust. 1 ustawy Pzp poprzez sformułowanie w treści § 3 ust. 18 projektowanych postanowień umownych zapisów przenoszących na wykonawcę

nadmierny, zbyt szeroki, nieproporcjonalny zakres odpowiedzialności, jak i odpowiedzialność za okoliczności, za które wyłączną odpowiedzialność ponosi Zamawiający, który obejmuje odpowiedzialność związaną z pracami w lokalach najemców i innych podmiotów dopuszczonych na teren budowy przez Zamawiającego, odpowiedzialność za rozwiązania projektowe w danych lokalach, przy jednoczesnym braku danych pozwalających na uwzględnienie w cenie ofertowej zakresu koordynowanych prac wykonawców w lokalach najemców, co stanowi naruszenie swobody kontraktowania i nadużycie uprzywilejowanej pozycji Zamawiającego;

6.art. 8 ust. 1 ustawy Pzp i art. 353(1) k.c. w zw. z art. 99 ust. 1 ustawy Pzp i art. 16 pkt 2 ustawy Pzp, poprzez sformułowanie w treści § 11 ust. 6 projektowanych postanowień umownych postanowienia nieprecyzyjnego, niejednoznacznego i nieprzejrzystego, z którego nie wynika, czy opisany w nim tryb znajduje zastosowanie w przypadku tzw. „wad nieistotnych”, czy „wad istotnych” w ujęciu całokształtu projektowanych postanowień umownych i warunków zamówienia i wadliwego odesłania zawartego w § 11 ust. 8 Projektowanych postanowień umownych, który odsyła do regulacji dot. wad nieistotnych mimo, że z treści wynika, że dotyczy wad istotnych uregulowanych w § 11 ust. 7;

7.art. 465 ust. 4 ustawy Pzp oraz art. 16 pkt 3 ustawy Pzp w zw. z art. 8 ust. 1 ustawy Pzp w zw. z art. 5 k.c. i art. 353[1] k.c. w zw. z art. 8 ust. 1 ustawy Pzp w zakresie postanowień umowy - § 12 ust. 6 punkty 1), 2) i 3) i § 12 ust. 21 punkty 5) i 6) projektowanych postanowień umownych z uwagi na to, że postanowienia te wykraczają poza dozwoloną przepisami ustawy Pzp ingerencję w relacje pomiędzy wykonawcą a podwykonawcami oraz stanowią nadużycie pozycji Zamawiającego i naruszenie zasady równowagi stron stosunku zobowiązaniowego, co pozostaje w sprzeczności z zasadami współżycia społecznego, godzi w naturę stosunku prawnego, naruszając tym samym równowagę kontraktową stron;

8.art. 16 pkt 3 w zw. z art. 436 pkt 3 ustawy Pzp oraz w zw. z art. 5 i art. 353(1) k.c. w zw. z art. 8 ust. 1 ustawy Pzp przez określenie w § 16 ust. 8 projektowanych postanowień umownych limitu maksymalnej wysokości kar umownych na poziomie 30% co jest rażąco wygórowane, nieproporcjonalne i narusza równowagę stron umowy, a także zasady swobody umów i społeczno-gospodarczego przeznaczenia prawa.

Odwołujący wniósł o uwzględnienie odwołania w całości oraz nakazanie Zamawiającemu:

- 1.wykreślenia postanowienia § 2 ust. 4 pkt g projektowanych postanowień umownych,
- 2.zmianę postanowienia § 3 ust. 6 projektowanych postanowień umownych poprzez doprecyzowanie, że odpowiedzialność wykonawcy w tym zapisie nie obejmuje sytuacji, w których niepoprawność lub nieprawidłowość przyjętych rozwiązań, a także ewentualne błędy lub niezgodności wynikają z przyczyn leżących po stronie Zamawiającego,
- 2a. [żądanie ewentualne] wykreślenia § 3 ust. 6 projektowanych postanowień umownych,
- 3.zmianę postanowienia § 3 ust. 12 projektowanych postanowień umownych poprzez jego doprecyzowanie, stosownie do treści żądanej zmiany w niniejszym pkt (zmiany pogrubiono): „Wykonawca jest świadomy ponoszenia pełnej odpowiedzialności za skutki braku lub mylnego rozpoznania warunków realizacji niniejszego Przedmiotu Umowy, z wyłączeniem okoliczności leżących po stronie Zamawiającego.”
- 3a. [żądanie ewentualne] wykreślenia postanowienia § 3 ust. 12 projektowanych postanowień umownych,
- 4.usunięcie z pkt A ust. 2 OPZ oraz pkt D ust. 1 OPZ oraz uzupełnienie OPZ o szczegółową inwentaryzację techniczną jakościową robót wykonanych przez poprzedniego wykonawcę, zawierającą ocenę ich stanu technicznego i jakościowego wykonanych i częściowo wykonanych robót, wskazanie robót nadających się do pozostawienia i kontynuacji oraz robót wymagających naprawy, rozbioru albo ponownego wykonania;
- 5.wykreślenia zdania drugiego postanowienia § 3 ust. 18 projektowanych postanowień umownych;
- 6.zmiany postanowienia § 11 ust. 6 i ust. 8 projektowanych postanowień umownych poprzez jego doprecyzowanie stosownie do treści żądanej zmiany w niniejszym pkt (zmiany pogrubiono): „ust. 6 Wykonawca usunie wady nieistotne / usterki w terminie do 14 dni roboczych od daty podpisania protokołu ze zgłoszonymi wadami nieistotnymi/ usterekami (lub w przypadku odmowy podpisania ww. protokołu – od daty doręczenia Wykonawcy przedmiotowego protokołu) i zawiadomi Zamawiającego o gotowości do ponownego odbioru – pisemnie lub mailowo o ich poprawieniu. Zawiadomienie Wykonawcy świadczy o gotowości przekazania robót. Po tym terminie nastąpi ponowny odbiór. Postanowienia ust. 3 stosuje się odpowiednio. Zamawiający dopuszcza wskazanie dłuższego terminu na usunięcie wad i usterek w uzasadnionych przypadkach (w szczególności, gdy technologia robót lub okoliczności uniemożliwiają realizację wad nieistotnych/ usterek w terminie do 14 dni roboczych).” „Ust. 8 Po bezskutecznym upływie terminu wyznaczonego zgodnie z ust. 7, w zakresie braku usunięcia wad istotnych, Zamawiający może odstąpić od Umowy w części lub w całości, obniżyć wynagrodzenie Wykonawcy lub zlecić tzw. wykonawstwo zastępcze podmiotom trzecim na koszt i ryzyko Wykonawcy, bez konieczności uzyskania upoważnienia/ zgody Sądu na powyższe.”
- 7.zmiany postanowienia § 12 ust. 6 punkty 1), 2) i 3 projektowanych postanowień umownych poprzez ich wykreślenie;

8. zmiany postanowienia § 12 ust. 21 punkty 5) i 6) projektowanych postanowień umownych poprzez ich wykreślenie,  
9. zmiany postanowienia § 16 ust. 8 projektowanych postanowień umownych poprzez obniżenie limitu kar umownych do 20% wartości wynagrodzenia brutto określonego w § 5 ust. 1 projektu umowy tj. nadania mu następującego brzmienia: „Łączna maksymalna wysokość kar umownych nie może przekroczyć 20 % wartości wynagrodzenia brutto określonego w § 5 ust. 1 Umowy. Kary umowne płatne będą w terminie określonym w wezwaniu/nocie obciążeniowej wystawionej przez Zamawiającego.”

Zamawiający w dniu 11 maja 2026 r. złożył pisemną odpowiedź na odwołanie, w której uwzględnił część zarzutów podniesionych w odwołaniu i zapowiedział modyfikacje we wzorze umowy i OPZ.

Odwolujący 10 czerwca 2026 r. złożył pisemną replikę, w której wniósł o umorzenie postępowania odwoławczego w zakresie zarzutów nr 1, 2, 3, 5 i 6 oraz częściowo w zakresie zarzutu nr 4 z uwagi na ich uwzględnienie przez Zamawiającego lub z uwagi na to, że stały się bezprzedmiotowe w związku z modyfikacją SWZ. Ponadto Odwołujący oświadczył, że cofa odwołanie w zakresie zarzutów nr 7 i 8. Odwołujący podtrzymał zarzut nr 4 w części odnoszącej się do zaniechania zawarcia w załączniku nr 1 do OPZ szczegółowej inwentaryzacji technicznej i jakościowej robót.

**Po przeprowadzeniu rozprawy z udziałem Stron i Uczestników postępowania odwoławczego, na podstawie zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, uwzględniając akta sprawy odwoławczej, Krajowa Izba Odwoławcza ustaliła i zważyła, co następuje.**

Izba stwierdziła skuteczność przystąpień zgłoszonych po stronie Odwołujących przez wykonawcę Budimex S.A. z siedzibą w Warszawie w sprawie KIO 2046/26 oraz przez wykonawcę Cekom sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie w obu sprawach.

Izba stwierdziła, że nie została wypełniona żadna z przesłanek skutkujących odrzuceniem któregośkolwiek z odwołań na podstawie art. 528 ustawy Pzp.

Izba uznała, że obaj Odwołujący, jako podmioty zainteresowane ubieganiem się o udzielenie zamówienia i złożeniem oferty w przedmiotowym postępowaniu, a wnosząc odwołanie wobec treści dokumentów zamówienia dążą do wyeliminowania lub zmodyfikowania postanowień projektu umowy, które ich zdaniem nie są zgodne z obowiązującymi przepisami ustawy Pzp i Kodeksu cywilnego i obciążają wykonawców nadmiernym ryzykiem, a także do doprecyzowania opisu przedmiotu zamówienia w sposób gwarantujący porównywalność złożonych ofert, posiadają interes w uzyskaniu zamówienia oraz mogą ponieść szkodę w wyniku naruszenia przez Zamawiającego przepisów ustawy Pzp, czym wypełnili materialnoprawne przesłanki dopuszczalności odwołania, o których mowa w art. 505 ust. 1 ustawy Pzp.

Izba rozstrzygając sprawę uwzględniła dokumentację postępowania o udzielenie zamówienia przekazaną przez Zamawiającego, w szczególności SWZ wraz z załącznikami i dokonane przez Zamawiającego modyfikacje.

Izba w sprawie o sygn. akt KIO 2046/26 dopuściła i przeprowadziła także dowody z dokumentów złożonych przez Odwołującego wraz z odwołaniem (dowód nr 1 - wzór umowy dotyczącej Inwestycji pn. Przebudowa i rozbudowa Regionalnego Centrum Krwiodawstwa i Krwiolecznictwa w Bydgoszczy wraz z garażem podziemnym i infrastrukturą techniczną, dowód nr 2 - wzór umowy dotyczącej Inwestycji pn. Rewitalizacja kąpieliska miejskiego w Elblągu, dowód nr 3 - wzór umowy dotyczący inwestycji pn. Budowa wielofunkcyjnej hali sportowej Uniwersytetu Gdańskiego wraz z zagospodarowaniem terenu i niezbędną infrastrukturą, dowód nr 4 - wzór umowy dotyczący inwestycji pn. Budowa Akademickiego Centrum Sportu – etap II) na okoliczność stosowanych w umowach limitów kar umownych (zarzut nr 9 lit. a).

#### **Sygn. akt: KIO 2046/26**

Biorąc pod uwagę zgromadzony w sprawie materiał dowodowy, poczynione ustalenia faktyczne oraz orzekając w granicach zarzutów zawartych w odwołaniu, Izba umorzyła postępowanie odwoławcze w zakresie zarzutów nr 1 lit. c, 2, 3, 4 lit. a, 4 lit. c, 7, 8, 9 lit. c) oraz 10 lit. b), uwzględniła odwołanie w zakresie zarzutów nr 5 oraz 9 lit. b) oraz oddaliła odwołanie w pozostałym zakresie.

Przywołując treść przepisów, których naruszenie zarzucono w odwołaniu, należy wskazać, że zgodnie z:

- art. 8 ust. 1 ustawy Pzp do czynności podejmowanych przez zamawiającego, wykonawców oraz uczestników konkursu w postępowaniu o udzielenie zamówienia i konkursie oraz do umów w sprawach zamówień publicznych stosuje się przepisy ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. - Kodeks cywilny (Dz.U. z 2025 r. poz. 1071, 1172 i 1508 oraz z 2026 r. poz. 184 i 507), jeżeli przepisy ustawy nie stanowią inaczej.
- art. 16 ustawy Pzp zamawiający przygotowuje i przeprowadza postępowanie o udzielenie zamówienia w sposób: 1) zapewniający zachowanie uczciwej konkurencji oraz równe traktowanie wykonawców; 2) przejrzysty; 3) proporcjonalny.
- art. 99 ust. 1 ustawy Pzp przedmiot zamówienia opisuje się w sposób jednoznaczny i wyczerpujący, za pomocą

dostatecznie dokładnych i zrozumiałych określeń, uwzględniając wymagania i okoliczności mogące mieć wpływ na sporządzenie oferty.

- art. 431 ustawy Pzp zamawiający i wykonawca wybrany w postępowaniu o udzielenie zamówienia obowiązani są współdziałać przy wykonaniu umowy w sprawie zamówienia publicznego, zwanej dalej „umową”, w celu należytej realizacji zamówienia.
- art. 433 ustawy Pzp projektowane postanowienia umowy nie mogą przewidywać: 1) odpowiedzialności wykonawcy za opóźnienie, chyba że jest to uzasadnione okolicznościami lub zakresem zamówienia; 2) naliczania kar umownych za zachowanie wykonawcy niezwiązane bezpośrednio lub pośrednio z przedmiotem umowy lub jej prawidłowym wykonaniem; 3) odpowiedzialności wykonawcy za okoliczności, za które wyłączną odpowiedzialność ponosi zamawiający; 4) możliwości ograniczenia zakresu zamówienia przez zamawiającego bez wskazania minimalnej wartości lub wielkości świadczenia stron.
- art. 436 pkt 3 ustawy Pzp umowa zawiera postanowienia określające w szczególności: łączną maksymalną wysokość kar umownych, których mogą dochodzić strony.
- art. 437 ust. 1 pkt 4 ustawy Pzp umowa, której przedmiotem są roboty budowlane, zawiera również postanowienia dotyczące zasad zapłaty wynagrodzenia wykonawcy, uwarunkowanej przedstawieniem przez niego dowodów potwierdzających zapłatę wymagalnego wynagrodzenia podwykonawcom lub dalszym podwykonawcom.
- art. 447 ust. 1 ustawy Pzp W przypadku zamówień na roboty budowlane, których termin wykonywania jest dłuższy niż 12 miesięcy, jeżeli umowa przewiduje zapłatę: 1) wynagrodzenia należnego wykonawcy w częściach, warunkiem zapłaty, przez zamawiającego, drugiej i następnych części należnego wynagrodzenia za odebrane roboty budowlane jest przedstawienie dowodów zapłaty wymagalnego wynagrodzenia podwykonawcom i dalszym podwykonawcom, o których mowa w art. 464 ust. 1, biorącym udział w realizacji odebranych robót budowlanych; 2) całości wynagrodzenia należnego wykonawcy po wykonaniu całości robót budowlanych, zamawiający jest obowiązany przewidzieć udzielanie zaliczek, przy czym udzielanie kolejnych zaliczek przez zamawiającego wymaga przedstawienia dowodów zapłaty wymagalnego wynagrodzenia podwykonawcom i dalszym podwykonawcom, o których mowa w art. 464 ust. 1, biorącym udział w realizacji części zamówienia, za którą zaliczka została wypłacona.
- art. 447 ust. 2 ustawy Pzp w przypadku nieprzedstawienia przez wykonawcę wszystkich dowodów zapłaty, o których mowa w ust. 1, wstrzymuje się odpowiednio: 1) wypłatę należnego wynagrodzenia za odebrane roboty budowlane, 2) udzielenie kolejnej zaliczki - w części równej sumie kwot wynikających z nieprzedstawionych dowodów zapłaty.
- art. 449 ust. 2 ustawy Pzp zabezpieczenie służy pokryciu roszczeń z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania umowy.
- art. 452 ust. 1 ustawy Pzp wysokość zabezpieczenia ustala się w stosunku procentowym do ceny całkowitej podanej w ofercie albo maksymalnej wartości nominalnej zobowiązania zamawiającego wynikającego z umowy, jeżeli w ofercie podano cenę jednostkową lub ceny jednostkowe.
- art. 452 ust. 2 ustawy Pzp zabezpieczenie ustala się w wysokości nieprzekraczającej 5% ceny całkowitej podanej w ofercie albo maksymalnej wartości nominalnej zobowiązania zamawiającego wynikającego z umowy.
- art. 464 ust. 1 ustawy Pzp wykonawca, podwykonawca lub dalszy podwykonawca zamówienia na roboty budowlane zamierzający zawrzeć umowę o podwykonawstwo, której przedmiotem są roboty budowlane, jest obowiązany, w trakcie realizacji zamówienia, do przedłożenia zamawiającemu projektu tej umowy, przy czym podwykonawca lub dalszy podwykonawca jest obowiązany dołączyć zgodę wykonawcy na zawarcie umowy o podwykonawstwo o treści zgodnej z projektem.
- art. 464 ust. 2 ustawy Pzp termin zapłaty wynagrodzenia podwykonawcy lub dalszemu podwykonawcy, przewidziany w umowie o podwykonawstwo, nie może być dłuższy niż 30 dni od dnia doręczenia wykonawcy, podwykonawcy lub dalszemu podwykonawcy faktury lub rachunku.
- art. 464 ust. 3 ustawy Pzp Zamawiający, w terminie określonym zgodnie z art. 437 ust. 1 pkt 2, zgłasza w formie pisemnej, pod rygorem nieważności, zastrzeżenia do projektu umowy o podwykonawstwo, której przedmiotem są roboty budowlane, w przypadku, gdy: 1) nie spełnia ona wymagań określonych w dokumentach zamówienia; 2) przewiduje ona termin zapłaty wynagrodzenia dłuższy niż określony w ust. 2; 3) zawiera ona postanowienia niezgodne z art. 463.
- art. 465 ust. 1 ustawy Pzp w przypadku umów, których przedmiotem są roboty budowlane, zamawiający dokonuje bezpośredniej zapłaty wymagalnego wynagrodzenia przysługującego podwykonawcy lub dalszemu podwykonawcy, który zawarł zaakceptowaną przez zamawiającego umowę o podwykonawstwo, której przedmiotem są roboty budowlane, lub który zawarł przedłożoną zamawiającemu umowę o podwykonawstwo, której przedmiotem są dostawy lub usługi, w przypadku uchylenia się od obowiązku zapłaty odpowiednio przez wykonawcę, podwykonawcę lub dalszego podwykonawcę.
- art. 465 ust. 3 ustawy Pzp bezpośrednia zapłata obejmuje wyłącznie należne wynagrodzenie, bez odsetek, należnych

podwykonawcy lub dalszemu podwykonawcy.

- art 465 ust. 4 ustawy Pzp zamawiający, przed dokonaniem bezpośredniej zapłaty, jest obowiązany umożliwić wykonawcy zgłoszenie, pisemnie, uwag dotyczących zasadności bezpośredniej zapłaty wynagrodzenia podwykonawcy lub dalszemu podwykonawcy. Zamawiający informuje o terminie zgłaszania uwag nie krótszym niż 7 dni od dnia doręczenia tej informacji. W uwagach nie można powoływać się na potrącenie roszczeń wykonawcy względem podwykonawcy niezwiązanych z realizacją umowy o podwykonawstwo.
- art 465 ust. 5 ustawy Pzp w przypadku zgłoszenia uwag, o których mowa w ust. 4, w terminie wskazanym przez zamawiającego, zamawiający może: 1) nie dokonać bezpośredniej zapłaty wynagrodzenia podwykonawcy lub dalszemu podwykonawcy, jeżeli wykonawca wykaże niezasadność takiej zapłaty albo 2) złożyć do depozytu sądowego kwotę potrzebną na pokrycie wynagrodzenia podwykonawcy lub dalszego podwykonawcy, w przypadku istnienia zasadniczej wątpliwości zamawiającego co do wysokości należnej zapłaty lub podmiotu, któremu płatność się należy, albo 3) dokonać bezpośredniej zapłaty wynagrodzenia podwykonawcy lub dalszemu podwykonawcy, jeżeli podwykonawca lub dalszy podwykonawca wykaże zasadność takiej zapłaty.
- art 465 ust. 6 ustawy Pzp w przypadku dokonania bezpośredniej zapłaty podwykonawcy lub dalszemu podwykonawcy zamawiający potrąca kwotę wypłaconego wynagrodzenia z wynagrodzenia należnego wykonawcy.
- art. 5 k.c. nie można czynić ze swego prawa użytku, który by był sprzeczny ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem tego prawa lub z zasadami współżycia społecznego. Takie działanie lub zaniechanie uprawnionego nie jest uważane za wykonywanie prawa i nie korzysta z ochrony.
- art. 58 § 1 k.c. Czynność prawna sprzeczna z ustawą albo mająca na celu obejście ustawy jest nieważna, chyba że właściwy przepis przewiduje inny skutek, w szczególności ten, iż na miejsce nieważnych postanowień czynności prawnej wchodzi odpowiednie przepisy ustawy. § 2 Nieważna jest czynność prawna sprzeczna z zasadami współżycia społecznego. § 3 Jeżeli nieważnością jest dotknięta tylko część czynności prawnej, czynność pozostaje w mocy co do pozostałych części, chyba że z okoliczności wynika, iż bez postanowień dotkniętych nieważnością czynność nie zostałaby dokonana.
- art. 353<sup>1</sup> k.c. Strony zawierające umowę mogą ułożyć stosunek prawny według swego uznania, byleby jego treść lub cel nie sprzeciwiały się właściwości (naturze) stosunku, ustawie ani zasadom współżycia społecznego.
- art. 354 § 1 k.c. Dłużnik powinien wykonać zobowiązanie zgodnie z jego treścią i w sposób odpowiadający jego celowi społeczno-gospodarczemu oraz zasadom współżycia społecznego, a jeżeli istnieją w tym zakresie ustalone zwyczaje - także w sposób odpowiadający tym zwyczajom. § 2 W taki sam sposób powinien współdziałać przy wykonaniu zobowiązania wierzyciel.
- art. 473 § 1 k.c. Dłużnik może przez umowę przyjąć odpowiedzialność za niewykonanie lub za nienależyte wykonanie zobowiązania z powodu oznaczonych okoliczności, za które na mocy ustawy odpowiedzialności nie ponosi.
- art. 483 § 1 k.c. Można zastrzec w umowie, że naprawienie szkody wynikłej z niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania niepieniężnego nastąpi przez zapłatę określonej sumy (kara umowna).
- art. 484 § 2 k.c. Jeżeli zobowiązanie zostało w znacznej części wykonane, dłużnik może żądać zmniejszenia kary umownej; to samo dotyczy wypadku, gdy kara umowna jest rażąco wygórowana.
- art. 560 § 3 k.c. Obniżona cena powinna pozostawać w takiej proporcji do ceny wynikającej z umowy, w jakiej wartość rzeczy z wadą pozostaje do wartości rzeczy bez wady.
- art. 638 § 1 k.c. Do odpowiedzialności za wady dzieła stosuje się odpowiednio przepisy o rękojmi przy sprzedaży. Odpowiedzialność przyjmującego zamówienie jest wyłączona, jeżeli wada dzieła powstała z przyczyny tkwiącej w materiale dostarczonym przez zamawiającego.
- art. 647 k.c. Przez umowę o roboty budowlane wykonawca zobowiązuje się do oddania przewidzianego w umowie obiektu, wykonanego zgodnie z projektem i z zasadami wiedzy technicznej, a inwestor zobowiązuje się do dokonania wymaganych przez właściwe przepisy czynności związanych z przygotowaniem robót, w szczególności do przekazania terenu budowy i dostarczenia projektu, oraz do odebrania obiektu i zapłaty umówionego wynagrodzenia.
- art. 647<sup>1</sup> § 1 k.c. Inwestor odpowiada solidarnie z wykonawcą (generalnym wykonawcą) za zapłatę wynagrodzenia należnego podwykonawcy z tytułu wykonanych przez niego robót budowlanych, których szczegółowy przedmiot został zgłoszony inwestorowi przez wykonawcę lub podwykonawcę przed przystąpieniem do wykonywania tych robót, chyba że inwestor złożył podwykonawcy i wykonawcy sprzeciw wobec wykonywania tych robót przez podwykonawcę.
- art. 647<sup>1</sup> § 3 k.c. Inwestor ponosi odpowiedzialność za zapłatę podwykonawcy wynagrodzenia w wysokości ustalonej w umowie między podwykonawcą a wykonawcą, chyba że ta wysokość przekracza wysokość wynagrodzenia należnego wykonawcy za roboty budowlane, których szczegółowy przedmiot wynika odpowiednio ze zgłoszenia albo z umowy, o których mowa w § 1 albo 2. W takim przypadku odpowiedzialność inwestora za zapłatę podwykonawcy

wynagrodzenia jest ograniczona do wysokości wynagrodzenia należnego wykonawcy za roboty budowlane, których szczegółowy przedmiot wynika odpowiednio ze zgłoszenia albo z umowy, o których mowa w § 1 albo 2.

–art. 649 k.c. W razie wątpliwości poczytuje się, iż wykonawca podjął się wszystkich robót objętych projektem stanowiącym część składową umowy.

–art. 651 k.c. Jeżeli dostarczona przez inwestora dokumentacja, teren budowy, maszyny lub urządzenia nie nadają się do prawidłowego wykonania robót albo jeżeli zajdą inne okoliczności, które mogą przeszkodzić prawidłowemu wykonaniu robót, wykonawca powinien niezwłocznie zawiadomić o tym inwestora.

–art. 656 § 1 k.c. Do skutków opóźnienia się przez wykonawcę z rozpoczęciem robót lub wykończeniem obiektu albo wykonywania przez wykonawcę robót w sposób wadliwy lub sprzeczny z umową, do rękojmi za wady wykonanego obiektu, jak również do uprawnienia inwestora do odstąpienia od umowy przed ukończeniem obiektu stosuje się odpowiednio przepisy o umowie o dzieło.

#### Zarzut nr 1 lit. a)

Izba oddaliła odwołanie w zakresie zarzutu nr 1 lit. a) odnoszącego się do § 5 ust. 5 wzoru umowy.

Zgodnie z § 5 ust. 5 wzoru umowy wynagrodzenie wyczerpuje roszczenia Wykonawcy wobec Zamawiającego związane z realizacją Umowy, które nie są związane z: 1) realizacją robót dodatkowych, 2) realizacją zamówień polegających na powtórzeniu podobnych usług/ robót budowlanych, 3) realizacją robót, co do których przewidziano możliwość dokonywania ich zmian (zarówno umownych, jak i ustawowych), na które to Zamawiający wyraził zgodę.

Odwołujący kwestionując powyższe postanowienie umowne wskazywał, że ogranicza ono wszelkie inne, wykraczające poza przedmiotowy katalog roszczenia Wykonawcy, nawet te związane z okolicznościami leżącymi po stronie Zamawiającego czy wynikające z przyczyn niezależnych od Wykonawcy. Zdaniem Odwołującego postanowienie to narusza art. 433 pkt 3 ustawy Pzp. Odwołujący podniósł ponadto, że nie przewiduje ono wszystkich okoliczności, jakie mogą wystąpić w trakcie realizacji. Zdaniem Odwołującego tak szerokie ograniczenie roszczeń Wykonawcy zmusza oferentów do uwzględnienia w cenie oferty dodatkowego, trudnego do oszacowania ryzyka związanego z niemożnością dochodzenia roszczeń za okoliczności niezależne od Wykonawcy. Odwołujący wnosił o wykreślenie § 5 ust. 5 ustawy Pzp w całości.

Odnosząc się do argumentacji Odwołującego Izba stwierdziła, że była ona wyłącznie hasłowa i nieuzasadniona. Odwołujący nawet nie wyjaśnił, jakie inne potencjalne roszczenia wykonawcy poza wymienionymi w § 5 ust. 5 wzoru umowy pominięto w tym postanowieniu. Odwołujący wskazując, że nie przewiduje ono wszystkich okoliczności, jakie mogą wystąpić w trakcie realizacji, nie pokusił się o podanie jakichkolwiek przykładów tych nieujętych okoliczności. Odwołujący pominął także fakt, że wynagrodzenie umowne ma charakter ryczałtowy, którego zasadniczą cechą jest to, że zawiera wszystkie koszty niezbędne do należytej oraz zgodnej z obowiązującymi przepisami prawa realizacji robót budowlanych stanowiących przedmiot umowy. Wykonawca na podstawie opisu przedmiotu zamówienia jest w stanie wynagrodzenie to w sposób należyty skalkulować. Twierdzenia o rzekomym braku możliwości wyceny ryzyka i nieporównywalności ofert nie zostały w żaden sposób uwiarygodnione. Odwołujący powołując się na możliwość wystąpienia innych robót niż wskazane w § 5 ust. 5 wzoru umowy nawet takiej możliwości nie uprawdopodobnił, nie mówiąc o jej udowodnieniu. W ocenie Izby brak jest podstaw do stwierdzenia, że kwestionowane postanowienie umowne mogłyby wskazywać na faktyczne przerzucenie na Wykonawcę odpowiedzialności za przypadki, za które odpowiada Zamawiający.

#### Zarzut nr 1 lit. b)

Izba oddaliła odwołanie w zakresie zarzutu nr 1 lit. b) odnoszącego się do § 9 ust. 7 wzoru umowy.

Zgodnie z § 9 ust. 7 wzoru umowy „Zamawiający nie ma obowiązku rozpatrywania wniosku o przedłużenie terminu wykonania Umowy, jeżeli Wykonawca w ciągu 14 dni roboczych od zaistniałej okoliczności, nie przedłoży szczegółowego wniosku wraz z uzasadnieniem przedłużenia terminu wykonania Przedmiotu Umowy.”

Odwołujący kwestionując ww. postanowienie podnosił, że narusza ono art. 433 pkt 3 ustawy Pzp, umożliwia bowiem Zamawiającemu uchylenie się od obowiązku rozpoznania wniosku o przedłużenie terminu nawet wówczas, gdy konieczność zmiany terminu wynika z okoliczności, za które wyłączną odpowiedzialność ponosi Zamawiający – takich jak opóźnienie w przekazaniu terenu budowy, opóźnienie w dostarczeniu dokumentacji projektowej, konieczność wykonania robót dodatkowych zleconych przez Zamawiającego, itp. Zdaniem Odwołującego kwestionowane postanowienie narusza również zasadę proporcjonalności. Termin 14 dni roboczych na złożenie szczegółowego wniosku wraz z uzasadnieniem, liczony od zaistnienia okoliczności uzasadniającej przedłużenie terminu, jest terminem arbitralnie ustalonym przez Zamawiającego, bez uwzględnienia specyfiki procesu budowlanego. Odwołujący zwrócił ponadto uwagę na asymetrię kwestionowanego postanowienia i brak analogicznych ograniczeń po stronie

Zamawiającego w zakresie terminu na rozpoznanie prawidłowo złożonego wniosku. Odwołujący wniósł o wykreślenie § 9 ust. 7 wzoru umowy.

Izba uznała stanowisko Odwołującego za niezasadne. W ocenie Izby trudno uznać, aby ustalony w umowie termin na złożenie wniosku o przedłużenie terminu realizacji umowy stanowił zagrożenie dla interesów wykonawcy. Wykonawca jako podmiot profesjonalny jest w stanie ocenić, czy zaistnienie określonej okoliczności przekładać się będzie na termin wykonania robót i przygotować wniosek w określonym terminie. Podkreślić należy, że termin ten ustalono na 14 dni, ale są to dni robocze, co w praktyce daje wykonawcy ok. 3 tygodnie na reakcję. Odwołujący nie wykazał, aby był to termin nieadekwatny, nie domagał się też jego ewentualnego wydłużenia, lecz wykreślenia § 9 ust 7, do czego nie było zdaniem Izby podstaw. Tego rodzaju regulacja nie narusza obowiązujących przepisów, nie stanowi także klauzuli sprzecznej z naturą stosunku prawnego czy zasadami współżycia społecznego.

#### Zarzut nr 1 lit. c)

Izba na podstawie art. 568 pkt 3 w zw. z art. 522 ust. 4 ustawy Pzp umorzyła postępowanie odwoławcze w zakresie zarzutu nr 1 lit. c)

Zgodnie z art. 522 ust. 4 ustawy Pzp w przypadku uwzględnienia przez zamawiającego części zarzutów przedstawionych w odwołaniu, Izba może umorzyć postępowanie odwoławcze w części dotyczącej tych zarzutów, pod warunkiem że w postępowaniu odwoławczym po stronie zamawiającego nie przystąpił w terminie żaden wykonawca albo wykonawca, który przystąpił po stronie zamawiającego, nie wniósł sprzeciwu wobec uwzględnienia tych zarzutów. W takim przypadku Izba rozpoznaje pozostałe zarzuty odwołania. Zamawiający wykonuje, powtarza lub unieważnia czynności w postępowaniu o udzielenie zamówienia, zgodnie z żądaniem zawartym w odwołaniu w zakresie uwzględnionych zarzutów. Zgodnie z art. 568 pkt 3 ustawy Pzp Izba umarza postępowania odwoławcze, w formie postanowienia, w przypadku, o którym mowa w art. 522.

Zamawiający w odpowiedzi na odwołanie oświadczył, iż uwzględni podniesiony zarzut i dokona zmiany § 21 ust. 8 lit. c) wzoru umowy nadając mu brzmienie proponowane przez Odwołującego w żądaniu ewentualnym. Do postępowania odwoławczego po stronie Zamawiającego nie zgłoszono przystąpień.

Powyższe wyczerpuje dyspozycję art. 522 ust. 4 ustawy Pzp i obliuguje Izbę do umorzenia postępowania odwoławczego w tej części, bez merytorycznego rozpoznania przedmiotowego zarzutu.

#### Zarzut nr 2 i zarzut nr 7

Izba na podstawie art. 568 pkt 1 ustawy Pzp w zw. z art. 520 ust. 1 ustawy Pzp umorzyła postępowanie odwoławcze w zakresie zarzutu 2 oraz zarzutu nr 7 z uwagi na ich wycofanie przez Odwołującego. Zgodnie z art. 520 ust. 1 ustawy Pzp odwołujący może cofnąć odwołanie do czasu zamknięcia rozprawy. Zgodnie z ust. 2 tego przepisu cofnięte odwołanie nie wywołuje skutków prawnych, jakie ustawa wiąże z wniesieniem odwołania do Izby. W ww. regulacje znajdują zastosowanie również w przypadku wycofania zarzutów w części, skoro bowiem wykonawca może cofnąć odwołanie w całości, to na zasadzie wnioskowania *a maiori ad minus*, może także zrezygnować z popierania części zarzutów odwołania. Złożenie przez wykonawcę oświadczenia o wycofaniu odwołania w części wiąże Izbę i obliuguje ją do umorzenia postępowania odwoławczego w zakresie objętym oświadczeniem o wycofaniu.

#### Zarzut nr 3

Odwołujący w ramach przedmiotowego zarzutu wnosił o ustalenie maksymalnego limitu potencjalnego ograniczenia zakresu zamówienia poprzez wskazanie konkretnej wartości procentowej np. w § 20 ust. 1 pkt. 4) wzoru umowy, przy czym kwota ta w ocenie Odwołującego nie powinna przekraczać 10% wartości umowy,

Zamawiający w odpowiedzi na odwołanie oświadczył, że uwzględni podniesiony zarzut i dokona zmiany § 20 ust. 1 pkt 4) wzoru umowy nadając mu następujące brzmienie: „zaniechania wykonania robót, z tym zastrzeżeniem, iż wartość zaniechanych robót nie może przekroczyć 30% wartości Umowy brutto (...)”. Powyższe nie wyczerpywało w pełni żądania Odwołującego, który domagał się nie tylko wskazania minimalnej wartości lub wielkości świadczenia stron w przypadku ograniczenia zakresu zamówienia, ale także ustalenia poziomu tego ograniczenia na nie więcej niż 10% wartości umowy. Zamawiający w dniu 26 maja 2026 r. dokonał modyfikacji wzoru umowy w zapowiadany sposób, tj. określając, że wartość zaniechanych robót nie może przekroczyć 30% wartości umowy brutto.

Izba na podstawie art. 568 pkt 2 ustawy Pzp umorzyła postępowanie odwoławcze w zakresie zarzutu nr 3.

Zgodnie z tym przepisem Izba umarza postępowania odwoławcze, w formie postanowienia, w przypadku stwierdzenia, że dalsze postępowanie stało się z innej przyczyny zbędne lub niedopuszczalne.

Art. 552 ust. 1 ustawy Pzp nakazuje, aby Izba orzekając wzięła za podstawę stan rzeczy ustalony w toku postępowania odwoławczego, czyli uwzględniła dokonane modyfikacje treści dokumentów zamówienia. Zamawiający

częściowo uczynił zadość żądaniu odwołania wprowadzając minimalną, gwarantowaną wartość świadczenia stron, w odniesieniu zaś do ustalonego w tym zakresie poziomu dopuszczalnego ograniczenia Odwołujący nie podtrzymywał woli kontynuowania sporu, czemu dał wyraz podczas posiedzenia przed Izbą. W konsekwencji w omawianym aspekcie spór pomiędzy Odwołującym a Zamawiającym przestał być aktualny, a dalsze prowadzenie postępowania odwoławczego w tej części uznać należało za zbędne, co stanowi podstawę do umorzenia postępowania odwoławczego w oparciu o art. 568 pkt 2 ustawy Pzp.

#### Zarzut nr 4 lit. a) i c)

Izba na podstawie art. 568 pkt 3 w zw. z art. 522 ust. 4 ustawy Pzp umorzyła postępowanie odwoławcze w zakresie zarzutu nr 4 lit. a) i c).

W odniesieniu do zarzutu nr 4 lit. a) dotyczącego warunków odbioru Odwołujący wnosił o wykreślenie ze wzoru umowy postanowień pozwalających na dowolność w odbiorze robót budowlanych i o dostosowanie wzoru umowy do przepisów prawa i dokonanie takich zmian, by odmowa odbioru mogła nastąpić wyłącznie w przypadku wystąpienia wad istotnych robót budowlanych. W odniesieniu do zarzutu nr 4 lit. c) Odwołujący wnosił o zmianę postanowienia przerzucającego na Wykonawcę konieczność poniesienia kosztów wszelkich ekspertyz, oględzin, opinii, itp. dotyczących wad/usterek, podczas gdy koszty te powinna ponosić Strona, która ponosi odpowiedzialność za istnienie tych wad/usterek, co powinno zostać stwierdzone właśnie w tych ekspertyzach i opiniach.

Zamawiający w odpowiedzi na odwołanie oświadczył, że uwzględni ww. zarzuty i dokona zmiany postanowień § 11 ust. 6, 7, 8 oraz ust. 11 pkt 8) lit c) wzoru Umowy. Zamawiający w dniu 26 maja 2026 r. dokonał modyfikacji wzoru umowy w zapowiadany sposób, czyniąc zadość żądaniom odwołania.

Powyższe wyczerpuje dyspozycję art. 522 ust. 4 ustawy Pzp i obliguje Izbę do umorzenia postępowania odwoławczego w tej części, bez merytorycznego rozpoznania przedmiotowego zarzutu.

#### Zarzut nr 4 lit. b)

Izba oddaliła zarzut nr 4 lit. b) odnoszący się do § 11 ust. 7 wzoru umowy i wprowadzonej tam możliwości obniżenia wynagrodzenia wykonawcy w przypadku wystąpienia wad.

Izba ustaliła, że § 11 ust. 7 wzoru umowy pierwotnie brzmiał: „Jeśli wady uniemożliwiają użytkowanie Przedmiotu Umowy zgodne z jego przeznaczeniem, fakt ten zapisuje się w dzienniku budowy i w protokole, a Zamawiający odmawia dokonania odbioru Przedmiotu Umowy. W tym wypadku Strony ustalą sposób i termin usunięcia wady. Jeżeli wady nie można usunąć, Zamawiający obniży wynagrodzenie za wykonane roboty. Obniżenie będzie dokonane na podstawie postanowień Harmonogramu opracowanego przez Wykonawcę lub przy wykorzystaniu odpowiednich KNR i wg średnich cen SEKOCENBUD z daty złożenia oferty i regionu wykonywania robót, gdy brak wyceny w ww. Harmonogramie. Do wszystkich cen składających się na ww. obniżone wynagrodzenie, doliczony będzie współczynnik zwiększający w wysokości 3 %. Jeżeli wadę można usunąć, a Wykonawca odmawia jej usunięcia/nie usuwa wady, Zamawiającemu przysługuje prawo obniżenia wynagrodzenia. Obniżenie wynagrodzenia będzie dokonane na podstawie odpowiednich KNR i średnich cen SEKOCENBUD z daty odbioru i regionu wykonywania robót, gdy brak wyceny w ww. Harmonogramie. Do wszystkich cen składających się na ww. obniżone wynagrodzenie doliczony będzie współczynnik zwiększający w wysokości 3%. Koszt wszelkich ekspertyz, oględzin, opinii, itp. dotyczących wad/ usterek poniesie Wykonawca. Rozliczenie z Wykonawcą, z tytułu poniesionych przez Zamawiającego wszelkich wydatków dotyczących wad, o których mowa powyżej, będzie odbywało się na podstawie not obciążeniowych/ wezwania do zapłaty wystawionych przez Zamawiającego, płatnych w terminie wskazanym przez Zamawiającego.”

Po modyfikacji SWZ z 26 maja 2026 r. § 11 ust. 7 wzoru umowy otrzymał brzmienie: „Jeśli wystąpią wady istotne, w tym uniemożliwiające użytkowanie Przedmiotu Umowy zgodne z jego przeznaczeniem, fakt ten zapisuje się w dzienniku budowy i w protokole, a Zamawiający odmawia dokonania odbioru Przedmiotu Umowy. W tym wypadku Strony ustalą sposób i termin usunięcia wady. Jeżeli wady nie można usunąć, Zamawiający obniży wynagrodzenie za wykonane roboty. Obniżenie będzie dokonane na podstawie postanowień Harmonogramu opracowanego przez Wykonawcę lub przy wykorzystaniu odpowiednich KNR i wg średnich cen SEKOCENBUD z daty złożenia oferty i regionu wykonywania robót, gdy brak wyceny w ww. Harmonogramie. Do wszystkich cen składających się na ww. obniżone wynagrodzenie, doliczony będzie współczynnik zwiększający w wysokości 3 %. Jeżeli wadę można usunąć, a Wykonawca odmawia jej usunięcia/ nie usuwa wady, Zamawiającemu 3 przysługuje prawo obniżenia wynagrodzenia. Obniżenie wynagrodzenia będzie dokonane na podstawie odpowiednich KNR i średnich cen SEKOCENBUD z daty odbioru i regionu wykonywania robót, gdy brak wyceny w ww. Harmonogramie. Do wszystkich cen składających się na ww. obniżone wynagrodzenie doliczony będzie współczynnik zwiększający w wysokości 3%. Koszt wszelkich ekspertyz, oględzin, opinii, itp. dotyczących wad/ usterek poniesie Wykonawca, jeżeli wynik tych ekspertyz, oględzin, opinii potwierdzą, że

odpowiedzialność za powstanie wady/usterki leży po stronie Wykonawcy. Rozliczenie z Wykonawcą, z tytułu poniesionych przez Zamawiającego wszelkich wydatków dotyczących wad, o których mowa powyżej, będzie odbywało się na podstawie not obciążeniowych / wezwania do zapłaty wystawionych przez Zamawiającego, płatnych w terminie wskazanym przez Zamawiającego.”

Odwolujący podnosił, że postanowienie odnoszące się do możliwości obniżenia wynagrodzenia jest niejasne i w pewnym stopniu nielogiczne, ponieważ brak usunięcia wad istotnych prowadziłby do pozostawienia zamawiającemu przedmiotu umowy, który nie nadawałby się do użytkowania. Odwołujący postulował zmianę w takim kierunku, by postanowienie odnosiło się do wad nieistotnych. Dalej Odwołujący wskazywał, że mechanizm obniżenia wynagrodzenia jest niezrozumiały. Zamawiający chce obniżyć wynagrodzenie za wykonane roboty, a nie oceniać relację wykonanych robót/dostarczonych materiałów czy urządzeń z wadami w stosunku do tych bez wad. Podobnie niespotykanym i nadmiarowym jest zdaniem Odwołującego stosowanie doliczania współczynnika zwiększającego do obniżenia cen. Niezrozumiały dla Odwołującego jest także mechanizm obniżenia wynagrodzenia w przypadku, jeśli powstanie spór co do zasadności wady.

Tak przedstawiona argumentacja w ocenie Izby nie wykazuje zasadności zarzutu. Odwołujący nie dowiódł, aby doszło tu do naruszenia jakiegokolwiek przepisu ustawy Pzp lub Kodeksu cywilnego. Sam fakt, że przyjęty przez Zamawiającego mechanizm jest z punktu widzenia Odwołującego nieuzasadniony, nie świadczy o naruszeniu wskazanych norm. Wprowadzenie zasad obniżenia wynagrodzenia w przypadku wystąpienia wady, której nie można usunąć lub której wykonawca odmawia usunięcia mieści się w granicach zasady swobody umów, odpowiedzialność wykonawcy za wady może zostać rozszerzona. Wprowadzenie współczynnika zwiększającego w takim przypadku jest spotykanym w praktyce instrumentem służącym rekompensacie kosztów związanych z odbiorem wadliwego przedmiotu umowy. Odwołujący nie wykazał, aby kwestionowane postanowienia umowne godziły w zasady współżycia społecznego czy naturę stosunku zobowiązaniowego, poprzestając zasadniczo na wyrażeniu swojej subiektywnej opinii w tej kwestii.

#### Zarzut nr 5

Izba za zasadny uznała zarzut nr 5, który odnosił się do nieprecyzyjnego brzmienia § 7 ust. 18 wzoru umowy.

Izba ustaliła, że zgodnie z ww. postanowieniem umownym „w przypadku wystawienia faktury niezgodnie z postanowieniami Umowy, w tym w przypadku braku doręczenia PKP S.A. oświadczeń, o których mowa w ust. 13, lub obowiązującymi przepisami prawa, bieg terminu płatności rozpoczyna się w dacie wyjaśnienia nieprawidłowości, w szczególności w dacie uzupełnienia brakujących dokumentów lub dacie otrzymania faktury korygującej VAT (o ile niezgodność dotyczyła treści faktury). W ust. 13 wskazano m.in., że „w przypadku realizacji robót z udziałem podwykonawców (dalszych podwykonawców) warunkiem zapłaty przez Zamawiającego drugiej i następnych części należnego wynagrodzenia za odebrane roboty budowlane jest przedstawienie oświadczeń podwykonawców (dalszych podwykonawców) zgodnie z załącznikiem nr 1 do umowy potwierdzających otrzymanie wynagrodzenia od Wykonawcy oraz dowodów zapłaty wymagalnego wynagrodzenia podwykonawcom i dalszym podwykonawcom, o których mowa w art. 464 ust. 1 ustawy Pzp (tj. którzy zawarli zaakceptowane przez Zamawiającego Umowy o podwykonawstwo, których przedmiotem są roboty budowlane) lub którzy przedłożyli zamawiającemu umowę o podwykonawstwo, której przedmiotem są usługi lub dostawy, biorących udział w realizacji odebranych robót budowlanych.” Ponadto zgodnie z § 7 ust. 14 wzoru umowy „w przypadku nieprzedstawienia wszystkich oświadczeń oraz dowodów zapłaty, o których mowa w ust. 13, Zamawiający wstrzymuje odpowiednio: udzielenie kolejnej zaliczki oraz wypłatę wynagrodzenia (lub jego części) za odebrane roboty (w części dotyczącej realizacji przez podwykonawcę/ dalszego podwykonawcę do wysokości przypadającej podwykonawcy/ dalszemu podwykonawcy, co do których brak oświadczeń/ wymaganych dowodów zapłaty oraz w części dotyczącej zaliczki – w przypadku braku wykorzystania zaliczki i jej rozliczenia – zgodnie z postanowieniami Umowy) do dnia przedstawienia wszystkich wymaganych oświadczeń/ dokumentów oraz wymaganych dowodów zapłaty.”

Izba za uzasadnione uznała stanowisko Odwołującego, który podnosił, że jakkolwiek Zamawiający w § 7 ust. 14 wzoru umowy wprowadził mechanizm zgodny z art. 447 ust. 2 ustawy Pzp, to postanowienie § 7 ust. 18 ustawy Pzp wykracza poza ten ustawowy mechanizm. W świetle ustawy Pzp Zamawiający wstrzymuje bowiem wypłatę należnego wynagrodzenia za odebrane roboty budowlane lub udzielenie zaliczki w przypadku nieprzedstawienia przez wykonawcę wszystkich dowodów zapłaty, ale może to zrobić tylko w części równej sumie kwot wynikających z nieprzedstawionych dowodów zapłaty. W części, w jakiej przedstawiono wymagane dowody zapłaty, Zamawiający nie może wstrzymać wypłaty wynagrodzenia czy udzielenia kolejnej zaliczki. § 7 ust. 18 wzoru umowy został sformułowany w sposób nieprecyzyjny i częściowo niezgodny z art. 447 ust. 2 ustawy Pzp oraz § 7 ust. 14 wzoru umowy, jako że wskazuje on na przesunięcie biegu terminu płatności całej faktury VAT m.in. w sytuacji, gdy nie przedstawiono wymaganych oświadczeń podwykonawców, podczas gdy wstrzymanie płatności do czasu uzupełnienia dokumentów powinno odnosić się jedynie

do tej części wynagrodzenia objętej fakturą VAT, która odpowiada sumie kwot wynikających z nieprzedstawionych dowodów zapłaty.

W konsekwencji powyższego Izba nakazała Zamawiającemu doprecyzowanie treści § 7 ust. 18 wzoru umowy w ten sposób, aby wynikało z niego, że wstrzymanie biegu terminu płatności wynagrodzenia wykonawcy odnosi się tylko do tej części wynagrodzenia, w zakresie której stwierdzono nieprawidłowości dotyczące wystawienia faktury niezgodnie z postanowieniami umowy.

#### Zarzut nr 6

Izba oddaliła zarzut nr 6 odnoszący się do kwestii dokonywania potrąceń lub zatrzymań z wynagrodzenia podwykonawcy/dalszego podwykonawcy.

Izba ustaliła, że zgodnie z § 12 ust. 6 pkt 1-3) wzoru umowy „Zamawiający, w terminie 30 dni od dnia przedstawienia mu projektu umowy o podwykonawstwo, której przedmiotem są roboty budowlane/projektu zmian ww. umowy, zgłasza w formie pisemnej, pod rygorem nieważności, zastrzeżenia do projektu umowy o podwykonawstwo, której przedmiotem są roboty budowlane/projektu zmian ww. umowy, w szczególności w przypadku gdy: 1) Wykonawca będzie posiadał możliwość dokonania potrącenia/ zatrzymania wynagrodzenia podwykonawcy lub jego części tytułem kaucji gwarancyjnej zabezpieczenia należytego wykonania umowy, zabezpieczenia zaliczki, 2) Podwykonawca będzie posiadał możliwość dokonania potrącenia wynagrodzenia lub jego części tytułem kaucji gwarancyjnej, zabezpieczenia należytego wykonania umowy, zabezpieczenia zaliczki, 3) Wykonawca będzie posiadał możliwość dokonywania potrącenia wynagrodzenia Podwykonawcy lub jego części z tytułu innych wierzytelności niż określone w ust. 21 pkt 6) lub bez zachowania trybu określonego w ust. 21 pkt 5) lub 6).” Ponadto w § 12 ust. 21 pkt 5) i 6) wzoru umowy wskazano, że „5) W przypadku wyrażenia przez Zamawiającego zgody na zawarcie umowy podwykonawczej lub w przypadku dokonania zgłoszenia podwykonawcy, Wykonawca zobowiązuje się nie dokonywać potrąceń wynagrodzenia Podwykonawcy z tytułu innych wierzytelności niż określone w pkt 6, bez uprzedniej zgody Zamawiającego wyrażonej w formie pisemnej pod rygorem nieważności oraz pod rygorem skutków określonych w § 16 ust. 1 pkt 13 Umowy; Zgoda Zamawiającego może być wyrażona po uprzednim przedstawieniu Zamawiającemu przez Wykonawcę uzasadnienia wraz z dokumentami potwierdzającymi zasadność potrącenia. 6) przed dokonaniem potrąceń: kar umownych lub kwot należnych i zapłaconych na rzecz zgłoszonych i zaakceptowanych przez Wykonawcę i Zamawiającego dalszych podwykonawców, związanych z realizacją inwestycji określonej w umowie podwykonawczej, z wynagrodzenia podwykonawcy, wystąpić do Zamawiającego o zgodę na ich dokonanie, pod rygorem nieważności dokonanego potrącenia oraz pod rygorem skutków określonych w § 16 ust. 1 pkt 13) Umowy. W wystąpieniu powinna być wskazana kwota oraz podane numery faktur lub faktury, z których ma zostać dokonane potrącenie, jak również szczegółowe uzasadnienie podstawy potrącenia / potrąceń. Zamawiający jest zobowiązany w terminie do 14 dni od dnia przekazania kompletnego ww. wystąpienia Wykonawcy, do przekazania Wykonawcy swojego stanowiska, wraz z uzasadnieniem, w przypadku odmowy wyrażenia zgody na potrącenie.”

Odwołujący zwracał uwagę, że postanowienia wzoru umowy ingerują w sposób nieuzasadniony i niesłużący ochronie Zamawiającego w treść stosunku prawnego łączącego Wykonawcę z podwykonawcą lub dalszym podwykonawcą. Podnosił, że ograniczenie to nie dotyczy wyłącznie zatrzymań z tytułu zabezpieczenia należytego wykonania umowy, ale obejmuje również kary umowne i inne należności Wykonawcy, co pogarsza sytuację generalnego Wykonawcy, który pozbawiony zostaje możliwości dokonywania bieżących rozliczeń z podwykonawcami, ale również odbiera mu się możliwość dyscyplinowania nierzetelnych podwykonawców. Odnosząc się do zakazu potrąceń lub zatrzymań na poczet kaucji gwarancyjnych, Odwołujący wskazał, że standardem rynkowym w umowach podwykonawczych jest korzystanie z pieniężnej formy zabezpieczenia. Często zabezpieczeniem w formie pieniężnej jest kaucja – tj. dokonywane są umowne, za zgodą obu stron, potrącenia konkretnej kwoty z wynagrodzenia podwykonawcy. Stosując kwestionowane postanowienia Zamawiający zmusza strony umowy podwykonawczej do stosowania innych form zabezpieczenia, tj. gwarancji bankowych czy ubezpieczeniowych, gdyż inny prawny instrument skutecznego zabezpieczenia wierzytelności nie istnieje. Koszty ustanowienia gwarancji są zbyt wysokie i niemożliwe do spełnienia przez podwykonawców. Z kolei zakaz dokonywania potrąceń wynikających z kar umownych i innych należności stanowi nadmierne ograniczenie i prowadzić może wyłącznie do utrudnienia realizacji procesu inwestycyjnego. Kary umowne są często jedyną możliwością dyscyplinowania podwykonawców.

Izba uznała stanowisko Odwołującego za niewykazane. Odwołujący nie dowiódł, że ustanowiony we wzorze umowy zakaz potrącenia wynagrodzenia podwykonawcy tytułem kaucji gwarancyjnej lub zabezpieczeń narusza zasady współżycia społecznego i wykraczał ponad dopuszczalną zasadę swobody umowy. Ani ustawa Pzp, ani przepisy Kodeksu cywilnego nie stoją na przeszkodzie wprowadzeniu takiego zakazu, mimo że z punktu widzenia wykonawcy może być on niekorzystny. Jednocześnie Odwołujący nie odparł twierdzeń Zamawiającego, że kwestionowane

projektowane postanowienia umowy mają na celu ochronę uzasadnionego interesu Zamawiającego. Zamawiający podnosił, że tego rodzaju mechanizm utrudnia weryfikację rozliczeń generalnego wykonawcy z podwykonawcami i stwarza dla Zamawiającego realne ryzyko odpowiedzialności za zatrzymane części wynagrodzenia podwykonawców. To ryzyko po stronie Zamawiającego związane z potrąceniem wynagrodzenia podwykonawcy tytułem kaucji gwarancyjnej lub zabezpieczeń potwierdza przywołany w odpowiedzi na odwołanie wyrok Sądu Najwyższego z dnia 20 września 2024 r. sygn. akt: II CSKP 1384/22. Nie jest zasadne przy tym powoływanie się przez Odwołującego w tym kontekście na art. 465 ust. 4 *in fine* ustawy Pzp. Jak wskazano w wyroku Izby z dnia 13 lutego 2026 r., sygn. akt: KIO 5719/25, KIO 5721/25 „Fakt, że przepis ten w ostatnim zdaniu zakazuje wykonawcy powoływać się, w uwagach składanych zamawiającemu, na potrącenie roszczeń wykonawcy względem podwykonawcy, niezwiązanych z realizacją umowy o podwykonawstwo, nie świadczy o tym, że ustawodawca wprowadził bezwzględne prawo wykonawców do ustanawiania kaucji również w formie potrącenia.” Natomiast stawiana przez Odwołującego teza o ograniczeniu konkurencji między podwykonawcami i trudnościach w pozyskaniu innego rodzaju zabezpieczeń przez mniejsze przedsiębiorstwa, pozostała gołosłowna.

Odnosząc się do kwestii możliwości potrącania kar umownych z wynagrodzenia podwykonawców należy zauważyć, że wzór umowy zasadniczo nie zawiera zakazu dokonywania potrąceń wynagrodzenia podwykonawcy z tytułu innych wierzytelności niż wskazane w § 12 ust. 6 pkt 1-3) wzoru umowy. W związku z tym dokonywanie potrąceń z tytułu tych innych wierzytelności, w tym z tytułu kar umownych, zasadniczo jest możliwe, z zastrzeżeniem, że wymaga to uprzedniej zgody Zamawiającego. Trudno w takiej sytuacji uznać za wiarygodne stanowisko Odwołującego, że wykonawca miałby utracić instrument dyscyplinowania podwykonawców. Zakładając, że zgodnie z art. 431 ustawy Pzp Zamawiający i wykonawca obowiązani są współdziałać przy wykonaniu umowy w sprawie zamówienia publicznego, w celu należytej realizacji zamówienia, to racjonalnie działający Zamawiający nie powinien stać Odwołującemu na drodze, jeśli otrzyma od wykonawcy dokumenty potwierdzające zasadność dokonania potrącenia.

#### Zarzut nr 8

Izba na podstawie art. 568 pkt 3 w zw. z art. 522 ust. 4 ustawy Pzp umorzyła postępowanie odwoławcze w zakresie zarzutu nr 8.

Odwołujący wnosił o dostosowanie postanowień umowy do przepisów prawa i nadanie § 14 ust. 1 wzoru umowy np. następującego brzmienia: „Wykonawca udziela Zamawiającemu 5-letniej rękojmi oraz gwarancji jakości na roboty objęte całym Przedmiotem Umowy (w tym na użyte materiały budowlane i inne wyroby), z zastrzeżeniem zdania 2. Termin rękojmi i gwarancji rozpoczyna bieg od dnia podpisania protokołu odbioru końcowego.”

Zamawiający w odpowiedzi na odwołanie oświadczył, iż uwzględni podniesiony zarzut i dokona zmiany § 14 ust. 1 wzoru umowy nadając mu brzmienie proponowane przez Odwołującego. Do postępowania odwoławczego po stronie Zamawiającego nie zgłoszono przystąpienia.

Powyższe wyczerpuje dyspozycję art. 522 ust. 4 ustawy Pzp i obliguje Izbę do umorzenia postępowania odwoławczego w tej części, bez merytorycznego rozpoznania przedmiotowego zarzutu.

#### Zarzut nr 9 lit. a)

Izba oddaliła zarzut nr 9 lit. a) odnoszący się do zastrzeżonego w § 16 ust. 8 wzoru umowy limitu kar umownych na poziomie 30% wartości wynagrodzenia brutto przewidzianego za wykonanie przedmiotu Umowy.

Izba ustaliła, że zgodnie z § 16 ust. 8 wzoru umowy „Łączna maksymalna wysokość kar umownych nie może przekroczyć 30 % wartości wynagrodzenia brutto określonego w § 5 ust. 1 Umowy. Kary umowne płatne będą w terminie określonym w wezwaniu/nocie obciążeniowej wystawionej przez Zamawiającego.”

Odwołujący wskazywał, że limit kar umownych na poziomie 30% wynagrodzenia jest zbyt wysoki, podnosząc, że adekwatny limit kar umownych to nie więcej niż 10-20% wynagrodzenia wykonawcy, przy czym limit ten powinien pozostawać na poziomie zbliżonym do kary umownej z tytułu odstąpienia od umowy. Odwołujący złożył dowody z dokumentów – wzorów umów w innych postępowaniach o udzielenie zamówienia w celu wykazania, że zastosowanie limitu na poziomie 10-15% wynagrodzenia jest uzasadnione i rynkowe.

Zamawiający w odpowiedzi na odwołanie wskazał m.in., że limit kar na poziomie 30% stanowi realny instrument zabezpieczenia należytego wykonania umowy i motywuje wykonawcę do zachowania należytej staranności przy realizacji Umowy. Opóźnienie lub nienależyte wykonanie robót budowlanych mogą powodować istotne skutki finansowe, organizacyjne i wizerunkowe dla Zamawiającego poprzez opóźnienia w oddaniu inwestycji do użytkowania, utratę przychodów, utratę finansowania, wzrost kosztów realizacji inwestycji. Limit 30 % pozostaje adekwatny do takich konsekwencji. W praktyce obrotu gospodarczego, zwłaszcza przy kontraktach budowlanych o podwyższonym stopniu ryzyka, limit kar umownych na poziomie 30% wynagrodzenia jest rozwiązaniem powszechnie stosowanym

i akceptowalnym rynkowo, szczególnie, gdy umowa przewiduje szeroki zakres obowiązków wykonawcy oraz istotne znaczenie terminowe realizacji inwestycji.

W ocenie Izby Odwołujący nie wykazał, aby w rozpoznawanym przypadku ustalony we wzorze umowy maksymalny limit kar umownych był rażąco wygórowany w odniesieniu czy to do wysokości wynagrodzenia, czy ewentualnych zagrożeń związanych z niewykonaniem lub nienależytym wykonaniem umowy. Argumentacja Odwołującego miała charakter ogólny i nie odnosiła się do realiów tego konkretnego postępowania, a przede wszystkim do przedmiotu zamówienia i obowiązków nałożonych na wykonawcę. Izba stwierdziła, że łączna maksymalna wysokość kar umownych ustalona na poziomie 30% wartości wynagrodzenia brutto nie odbiega od standardów rynkowych dla kontraktów budowlanych i mieści się w dopuszczalnych granicach, zwłaszcza biorąc pod uwagę specyfikę i trudność przedmiotu zamówienia. Dowody złożone przez Odwołującego w postaci czterech wybranych wzorów umów, w których limit kar umownych określono na poziomie korelującym z argumentacją zawartą w odwołaniu, nie stanowią dostatecznie miarodajnego źródła dla odmiennej oceny stanu faktycznego sprawy.

#### Zarzut nr 9 lit. b)

Izba uwzględniła zarzut nr 9 lit. b) odnoszący się do kary umownej zastrzeżonej w § 16 ust. 1 pkt 17 wzoru umowy.

Zgodnie z § 16 ust. 1 pkt 17 wzoru umowy Wykonawca zobowiązany jest do zapłaty Zamawiającemu kar umownych za zwłokę w realizacji obowiązków określonych w postanowieniach Umowy, w tym w szczególności w § 2 i § 3 Umowy, innych niż wskazane w pkt 1) -16) - w wysokości 0,01% całkowitego wynagrodzenia brutto określonego w § 5 ust. 1 Umowy, za każdy rozpoczęty dzień zwłoki za każdy z terminów.

Izba podzieliła stanowisko Odwołującego, że kara ta w sposób ogólny i niedookreślony odnosi się do bliżej niesprecyzowanych „innych” obowiązków Wykonawcy, nie wskazując konkretnych działań czy zaniechań o charakterze niepieniężnym, których niewykonanie lub nienależyte wykonanie miałyby rodzić obowiązek zapłaty kary umownej. Izba wskazuje, że postanowienia umowy powinny w sposób możliwie jasny i precyzyjny określać konkretny obowiązek, konkretne zobowiązanie niepieniężne, którego naruszenie sankcjonowane będzie karą umowną. W § 16 ust. 1 pkt 17 wzoru umowy nie sprecyzowano konkretnych obowiązków, lecz wskazano na „zwłokę w realizacji obowiązków określonych w postanowieniach Umowy” wyłączając z tego katalogu sytuacje sankcjonowane karami umownymi wymienionymi w § 16 ust. 1 pkt 1-16. Oznacza to, że w świetle tego przepisu wykonawca może zostać obciążony karą umowną za każde, inne niż wymienione w § 16 ust. 1 pkt 1-16 wzoru umowy, nawet najdrobniejsze naruszenie, które może być kwalifikowane jako „zwłoka w realizacji obowiązków.” Słusznie wskazał Odwołujący, że ww. postanowienie umowne wprowadza ogólne, blankietowe uprawnienie Zamawiającego do naliczenia kary umownej za niedochowanie jakiegokolwiek terminu wskazanego w umowie, niezależnie od wagi i charakteru zobowiązania, którego termin został przekroczony. Postanowienie § 16 ust. 1 pkt 17 wzoru umowy ma charakter niedookreślony, jedynie przykładowo wymienia obowiązki, co do których zwłoka w realizacji sankcjonowana jest karą umowną, nie różnicuje wagi naruszeń, a jako takie nie tylko wpływa na możliwość prawidłowego oszacowania przez wykonawcę ryzyk związanych z realizacją umowy, ale także nie odpowiada ustalonym zasadom współżycia społecznego i zasadom konstruowania kar umownych przewidzianym w art. 483 § 1 k.c.

Wobec powyższego Izba nakazała Zamawiającemu alternatywnie (w zależności od jego decyzji) wykreślenie § 16 ust. 1 pkt 17 wzoru umowy albo jego doprecyzowanie przez określenie konkretnych obowiązków wykonawcy, co do których zwłoka w realizacji będzie sankcjonowana karą umowną.

#### Zarzut nr 9 lit. c)

Izba na podstawie art. 568 pkt 3 w zw. z art. 522 ust. 4 ustawy Pzp umorzyła postępowanie odwoławcze w zakresie zarzutu nr 9 lit. c).

Odwołujący w ramach tego zarzutu wnosił o zmianę § 16 ust. 13 wzoru umowy i wyeliminowanie postanowienia pozwalającego na naliczanie kilku kar umownych za to samo zdarzenie, zmiana mogłaby polegać na nadaniu postanowieniu następującej treści: „Kary mogą być naliczane z każdego tytułu odrębnie. Rozwiązanie (wypowiedzenie lub odstąpienie) Umowy, nie wpływa na prawo dochodzenia zapłaty kar przez Zamawiającego.”

Zamawiający w odpowiedzi na odwołanie oświadczył, że uwzględni podniesiony zarzut i dokona zmiany § 16 ust. 13 wzoru umowy nadając mu brzmienie proponowane przez Odwołującego. Do postępowania odwoławczego po stronie Zamawiającego nie zgłoszono przystąpienia.

Powyższe wyczerpuje dyspozycję art. 522 ust. 4 ustawy Pzp i obliguje Izbę do umorzenia postępowania odwoławczego w tej części, bez merytorycznego rozpoznania przedmiotowego zarzutu.

#### Zarzut nr 10 lit. a)

Izba oddaliła zarzut nr 10 lit. a) odnoszący się do zastrzeżenia w § 17 ust. 1 wzoru umowy umownego prawa odstąpienia od umowy przez Zamawiającego bez obowiązku skierowania do wykonawcy uprzedniego wezwania do usunięcia naruszeń.

Zgodnie z § 17 ust. 1 wzoru umowy (po modyfikacji) „Zamawiający może odstąpić od Umowy:

- 1)w przypadku, gdy Wykonawca nie przystąpił do realizacji robót budowlanych albo zaniechał ich realizacji przez okres co najmniej 14 dni, z przyczyn leżących po stronie Wykonawcy,
- 2)jeżeli Wykonawca pozostaje w zwłoce w realizacji Umowy lub jej części w stosunku do terminów przyjętych w Harmonogramie Rzeczowo-Finansowym przez okres co najmniej 14 dni,
- 3)Wykonawca nie płaci swojemu/im podwykonawcy/om realizującym roboty objęte przedmiotem Umowy i/lub opóźnia się z płatnościami na ich rzecz powyżej 15 dni w stosunku do terminu płatności wynikającego z faktury i/lub faktur wystawionych przez podwykonawców na rzecz Wykonawcy,
- 4)Wykonawca nie przedstawił w terminie określonym w § 3 ust. 10 wyjaśnień lub dokumentów określonych w § 3 ust. 10,
- 5)Wykonawca nie przedłużył terminu zabezpieczenia należytego wykonania Umowy/ zabezpieczenia zaliczki, w terminach wskazanych w Umowie,
- 6)Wykonawca wprowadzi podwykonawcę na teren budowy z naruszeniem postanowień określonych w Umowie,
- 7)Wykonawca pomimo wezwania do usunięcia naruszenia nie wykonuje robót zgodnie z Umową lub też nienależycie wykonuje swoje zobowiązania umowne, w tym w szczególności wynikające z gwarancji lub rękojmi,
- 8)Wykonawca narusza przepisy bhp, p. pożarowe lub o ochronie środowiska,
- 9)jeżeli stwierdzone w trakcie odbioru wady uniemożliwiają użytkowanie obiektu zgodnie z przeznaczeniem,
- 10)wysokość naliczonych wykonawcy kar umownych osiągnęła kwoty określone w § 16 ust. 8 Umowy,
- 11)w innych przypadkach przewidzianych przez powszechnie obowiązujące przepisy prawa.”

Izba stwierdziła, że w świetle przepisów prawa dopuszczalne jest ukształtowanie umownego prawa odstąpienia w sposób, w jaki uczynił to Zamawiający. Odwołujący, jako podmiot kwestionujący przedmiotowe postanowienia umowne, powinien był wykazać, że tak skonstruowane umowne prawo odstąpienia narusza zasady współżycia społecznego lub sprzeciwia się naturze stosunku zobowiązaniowego, czego nie uczynił. Odwołujący poprzestał na ogólnych twierdzeniach, że możliwość odstąpienia od umowy przez Zamawiającego bez uprzedniego wezwania Wykonawcy do usunięcia uchybień, które mogą być uzasadnione bądź de facto nie mieć istotnego znaczenia dla realizacji całego kontraktu, jest nadmiarowa i niewspółmierna oraz na powołaniu się na zasadę współdziałania stron umowy. Odwołujący w ogóle nie odniósł się do konkretnych, enumeratywnie wymienionych w § 17 ust. 1 pkt 1) – 11) wzoru umowy, sytuacji, w których Zamawiający może odstąpić od umowy i nie przedstawił jakiegokolwiek argumentacji wykazującej, dlaczego w tych konkretnych przypadkach zaniechanie skierowania do wykonawcy uprzedniego wezwania do usunięcia naruszeń faktycznie mogłoby zostać uznane za niewspółmierne i wykraczające poza granice dopuszczalnej swobody umów.

#### Zarzut nr 10 lit. b)

Izba na podstawie art. 568 pkt 3 w zw. z art. 522 ust. 4 ustawy Pzp umorzyła postępowanie odwoławcze w zakresie zarzutu nr 10 lit. b).

Odwołujący w ramach tego zarzutu wnosił o wyeliminowanie postanowienia pozwalającego na odstąpienie w przypadku opóźnienia, a nie zwłoki i nadanie § 17 ust. 1 pkt 2) wzoru umowy brzmienia: „jeżeli Wykonawca pozostaje w zwłoce w realizacji Umowy lub jej części w stosunku do terminów przyjętych w Harmonogramie Rzeczowo-Finansowym przez okres co najmniej 14 dni”.

Zamawiający w odpowiedzi na odwołanie oświadczył, że uwzględni podniesiony zarzut i dokona zmiany § 17 ust. 1 pkt 2) wzoru umowy nadając mu brzmienie proponowane przez Odwołującego. Do postępowania odwoławczego po stronie Zamawiającego nie zgłoszono przystań.

Powyższe wyczerpuje dyspozycję art. 522 ust. 4 ustawy Pzp i obliuguje Izbę do umorzenia postępowania odwoławczego w tej części, bez merytorycznego rozpoznania przedmiotowego zarzutu.

Biorąc pod uwagę wszystko powyższe Izba na podstawie art. 553 ustawy Pzp orzekła jak w sentencji.

O kosztach postępowania odwoławczego orzeczono stosownie do jego wyniku na podstawie art. 557 i 575 ustawy Pzp oraz § 7 ust. 2 pkt 1, § 7 ust. 3 w zw. z § 5 pkt 1 Rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów w sprawie szczegółowych rodzajów kosztów postępowania odwoławczego, ich rozliczania oraz wysokości i sposobu pobierania wpisu od odwołania z dnia 30 grudnia 2020 r. (Dz. U. z 2020 r. poz. 2437, dalej jako „Rozporządzenie w sprawie kosztów postępowania”).

Zgodnie z art. 575 ustawy Pzp strony oraz uczestnik postępowania odwoławczego wnoszący sprzeciw ponoszą koszty postępowania odwoławczego stosownie do jego wyniku. Jak stanowi § 7 ust. 2 pkt 1 Rozporządzenia w sprawie kosztów postępowania w przypadku uwzględnienia odwołania przez Izbę w części, koszty ponoszą odwołujący i zamawiający, jeżeli w postępowaniu odwoławczym po stronie zamawiającego nie przystąpił żaden wykonawca albo uczestnik postępowania odwoławczego, który przystąpił do postępowania po stronie zamawiającego, nie wniósł sprzeciwu wobec uwzględnienia przez zamawiającego zarzutów przedstawionych w odwołaniu w całości albo w części. Zgodnie z § 7 ust. 3 pkt 1 Rozporządzenia w sprawie kosztów postępowania w takim przypadku Izba rozdziela wpis stosunkowo, zasądzając odpowiednio od zamawiającego albo uczestnika postępowania odwoławczego wnoszącego sprzeciw na rzecz odwołującego kwotę, której wysokość ustali, obliczając proporcję liczby zarzutów przedstawionych w odwołaniu, które Izba uwzględniła, do liczby zarzutów, których Izba nie uwzględniła.

Mając na uwadze powyższe regulacje, Izba rozdzieliła wpis od odwołania uiszczony w wysokości 20 000 zł stosunkowo, zasądzając od Zamawiającego na rzecz Odwołującego kwotę 5000 zł, ustaloną poprzez obliczenie proporcji liczby zarzutów przedstawionych w odwołaniu, które Izba uwzględniła (1/4), do liczby zarzutów, których Izba nie uwzględniła (3/4).

## **Sygn. akt: KIO 2057/26**

### Zarzut nr 1

Odwołujący w związku z zarzutem nr 1 wniósł o wykreślenie postanowienia § 2 ust. 4 pkt g) wzoru umowy, kwestionując obowiązek sporządzenia harmonogramu z zastosowaniem metody ścieżki krytycznej przy jednoczesnym obowiązku ujęcia rezerw czasowych.

Zamawiający w odpowiedzi na odwołanie wskazał, że uwzględni podniesiony zarzut w ten sposób, iż dokona zmiany postanowienia § 2 ust. 4 lit g) wzoru umowy nadając mu następujące brzmienie: „rezerwy czasowe (bufory czasowe) przewidziane dla czynności niekrytycznych lub wynikające z etapowania robót, organizacji procesu budowlanego albo przyjętych technologii prowadzenia robót”. Zamawiający w dniu 26 maja 2026 r. wprowadził ww. zmianę we wzorze umowy.

Mając powyższe na względzie Izba na podstawie art. 568 pkt 2 ustawy Pzp umorzyła postępowanie odwoławcze w zakresie zarzutu nr 3.

Art. 552 ust. 1 ustawy Pzp nakazuje, aby Izba orzekając wzięła za podstawę stan rzeczy ustalony w toku postępowania odwoławczego, czyli uwzględniła dokonane modyfikacje treści dokumentów zamówienia. Zamawiający zmienił treść wzoru umowy w sposób kierunkowo odpowiadający argumentacji przedstawionej w odwołaniu, odnosząc rezerwy czasowe do czynności niekrytycznych. Odwołujący nie podtrzymywał woli kontynuowania sporu, czemu dał wyraz w piśmie z 10 czerwca 2026 r. W konsekwencji w omawianym aspekcie spór pomiędzy Odwołującym a Zamawiającym przestał być aktualny, a dalsze prowadzenie postępowania odwoławczego w tej części uznać należało za zbędne, co stanowi podstawę do umorzenia postępowania odwoławczego w oparciu o art. 568 pkt 2 ustawy Pzp.

### Zarzut nr 2

Izba na podstawie art. 568 pkt 3 w zw. z art. 522 ust. 4 ustawy Pzp umorzyła postępowanie odwoławcze w zakresie zarzutu nr 3.

W ramach tego zarzutu Odwołujący wniósł o zmianę postanowienia § 3 ust. 6 wzoru umowy poprzez doprecyzowanie, że odpowiedzialność wykonawcy nie obejmuje sytuacji, w których niepoprawność lub nieprawidłowość przyjętych rozwiązań, a także ewentualne błędy lub niezgodności wynikają z przyczyn leżących po stronie Zamawiającego, ewentualnie wniósł o wykreślenie § 3 ust. 6 wzoru umowy.

Zamawiający w odpowiedzi na odwołanie wskazał, że uwzględni podniesiony zarzut w ten sposób, że dokona zmiany postanowienia § 3 ust. 12 wzoru umowy nadając mu następujące brzmienie „Wykonawca odpowiada za poprawność i prawidłowość przyjętych rozwiązań, a także za ewentualne błędy i rozwiązania niezgodne z prawem budowlanym, obowiązującymi normami oraz przepisami techniczno-budowlanymi i innymi przepisami prawa oraz zaleceniami lub żądaniem organów administracji publicznej biorącymi udział w postępowaniach administracyjnych dotyczących Zadania Inwestycyjnego, odpowiedzialność Wykonawcy nie obejmuje sytuacji, które wynikają z przyczyn niezależnych od Wykonawcy.” Zamawiający 26 maja 2026 r. dokonał zmiany § 3 ust. 12 wzoru umowy w sposób odpowiadający żądaniu odwołania. Do postępowania odwoławczego po stronie Zamawiającego nie zgłoszono przystąpień.

Powyższe wyczerpuje dyspozycję art. 522 ust. 4 ustawy Pzp i obliguje Izbę do umorzenia postępowania odwoławczego w tej części, bez merytorycznego rozpoznania przedmiotowego zarzutu.

#### Zarzut nr 3

Izba na podstawie art. 568 pkt 3 w zw. z art. 522 ust. 4 ustawy Pzp umorzyła postępowanie odwoławcze w zakresie zarzutu nr 3.

Odwołujący wnosił o zmianę postanowienia § 3 ust. 12 projektowanych postanowień umownych poprzez jego doprecyzowanie, stosownie do treści żądanej zmiany: „Wykonawca jest świadomy ponoszenia pełnej odpowiedzialności za skutki braku lub mylnego rozpoznania warunków realizacji niniejszego Przedmiotu Umowy, z wyłączeniem okoliczności leżących po stronie Zamawiającego.” Ewentualnie Odwołujący wniósł o wykreślenia postanowienia § 3 ust. 12 wzoru umowy.

Zamawiający w odpowiedzi na odwołanie oświadczył, że uwzględni podniesiony zarzut i dokona zmiany § 3 ust. 12 wzoru umowy nadając mu brzmienie proponowane przez Odwołującego. Do postępowania odwoławczego po stronie Zamawiającego nie zgłoszono przystąpień.

Powyższe wyczerpuje dyspozycję art. 522 ust. 4 ustawy Pzp i obliguje Izbę do umorzenia postępowania odwoławczego w tej części, bez merytorycznego rozpoznania przedmiotowego zarzutu.

#### Zarzut nr 4

W ramach zarzutu nr 4 Odwołujący wskazywał na brak właściwego opisanie przedmiotu zamówienia, niezawarcie szczegółowych informacji o jakości prac wykonanych przez poprzedniego wykonawcę oraz niezamieszczenie kompletnej dokumentacji projektowej i przerzucenie na wykonawców obowiązku weryfikacji i doprecyzowania OPZ oraz odpowiedzialności za brak realizacji zobowiązań Zamawiającego dotyczących ustalenia zakresu OPZ poprzez zobowiązanie wykonawców do ustalenia zakresu istotnych prac w ramach wizji lokalnej bez uściślenia ich w OPZ. Odwołujący kwestionował postanowienie pkt A ust. 2 OPZ (Załącznik nr 1 do SWZ) o treści „Wykonawca zobowiązany jest, przy udziale Zamawiającego, do szczegółowej wizji lokalnej w terenie celem uzyskania wszystkich informacji koniecznych do przygotowania oferty i zawarcia umowy. Wykonawca ponosi pełną odpowiedzialność za skutki braku lub mylnego rozpoznania warunków realizacji niniejszego zamówienia.” a także postanowienie pkt D ust. 2 lit. a) - e) OPZ o treści „Wykonawca powinien dokonać przy udziale Zamawiającego szczegółowej wizji lokalnej w terenie celem uzyskania wszystkich informacji koniecznych do przygotowania oferty i zawarcia umowy, a w szczególności przewidzieć w ofercie: a) Wykonanie prac porządkowych terenu budowy i frontu robót (odpompowanie wód opadowych, usunięcie zanieczyszczeń z betonu, poprawienie skarp wykopów, poprawienie zabezpieczeń ścian z zabytkowymi dekoracjami ściennymi itp. b) Wykonanie prac poprawkowych robót, które w wyniku przestoju mogły ulec degradacji i w uzgodnieniu z Inżynierem Kontraktu zostaną wskazane do poprawy, c) Wykonanie prac powtórnie, które w wyniku przestoju prac nie mogą zostać zakwalifikowane jako spełniające warunki specyfikacji technicznej i w uzgodnieniu z Inżynierem Kontraktu zostaną wskazane do wykonania powtórnie lub w wyniku zmiany dokumentacji projektowej wymagają ich ponowne wykonanie zgodnie z dokumentacją, d) Wykonanie prac związanych z usunięciem kolizji energetycznych i teletechnicznych itd., e) Wykonanie inwentaryzacji geodezyjnej wykonanych prac i potwierdzenie ich poprawności przed ich kontynuacją.” Odwołujący wskazywał na sformułowanie w pkt A ust. 2 oraz pkt D ust. 2 lit. a) - e) OPZ obowiązków uzupełnienia OPZ w trakcie wizji lokalnej, co czyni OPZ niejednoznacznym, niewyczerpującym i niepozwalającym na prawidłowe oszacowanie ceny oferty, na zastąpienie wymaganego przez ustawę Pzp opisu przedmiotu zamówienia oraz dokumentacji projektowej i specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót obowiązkiem odbycia wizji lokalnej i samodzielnego ustalenia przez wykonawców rzeczywistego zakresu prac, w tym prac porządkowych, poprawkowych, powtórnych oraz obowiązkiem potwierdzenia poprawności robót wykonanych przez poprzedniego wykonawcę, pomimo braku przekazania przez Zamawiającego szczegółowej inwentaryzacji technicznej i jakościowej tych robót, a także zaniechanie zawarcia szczegółowej inwentaryzacji technicznej i jakościowej tych robót w ramach Załącznika nr 1 do OPZ - dokumentacja projektowa/DKK\_PW\_T0\_INWENT. ROBOTY BUD/Część rysunkowa.

Zamawiający w odpowiedzi na odwołanie wskazał, że uwzględni podniesiony zarzut w ten sposób, iż dokona zmiany postanowienia pkt A ust. 2 OPZ nadając mu następujące brzmienie: „Wykonawca zobowiązany jest, przy udziale Zamawiającego, do szczegółowej wizji lokalnej w terenie celem potwierdzenia wszystkich informacji koniecznych do przygotowania oferty i zawarcia umowy. Wykonawca ponosi pełną odpowiedzialność za skutki braku lub mylnego rozpoznania warunków realizacji niniejszego zamówienia.” Zamawiający wskazał, że dokona także zmiany postanowienia pkt D ust. 2 lit a) – e) OPZ nadając mu następujące brzmienie: "Wykonawca powinien dokonać przy udziale Zamawiającego szczegółowej wizji lokalnej w terenie celem potwierdzenia wszystkich informacji koniecznych do przygotowania oferty i zawarcia umowy, a w szczególności przewidzieć w ofercie: a) Wykonanie prac porządkowych terenu budowy i frontu robót (odpompowanie wód opadowych, usunięcie zanieczyszczeń z betonu, poprawienie skarp

wykopów, poprawienie zabezpieczeń ścian z zabytkowymi dekoracjami ściennymi itp. b) wykreśla, c) wykreśla, d) wykreśla; e) wykreśla.”

W związku z dokonanymi modyfikacjami OPZ, które nie odpowiadały w pełni żądaniom odwołania (Odwołujący domagał się wykreślenia pkt A ust. 2 oraz pkt D ust. 2 lit. a) - e) OPZ) Izba na podstawie art. 568 pkt 2 ustawy Pzp umorzyła postępowanie odwoławcze w zakresie zarzutu nr 4 w części dotyczącej powyższych postanowień opisu przedmiotu zamówienia. Odwołujący nie podtrzymywał woli kontynuowania sporu w tym zakresie, czemu dał wyraz w piśmie z 10 czerwca 2026 r. W tym aspekcie spór pomiędzy Odwołującym a Zamawiającym przestał być aktualny, a dalsze prowadzenie postępowania odwoławczego w tej części uznać należało za zbędne, co stanowi podstawę do umorzenia postępowania odwoławczego w oparciu o art. 568 pkt 2 ustawy Pzp.

Spór pozostał natomiast aktualny w zakresie dotyczącym zaniechania zawarcia w opisie przedmiotu zamówienia szczegółowej inwentaryzacji technicznej i jakościowej robót w ramach Załącznika nr 1 do OPZ - dokumentacja projektowa/DKK\_PW\_T0\_INWENT. ROBOTY BUD/Część rysunkowa. Zarzut nr 4 w ww. części został skierowany c rozpoznania na rozprawie i został przez Izbę uwzględniony.

Odwołujący podnosił w szczególności, że udostępniona inwentaryzacja ma charakter oznaczeniowy - wskazuje zasadniczo elementy wykonane, niewykonane i częściowo wykonane - natomiast nie przesądza o stanie technicznym, jakości ani przydatności tych elementów do dalszej realizacji inwestycji. Taka inwentaryzacja nie daje wykonawcom podstaw do ustalenia, czy dane roboty mogą zostać pozostawione i kontynuowane, czy też wymagają naprawy, rozbiórki albo ponownego wykonania. Zdaniem Odwołującego ryzyka, które Zamawiający próbuje w ten sposób przerzucić na wykonawcę, są obiektywnie niemożliwe do przewidzenia i oszacowania na etapie ofertowym. Nie można bowiem racjonalnie wycenić robót poprawkowych lub powtórnych, których zakres ma zostać dopiero następnie uzgodniony z Inżynierem Kontraktu albo ustalony po przejściu placu budowy. Odwołujący zauważył, że pozostawienie wykonawcom samodzielnego ustalenia zakresu prac poprawkowych i powtórnych narusza zasadę uczciwej konkurencji i równego traktowania wykonawców, ponieważ nie zapewnia wspólnej podstawy kalkulacyjnej dla wszystkich ofert.

Zamawiający w odpowiedzi na odwołanie stwierdził, że inwentaryzacja ma charakter oznaczeniowy i służy zaznaczeniu elementów wykonanych, częściowo wykonanych i do wykonania. Elementy te zostały odebrane przez Inżyniera Kontraktu po zgłoszeniu ich wykonania przez poprzedniego WRB. Inżynier kontraktu, sprawujący nadzór inwestorski nad robotami budowlanymi, potwierdził prawidłowości ich wykonania zgodnie z projektem i sztuką budowlaną i dokonał odbioru tych prac, tym samym potwierdzając prawidłowe ich wykonanie pod względem technicznym i jakościowym.

W ramach pisemnej repliki Odwołujący podniósł m.in., że załączona do SWZ inwentaryzacja w jej obecnym kształcie ma charakter bardziej formalny, aniżeli merytoryczny – tj. została załączona, ale w zakresie niepełnym i niepozwalającym na rzetelną, kompletną wycenę treści przyszłej oferty wykonawcy, narażając tym samym zarówno wykonawców, jak i Zamawiającego na negatywne konsekwencje niekompletności OPZ. Zdaniem Odwołującego odpowiedź Zamawiającego ma jedynie charakter deklaracyjny. Zamawiający deklaruje prawidłowość wykonania odebranych robót, jednak wciąż nie jest możliwe ustalenie co zostało dokładnie wykonane w ramach tych robót, w jaki sposób, jak również warunków w jakich roboty te były wykonywane, stosowanych rozwiązań, czy występujących utrudnień. Niejasne są oznaczenia prac częściowo wykonanych. Nie wiadomo, czy te częściowo wykonane prace zostały odebrane i uznane za prawidłowe i w jakim zakresie. Nie wiadomo również czy z uwagi na upływ czasu prace te można uznać za prawidłowo wykonane i kontynuować kolejne czy będą one wymagały poprawienia lub rozbiórki. Żadnej z tych informacji nie można wyczytać z rysunków zwanych przez Zamawiającego inwentaryzacją. W ocenie Odwołującego samo oznaczenie na projekcie wykonawczym w trzech kolorach elementów wykonanych, niewykonanych lub częściowo wykonanych nie może zastąpić prawidłowej inwentaryzacji, która powinna dostarczać wykonawcy rzetelnych informacji, które prace wymagają poprawienia, które są uznane za wykonane prawidłowe, które będą podlegały rozbiórce oraz w jakim zakresie wykonano prace częściowo wykonane. W ocenie Odwołującego taka „inwentaryzacja” nie daje wykonawcom podstaw do ustalenia, czy dane roboty mogą zostać pozostawione i kontynuowane, czy też wymagają naprawy, rozbiórki albo ponownego wykonania. Odwołujący przedstawił przykładowe rysunki techniczne w celu uwiarygodnienia swoich twierdzeń. Zwrócił także uwagę na istotne ryzyko nieporównywalności ofert, gdyż każdy z wykonawców przyjmie własne założenia i przewidywania z uwagi na braki w OPZ.

Analiza stanowisk Stron oraz Załącznika nr 1 do OPZ - dokumentacja projektowa/DKK\_PW\_T0\_INWENT ROBOTY BUD/Część rysunkowa doprowadziła Izbę do przekonania, że opis przedmiotu zamówienia należy uznać za niepełny i niejednoznaczny. Podkreślić należy, że to obowiązkiem Zamawiającego jest przekazanie wykonawcom wszelkich informacji dotyczących przedmiotu zamówienia niezbędnych dla należytego przygotowania oferty. Zamawiający nie powinien przerzucać na wykonawcę ryzyka związanych z nieprecyzyjnym opisem zakresu nabywanego

świadczenia. Art. 99 ust. 1 ustawy Pzp obliguje zamawiającego do sporządzenia opisu przedmiotu zamówienia w sposób jednoznaczny i wyczerpujący, za pomocą dostatecznie dokładnych i zrozumiałych określeń, uwzględniając wszystkie wymagania i okoliczności mogące mieć wpływ na sporządzenie oferty, z zachowaniem zasad uczciwej konkurencji. Istota tego przepisu sprowadza się więc do określenia przez zamawiającego wymagań dotyczących przedmiotu zamówienia tak szczegółowo i tak dokładnie, aby każdy wykonawca był w stanie zidentyfikować czego zamawiający oczekuje (por. m.in. wyrok Izby z dnia 17 stycznia 2022 r., sygn. akt: KIO 3718/22).

W rozpoznawanej sprawie szczególnego podkreślenia wymaga okoliczność, że przedmiotem zamówienia jest dokończenie skomplikowanych robót budowlanych rozpoczętych przez innego wykonawcę. Kluczowe zatem dla złożenia oferty i dokonania jej racjonalnej, realnej wyceny jest prawidłowe zidentyfikowanie przez wykonawców zakresu robót, jakie trzeba będzie wykonać. Aby to uczynić wykonawcy muszą dysponować wiedzą, w jakim konkretnie zakresie zostały wykonane prace oznaczone na rysunkach technicznych jako „częściowo wykonane” oraz które dotychczas wykonane prace ewentualnie wymagają rozbiórki, ponownego wykonania lub robót poprawkowych. Zamawiający pierwotnie oczekiwał od wykonawców rozpoznania warunków zamówienia i uzyskania wszelkich niezbędnych informacji podczas wizji lokalnej (w tym przewidzenia w ofercie zakresu prac poprawkowych robót, które w wyniku przestoju mogły ulec degradacji, wykonania powtórnego prac, które w wyniku przestoju nie mogą zostać zakwalifikowane jako spełniające warunki specyfikacji technicznej lub w wyniku zmiany dokumentacji projektowej wymagają ich ponownego wykonania, wykonania prac związanych z usunięciem kolizji energetycznych i teletechnicznych itd., wykonania inwentaryzacji geodezyjnej wykonanych prac i potwierdzenia ich poprawności przed ich kontynuacją). Po wniesieniu odwołania Zamawiający wykreślił postanowienia wskazujące na konieczność ustalenia przez wykonawcę podczas wizji lokalnej zakresu prac określonych pierwotnie w punkcie D ust. 2 lit. b) - e) OPZ, pozostawiając jedynie obowiązek potwierdzenia podczas wizji lokalnej informacji związanych z wykonaniem prac porządkowych terenu budowy i frontu robót (odpompowanie wód opadowych, usunięcie zanieczyszczeń z betonu, poprawienie skarp wykopów, poprawienie zabezpieczeń ścian z zabytkowymi dekoracjami ściennymi itp.). Jednocześnie (poza inwentaryzacją geodezyjną, inwentaryzacją ścian i słupów) Zamawiający nie uzupełnił opisu przedmiotu zamówienia w zakresie, do jakiego referowały lit. b) - e) punktu D ust. 2 OPZ.

Prawidłowo także podnosił Odwołujący, że przedstawienie inwentaryzacji wykonanych robót o charakterze ogólnym, w której kolorami zaznaczono prace wykonane, prace częściowo wykonane oraz prace do wykonania, nie wyczerpuje opisu przedmiotu zamówienia. Co prawda część rysunków technicznych zawiera wymagane informacje (np. na rys. 9 – Budynek dworca. Inwentaryzacja wykonanych robót izolacyjnych – fundament, przy elemencie oznaczonym jako „częściowo wykonany” wskazano do jakiego poziomu izolacja została wykonana, podobnie na rys. 10 określono poziom wykonanej zasypki), niemniej w dokumentacji znajdują się też rysunki, które zawierają elementy oznaczone jako „częściowo wykonane” bez jakichkolwiek dalszych informacji dających możliwość ustalenia, w jakim zakresie faktycznie dany element wykonano. Niejednoznaczność opisu przedmiotu zamówienia dobitnie pokazuje przykład rysunku nr 27 Tunel\_Inwentaryzacja wykonanych robót sanitarnych - kanalizacja deszczowa, na który powołał się Odwołujący. Na ww. rysunku oznaczono studnię jako częściowo wykonaną w dwóch lokalizacjach – projektowanej i faktycznej. Słusznie Odwołujący spostrzegł, że „zdaje się, że faktycznie wykonano studnię w innym miejscu niż została zaprojektowana. Nie wiadomo w jakim stopniu te prace zostały wykonane (częściowo wykonane), nie jest znana dokładna lokalizacja studni, a wykonane i odebrane instalacje, zgodnie z rysunkiem są połączone z pierwotnym miejsce studni, a nie nowym. Nie wiadomo zatem czy studnia w projektowanym miejscu ma powstać a w nowym być rozebrana, czy w nowym powstać a rozebrane/przerobione mają być instalacje oznaczone jako wykonane, ani jaki zakres prac właściwie jest do wyceny.” Brak szczegółowego odniesienia się do elementów częściowo wykonanych można dostrzec też chociażby na wskazanym przez Odwołującego rys. nr 17. Zamawiający do podniesionych przez Odwołującego w powyższym zakresie uwag merytorycznie w ogóle się nie odniósł.

Powyższy niejednoznaczny opis przedmiotu zamówienia powoduje, że wykonawcy zobowiązani są w praktyce wycenić w ofercie zakres przedmiotu zamówienia, który zostanie dopiero ustalony na etapie realizacji zamówienia, w uzgodnieniu z inżynierem kontraktu. Brak jest możliwości jednoznacznego ustalenia co konkretnie zostało wykonane (w sytuacji oznaczenia danego elementu jako „częściowo wykonany”) i w jakim zakresie wykonane już roboty będą konieczne do poprawienia lub rozbiórki i powtórzenia. Ryzyko przerzucane w ten sposób na wykonawców związane z niedookreśleniem zakresu zamówienia jest nadmierne i prowadzić może do nieporównywalności ofert. Stanowi to naruszenie art. 99 ust. 1 ustawy Pzp, a co więcej naraża na negatywne konsekwencje samego Zamawiającego począwszy od nieporównywalności ofert, zawyżenia cen ofertowych wobec braku możliwości dokładnego oszacowania ryzyka, przez problemy i spory na etapie realizacji zamówienia, konieczność zmiany umowy, aż do ewentualnych postępowań sądowych. Stanowisko Zamawiającego, które prezentował w postępowaniu odwoławczym nie dało Izbie podstaw do uznania, że przedstawiona inwentaryzacja jest wystraszająca do tego, aby wykonawcy mogli ustalić zakres

robót objętych przedmiotem zamówienia, a co za tym idzie wycenić oferty w sposób gwarantujący ich porównywalność. Zamawiający do argumentacji Odwołującego praktycznie się nie odniósł, wyrażając jedynie swoje przekonanie o kompletności sporządzonych dokumentów zamówienia i wskazując, że inżynier kontraktu potwierdził prawidłowość dotychczas wykonanych prac. Zamawiający nie przedstawił żadnego stanowiska merytorycznego co do zarzucanych braków w inwentaryzacji udostępnionej wykonawcom. Izba podkreśla, że postępowanie odwoławcze ma charakter kontradiktoryjny i to zadaniem Stron jest wykazanie prezentowanych twierdzeń, z których wywodzą skutki prawne. Zamawiający twierdzeń Odwołującego nie odparł.

Mając na względzie powyższe Izba uznała zarzut nr 4 w części podlegającej rozpoznaniu za zasadny i nakazała Zamawiającemu uzupełnienie opisu przedmiotu zamówienia w zakresie inwentaryzacji robót wykonanych przez poprzedniego wykonawcę w sposób pozwalający na zidentyfikowanie zakresu robót budowlanych stanowiących przedmiot zamówienia, w szczególności przez uzupełnienie tej inwentaryzacji o informacje, w jakim zakresie zostały wykonane prace oznaczone na rysunkach technicznych jako częściowo wykonane oraz które dotychczas wykonane prace wymagają rozbiórki, ponownego wykonania lub robót poprawkowych.

#### Zarzut nr 5

W ramach zarzutu nr 5 Odwołujący wskazywał naniejednoznaczny, nieprecyzyjny oraz budzący wątpliwości obowiązek wynikający z § 3 ust. 18 wzoru umowy, wiążący się z przeniesieniem odpowiedzialności za koordynację bliżej nieokreślonych prac w lokalach najemców, przy udostępnieniu terenu budowy podmiotom wskazanym przez Zamawiającego. Odwołujący żądał wykreślenia zdania drugiego postanowienia § 3 ust. 18 projektowanych postanowień umownych, tj. zdania „Wykonawca zobowiązany jest do koordynacji wykonawców prac w lokalach najemców, w tym zapewnienia odbiorów służb p. poż. i sanepid dla całego obiektu.”

Zamawiający w odpowiedzi na odwołani wskazał, że uwzględnia podniesiony zarzut w ten sposób, że dokona zmiany postanowienia § 3 ust. 18 wzoru umowy nadając mu następujące brzmienie: „Wykonawca zobowiązany jest do udostępnienia terenu budowy w niezbędnym zakresie najemcom oraz podmiotom wskazanym przez Zamawiającego. Wykonawca zobowiązany jest do współdziałania w zakresie prac w lokalach najemców, w tym zapewnienia odbiorów służb p.poż. i sanepid dla całego obiektu.” Zamawiający 26 maja 2026 r. zmienił treść wzoru umowy w ww. sposób.

Mając powyższe na względzie Izba na podstawie art. 568 pkt 2 ustawy Pzp umorzyła postępowanie odwoławcze w zakresie zarzutu nr 3.

Art. 552 ust. 1 ustawy Pzp nakazuje, aby Izba orzekając wzięła za podstawę stan rzeczy ustalony w toku postępowania odwoławczego, czyli uwzględniła dokonane modyfikacje treści dokumentów zamówienia. Zamawiający zmienił treść kwestionowanego § 3 ust. 18 wzoru umowy, wykreślając obowiązek koordynacji prac w lokalach najemców. Odwołujący nie podtrzymywał woli kontynuowania sporu w tym zakresie, czemu dał wyraz w piśmie z 10 czerwca 2026 r. W konsekwencji w omawianym aspekcie spór pomiędzy Odwołującym a Zamawiającym przestał być aktualny, a dalsze prowadzenie postępowania odwoławczego w tej części uznać należało za zbędne, co stanowi podstawę do umorzenia postępowania odwoławczego w oparciu o art. 568 pkt 2 ustawy Pzp.

#### Zarzut nr 6

Izba na podstawie art. 568 pkt 3 w zw. z art. 522 ust. 4 ustawy Pzp umorzyła postępowanie odwoławcze w zakresie zarzutu nr 6.

Odwołujący wnosił o zmianę postanowienia § 11 ust. 6 i 8 wzoru umowy w zakresie odnoszącym się do niejasnego ustalenia zasad odbioru robót. Zamawiający w odpowiedzi na odwołanie oświadczył, że uwzględnia podniesiony zarzut i w dniu 26 maja 2026 r. wprowadził zmiany czyniące zadość żądaniom Odwołującego. Do postępowania odwoławczego po stronie Zamawiającego nie zgłoszono przystąpień.

Powyższe wyczerpuje dyspozycję art. 522 ust. 4 ustawy Pzp i obliguje Izbę do umorzenia postępowania odwoławczego w tej części, bez merytorycznego rozpoznania przedmiotowego zarzutu.

#### Zarzut nr 7 i zarzut nr 8

Izba na podstawie art. 568 pkt 1 ustawy Pzp w zw. z art. 520 ust. 1 ustawy Pzp umorzyła postępowanie odwoławcze w zakresie zarzutu 7 oraz zarzutu nr 8 z uwagi na ich wycofanie przez Odwołującego.

Zgodnie z art. 520 ust. 1 ustawy Pzp odwołujący może cofnąć odwołanie do czasu zamknięcia rozprawy. Zgodnie z ust. 2 tego przepisu cofnięte odwołanie nie wywołuje skutków prawnych, jakie ustawa wiąże z wniesieniem odwołania do Izby.

Ww. regulacje znajdują zastosowanie również w przypadku wycofania zarzutów w części, skoro bowiem wykonawca może cofnąć odwołanie w całości, to na zasadzie wniosku *a maiori ad minus*, może także

zrezygnować z popierania części zarzutów odwołania. Złożenie przez wykonawcę oświadczenia o wycofaniu odwołania w części wiąże Izbę i obliguje ją do umorzenia postępowania odwoławczego w zakresie objętym oświadczeniem o wycofaniu.

Biorąc pod uwagę wszystko powyższe Izba stwierdziła, że odwołanie w zakresie skierowanym do rozpoznania na rozprawie podlegało uwzględnieniu i na podstawie art. 553 ustawy Pzp orzekła jak w sentencji.

O kosztach postępowania odwoławczego orzeczono stosownie do jego wyniku na podstawie art. 557 i 575 ustawy Pzp oraz § 7 ust. 1 pkt 1 w zw. z § 5 pkt 1 i 2 lit. b) Rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów w sprawie szczegółowych rodzajów kosztów postępowania odwoławczego, ich rozliczania oraz wysokości i sposobu pobierania wpisu od odwołania z dnia 30 grudnia 2020 r. (Dz. U. z 2020 r. poz. 2437).

Zgodnie z art. 557 ustawy Pzp w wyroku oraz w postanowieniu kończącym postępowanie odwoławcze Izba rozstrzyga o kosztach postępowania odwoławczego. Art. 575 ustawy Pzp stanowi, że strony oraz uczestnik postępowania odwoławczego wnoszący sprzeciw ponoszą koszty postępowania odwoławczego stosownie do jego wyniku. § 7 ust. 1 pkt 1 ww. Rozporządzenia stanowi, że w przypadku uwzględnienia odwołania przez Izbę w całości, koszty ponosi: zamawiający; w takim przypadku Izba zasądza od zamawiającego na rzecz odwołującego równowartość kwoty wpisu oraz koszty, o których mowa w § 5 pkt 2. Kosztami, o którym mowa w § 5 pkt 2, są uzasadnione koszty stron postępowania odwoławczego, w wysokości określonej na podstawie rachunków lub spisu kosztów, złożonych do akt sprawy obejmujące m.in: b) wynagrodzenie i wydatki jednego pełnomocnika, jednak nieprzekraczające łącznie kwoty 3600 złotych. Do kosztów postępowania odwoławczego zgodnie z § 5 ust. 1 ww. Rozporządzenia zalicza się także wpis od odwołania. Wobec uwzględnienia odwołania w całości

Izba kosztami postępowania obciążyła Zamawiającego, zasądzając od niego na rzecz Odwołującego kwotę 23 600 zł stanowiącą uzasadnione i udokumentowane koszty postępowania poniesione przez Odwołującego z tytułu wpisu od odwołania i wynagrodzenia pełnomocnika.

Przewodnicząca:.....