



Lublin, 26 listopada 2025 r.

0800-OP.2300.2.138.2025

**Adresat:**  
**Wszyscy zainteresowani**

Dotyczy ogłoszenia o zamówieniu na:

**wykonanie inwentaryzacji szczegółowej z opisem architektonicznym i konstrukcyjnym obiektu siedziby Oddziału Regionalnego Kasy Rolniczego Ubezpieczenia Społecznego w Lublinie, ul. Droga Męczenników Majdanka 12, 20-325 Lublin.**

Kasa Rolniczego Ubezpieczenia Społecznego Oddział Regionalny w Lublinie wyjaśnia oraz przekazuje pytania i odpowiedzi do ogłoszenia o zamówieniu, w przedmiotowym postępowaniu:

**Pytanie 1:**

Jako podmiot zainteresowany złożeniem oferty w ww. postępowaniu proszę o doprecyzowanie zapisów projektu umowy w zakresie **procedury odbioru dokumentacji**.

Zgodnie z projektem umowy:

- zgodnie z **§2 ust. 5** podstawą rozliczenia jest protokół odbioru podpisany przez obie Strony,
- zgodnie z **§3 ust. 2** dla dochowania terminu realizacji konieczne jest podpisanie protokołu odbioru przed upływem terminu wykonania,
- zgodnie z **§4 ust. 3** przewidziano **karę 5% wynagrodzenia brutto za każdy dzień opóźnienia**.

Jednocześnie projekt umowy **nie określa terminu**, w jakim Zamawiający podpisze protokół odbioru lub zgłosi zastrzeżenia.

W efekcie wykonawca — mimo terminowego wykonania dokumentacji — **może nie mieć wpływu na datę podpisania protokołu, a przez to na naliczenie kar**, jeżeli podpis zostanie odłożony w czasie z przyczyn leżących po stronie Zamawiającego.

**Wsparcie w obowiązujących standardach i orzecznictwie**

Takie ukształtowanie obowiązków odbiorowych było wielokrotnie oceniane przez KIO jako niezgodne ze standardami równowagi stron:

- **KIO 535/20:** zamawiający nie może obciążać wykonawcy karami za okoliczności, na które wykonawca nie ma wpływu, w szczególności za terminy odbiorów,
- **KIO 2429/19:** procedura odbioru musi jasno wskazywać termin, w jakim zamawiający zgłosi uwagi lub podpisze protokół,
- **KIO 2031/21:** naliczanie kar umownych jest dopuszczalne tylko wtedy, gdy zwłoka wynika z działania lub zaniechania wykonawcy.

Ponadto zgodnie z art. 354 §1 Kodeksu cywilnego każda ze stron ma obowiązek współdziałać przy wykonaniu zobowiązania, co obejmuje również **terminowe potwierdzenie odbioru**.

**Prośba o doprecyzowanie**

Pragnąc złożyć ofertę obejmującą rzetelne i terminowe wykonanie przedmiotu umowy, uprzejmie proszę o doprecyzowanie zapisów dotyczących odbioru dokumentacji

Oraz dodatkowo w uzupełnieniu:

**2) Wysokość kar – 5% wynagrodzenia brutto za każdy dzień opóźnienia**

W §4 ust. 3 projektu umowy przewidziano **karę umowną w wysokości 5% wynagrodzenia brutto za każdy dzień opóźnienia**. Oznacza to, że:

- po 20 dniach kara = 100% wynagrodzenia,
- po 30 dniach kara = 150% wynagrodzenia,
- po 60 dniach kara = 300% wynagrodzenia.

Takie kształtowanie kar zostało wielokrotnie uznane jako **naruszające zasadę proporcjonalności i równowagi stron**, m.in.:

- **KIO 2254/22**: kara przekraczająca 100% wynagrodzenia prowadzi do sankcji likwidacyjnej – niedopuszczalne,
- **KIO 989/21**: kara umowna nie może pełnić funkcji represyjnej, musi pozostawać w relacji do szkody,
- **KIO 1219/20**: postanowienia prowadzące do ekonomicznego unicestwienia wynagrodzenia wykonawcy naruszają zasadę proporcjonalności.

Stosownie do art. 353<sup>1</sup> KC zasada swobody umów ma granice – postanowienia nie mogą rażąco naruszać równowagi kontraktowej, zaś art. 484 §2 KC przewiduje możliwość miarkowania kar rażąco wygórowanych.

W związku z powyższym proszę o rozważenie jednej z modyfikacji:

- obniżenie kary dziennej do poziomu **0,5% wynagrodzenia brutto**,  
lub
- wprowadzenie **łączniego limitu kar**, np. **20% wynagrodzenia brutto**,  
lub
- połączenie obu mechanizmów.

Zmiana ta nie wpływa na przebieg konkurencyjności postępowania ani na zakres zamówienia, natomiast umożliwia wykonawcom realne oszacowanie ryzyka i złożenie ofert cenowych zgodnych z rynkowymi warunkami realizacji.

#### **Odpowiedź 1:**

Zamawiający wskazuje, iż niniejsze pytania i uwagi wpłynęły po upływie terminu przewidzianego na zadawanie pytań oraz udzielanie odpowiedzi w ramach postępowania 0800-OP.2300.2.138.2025. Pomimo tego, mając na względzie zasadę przejrzystości oraz wolę zapewnienia wszystkim zainteresowanym podmiotom pełnej informacji o treści projektu umowy, Zamawiający postanowił udzielić odpowiedzi i przedstawić swoje stanowisko.

Poniżej przedstawiamy stanowisko Zamawiającego. Postępowanie nie podlega ustawie PZP, a tym samym orzecznictwo KIO nie ma zastosowania ani mocy wiążącej w niniejszym trybie. Ocena i konstrukcja postanowień umownych opiera się na założeniach biznesowych Zamawiającego oraz przepisach prawa cywilnego wprost właściwych dla tej relacji.

#### **Procedura odbioru dokumentacji**

- **Podstawa rozliczenia:** Zapis §2 ust. 5 jest celowy i pozostaje bez zmian — rozliczenie następuje wyłącznie w oparciu o protokół odbioru podpisany przez obie Strony. Ma to zapewnić jednoznaczne, wspólne potwierdzenie należytego wykonania.
- **Dochowanie terminu:** Zapis §3 ust. 2 jasno wskazuje, że warunkiem dochowania terminu jest podpisanie protokołu przed upływem terminu wykonania. W praktyce oznacza to, że wykonawca powinien dostarczyć kompletne materiały z odpowiednim wyprzedzeniem, umożliwiając ich weryfikację i podpis.
- **Zgłaszanie zastrzeżeń:** Brak odrębnego terminu na podpis albo wniesienie uwag nie skutkuje arbitralnym odwlekaniem odbioru. Zamawiający działa niezwłocznie po doręczeniu kompletu dokumentacji, a ewentualne uwagi zgłasza bez zbędnej zwłoki. Jeżeli opóźnienie podpisu wynika wyłącznie z przyczyn leżących po stronie Zamawiającego, nie będzie ono stanowiło „opóźnienia” po stronie wykonawcy w rozumieniu §4 — naliczanie kar wymaga zawinienia lub zwłoki wykonawcy.
- **Sposób liczenia opóźnienia:** Opóźnienie po stronie wykonawcy powstaje wyłącznie wtedy, gdy dokumentacja nie spełnia wymogów, jest niekompletna, niezgodna z zakresem lub wymaga uzupełnień wynikających z uchybień po stronie wykonawcy. W takiej sytuacji termin nie jest dochowany, a kary mogą być naliczane zgodnie z umową.
- **Współdziałanie stron:** Zamawiający potwierdza obowiązek współdziałania przy wykonaniu zobowiązania (art. 354 §1 KC) — obejmuje to niezwłoczne przystąpienie do weryfikacji i podpisanie protokołu po stwierdzeniu należytego wykonania. Postanowienia projektu

umowy nie uchylają tego obowiązku, a praktyka odbiorów będzie prowadzona z poszanowaniem tej zasady.

#### Odniesienie do wskazanego orzecznictwa KIO

- **Brak zastosowania:** Postępowanie nie podlega PZP ani kontroli KIO. Powołane orzeczenia (KIO 535/20, KIO 2429/19, KIO 2031/21, KIO 2254/22, KIO 989/21, KIO 1219/20) nie stanowią podstawy kształtowania postanowień umownych w tym trybie.
- **Charakter argumentów:** Podniesione tezy mają charakter poglądowy. Zamawiający dąży do równowagi stron poprzez jasne przypisanie odpowiedzialności za jakość i kompletność dokumentacji oraz niezwłoczne działanie po swojej stronie. Konstrukcja odbiorów i kar odzwierciedla ryzyka projektu po stronie Zamawiającego i nie przerzuca na wykonawcę konsekwencji zdarzeń, na które nie ma on wpływu.

#### Wysokość kar umownych z §4 ust. 3

- **Uzasadnienie stawki:** Stawka 5% wynagrodzenia brutto za każdy dzień opóźnienia jest świadomym mechanizmem dyscyplinującym, dostosowanym do wagi terminowości dla przedsięwzięcia i ryzyka po stronie Zamawiającego. Ma ona zastosowanie wyłącznie do opóźnień zawinionych po stronie wykonawcy.
- **Proporcjonalność i relacja do szkody:** Kara nie pełni funkcji represyjnej — jest narzędziem kontraktowym motywującym do dochowania terminu przy świadomości materialnych skutków zwłoki. W indywidualnym przypadku, jeżeli doszłoby do sporu, przepisy KC (w tym art. 484 §2) przewidują ustawowe instrumenty miarkowania przez sąd w razie rażącego wygórowania — jest to gwarancja proporcjonalności wynikająca z przepisów powszechnie obowiązujących.
- **Brak limitu łącznego:** Zamawiający nie wprowadza limitu łącznego kar (np. 20% wynagrodzenia) oraz nie obniża dziennej stawki do 0,5%. Ukształtowanie ryzyka opóźnień ma charakter intencjonalny i odzwierciedla koszty i konsekwencje po stronie Zamawiającego wynikające z nieterminowości.
- **Neutralność konkurencyjna:** Jednolite warunki umowne obowiązują wszystkich wykonawców, nie preferując żadnego z nich. Ewentualne modyfikacje stawek lub limitów zmieniałyby profil ryzyka zamówienia, co nie jest celem Zamawiającego na tym etapie.

#### Podsumowanie stanowiska

- **Projekt pozostaje bez zmian:** Zamawiający podtrzymuje brzmienie §2 ust. 5, §3 ust. 2 oraz §4 ust. 3.
- **Brak podstaw do modyfikacji:** Żądane doprecyzowanie w postaci wprowadzenia sztywnego terminu na podpis protokołu oraz obniżenie/limitowanie kar nie zostaje uwzględnione.
- **Praktyka odbiorowa:** Zamawiający będzie realizował odbiory niezwłocznie po doręczeniu kompletu dokumentacji. Opóźnienia po stronie Zamawiającego nie będą skutkować naliczaniem kar wobec wykonawcy.
- **Ramy prawne:** Postępowanie nie podlega PZP/KIO. W zakresie odpowiedzialności kontraktowej zastosowanie mają przepisy KC, w tym mechanizmy miarkowania kar przez sąd w sytuacjach przewidzianych ustawą.

Jednocześnie oświadczamy, iż powyższe pytania i odpowiedzi do Ogłoszenia o zamówieniu stanowią jego integralną część, z uwagi na zakres i charakter oraz termin wprowadzenia nie mają wpływu na konieczność przedłużenia terminu składania ofert. Dlatego też, Zamawiający zawiadamia, iż nie przedłuża terminu składania ofert, godzina oraz miejsce składania ofert pozostają bez zmian.

DYREKTOR  
Oddziału Regionalnego KRUS  
w Lublinie  
mgr Mateusz Winiarski

KASA ROLNICZEGO  
UBEZPIECZENIA SPOŁECZNEGO  
Oddział Regionalny w Lublinie  
20-325 Lublin, ul. Droga Męczenników Majdanka 12

6