Mazowiecki Zarząd Nieruchomości

MAZOWIECKI ZARZĄD NIERUCHOMOŚCI W WARSZAWIE
00-024 Warszawa, Al. Jerozolimskie 28
tel.: 22 840 59 94, 840 59 95
faks: 22 201 29 55, e-mail: mzn@mzn.pl

Warszawa, dnia 20 lipca 2026 r.

ZDN.GN.26.8.2026.KK.4

WYJAŚNIENIE
treści specyfikacji warunków zamówienia

Dotyczy: Postępowania o udzielenie zamówienia publicznego na roboty budowlane polegające na wymianie dwóch urządzeń dźwigowych wraz z dostosowaniem do transportu osób ze szczególnymi potrzebami i świadczenie usługi serwisowej przez okres 60 m-cy w budynku przy ul. Nowy Zjazd 1 w Warszawie (MZN 08/2026)

Informuję, że do Zamawiającego wpłynął wniosek o wyjaśnienie treści specyfikacji warunków zamawiania (dalej: „***SWZ***”) w następującym zakresie:

Pytanie 1

„Zwracamy się z prośbą o wyznaczenie terminu wizji lokalnej obiektu, która umożliwi wykonawcom prawidłową ocenę zakresu prac, warunków prowadzenia robót, organizacji zaplecza budowy oraz oszacowanie kosztów realizacji zamówienia. Prosimy o wskazanie proponowanego terminu oraz zasad uczestnictwa.”.

Pytanie 2

„Dotyczy § 9 ust. 2 – rozliczenie kosztów mediów.

Zamawiający przewidział jednorazową zryczałtowaną opłatę za zużycie mediów w wysokości 3 000,00 zł netto + VAT.

Prosimy o przedstawienie kalkulacji stanowiącej podstawę ustalenia powyższej kwoty. W ocenie Wykonawcy wskazana opłata jest niewspółmierna do przewidywanego rzeczywistego zużycia energii elektrycznej i wody podczas realizacji zamówienia.

Czy Zamawiający dopuści rozliczenie mediów według rzeczywistego zużycia, na podstawie wskazań liczników lub innego obiektywnego sposobu rozliczenia? Alternatywnie prosimy o obniżenie wysokości ryczałtu do poziomu odpowiadającego rzeczywistym kosztom.”.

Pytanie 3

„Dotyczy § 3 ust. 3.

Prosimy o potwierdzenie, że wydawane przez Zamawiającego wyjaśnienia dotyczące rozbieżności w dokumentacji nie będą prowadziły do rozszerzenia zakresu rzeczowego zamówienia ani nakładania na Wykonawcę dodatkowych obowiązków bez odpowiedniej zmiany wynagrodzenia.”.

Pytanie 4

„Dotyczy § 3 ust. 4 oraz § 18 ust. 4.

Prosimy o doprecyzowanie, jakie prace Zamawiający uznaje za „niezbędne do wykonania przedmiotu Umowy zgodnie z przeznaczeniem”, które mają zostać wykonane w ramach wynagrodzenia ryczałtowego.

Czy Zamawiający potwierdza, że obowiązek ten nie obejmuje robót, których nie można było przewidzieć na etapie przygotowania oferty na podstawie dokumentacji postępowania?”.

Pytanie 5

„Dotyczy § 16 ust. 5.

Czy Zamawiający potwierdza, że w przypadku braków wyłącznie formalnych w dokumentacji powykonawczej nie będzie naliczał kar umownych za okres niezbędny do ich uzupełnienia?”.

Pytanie 6

„Dotyczy § 7 ust. 10.

Prosimy o wskazanie miejsca, w którym Wykonawca będzie mógł zorganizować zaplecze budowy oraz kontenery socjalne, a także potwierdzenie, że Zamawiający wskaże miejsce ich ustawienia.”.

Pytanie 7

„Dotyczy organizacji robót.

Prosimy o wskazanie godzin dostępności budynku dla Wykonawcy oraz potwierdzenie, czy możliwe będzie prowadzenie robót również w dni robocze poza godzinami pracy urzędu.”.

Pytanie 8

„Dotyczy wyłączeń wind.

Prosimy o potwierdzenie, że w przypadku wystąpienia okoliczności niezależnych od Wykonawcy, uniemożliwiających zachowanie ciągłej pracy jednej windy (np. decyzje UDT, awarie istniejącego urządzenia), termin realizacji zostanie odpowiednio wydłużony.”.

Pytanie 9

„Dokumentacja techniczna.

Prosimy o potwierdzenie, że cała dokumentacja techniczna będąca w posiadaniu Zamawiającego została udostępniona wykonawcom i jest kompletna.”.

Pytanie 10

„Dotyczy istniejących instalacji.

Czy Zamawiający posiada wiedzę o ukrytych instalacjach lub elementach konstrukcyjnych, które mogą mieć wpływ na realizację robót, a które nie zostały wskazane w dokumentacji?”.

Pytanie 11

„Dotyczy odbiorów.

Czy Zamawiający potwierdza, że terminy odbiorów będą liczone od dnia skutecznego zgłoszenia gotowości do odbioru i nie będą ulegały wydłużeniu z przyczyn niezależnych od Wykonawcy?”.

Pytanie 12

„Czy Zamawiający potwierdza, że w przypadku ujawnienia podczas demontażu istniejących wind elementów, wad lub kolizji, których nie można było stwierdzić na etapie przygotowania oferty ani podczas wizji lokalnej, wykonanie robót wynikających z tych okoliczności będzie stanowiło roboty dodatkowe lub zamienne, rozliczane zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz postanowieniami umowy?”.

W związku z powyższym Zamawiający, działając zgodnie z art. 284 ust. 2 ustawy z dnia 11 września 2019 r. *Prawo zamówień publicznych* (dalej: „***Pzp***”) udziela następujących wyjaśnień:

Odpowiedź na pytanie 1

Zamawiający informuje, iż w przedmiotowym postępowaniu nie nałożył na Wykonawców obowiązku przeprowadzenia wizji lokalnej lub sprawdzenia przez niego dokumentów niezbędnych do realizacji zamówienia, o których mowa w art. 131 ust. 2 Pzp.

W celu zapoznania się z terenem prowadzenia prac Wykonawca powinien skontaktować się z Administratorem Nieruchomości – p. Beatą Księżopolską, tel. 22 840 59 94.

Odpowiedź na pytanie 2

Zamawiający nie przedstawi kalkulacji stanowiącej podstawę ustalenia kwoty za zużycie mediów. Wartość to szacunek w oparciu o inne roboty budowlane i w ustaleniu z autorem dokumentacji.

Nie ma możliwości montażu liczników.

Odpowiedź na pytanie 3

W przypadku stwierdzenia sprzeczności lub rozbieżności w dokumentacji stanowiącej OPZ Zamawiającemu przysługiwało będzie prawo do wydania Wykonawcy wiążącego wyjaśnienia lub polecenia, które nie będzie traktowane jako zmiana umowy.

Zamawiający pragnie zauważyć, iż wyjaśnienie lub polecenie będzie wydawane w odniesieniu do dokumentów, które *de facto* stanowiły będą opis przedmiotu zamówienia, a tym samym nie będą one dotyczyły czynności wykraczających poza zakres prac przewidziany w dokumentacji.

Odpowiedź na pytanie 4

Ustalenie ryczałtowego wynagrodzenia za wykonanie robót budowlanych wyklucza możliwość domagania się zapłaty za prace dodatkowe jedynie wtedy, gdy te prace są naturalną konsekwencją procesu budowlanego i w naturalny sposób z niego wynikają. Co więcej, dotyczą takich sytuacji, które Wykonawca robót dysponujący dokumentacją techniczną powinien przewidzieć jako konieczne do wykonania mimo, że dokumentacja ich nie przewiduje. Wynika to z zawodowego charakteru wykonywanych przez Wykonawcę robót budowlanych czynności i przypisanego do nich określonego poziomu wiedzy i doświadczenia zawodowego. Jednakże nie jest usprawiedliwione oczekiwanie całkowitego wyłączenia możliwości domagania się wynagrodzenia za prace dodatkowe, zwłaszcza gdy dokumentacja techniczna, która jest podstawą kalkulowania wynagrodzenia przez Wykonawcę, zawiera błędy uniemożliwiające realizowanie zadania dla osiągnięcia założonego efektu końcowego (vide: wyrok Sądu Apelacyjnego w Gdańsku z dnia 12 marca 214 r., sygn. akt V AcA 846/13).

Dodatkowo Zamawiający przypomina, że OPZ stanowi wytyczne dla sporządzenia dokumentacji, która stanowiła będzie podstawę dla budowy windy.

Odpowiedź na pytanie 5

W wyroku Sądu Najwyższego z dnia 26 lutego 1998 r. I CKN 520/97 (OSNC 1998/10/167) wskazano, iż „oddanie" dzieła, o którym mowa w art. 642 § 1 i art. 646 k.c., stanowiące odpowiednik „wydania" dzieła przewidzianego w art. 643 k.c., oznacza – w przypadku, gdy

dzieło polega na wytworzeniu rzeczy – czynność faktyczną wręczenia rzeczy przez Wykonawcę Zamawiającemu, połączoną z oświadczeniem o wykonaniu dzieła, a jeżeli dzieło nie jest rzeczą i nie wymaga przeniesienia posiadania, jego oddanie sprowadza się do samego oświadczenia przez Wykonawcę, że wykonał dzieło. Z chwilą oddania dzieła wynagrodzenie należne Wykonawcy staje się wymagalne, zgodnie z art. 642 § 1 k.c., co jest konsekwencją ekwiwalentności świadczeń z umowy o dzieło. Jak jednak wskazał Sąd Najwyższy w powołanym wyżej wyroku, oddanie dzieła nie powoduje wymagalności wynagrodzenia, jeżeli dzieło ma wady istotne, natomiast jeżeli dotknięte jest wadą nieistotną, jego oddanie powoduje w myśl art. 642 § 1 k.c. wymagalność wynagrodzenia Wykonawcy zaś zamawiający może domagać się usunięcia wady lub obniżenia wynagrodzenia albo tylko obniżenia wynagrodzenia, jeżeli wady nieistotne nie dadzą się usunąć. Zgodnie z art. 638 k.c., przy umowie o dzieło mają zastosowanie odpowiednio przepisy o rękojmi za wady przewidziane przy sprzedaży, w tym art. 556 § 1 k.c., w świetle którego wadą jest brak zmniejszający wartość lub użyteczność rzeczy ze względu na cel oznaczony w umowie albo wynikający z okoliczności lub przeznaczenia rzeczy jak również brak właściwości, o których istnieniu zapewniał sprzedawca kupującego a także wydanie rzeczy w stanie niezupełnym. Wadą dzieła jest zatem określone odstępstwo od umowy, co sprawia, że pojęcie wady ma charakter relatywny, zależny od treści umowy stron. Ustawodawca nie zawarł w przepisach ustawowej definicji wady istotnej. W doktrynie i orzecznictwie przyjmuje się, że wada jest istotna jeżeli wyłącza normalne korzystanie z rzeczy zgodnie z celem zawartej umowy, jeżeli czyni dzieło niezdatnym do zwykłego użytku albo sprzeciwia się wyraźnej umowie. Ze względu na wskazany wyżej relatywny charakter wad, także ocena, czy wada jest istotna musi uwzględniać okoliczności konkretnej sprawy i postanowienia konkretnej umowy o dzieło. Nie ulega bowiem wątpliwości, że Zamawiający ma prawo oczekiwać, iż dzieło zostało wykonane bez wad technicznych i korzystanie z niego nie stwarza niebezpieczeństwa dla zdrowia i życia jego samego lub osób trzecich. Ma również prawo oczekiwać, że Wykonawca, dostarczając przewidzianą w umowie, konieczną dokumentację techniczną, umożliwi mu zbadanie i ocenę, czy dzieło zostało wykonane właściwie i czy korzystanie z niego jest bezpieczne (vide: wyrok Sądu Najwyższego z dnia 18 stycznia 2012 r., sygn. akt II CSK 213/11.

Dodatkowo Zamawiający pragnie wskazać, iż dopuszczalne jest natomiast uzależnienie wymagalności roszczenia o zapłatę wynagrodzenia od spełnienia przez Wykonawcę dodatkowych świadczeń ubocznych (np. złożenia dokumentacji powykonawczej) lub dokonania określonych aktów staranności (np. złożenia rozliczenia co do wykonanych robót, kosztorysu, czy też faktury), a więc zachowań które są uzależnione wyłącznie od Wykonawcy lub osób, którymi się posługuje. Tego rodzaju postanowienie umowne nie jest warunkiem w rozumieniu art. 89 k.c. (nawet jeżeli treść umowy mogłaby skłaniać do takiej interpretacji), ale przesłanką, którą należy spełnić, aby przyjąć, że roszczenie o spełnienie świadczenia wzajemnego (zapłatę wynagrodzenia) stało się wymagalne (vide: Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 2 czerwca 2021 r., sygn. akt II CSKP 7/21).

Odpowiedź na pytanie 6

Zamawiający nie zapewnia zaplecza budowy. Wykonawca zobowiązany jest do zapewnienia we własnym zakresie i na własny koszt zaplecza socjalnego. Określenie terenu przeznaczonego na zaplecze budowy może zostać wskazane przez Mazowieckie Centrum Stomatologii sp. z o.o.

Odpowiedź na pytanie 7

Roboty wewnątrz budynku, a przede wszystkim prace głosne mogą być realizowane w dni robocze po godzinie 19:30 oraz w soboty i niedziele po wcześniejszym uzgodnieniu z Zamawiającym.

Odpowiedź na pytanie 8

Zamawiający wymaga, aby przez cały czas realizacji prac przez Wykonawcę (wymiany wind) przynajmniej jedna winda była sprawna i dopuszczona do użytkowania. Wykonawca będzie mógł przystąpić do wymiany windy nr 2 dopiero po całkowitym ukończeniu prac montażowych windy nr 1 oraz po uzyskaniu dla tej windy prawomocnej decyzji o dopuszczeniu do użytkowania.

Odpowiedź na pytanie 9

W naszej ocenie, dokumentacja udostępniona Oferentom jest wystarczająca do sporządzenia oferty.

Odpowiedź na pytanie 10

W chwili opracowywania OPZ nie uzyskano informacji o ukrytych instalacjach oraz ich nie zidentyfikowano. Należy zwrócić uwagę na konieczność wykonania napraw ścian maszynowni.

Odpowiedź na pytanie 11

Szczegółowy opis procedury odbioru zawarty został w § 16 Załącznika 3 do SWZ. Zamawiający zobowiązany jest do dokonani lub odmowy dokonania odbioru w terminie 7 (siedmiu) dni od daty rozpoczęcia czynności odbioru.

Odpowiedź na pytanie 12

Patrz odpowiedź na pytanie 4.

Z poważaniem

Zastępca Dyrektora
Mazowieckiego Zarządu Nieruchomości
w Warszawie
Magdalena Augustyniak
podpisano kwalifikowanym podpisem elektronicznym