

Łódź, dnia 31 lipca 2026 roku

Do wszystkich Wykonawców

Dot. postępowania pn. „Opracowanie wielobranżowej dokumentacji projektowej wraz z pełnieniem nadzoru autorskiego dla inwestycji polegającej na budowie obiektu hotelowego w Łodzi”.

Zamawiający przedstawia kolejne odpowiedzi na pytania, które wpłynęły w postępowaniu.

1. Ograniczenie łącznej odpowiedzialności Wykonawcy (§ 13, § 10, postanowienia ogólne) [Podtrzymane]

Zapis w Umowie: Umowa nie przewiduje żadnego górnego limitu odpowiedzialności Wykonawcy. Jednocześnie przewiduje kary umowne, odszkodowanie uzupełniające ponad kary (§ 10 ust. 6), wykonanie zastępcze oraz obowiązek ubezpieczenia OC jedynie na sumę 1 000 000 zł (§ 13 ust. 1).

Ryzyko: Nieograniczona odpowiedzialność jest nieproporcjonalna do wartości wynagrodzenia i rażąco odbiega od sumy ubezpieczenia wymaganej przez samego Zamawiającego. Oznacza ekspozycję Wykonawcy wielokrotnie przewyższającą zarówno wynagrodzenie, jak i dostępną ochronę ubezpieczeniową, co jest nie do pogodzenia z rzetelną wyceną ryczału.

Postulat: Wprowadzenie łącznego limitu odpowiedzialności Wykonawcy z tytułu Umowy (obejmującego kary umowne i odszkodowania) — standard rynkowy w umowach o prace projektowe. Proponujemy limit na poziomie wartości wynagrodzenia netto (ewentualnie jego wielokrotności, do uzgodnienia), z wyłączeniem szkód wyrządzonych z winy umyślnej.

Proponowane brzmienie: „Łączna odpowiedzialność Wykonawcy z tytułu lub w związku z Umową (w tym z tytułu kar umownych oraz odszkodowań) ograniczona jest do wysokości wynagrodzenia netto określonego w § 4 ust. 1. Ograniczenie nie dotyczy szkód wyrządzonych z winy umyślnej.”

Stan po 27.07: Zamawiający nie wyraził zgody na wprowadzenie limitu. Z uwagi na fundamentalny charakter tej kwestii dla bezpieczeństwa realizacji i możliwości wyceny — podtrzymujemy postulat. Zob. też pkt 19 (relacja do sumy OC).

Odpowiedź Aqua Park Łódź Sp. z o.o. Zamawiający modyfikuje § 10 ust. 12 umowy nadając mu brzmienie: Maksymalna wysokość kar umownych nałożonych na Wykonawcę nie może przekroczyć 30 % wartości netto umowy. Całkowita odpowiedzialność odszkodowawcza Wykonawcy z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania Umowy ograniczona jest do

wysokości dwukrotności wynagrodzenia netto za całość przedmiotu umowy. Ograniczenie, o którym mowa powyżej, nie dotyczy:

- a) szkód wyrządzonych z winy umyślnej lub w wyniku rażącego niedbalstwa,
- b) szkód pokrywanych z polisy ubezpieczeniowej OC Wykonawcy,
- c) roszczeń z tytułu naruszenia praw autorskich / praw osób trzecich.

2. Waloryzacja wynagrodzenia (umowa wieloletnia) (§ 4) [Nierozstrzygnięte]

Zapis w Umowie: Wynagrodzenie ryczałtowe bez klauzuli waloryzacyjnej, przy wieloletnim okresie realizacji (do 31.10.2028 r.), z nadzorem autorskim przez cały okres robót budowlanych.

Ryzyko: Brak waloryzacji w umowie wieloletniej przenosi na Wykonawcę pełne ryzyko inflacji i wzrostu kosztów pracy przez cały okres obowiązywania Umowy, w szczególności co do wieloletniego nadzoru autorskiego oraz etapów realizowanych w dalszej perspektywie czasowej.

Postulat: Wprowadzenie klauzuli waloryzacyjnej opartej o wskaźnik GUS, obejmującej wynagrodzenie za etapy jeszcze nierozpoczęte oraz wynagrodzenie za nadzór autorski; dodatkowo waloryzacja po dłuższym okresie zawieszenia/wstrzymania prac.

Proponowane brzmienie: „Wynagrodzenie za nadzór autorski oraz za Etapy nierozpoczęte podlega corocznej waloryzacji o wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszany przez Prezesa GUS za rok poprzedni. Waloryzacji dokonuje się również w przypadku wstrzymania lub zawieszenia realizacji przekraczającego 3 miesiące.”

Stan po 27.07: Kwestia nie była przedmiotem Odpowiedzi. Wnosimy o jej uwzględnienie jako standardowego mechanizmu w umowach wieloletnich.

Odpowiedź Aqua Park Łódź Sp. o.o.: Zamawiający wyraża zgodę wyłącznie na waloryzację wynagrodzenia za nadzór autorski. Wynagrodzenie za nadzór autorski podlega corocznej waloryzacji o wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszany przez Prezesa GUS za rok poprzedni.

3. Nadzór autorski — rozliczenie, liczba pobyków, koszty dojazdu, czas trwania (§ 1 ust. 16–21, § 3, § 4) [Częściowo potwierdzone]

Zapis w Umowie: Nadzór autorski w ramach ryczałtu, bez maksymalnej liczby pobyków/wizyt, godzin i osób (§ 1 ust. 16 pkt 5), z kosztami dojazdu w całości po stronie Wykonawcy (§ 1 ust. 21), przez cały okres robót aż do pozwolenia na użytkowanie (§ 1 ust. 18).

Ryzyko: Brak górnego limitu wizyt przy ryczałcie oznacza nieograniczoną i niewycenialną ekspozycję czasową i kosztową Wykonawcy, zależną od tempa robót i decyzji osób trzecich (wykonawca robót, inspektor nadzoru).

Postulat: (a) Określenie w Umowie zakładanej liczby pobyków na budowie objętej ryczałtem (wg realnych przewidywań harmonogramu robót); (b) rozliczenie pobyków ponad założoną liczbę wg stawki jednostkowej za pobyt; (c) koszty dojazdu ponad ustalony limit rozliczane dodatkowo (refaktura); (d) utrwalenie potwierdzonej zasady miesięcznego wynagrodzenia za nadzór oraz dodatkowego wynagrodzenia za nadzór ponad okres podstawowy.

Stan po 27.07: Zamawiający potwierdził: miesięczne wynagrodzenie za nadzór i płatność za faktycznie wykonane czynności (§ 4 ust. 2 pkt 2), dodatkowe wynagrodzenie za każdy miesiąc nadzoru ponad okres podstawowy (§ 1 ust. 18), reakcję na wezwanie w terminie 3 dni poza awariami (§ 1 ust. 17) oraz udział w odbiorach częściowych tylko właściwej branży (§ 1 ust. 16 pkt 6). Nie wyraził zgody na limit wizyt ani na odrębne rozliczenie kosztów dojazdu — te elementy podtrzymujemy, wnosząc o określenie zakładanej liczby pobytów jako podstawy ryczału.

Odpowiedź Aqua Park Łódź Sp. o.o.: Zamawiający wprowadzi do projektu umowy postanowienie przewidujące, że wynagrodzenie ryczałtowe za sprawowanie nadzoru autorskiego obejmuje wykonywanie czynności nadzoru autorskiego w wymiarze do 50 pobytów na budowie w okresie realizacji robót budowlanych. W przypadku wykorzystania limitu pobytów, o którym mowa w ust. 1, przed zakończeniem okresu realizacji robót budowlanych, Wykonawca zobowiązany jest do dalszego sprawowania nadzoru autorskiego na pisemne wezwanie Zamawiającego. Za każdy kolejny pobyt na budowie ponad ustalony limit Wykonawcy przysługiwać będzie dodatkowe wynagrodzenie w wysokości 1 000 zł netto za pobyt.

4. Ryzyko zmian przepisów prawa oraz „wszelkie zmiany w dokumentacji” bez wynagrodzenia (§ 1 ust. 7, § 1 ust. 12) [Podtrzymane]

Zapis w Umowie: Wykonawca na własne ryzyko weryfikuje stan prawny przez cały okres Umowy (§ 1 ust. 7) i wprowadza „wszelkie” zmiany do dokumentacji, w tym wynikające ze zmian prawa i żądań organów, bez dodatkowego wynagrodzenia (§ 1 ust. 12).

Ryzyko: Przerzucenie na Wykonawcę pełnego ryzyka legislacyjnego przez cały, wieloletni okres realizacji. Dokumentacja powstaje w oparciu o stan prawny aktualny na dzień jej opracowania; dostosowywanie już zatwierdzonych i odebranych opracowań do zmian prawa wprowadzonych później wykracza poza zakres pierwotnie wyceniony.

Postulat: Dokumentacja opracowywana jest zgodnie ze stanem prawnym na dzień jej przekazania; nieodpłatnie Wykonawca wprowadza wyłącznie poprawki wynikające z zawinionych wad dokumentacji. Zmiany wynikające ze zmiany przepisów prawa (po odbiorze danej części), zmiany wytycznych Zamawiającego lub programu inwestycji stanowią prace dodatkowe (aneks, dodatkowe wynagrodzenie i termin).

Stan po 27.07: Zamawiający nie wyraził zgody. Wskazujemy jednak, że w dodanym § 10 ust. 11 Zamawiający potwierdził wyłączenie odpowiedzialności Wykonawcy m.in. za skutki zmian przepisów prawa po odbiorze — postulujemy spójne uregulowanie, aby dostosowywanie dokumentacji do zmian prawa po odbiorze traktowane było jako prace dodatkowe.

Odpowiedź Aqua Park Łódź Sp. z o.o.: W przypadku konieczności dostosowania odebranej już Dokumentacji (lub jej Etapu) do zmian przepisów prawa, które weszły w życie po dacie jej odbioru, Wykonawca zobowiązany jest do wykonania takich zmian, przy czym Zamawiający pokryje uzasadnione, bezpośrednie koszty prac projektowych związane z ich wprowadzeniem. Strony oświadczają, że wycena kosztów prac projektowych dla ww. zmian będzie się odbywać w oparciu o zasady określone w aktualnych Środowiskowych Zasadach Wyceny Prac Projektowych,

jednak tak ustalona cena zostanie obniżona o 25% i będzie stanowiła ustalone wynagrodzenie Wykonawcy.

5. Koszty zewnętrzne (mapy, uzgodnienia, opłaty, ekspertyzy, gestorzy) (§ 1 ust. 11) [Podtrzymane]

Zapis w Umowie: Wszelkie koszty związane z realizacją umowy, w szczególności koszty map, warunków przyłączenia, opłaty administracyjne, uzgodnienia, ekspertyzy, rzeczoznawcy, gestorzy — ponosi Wykonawca (potwierdzone w Odpowiedziach).

Ryzyko: Otwarty, trudny do oszacowania katalog kosztów podmiotów trzecich i opłat urzędowych obciąża Wykonawcę bez limitu, co utrudnia rzetelną wycenę ryczału i przenosi na Wykonawcę ryzyko cudzych taryf i decyzji.

Postulat: Wskazanie zamkniętego katalogu kosztów objętych wynagrodzeniem oraz ustalenie, że opłaty administracyjne/urzędowe oraz opłaty podmiotów trzecich (gestorzy sieci, opłaty za wyłączenie gruntów, opłaty przyłączeniowe) ponosi Zamawiający. Co najmniej: wyłączenie z ryczału opłat o charakterze urzędowym oraz opłat gestorów sieci.

Stan po 27.07: Zamawiający nie wyraził zgody. Podtrzymujemy postulat co najmniej w zakresie opłat urzędowych i opłat gestorów, które nie zależą od Wykonawcy. Zwracamy uwagę na spójność: w pkt 11.7 Odpowiedzi Zamawiający przyjął na siebie koszty opłat urzędowych za certyfikacje/audyty operatora — analogiczna zasada powinna dotyczyć opłat urzędowych i gestorów w procesie projektowym.

Odpowiedź Aqua Park Łódź Sp. z o.o.: Zamawiający pokryje opłaty administracyjne/urzędowe oraz opłaty wymagane przez gestorzy sieci, opłaty za wyłączenie gruntów, opłaty przyłączeniowe.

6. Standardy operatora hotelowego wprowadzane po zawarciu Umowy (§ 1 (zakres), zmiana zakresu; pkt 11.5 Odpowiedzi) [Podtrzymane]

Kontekst: Operator/marka hotelowa nie zostały wybrane (pkt 11 Odpowiedzi). Ofertę należy skalkulować wg wymagań dla hotelu 4* wg przepisów polskich oraz OPZ. Jednocześnie Zamawiający wskazał (pkt 11.5), że wprowadzenie po zawarciu Umowy standardów operatora, nieudostępnionych przed złożeniem ofert, nie będzie traktowane jako zmiana zakresu skutkująca zmianą wynagrodzenia i terminów.

Ryzyko: Standardy poszczególnych operatorów istotnie się różnią (układ i liczba pokoi, program gastronomiczny, zaplecze BoH, sale konferencyjne, technologia kuchni, akustyka, instalacje, systemy bezpieczeństwa, ppoż., FF&E/OS&E, pomieszczenia wzorcowe, liczba rund akceptacji). Związanie Wykonawcy nieznanymi na dzień oferty standardami operatora, bez prawa do zmiany wynagrodzenia i terminu, tworzy istotne, niewycenialne ryzyko rozszerzenia zakresu.

Postulat: Wyraźne postanowienie, że wynagrodzenie obejmuje zakres wynikający z OPZ oraz standardu hotelu 4* wg przepisów polskich aktualnych na dzień składania ofert. Wprowadzenie po zawarciu Umowy wymagań konkretnego operatora/marki (brand standards) nieudostępnionych przed złożeniem ofert stanowi zmianę zakresu (aneks, dodatkowe wynagrodzenie i termin).

Stan po 27.07: Stanowisko Zamawiającego (pkt 11.5) jest dla Wykonawcy nie do przyjęcia bez korekty — podtrzymujemy postulat jako warunek rzetelnej wyceny.

Odpowiedź Aqua Park Łódź Sp. z o.o.: Zamawiający nie wyraża zgody na proponowaną modyfikację Umowy i podtrzymuje stanowisko wyrażone w pkt 11.5 Odpowiedzi. Ze względu na poufny charakter toczących się negocjacji, Zamawiający nie ma na obecnym etapie możliwości ujawnienia tożsamości docelowego operatora ani przekazania jego standardów. W ocenie Zamawiającego, konieczność późniejszego uwzględnienia wytycznych sieciowych (tzw. Brand Standards) nie generuje po stronie Wykonawcy ryzyka uzasadniającego zmianę wynagrodzenia ryczałtowego lub terminu realizacji. Standardy marki nie ingerują bezpośrednio w główne założenia architektoniczno-budowlane, stanowiące oś przedmiotu zamówienia. Ich zastosowanie sprowadza się przede wszystkim do wytycznych w zakresie aranżacji wnętrz i unifikacji obiektu zgodnie z identyfikacją wizualną operatora. Wymóg zaprojektowania hotelu w kategoryzacji 4*, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa oraz OPZ, pozwala na precyzyjne oszacowanie prac już na etapie ofertowania. Brak informacji o operatorze na obecnym etapie nie wpływa w sposób znaczący na zakres projektu i nie stanowi podstawy do przyszłych roszczeń.

7. Kary umowne — łączny limit, kumulacja, kara za nieobecność (§ 10) [Częściowo potwierdzone]

Zapis w Umowie: Kary mogą być naliczane z każdego tytułu odrębnie i kumulowane (§ 10 ust. 7); łączny limit kar 30% wartości netto Umowy (§ 10 ust. 12); kara 5% za nieobecność przy odbiorze końcowym (§ 10 ust. 4 pkt 6); odszkodowanie uzupełniające ponad kary (§ 10 ust. 6).

Ryzyko: Limit 30% jest wysoki i — w połączeniu z kumulacją kar za to samo zdarzenie oraz odszkodowaniem uzupełniającym — utrzymuje bardzo wysoką ekspozycję. Kara 5% za samą nieobecność (niezależnie od jej przyczyny i od tego, czy obecność danego projektanta była konieczna) jest nieproporcjonalna.

Postulat: (a) Obniżenie łącznego limitu kar do 10–15% wartości netto Umowy i objęcie kar wspólnym limitem odpowiedzialności z pkt 1; (b) zakaz kumulacji kilku kar za to samo zdarzenie (jedno zdarzenie — jedna, najwyższa kara); (c) kara za nieobecność wyłącznie w razie zawinionej nieobecności mimo prawidłowego wezwania i braku zapewnienia zastępstwa; (d) rozważenie obniżenia kary za rozwiązanie Umowy do 10–15% (obecnie 20% części niewykonanej).

Stan po 27.07: Zamawiający potwierdził korzystne zmiany: kary za zwłokę (nie za opóźnienie), stawka dzienna obniżona do 0,2%, kara za rozwiązanie 20% liczona od części niewykonanej, wymagalność kary po 7 dniach od noty, łączny limit 30%. Wnosimy o dalsze obniżenie limitu do 10–15% oraz o zakaz kumulacji; co do kary 5% za nieobecność Zamawiający nie wyraził zgody — podtrzymujemy w zakresie zawinienia. Dodatkowo (drugorzędnie) wnosimy o rozważenie stawki dziennej 0,1%.

Odpowiedź Aqua Park Łódź Sp. z o.o.: Zamawiający zmodyfikuje § 10 ust. 4 pkt 6 umowy i wprowadzi karę umowną w wysokości 5% wynagrodzenia za zawinioną nieobecność przy odbiorze końcowym. Zamawiający nie wyraża zgody na dalsze ograniczenie kar umownych. Jednocześnie zamawiający wprowadził limit odpowiedzialności Wykonawcy.

8. Redukcja zakresu i wynagrodzenia — automatyczna za m² oraz jednostronna 30% (§ 2 ust. 1.1.9, § 11 ust. 7) [Podtrzymane]

Zapis w Umowie: (i) Przy redukcji powierzchni względem 8500 m² wynagrodzenie ryczałtowe jest pomniejszane wg stawki jednostkowej za 1 m² (§ 2 ust. 1.1.9); (ii) Zamawiający może jednostronnie ograniczyć zakres, automatycznie i proporcjonalnie zmniejszając wynagrodzenie, do 30% wartości netto (§ 11 ust. 7).

Ryzyko: Nakład pracy projektowej nie maleje liniowo wraz z powierzchnią — istotna część prac (koncepcja, koordynacja, uzgodnienia, dokumentacja formalna) ma charakter stały. Automatyczne, proporcjonalne obniżenie wynagrodzenia nie uwzględnia kosztów stałych ani prac już wykonanych.

Postulat: Obniżenie wynagrodzenia wyłącznie w zakresie prac faktycznie niewykonanych, po ustaleniu skutków redukcji przez Strony; zabezpieczenie rozliczenia kosztów stałych oraz prac już rozpoczętych/wykonanych. Utrzymanie górnego limitu redukcji (30%) jako gwarantowanej minimalnej wartości Umowy (70%).

Stan po 27.07: Zamawiający potwierdził limit redukcji 30% (gwarantowane 70% wartości), lecz nie wyraził zgody na zmianę mechanizmu wyceny redukcji. Podtrzymujemy postulat, aby redukcja nie obejmowała prac już wykonanych ani kosztów stałych.

Odpowiedź Aqua Park Łódź Sp. z o.o.: Zamawiający wprowadził do projektu umowy postanowienie zgodnie, z którym redukcja wynagrodzenia nie obejmuje prac już wykonanych i odebranych przez Zamawiającego..

CZĘŚĆ II. TERMINY I WSPÓŁDZIAŁANIE ZAMAWIAJĄCEGO

9. Katalog obowiązków Zamawiającego (§ 1 / § 2) [Częściowo potwierdzone]

Zapis w Umowie: Umowa nie zawiera kompleksowego katalogu obowiązków Zamawiającego (przekazanie dokumentów i danych, udzielanie odpowiedzi, zatwierdzanie rozwiązań, zapewnienie dostępu do nieruchomości, udzielanie pełnomocnictw, ponoszenie opłat, koordynacja z operatorem, zapewnienie współpracy wykonawcy robót).

Ryzyko: Terminowa i prawidłowa realizacja prac projektowych zależy od współdziałania Zamawiającego; brak skodyfikowanych obowiązków Zamawiającego utrudnia rozliczenie wpływu jego opóźnień na harmonogram.

Postulat: Wprowadzenie katalogu obowiązków Zamawiającego, obejmującego co najmniej: terminowe przekazanie materiałów wyjściowych, danych i decyzji; udzielanie pełnomocnictw; zapewnienie dostępu do nieruchomości; terminowe zatwierdzanie i udzielanie odpowiedzi; koordynację z operatorem hotelowym; zapewnienie współpracy wykonawcy robót; oraz terminową zapłatę wynagrodzenia.

Stan po 27.07: Zamawiający zadeklarował doprecyzowanie swoich obowiązków na etapie negocjacji — wnosimy o wprowadzenie powyższego katalogu do treści Umowy.

Odpowiedź Aqua Park Łódź Sp. z o.o.: Zamawiający uzupełni projekt umowy o następujące postanowienia:

1. Zamawiający zobowiązuje się do pełnego i terminowego współdziałania z Wykonawcą na każdym etapie realizacji Umowy, w zakresie niezbędnym do prawidłowego i terminowego wykonania Przedmiotu Umowy.
2. Do szczegółowych obowiązków Zamawiającego należy w szczególności:
 - a) terminowe przekazywanie Wykonawcy kompletnych i prawidłowych materiałów wyjściowych, danych, założeń projektowych oraz podejmowanie wiążących decyzji projektowych w terminach określonych w Umowie lub uzgodnionych przez Strony (nie krótszych niż 7 dni roboczych od dnia wystąpienia przez Wykonawcę);
 - b) udzielanie i przekazywanie Wykonawcy niezbędnych pełnomocnictw do reprezentowania Zamawiającego przed organami administracji publicznej, gestorami sieci oraz osobami trzecimi, w terminie do 3 dni roboczych od dnia złożenia wniosku przez Wykonawcę;
 - c) zapewnienie Wykonawcy oraz podmiotom działającym na jego zlecenie nieograniczonego, bezpiecznego dostępu do nieruchomości, na której realizowana jest inwestycja, w celu wykonania niezbędnych wizji lokalnych, pomiarów lub badań;
 - d) terminowe weryfikowanie, zgłaszanie ewentualnych uwag oraz dokonywanie odbiorów poszczególnych Etapów Dokumentacji Projektowej zgodnie z procedurą odbiorową określoną w Umowie;
 - e) koordynacja z operatorem hotelowym: Sprawna koordynacja przepływu informacji oraz wytycznych z operatorem hotelowym;
 - f) zapewnienie pełnej współpracy ze strony wykonawcy robót budowlanych, kierownika budowy oraz innych podmiotów zaangażowanych przez Zamawiającego w proces inwestycyjny z Wykonawcą;
 - g) terminowa zapłata należnego Wykonawcy wynagrodzenia na warunkach określonych w Umowie.
3. Uchybienie przez Zamawiającego któremukolwiek z obowiązków wymienionych w ust. 2, powodujące wstrzymanie lub opóźnienie prac projektowych, uprawnia Wykonawcę do odpowiedniego przesunięcia terminów realizacji Umowy o czas trwania przeszkody lub opóźnienia Zamawiającego, oraz zwalnia Wykonawcę z odpowiedzialności za powstałe z tego tytułu opóźnienie.

10. Klauzula przedłużenia terminów / zasada „czasu netto” (§ 3, § 2 ust. 5) [Częściowo potwierdzone]

Zapis w Umowie: Poza siłą wyższą i nielicznymi przypadkami Umowa nie reguluje przedłużenia terminów z powodu: opóźnionych uzgodnień, zmian wytycznych, działań gestorów, odwołań i środków prawnych, braku danych, opóźnień innych uczestników inwestycji, zawieszenia postępowania, konieczności prac dodatkowych. Terminy etapów liczone są sztywno od daty zawarcia Umowy.

Ryzyko: Realizacja zależy od czynników niezależnych od Wykonawcy. Bez klauzuli przedłużenia Wykonawca ponosi ryzyko cudzych opóźnień, mimo że nie ma na nie wpływu.

Postulat: Wprowadzenie klauzuli przedłużenia terminów o okres przeszkód niezależnych od Wykonawcy oraz zasady „czasu netto” — okresy oczekiwania na decyzje Zamawiającego, organów administracji i gestorów oraz działania osób trzecich nie wliczają się do terminów realizacji i skutkują ich automatycznym przedłużeniem.

Proponowane brzmienie: *„Terminy realizacji ulegają przedłużeniu o okres trwania przeszkód niezależnych od Wykonawcy, w szczególności: opóźnień Zamawiającego (w tym w przekazaniu materiałów, danych, pełnomocnictw i decyzji lub w dokonaniu odbioru albo przekazaniu uwag), oczekiwania na rozstrzygnięcia organów administracji i gestorów sieci, zmian wytycznych Zamawiającego, zawieszenia prac oraz konieczności wykonania prac dodatkowych.”*

Stan po 27.07: Zamawiający potwierdził (§ 2 ust. 5 oraz § 3 ust. 1), że terminy Etapów ulegają automatycznemu przedłużeniu o czas opóźnienia Zamawiającego w odbiorze lub przekazaniu uwag. Wnosimy o rozszerzenie tej zasady na pozostałe przyczyny niezależne od Wykonawcy oraz o jej pełne odzwierciedlenie w Umowie.

Odpowiedź Aqua Park Łódź Sp. z o.o. Zamawiający dodaje w § 3 ust. 4 i 6 o treści:

„4. Do okresu realizacji Umowy oraz poszczególnych Etapów nie wlicza się i stanowią one podstawę do odpowiedniego przesunięcia terminów w szczególności okresy:

- a) opóźnienia Zamawiającego w realizacji jego obowiązków umownych, w tym w przekazaniu materiałów wyjściowych, danych, decyzji projektowych, pełnomocnictw lub w dokonywaniu odbiorów i zgłaszaniu uwag;
- b) oczekiwania na wydanie decyzji, postanowień, uzgodnień lub opinii przez organy administracji publicznej, gestorów sieci, właścicieli infrastruktury, rzeczoznawców lub inne podmioty trzecie – przekraczające terminy przewidziane w przepisach prawa lub procedurach tych podmiotów, o ile Wykonawca złożył wniosek w sposób kompletny i w terminie;
- c) wnoszenia i rozpatrywania odwołań, zażaleń lub innych środków zaskarżenia przez osoby trzecie/strony postępowań administracyjnych;
- d) oczekiwania na uzgodnienia i wytyczne ze strony operatora hotelowego;
- e) wstrzymania lub zawieszenia prac projektowych na wniosek lub z przyczyn leżących po stronie Zamawiającego;
- f) czas niezbędny na wykonanie prac dodatkowych lub zamiennych, wynikających ze zmian wytycznych Zamawiającego lub zmian przepisów prawa.

5. Przesunięcie terminów na zasadach określonych w ust. 4 następuje w drodze pisemnego aneksu do Umowy. Zamawiający zobowiązuje się do zawarcia aneksu, o którym mowa w zdaniu pierwszym, w terminie do 14 dni od dnia otrzymania wniosku Wykonawcy, pod warunkiem należytego udokumentowania przez Wykonawcę zaistnienia okoliczności stanowiących podstawę do przedłużenia terminu oraz ich wpływu na Harmonogram. Zamawiający może odmówić podpisania aneksu wyłącznie w przypadku, gdy Wykonawca nie udowodni wpływu opisywanych okoliczności na brak możliwości dotrzymania terminu lub gdy opóźnienie powstało z winy Wykonawcy.”

CZĘŚĆ III. ODBIORY, WADY, GWARANCJA

11. Odbiory — milczący odbiór, liczba rund uwag i optymalizacji (§ 5 ust. 9–10, § 2 ust. 1.1.7, § 2 ust. 3.1.4) [Podtrzymane]

Zapis w Umowie: 10-dniowy termin Zamawiającego na sprawdzenie dokumentacji nie jest obwarowany sankcją (brak milczącego odbioru); brak maksymalnej liczby rund uwag/akceptacji koncepcji oraz rund optymalizacji.

Ryzyko: Brak sankcji za bezczynność Zamawiającego oraz nieograniczona liczba rund uwag/optymalizacji umożliwia przewlekanie odbioru, wstrzymywanie płatności i mnożenie nieodpłatnych iteracji, bez wpływu na terminy i wynagrodzenie Wykonawcy.

Postulat: (a) Wprowadzenie skutku milczącego odbioru — brak uwag w terminie oznacza odbiór; uwagi kompletne i przekazane jednorazowo; (b) określenie maksymalnej liczby rund uwag do koncepcji oraz rund optymalizacji objętych wynagrodzeniem; kolejne rundy wynikające ze zmian po stronie Zamawiającego — jako prace dodatkowe; (c) przedłużenie terminów o czas trwania procedury odbioru ponad terminy umowne oraz o czas zmian niewynikających z wad Wykonawcy.

Stan po 27.07: Zamawiający nie przewiduje milczącego odbioru i nie określa maksymalnej liczby rund akceptacji/optymalizacji. Podtrzymujemy postulaty jako niezbędne dla przewidywalności nakładu i harmonogramu.

Odpowiedź Aqua Park Łódź Sp. z o.o.: Zamawiający nie wyraża zgody na wprowadzenie mechanizmu milczącego odbioru. Obawy Wykonawcy co do opóźnień zostały w pełni zaadresowane w Umowie poprzez wprowadzenie możliwości przedłużenia terminów umownych w przypadku opóźnień Zamawiającego. W przypadku, gdy weryfikacja dokumentacji po stronie Zamawiającego ulegnie wydłużeniu, okres ten nie wlicza się do czasu realizacji Wykonawcy, a Wykonawca nie pozostaje w zwłoce i nie grożą mu z tego tytułu kary umowne. Co więcej, Zamawiający zobowiązał się do obligatoryjnego podpisania aneksu przesuwającego termin w przypadku udokumentowania takiego wpływu.

Zamawiający nie wyraża również zgody na ograniczenie możliwości zgłaszania uwag wyłącznie do pierwszej rundy. Korekta jednego elementu projektu wielobranżowego bezpośrednio wpływa na pozostałe opracowania branżowe, co wymaga weryfikacji całej Dokumentacji pod kątem jej spójności i bezkolizyjności na każdym etapie odbioru.

12. Wady istotne i nieistotne; odbiór a fakturowanie (§ 5 ust. 10, 12, 13) [Potwierdzone 27.07]

Stan: W Odpowiedziach Zamawiający potwierdził, że odmowa odbioru nastąpi wyłącznie w przypadku wad istotnych; data podpisania protokołu stanowi podstawę fakturowania; termin usunięcia wad wydłużono do 7 dni roboczych.

Postulat: Wnosimy o jednoznaczne odzwierciedlenie w treści Umowy: (a) definicji wady istotnej (uniemożliwiającej wykorzystanie dokumentacji zgodnie z przeznaczeniem); (b) zasady, że wady nieistotne wpisuje się do protokołu i nie wstrzymują odbioru ani płatności; (c) potwierdzonego terminu 7 dni roboczych.

Stan po 27.07: Potwierdzone co do zasady — prosimy o pełne ujęcie w finalnej treści Umowy.

Odpowiedź Aqua Park Łódź Sp. z o.o.: Zamawiający uwzględni w finalnej treści umowy i dokona zmiany § 5 ust. 13 umowy, który otrzyma brzmienie:

13. W razie zgłoszenia przez Zamawiającego zastrzeżeń do przedstawionego do odbioru Przedmiotu Umowy (lub jego części/Etapu):
- a) w przypadku stwierdzenia wad istotnych Zamawiający ma prawo odmówić dokonania odbioru. Przez wadę istotną Strony rozumieją jakąkolwiek wadę, usterkę, brak lub niezgodność w Dokumentacji Projektowej, która uniemożliwia lub znacząco utrudnia wykorzystanie Dokumentacji (lub jej części) zgodnie z przeznaczeniem, w szczególności uniemożliwia złożenie wniosku o wydanie wymaganych decyzji administracyjnych, uzyskanie uzgodnień lub bezpieczne prowadzenie robót budowlanych, jak również powoduje istotną niezgodność z Opisem Przedmiotu Zamówienia, wytycznymi Zamawiającego lub wymogami standardu hotelu 4*, wywołuje przekroczenie założonego budżetu inwestycji o więcej niż 10 % bądź polega na braku wymaganych Umową opracowań branżowych lub uzgodnień stanowiących element danego Etapu;
 - b) w przypadku stwierdzenia wyłącznie wad nieistotnych tj. usterek lub braków niedających podstaw do odmowy odbioru i nieuniemożliwiających wykorzystania Dokumentacji zgodnie z przeznaczeniem, Zamawiający dokona odbioru Przedmiotu Umowy (lub jego części/Etapu), wskazując stwierdzone wady nieistotne w Protokole Odbioru wraz z terminem na ich usunięcie.
14. Wykonawca zobowiązany jest do nieodpłatnego usunięcia ujawnionych wad istotnych lub nieistotnych w terminie wyznaczonym przez Zamawiającego, nie krótszym niż 7 (słownie: siedem) dni roboczych. Po usunięciu wad Wykonawca ponownie przedstawi Przedmiot Umowy do odbioru lub zgłosi ich usunięcie.
15. Podstawę do wystawienia przez Wykonawcę faktury VAT stanowi podpisany przez obie Strony Protokół Odbioru (w tym Protokół Odbioru z zastrzeżeniem wad nieistotnych, o którym mowa w ust. 13 lit. b).

13. Gwarancja i rękojmia — okres (§ 7 ust. 1) [Nierozstrzygnięte]

Zapis w Umowie: Gwarancja i rękojmia na 60 miesięcy, biegnące od odbioru każdego Etapu.

Uzasadnienie: 60-miesięczny okres rękojmi/gwarancji na dokumentację projektową jest na górnej granicy praktyki rynkowej.

Postulat: Rozważenie skrócenia okresu gwarancji do 36 miesięcy dla dokumentacji, z utrzymaniem biegu okresu odrębnie dla każdej części. Alternatywnie — utrzymanie 60 miesięcy przy jednoczesnym ograniczeniu odpowiedzialności z tytułu gwarancji/rękojmi do wad zależnych od Wykonawcy (spójnie z § 10 ust. 11).

Stan po 27.07: Kwestia okresu nie była przedmiotem Odpowiedzi. Postulat drugorzędny.

Odpowiedź Aqua Park Łódź Sp. z o.o.: Zamawiający nie wyraża zgody na zmianę.

CZĘŚĆ IV. ODSTĄPIENIE, ROZWIĄZANIE, PRZENIESIENIE UMOWY

14. Odstąpienie za „każde nienależyte wykonanie” i za zmianę projektanta (§ 11 ust. 1 pkt 5 i 6) [Podtrzymane]

Zapis w Umowie: Prawo odstąpienia/wypowiedzenia ze skutkiem natychmiastowym i karą m.in. gdy Wykonawca „nie wykonuje lub nienależyte wykonuje” obowiązki (pkt 5) oraz gdy zmienił osobę głównego projektanta bez zgody (pkt 6).

Ryzyko: Możliwość natychmiastowego odstąpienia za dowolne, także drobne naruszenie jest nieproporcjonalna i tworzy istotną niepewność. Natychmiastowe odstąpienie wyłącznie z powodu zmiany osoby projektanta (nawet na osobę o tożsamych kwalifikacjach) jest nadmierne.

Postulat: (a) Ograniczenie prawa odstąpienia z pkt 5 do istotnych naruszeń, po uprzednim wezwaniu i bezskutecznym upływie dodatkowego terminu; (b) w przypadku zmiany projektanta — najpierw wezwanie do wskazania osoby spełniającej wymagania, a odstąpienie dopiero w razie braku takiego wskazania.

Stan po 27.07: Zamawiający nie wyraził zgody na zmianę pkt 5 i pkt 6. Podtrzymujemy — proponujemy co najmniej wprowadzenie mechanizmu naprawczego (uprzednie wezwanie i dodatkowy termin) przed odstąpieniem.

Odpowiedź Aqua Park Łódź Sp. z o.o.: Zamawiający modyfikuje § 11 ust. 1 pkt 5 i 6 i nadaje im brzmienie:

„5) Wykonawca nie wykonuje lub nienależyte wykonuje obowiązki określone w postanowieniach umowy – po uprzednim pisemnym wezwaniu Wykonawcy przez Zamawiającego do usunięcia naruszeń i bezskutecznym upływie wyznaczonego w tym celu dodatkowego terminu, nie krótszego niż 7 dni kalendarzowych,

6) Wykonawca zmienił osobę głównego projektanta bez zgody Zamawiającego – po uprzednim pisemnym wezwaniu Wykonawcy do przedłożenia propozycji nowej osoby spełniającej wymogi określone w Umowie i zaproszeniu do składania ofert (o kwalifikacjach równorzędnych lub wyższych) i bezskutecznym upływie wyznaczonego w tym celu dodatkowego terminu, nie krótszego niż 7 dni kalendarzowych.”

15. Rozliczenie przy odstąpieniu (§ 11 ust. 4, § 4 ust. 13) [Częściowo potwierdzone]

Stan: W Odpowiedziach Zamawiający doprecyzował rozliczenie przy odstąpieniu z przyczyn biznesowych (§ 11 ust. 4): wynagrodzenie za Etapy w całości wykonane i odebrane oraz — proporcjonalnie — za Etap rozpoczęty (jeśli ma wartość użytkową), protokół inwentaryzacji w 14 dni; wyłączenie roszczeń o utracone korzyści i koszty demobilizacji.

Postulat: Utrzymanie potwierdzonego mechanizmu proporcjonalnego rozliczenia (pozytywna zmiana). Wnosimy dodatkowo o uwzględnienie w rozliczeniu zamówionych świadczeń podwykonawców oraz udokumentowanych, uzasadnionych kosztów demobilizacji poniesionych przez Wykonawcę.

Stan po 27.07: Zasada rozliczenia potwierdzona; utracone korzyści wyłączone. Wnosimy o uwzględnienie co najmniej rzeczywistych, udokumentowanych kosztów (podwykonawcy, demobilizacja).

Odpowiedź Aqua Park Łódź Sp. z o.o.: Zamawiający nie wyraża zgody na zmianę.

16. Przeniesienie Umowy na spółkę celową pod rygorem odstąpienia (§ 14 ust. 2–3) [Podtrzymane]

Zapis w Umowie: Zamawiający zastrzega prawo przeniesienia praw i obowiązków na dedykowaną spółkę celową (spółkę-córkę); Wykonawca z góry wyraża zgodę i zobowiązany jest podpisać aneks/porozumienie w terminie 7 dni, bez prawa zgłoszenia zastrzeżeń, pod rygorem odstąpienia.

Ryzyko: Przeniesienie na nowy podmiot (spółkę celową) może wiązać się z ograniczoną wypłacalnością cesjonariusza; obowiązek podpisania pod rygorem odstąpienia i bez możliwości zastrzeżeń pozbawia Wykonawcę ochrony płatności.

Postulat: Dopuszczenie przeniesienia pod warunkiem przejęcia solidarnej odpowiedzialności przez dotychczasowego Zamawiającego albo przedstawienia zabezpieczenia płatności; usunięcie sankcji odstąpienia w razie uzasadnionych zastrzeżeń Wykonawcy dotyczących pogorszenia jego sytuacji.

Stan po 27.07: Zamawiający wskazał, że spółka celowa będzie spółką-córką Aqua Park Łódź (plan podziału) i nie wyraził zgody na zmianę. Podtrzymujemy postulat zabezpieczenia płatności (solidarna odpowiedzialność lub zabezpieczenie) jako standard przy przeniesieniu na nowy podmiot.

Odpowiedź Aqua Park Łódź Sp. z o.o.: Zamawiający nie wyraża zgody na zmianę.

CZĘŚĆ V. PRAWA AUTORSKIE, ZABEZPIECZENIE, UBEZPIECZENIE, POUFNOŚĆ, PODATKI

17. Prawa autorskie (§ 6) [Częściowo potwierdzone]

Stan: (a) Przyszłe pola eksploatacji — w Odpowiedziach ograniczono do przeniesienia za dodatkowym wynagrodzeniem (do 10% wynagrodzenia podstawowego, aneks w 30 dni); (b) prawo do prezentacji projektu (portfolio, konkursy, materiały promocyjne) — dodane w § 6 ust. 10–12 po upublicznieniu inwestycji; (c) § 6 ust. 7 — odpowiedzialność za roszczenia osób trzecich; Zamawiający wskazał odpowiedzialność „za naruszenia, za które Wykonawca ponosi odpowiedzialność”.

Postulat: (a) Utrwalenie w Umowie potwierdzonego ograniczenia przyszłych pól eksploatacji (odpłatność, limit 10%) oraz prawa do portfolio; (b) jednoznaczne wyłączenie odpowiedzialności Wykonawcy za skutki modyfikacji dokumentacji dokonanych przez osoby trzecie bez jego zgody oraz za wykorzystanie dokumentacji niezgodnie z przeznaczeniem (spójnie z § 10 ust. 11).

Stan po 27.07: Zmiany co do (a) oraz prawa do portfolio potwierdzone; w zakresie odpowiedzialności za cudze modyfikacje wnosimy o spójność z katalogiem wyłączeń § 10 ust. 11.

Odpowiedź Aqua Park Łódź Sp. z o.o.: Zamawiający wprowadzi do umowy postanowienie zgodnie, z którym Wykonawcy za skutki modyfikacji dokumentacji dokonanych przez osoby trzecie bez jego zgody oraz za wykorzystanie dokumentacji niezgodnie z przeznaczeniem.

18. Zabezpieczenie należytego wykonania Umowy (§ 8) [Potwierdzone 27.07]

Stan: W Odpowiedziach zmodyfikowano § 8 ust. 4 pkt 1: zabezpieczenie zwalniane częściowo, proporcjonalnie do wartości odebranych Etapów (70% danej części w 30 dni od odbioru końcowego Etapu, 30% po okresie rękojmi/gwarancji); zmodyfikowano też § 8 ust. 5.

Postulat: Utrwalenie potwierdzonej zasady proporcjonalnego, etapowego zwolnienia zabezpieczenia w treści Umowy. Wnosimy nadto, aby koszt przedłużenia zabezpieczenia z przyczyn niezależnych od Wykonawcy (np. opóźnienia Zamawiającego lub wykonawcy robót) nie obciążał Wykonawcy (§ 8 ust. 9).

Stan po 27.07: Zwolnienie etapowe potwierdzone; § 8 ust. 9 (koszt przedłużenia) — Zamawiający nie wyraził zgody, podtrzymujemy w zakresie przyczyn niezależnych od Wykonawcy.

Odpowiedź Aqua Park Łódź Sp. z o.o.: Zamawiający nie wyraża zgody na zmianę.

19. Ubezpieczenie OC — relacja do limitu odpowiedzialności (§ 13) [Powiązane z pkt 1]

Zapis w Umowie: Obowiązek utrzymania OC na sumę 1 000 000 zł przez cały okres Umowy; przy podwykonawcach — rozszerzenie zakresu ubezpieczenia.

Uwaga: Suma 1 000 000 zł jest nieproporcjonalnie niska wobec nieograniczonej odpowiedzialności przewidzianej Umową. Ten kontrast potwierdza zasadność wprowadzenia limitu odpowiedzialności (pkt 1).

Postulat: Powiązanie granicy odpowiedzialności Wykonawcy z sumą gwarancyjną OC; jeżeli oczekiwana jest wyższa granica odpowiedzialności — odpowiednie podniesienie wymaganej sumy OC, z odzwierciedleniem w wycenie.

Odpowiedź Aqua Park Łódź Sp. z o.o.: Zamawiający ograniczył odpowiedzialność Wykonawcy.

20. Poufność (§ 12) [Potwierdzone 27.07]

Stan: W Odpowiedziach dodano § 12 ust. 10 (okres 5 lat, bezterminowo dla tajemnicy przedsiębiorstwa) oraz zmodyfikowano § 12 ust. 4 (dopuszczono ujawnienie podwykonawcom, projektantom, doradcom, bankom i ubezpieczycielom, pod warunkiem zachowania poufności).

Postulat: Utrwalenie potwierdzonych zmian w treści Umowy. Bez dalszych uwag.

Odpowiedź Aqua Park Łódź Sp. z o.o.: Pytanie nie wymaga zmian i odpowiedzi.

21. Odpowiedzialność podatkowa (§ 4 ust. 11) [Podtrzymane]

Zapis w Umowie: Wykonawca ponosi każde obciążenie podatkowe nałożone na Zamawiającego z tytułu transakcji, także gdy wynika ono z działania lub błędu Zamawiającego.

Ryzyko: Zapis obciąża Wykonawcę skutkami podatkowymi niezależnymi od niego, w tym wynikającymi z działań Zamawiającego.

Postulat: Ograniczenie odpowiedzialności podatkowej wyłącznie do zakresu wynikającego z zawinionego, nieprawidłowego wykonania obowiązków podatkowych przez Wykonawcę; ewentualnie wykreślenie postanowienia.

Stan po 27.07: Zamawiający nie wyraził zgody na wykreślenie. Podtrzymujemy co najmniej ograniczenie do zawinionego działania Wykonawcy.

Odpowiedź Aqua Park Łódź Sp. z o.o.: Wykonawca odpowiada za prawidłowe określenie stawki podatku VAT. Zamawiający niw wyraża zgodę na zmianę.

CZĘŚĆ VI. DODATKOWE POSTULATY — RÓŻNICE WZGLĘDEM WZORU WYKONAWCY

Poniższe postulaty odzwierciedlają standardowe postanowienia stosowane przez Wykonawcę, które w projekcie Umowy nie zostały ujęte lub uregulowano je odmiennie, a które nie były przedmiotem Odpowiedzi z 27.07.2026.

22. Granica ryczałtu i wyłączenia z zakresu wynagrodzenia (§ 1, § 4) [Częściowo potwierdzone]

W umowie klienta: Zakres opisany szeroko („kompleksowa” dokumentacja, „m.in.”); Zamawiający nie wyraził zgody na zamknięty katalog opracowań. Umowa nie wyznacza granicy pomiędzy zakresem objętym ryczałtem a opracowaniami wykraczającymi poza przedmiot zamówienia.

Nasz standard: Wzór Wykonawcy wprost wskazuje opracowania nieobjęte wynagrodzeniem, o ile nie zostały ujęte w zamówieniu, m.in.: kosztorysy robót budowlanych, usługi project management i prowadzenie przetargów na wykonawców/dostawców, inwentaryzacje, dokumentacja powykonawcza, projekty specjalistyczne (np. technologia kuchni), obliczenia natężenia oświetlenia, odrębne uzgodnienia rzeczoznawców oraz wyposażenie operacyjne (OS&E).

Ryzyko: Bez wyznaczonej granicy ryczałtu istnieje ryzyko rozszerzającej interpretacji „kompleksowości” i żądania opracowań specjalistycznych nieuwjętych w OPZ bez dodatkowego wynagrodzenia.

Postulat: Wskazanie, że wynagrodzenie obejmuje zakres wynikający z OPZ i Umowy, a opracowania specjalistyczne oraz usługi wykraczające poza ten zakres (przykładowo jak wyżej) — jeżeli okażą się konieczne, a nie wynikają z OPZ — stanowią prace dodatkowe (aneks, dodatkowe wynagrodzenie i termin). Powiązać z mechanizmem prac dodatkowych (por. pkt 6).

Stan po 27.07: Zamawiający podtrzymuje oczekiwanie kompleksowego projektu i nie zgodził się na zamknięty katalog opracowań. Postulat nie zmierza do zawężenia zakresu, lecz do jednoznacznego wyznaczenia granicy ryczałtu i zasad prac dodatkowych.

Odpowiedź Aqua Park Łódź Sp. z o.o.: Zamawiający nie wyraża zgody na zmianę.

23. Zakres (pola eksploatacji) przenoszonych praw autorskich (§ 6 ust. 2)
[Nierozstrzygnięte]

W umowie klienta: Bardzo szeroki katalog pól eksploatacji (17 pozycji) oraz „wykorzystywanie w jakichkolwiek celach Zamawiającego”, wraz z prawem do dowolnych zmian i zezwoleń zależnych.

Nasz standard: Przeniesienie praw autorskich powiązane z realizacją i eksploatacją Inwestycji — zakres wystarczający do pełnego korzystania z dokumentacji na potrzeby budowy, komercjalizacji i eksploatacji hotelu, w tym celów marketingowych inwestycji.

Ryzyko: Nadmiernie szeroki, oderwany od celu Umowy katalog pól eksploatacji wykracza poza to, co niezbędne dla Inwestycji, i nie jest zbilansowany ekonomicznie w ramach wynagrodzenia.

Postulat: Powiązanie zakresu przenoszonych praw z celem Umowy i Inwestycji (realizacja, komercjalizacja i eksploatacja hotelu, w tym cele marketingowe i promocyjne inwestycji), z utrzymaniem prawa Wykonawcy do prezentacji projektu (por. pkt 17).

Stan po 27.07: Szerokość pól nie była przedmiotem Odpowiedzi (poruszono jedynie przyszłe pola — § 6 ust. 4). Postulat nowy.

Odpowiedź Aqua Park Łódź Sp. z o.o.: Zamawiający nie wyraża zgody.

24. Prawo Wykonawcy do wstrzymania prac przy zwłoce w płatności (§ 9, § 3)
[Nierozstrzygnięte]

W umowie klienta: Umowa nie przewiduje prawa Wykonawcy do wstrzymania prac w razie zwłoki Zamawiającego w płatności; reguluje jedynie zawieszenie obowiązków na czas działania siły wyższej (§ 9).

Nasz standard: Wzór Wykonawcy przewiduje prawo zawieszenia prac m.in. w razie zwłoki w zapłacie przekraczającej ustalony okres, z okresem ponownej mobilizacji zespołu (2–4 tygodnie) oraz odpowiednim przedłużeniem terminów.

Ryzyko: Brak prawa do wstrzymania prac przy zaległościach płatniczych pozbawia Wykonawcę podstawowego środka ochrony i faktycznie przenosi na niego ryzyko finansowania realizacji.

Postulat: Wprowadzenie prawa Wykonawcy do wstrzymania prac w razie zwłoki w zapłacie przekraczającej np. 30 dni, po uprzednim wezwaniu, z zachowaniem prawa do wynagrodzenia za prace wykonane, okresem ponownej mobilizacji zespołu oraz przedłużeniem terminów o czas wstrzymania i mobilizacji.

Stan po 27.07: Nie było przedmiotem Odpowiedzi. Postulat nowy.

Odpowiedź Aqua Park Łódź Sp. z o.o.: Zamawiający uwzględni w projekcie umowy postanowienia o treści:

„1. W przypadku zwłoki Zamawiającego w zapłacie jakiejkolwiek płatności (lub jej części) wynikającej z niniejszej Umowy, przekraczającej 14 (słownie: czternaście) dni kalendarzowych w stosunku do terminu płatności określonego w fakturze VAT, Wykonawca jest uprawniony – po uprzednim bezskutecznym, pisemnym wezwaniu Zamawiającego do zapłaty z wyznaczeniem dodatkowego terminu nie krótszego niż 7 dni kalendarzowych – do wstrzymania (zawieszenia) świadczenia prac projektowych oraz usług nadzoru autorskiego do czasu uregulowania zaległości wraz z należnymi odsetkami.

2. Wstrzymanie prac z przyczyn, o których mowa w ust. 1, nie stanowi nienależytego wykonania Umowy ani opóźnienia/zwłoki po stronie Wykonawcy i nie stanowi podstawy do naliczania Wykonawcy kar umownych ani do odstąpienia od Umowy przez Zamawiającego.”

25. Symetria środków — rozwiązanie Umowy i kary (§ 11, § 10) [Nierozstrzygnięte]

W umowie klienta: Prawo rozwiązania/odstąpienia oraz kary ukształtowano asymetrycznie na korzyść Zamawiającego; brak kary dla Zamawiającego za rozwiązanie z przyczyn leżących po jego stronie oraz brak wyraźnego prawa Wykonawcy do rozwiązania przy zwłoce w płatności.

Nasz standard: Wzór Wykonawcy jest symetryczny — przewiduje prawo Wykonawcy do rozwiązania umowy m.in. przy zwłoce w płatności przekraczającej ustalony okres oraz karę należną Wykonawcy w razie rozwiązania z przyczyn leżących po stronie Zamawiającego.

Ryzyko: Jednostronny rozkład uprawnień i sankcji obciąża wyłącznie Wykonawcę i nie zabezpiecza go na wypadek naruszeń po stronie Zamawiającego.

Postulat: (a) Wprowadzenie prawa Wykonawcy do rozwiązania Umowy ze skutkiem natychmiastowym w razie zwłoki Zamawiającego w zapłacie przekraczającej np. 14 dni po bezskutecznym wezwaniu; (b) wprowadzenie kary umownej należnej Wykonawcy za rozwiązanie/odstąpienie z przyczyn leżących po stronie Zamawiającego (symetrycznie do § 10 ust. 4 pkt 1). Postulat odrębny od § 11 ust. 4 (odstąpienie z przyczyn biznesowych).

Stan po 27.07: Nie było przedmiotem Odpowiedzi. Postulat nowy.

Odpowiedź Aqua Park Łódź Sp. z o.o.: Zamawiający uzupełni projekt umowy o następujące postanowienia:

1. Wykonawcy przysługuje prawo do rozwiązania Umowy ze skutkiem natychmiastowym (lub odstąpienia od Umowy) z przyczyn leżących po stronie Zamawiającego, w przypadku gdy:
 - a) Zamawiający pozostaje w zwłoce z zapłatą wymagalnego wynagrodzenia (lub jego części/Etapu) przekraczającej 14 dni kalendarzowych w stosunku do terminu płatności określonego w Umowie – po uprzednim wystosowaniu przez Wykonawcę pisemnego wezwania do zapłaty i bezskutecznym upływie wyznaczonego w tym celu dodatkowego terminu, nie krótszego niż 14 dni kalendarzowych;

- b) Zamawiający odmówi bez uzasadnionej przyczyny dokonania odbioru Dokumentacji Projektowej (lub jej Etapu) bądź pozostaje w zwłoce w realizacji obowiązku współdziałania z Wykonawcą przekraczającej 30 dni kalendarzowych, co uniemożliwia Wykonawcy dalsze wykonywanie Przedmiotu Umowy – po uprzednim, bezskutecznym wezwaniu do usunięcia naruszeń w dodatkowym terminie nie krótszym niż 14 dni kalendarzowych.
2. Oświadczenie o rozwiązaniu lub odstąpieniu od Umowy, o którym mowa w ust. 1, powinno zostać złożone w formie pisemnej pod rygorem nieważności wraz z uzasadnieniem, w terminie do 3 miesięcy od dnia zaistnienia przyczyny uzasadniającej rozwiązanie/odstąpienie.

Kara umowna należna Wykonawcy

„W przypadku rozwiązania lub odstąpienia od Umowy przez Wykonawcę z przyczyn leżących z wyłącznej winy Zamawiającego (z wyłączeniem prawa odstąpienia na podstawie § 11 ust. 4), Zamawiający zapłaci Wykonawcy karę umowną w wysokości 20 % wartości wynagrodzenia netto niewykonanej części zamówienia”.

26. Umorzenie kar za opóźnienia etapów przy dotrzymaniu terminu końcowego (§ 10) **[Nierozstrzygnięte]**

W umowie klienta: Kary za zwłokę w poszczególnych etapach nie podlegają umorzeniu nawet wtedy, gdy dotrzymany zostaje końcowy termin realizacji.

Nasz standard: Wzór Wykonawcy przewiduje, że kary za opóźnienia w poszczególnych etapach podlegają umorzeniu w razie dotrzymania końcowego terminu wykonania prac, a kara za zwłokę naliczana jest wyłącznie dla jednego etapu równocześnie.

Ryzyko: Sankcjonowanie przejściowych opóźnień etapów, które nie wpływają na termin końcowy, jest nieproporcjonalne i nie odpowiada rzeczywistej szkodzie Zamawiającego.

Postulat: Wprowadzenie zasady, że kary za zwłokę w realizacji poszczególnych Etapów podlegają umorzeniu w razie dotrzymania końcowego terminu realizacji, oraz że kara za zwłokę naliczana jest wyłącznie dla jednego Etapu równocześnie (por. pkt 7).

Stan po 27.07: Nie było przedmiotem Odpowiedzi. Postulat nowy.

Odpowiedź Aqua Park Łódź Sp. z o.o.: Zamawiający potwierdza, że kary za zwłokę w realizacji poszczególnych Etapów podlegają umorzeniu w razie dotrzymania końcowego terminu realizacji.

27. Oświadczenie Zamawiającego o prawach do materiałów wejściowych (§ 6 / odpowiedzialność) [Nierozstrzygnięte]

W umowie klienta: Umowa nakłada na Wykonawcę szerokie zapewnienia i odpowiedzialność w zakresie praw autorskich, natomiast nie zawiera analogicznego oświadczenia Zamawiającego co

do praw do materiałów wejściowych (danych, opracowań, dokumentacji) przekazywanych Wykonawcy.

Nasz standard: Wzór Wykonawcy przewiduje oświadczenie Zamawiającego, że dysponuje prawami do przekazywanych Wykonawcy materiałów w zakresie umożliwiającym ich zgodne z prawem wykorzystanie, oraz zwolnienie Wykonawcy z odpowiedzialności za roszczenia osób trzecich wynikłe z wad prawnych tych materiałów.

Ryzyko: Wykonawca, opierając prace na materiałach dostarczonych przez Zamawiającego, nie powinien ponosić odpowiedzialności za ich wady prawne (prawa osób trzecich), na które nie ma wpływu.

Postulat: Wprowadzenie oświadczenia Zamawiającego o przysługujących mu prawach do przekazywanych Wykonawcy materiałów wejściowych oraz zwolnienia Wykonawcy z odpowiedzialności za roszczenia osób trzecich wynikłe z wad prawnych tych materiałów (spójnie z katalogiem wyłączeń § 10 ust. 11).

Stan po 27.07: Nie było przedmiotem Odpowiedzi. Postulat nowy.

Odpowiedź Aqua Park Łódź Sp. z o.o. uzupełni projekt umowy o następujące postanowienia:

1. Zamawiający oświadcza, że przysługują mu wszelkie niezbędne prawa (w tym autorskie prawa majątkowe, prawa do wykonywania i zezwalania na wykonywanie praw zależnych lub odpowiednie licencje) do materiałów, dokumentów, koncepcji, opracowań oraz danych wyjściowych przekazywanych Wykonawcy w celu realizacji niniejszej Umowy, w zakresie umożliwiającym Wykonawcy ich legalne wykorzystanie, przetworzenie i rozwinięcie na potrzeby wykonania Przedmiotu Umowy.
2. W przypadku, gdy osoba trzecia wystąpi przeciwko Wykonawcy z roszczeniami z tytułu naruszenia jej praw (w szczególności praw autorskich lub dóbr osobistych) w związku z korzystaniem przez Wykonawcę z materiałów wyjściowych przekazanych przez Zamawiającego, Zamawiający zobowiązuje się do:
 - a) zwolnienia Wykonawcy z odpowiedzialności wobec tej osoby trzeciej,
 - b) wstąpienia do postępowania sądowego lub polubownego w miejsce Wykonawcy (lub przystąpienia do niego po stronie Wykonawcy), oraz
 - c) pokrycia wszelkich udokumentowanych i uzasadnionych kosztów, odszkodowań, zadośćuczynień lub kosztów zastępstwa procesowego, do których zapłaty Wykonawca zostanie prawomocnie zobowiązany.
3. Wykonawca zobowiązany jest do niezwłocznego (nie później niż w terminie 5 dni roboczych) pisemnego poinformowania Zamawiającego o każdym zgłoszonym roszczeniu, o którym mowa w ust. 2, pod rygorem utraty prawa do powoływania się na zwolnienie z odpowiedzialności określone w niniejszym paragrafie.

28. Reprezentacja Zamawiającego oraz ochrona rozwiązań zaakceptowanych (§ 1 ust. 11, § 5) [Nierozstrzygnięte]

W umowie klienta: Wykonawca dokonuje w imieniu Zamawiającego zgłoszeń i zawiadomień oraz uzyskuje decyzje/uzgodnienia (§ 1 ust. 11), bez wyraźnego powiązania tej reprezentacji z

odrębnym pełnomocnictwem; brak też wyłączenia możliwości kwestionowania rozwiązań wcześniej zaakceptowanych przez Zamawiającego.

Nasz standard: Wzór Wykonawcy przewiduje, że reprezentacja Zamawiającego przed organami następuje wyłącznie na podstawie odrębnego pełnomocnictwa i ma charakter architektoniczny (nie obejmuje doradztwa prawnego, podatkowego itp.), oraz wyłącza możliwość zgłaszania zastrzeżeń do rozwiązań wcześniej zaakceptowanych, o ile nie uległy zmianie.

Ryzyko: Działanie „w imieniu Zamawiającego” bez pełnomocnictwa jest ryzykowne prawnie; brak ochrony rozwiązań zaakceptowanych umożliwia ponowne kwestionowanie ustaleń już przyjętych i mnożenie iteracji.

Postulat: (a) Powiązanie reprezentacji Zamawiającego z udzieleniem Wykonawcy odrębnego pełnomocnictwa i doprecyzowanie jej architektonicznego charakteru; (b) wprowadzenie zasady, że nie podlegają ponownemu kwestionowaniu elementy i rozwiązania wcześniej zaakceptowane przez Zamawiającego, o ile nie uległy zmianie.

Stan po 27.07: Nie było przedmiotem Odpowiedzi. Postulat nowy.

Odpowiedź Aqua Park Łódź Sp. z o.o.: Zamawiający uzupełni projekt umowy o następujące postanowienia:

1. Wszelkie czynności składające się na Przedmiot Umowy, wymagające działania Wykonawcy w imieniu lub na rzecz Zamawiającego przed organami administracji publicznej, gestorami sieci lub innymi podmiotami trzecimi, dokonywane będą wyłącznie na podstawie odrębnego, pisemnego pełnomocnictwa udzielonego przez Zamawiającego.
2. Działanie Wykonawcy na podstawie udzielonego pełnomocnictwa ma charakter wyłącznie projektowo-architektoniczny oraz techniczny i nie obejmuje świadczenia pomocy prawnej, doradztwa podatkowego, finansowego ani zastępstwa procesowego. Wykonawca nie jest uprawniony do składania w imieniu Zamawiającego oświadczeń woli skutkujących zaciąganiem zobowiązań finansowych.

29. Postanowienia płatnicze — odsetki, potrącenia, warunek rozpoczęcia etapu (§ 4, § 10) [Nierozstrzygnięte]

W umowie klienta: Odsetki za opóźnienie w płatności — ustawowe (§ 4 ust. 12); Zamawiający zastrzega prawo potrącenia kar i należności z wynagrodzenia (§ 10 ust. 8); brak powiązania rozpoczęcia kolejnych etapów z brakiem zaległości płatniczych.

Nasz standard: Wzór Wykonawcy przewiduje odsetki maksymalne za opóźnienie, potrącenia wyłącznie za uprzednią, obopólną pisemną zgodą oraz warunek rozpoczęcia kolejnego etapu w postaci braku zaległości płatniczych po stronie Zamawiającego.

Ryzyko: Jednostronne potrącenia oraz brak powiązania kontynuacji prac z regulowaniem płatności osłabiają pozycję i płynność Wykonawcy.

Postulat: (a) Odsetki maksymalne za opóźnienie w zapłacie; (b) potrącenia wyłącznie w odniesieniu do wierzytelności wymagalnych i bezspornych albo za obopólną zgodą; (c) uzależnienie rozpoczęcia kolejnego Etapu od braku zaległości płatniczych Zamawiającego.

Stan po 27.07: Nie było przedmiotem Odpowiedzi (w § 10 ust. 8 doprecyzowano jedynie prawo potrącenia kar i należności). Postulat nowy.

Odpowiedź Aqua Park Łódź Sp. z o.o.: Zamawiający modyfikuje § 4 ust. 12 umowy:

„W razie uchybienia przez Zamawiającego terminowi płatności faktury Wykonawca ma prawo żądać zapłaty odsetek ustawowych za opóźnienie w transakcjach handlowych”.

Zamawiający nie wyraża zgody na inne zmiany, o których mowa w pytaniu.

CZĘŚĆ VII. POTWIERDZENIE POZOSTAŁYCH USTALEŃ Z ODPOWIEDZI

Wnosimy o jednoznaczne ujęcie w finalnej wersji Umowy następujących zmian potwierdzonych przez Zamawiającego w Odpowiedziach z 27.07.2026 (część z nich Zamawiający zadeklarował uwzględnić w finalnej wersji Umowy):

- § 1 ust. 7 — „najwyższa staranność” zastąpiona „należyłą starannością”;
- § 1 ust. 10 — termin 7 dni na akceptację/odmowę zmiany głównego projektanta;
- § 1 ust. 11 pkt 3 — brak odpowiedzialności za odmowę wydania decyzji z przyczyn niezależnych od Wykonawcy;
- § 1 ust. 11 pkt 4 — aktualizacja kosztorysu nie więcej niż trzykrotnie;
- § 1 ust. 14 — 5 egzemplarzy papierowych + 1 komplet elektroniczny (chyba że przepisy wymagają więcej);
- § 1 ust. 16 pkt 6 oraz § 2 ust. 4.1.2 — udział w odbiorach/naradach wyłącznie właściwej branży, wezwanie z min. 3-dniowym wyprzedzeniem;
- § 1 ust. 17 — reakcja na wezwanie w terminie nie krótszym niż 3 dni (poza awariami/zagrożeniami);
- § 1 ust. 18 / § 3 ust. 1 pkt 4 — dodatkowe (miesięczne) wynagrodzenie za nadzór pełniony ponad okres podstawowy;
- § 1 ust. 19 — wycena opracowań zamiennych/uzupełniających z przyczyn niezależnych od Wykonawcy wg Środowiskowych Zasad Wyceny Prac Projektowych (pomniejszonych o 25%);
- § 2 ust. 3.1.1 — „prawidłowa realizacja przy zachowaniu należytej staranności wykonawcy robót” zamiast „bezbłędnej realizacji”;
- § 2 ust. 5 / § 3 ust. 1 — automatyczne przedłużenie terminów o czas opóźnienia Zamawiającego;
- § 4 ust. 2 pkt 2 — miesięczne wynagrodzenie za nadzór; płatność za faktycznie wykonane czynności (niezależnie od pozwolenia na użytkowanie);
- § 4 ust. 13 — wynagrodzenie za prace wykonane do dnia rozwiązania (zgodnie z § 11 ust. 3/4);
- § 4 ust. 14 — cesja dopuszczalna za zgodą; odmowa wymaga uzasadnienia;
- § 5 ust. 5 — koszt egzemplarzy tylko w zakresie wymaganym prawem i OPZ;
- § 5 ust. 10, 12, 13 — odmowa odbioru tylko przy wadach istotnych; data podpisania protokołu jako podstawa fakturowania; termin 7 dni roboczych;
- § 5 ust. 11 — potwierdzenie pobyków przez przedstawiciela Zamawiającego (wykaz pobyków);
- § 6 ust. 4 — przyszłe pola eksploatacji za dodatkowym wynagrodzeniem (do 10%);

- § 6 ust. 10–12 — prawo Wykonawcy do prezentacji/promocji projektu po upublicznieniu inwestycji;
- § 8 ust. 4 pkt 1 i ust. 5 — etapowe, proporcjonalne zwolnienie zabezpieczenia;
- § 10 ust. 2 — wymagalność kary po 7 dniach od doręczenia noty;
- § 10 ust. 4 pkt 1 — kara za rozwiązanie 20% liczona od części niewykonanej;
- § 10 ust. 4 pkt 2–4 — kary za zwłokę (nie za opóźnienie), stawka 0,2%;
- § 10 ust. 11 — katalog okoliczności wyłączających odpowiedzialność Wykonawcy;
- § 10 ust. 12 — łączny limit kar (obecnie 30% — por. postulat pkt 7);
- § 11 ust. 4 — proporcjonalne rozliczenie przy odstąpieniu z przyczyn niezależnych od Wykonawcy;
- § 12 ust. 10 i ust. 4 — okres poufności 5 lat (bezterminowo dla tajemnicy przedsiębiorstwa) oraz dopuszczenie ujawnienia zaangażowanym podmiotom.

Odpowiedź Aqua Park Łódź Sp. z o.o.: Zamawiający wprowadzi ww. zmiany do wzoru umowy.

Wszystkie odpowiedzi na pytania Wykonawców oraz zostały bezpośrednio odzwierciedlone w zmodyfikowanym Projekcie Umowy – załącznik nr 3 do zaproszenia do składania ofert. W przypadku jakichkolwiek rozbieżności pomiędzy treścią udzielonych odpowiedzi a zapisami zmodyfikowanego Projektu Umowy, wiążąca i decydująca dla Stron jest treść zmodyfikowanego Projektu Umowy.

Jednocześnie Zamawiający podtrzymuje poprzednią odpowiedź zgodnie, z którą zastrzega sobie prawo do prowadzenia uzgodnień oraz doprecyzowania treści wzoru Umowy (Załącznik nr 3 do Zaproszenia) wyłącznie z Wykonawcą, którego oferta zostanie uznana za najkorzystniejszą. Przedmiotem uzgodnień mogą być w szczególności postanowienia umowy wymagające uszczegółowienia, kwestii techniczno-organizacyjnych, jak również postanowienia wynikające z odpowiedzi na pytania Wykonawców udzielonych przed terminem składania ofert jeżeli nie zostały jednoznacznie rozstrzygnięte przez Zamawiającego.

Uzgodnienia, o których mowa powyżej, nie stanowią ponownych negocjacji warunków cenowych i nie wymagają zapraszania pozostałych Wykonawców do składania ofert dodatkowych.

Załączniki:

- zmodyfikowany załącznik nr 3 do zaproszenia do składania ofert.