

# Umowy o zamówienia publiczne

**Krzysztof Puchacz**

Urząd Marszałkowski  
Województwa Śląskiego/  
Wydział Rozwoju Regionalnego  
7 października 2019 r.

## Okres standstill

### Art. 94

Zamawiający zawiera umowę w sprawie zamówienia publicznego, z zastrzeżeniem art. 183, w terminie:

- 1) nie krótszym niż 10 dni od dnia przesłania zawiadomienia o wyborze najkorzystniejszej oferty, jeżeli zawiadomienie to zostało przesłane przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, albo 15 dni - jeżeli zostało przesłane w inny sposób - w przypadku zamówień, których wartość jest równa lub przekracza kwoty określone w przepisach wydanych na podstawie art. 11 ust. 8
- 2) nie krótszym niż 5 dni od dnia przesłania zawiadomienia o wyborze najkorzystniejszej oferty, jeżeli zawiadomienie to zostało przesłane przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, albo 10 dni - jeżeli zostało przesłane w inny sposób - w przypadku zamówień, których wartość jest mniejsza niż kwoty określone w przepisach wydanych na podstawie art. 11 ust. 8.

## Okres standstill

Zamawiający może zawrzeć umowę w sprawie zamówienia publicznego przed upływem terminów, o których mowa w ust. 1, jeżeli:

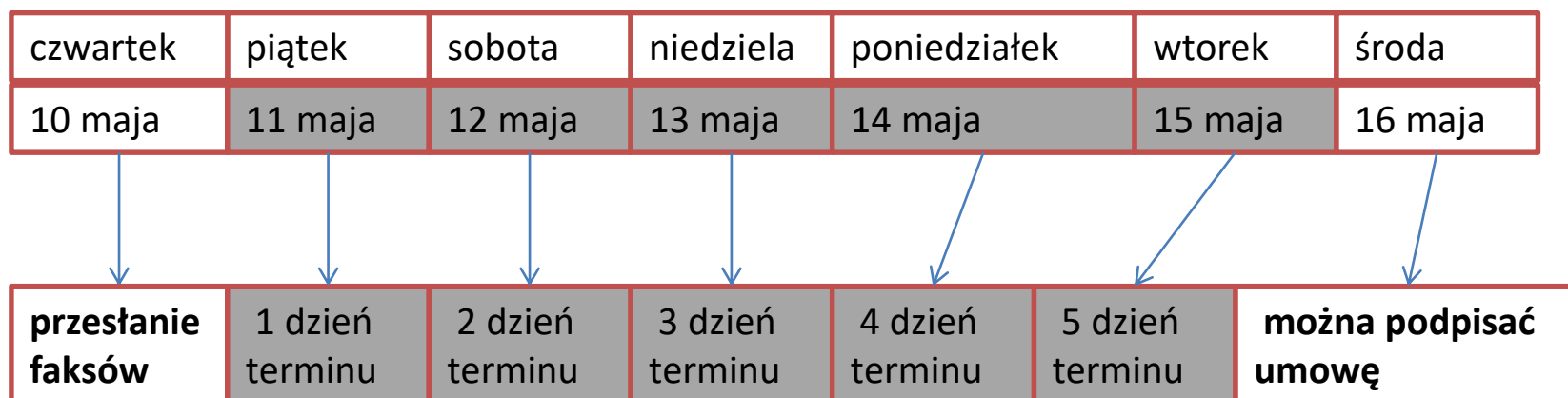
- 1) w postępowaniu o udzielenie zamówienia:
  - a) w przypadku trybu przetargu nieograniczonego złożono tylko jedną ofertę,
  - b) w przypadku trybu przetargu ograniczonego, negocjacji z ogłoszeniem i dialogu konkurencyjnego złożono tylko jedną ofertę oraz w przypadku wykluczenia wykonawcy upłynął termin do wniesienia odwołania na tę czynność lub w następstwie jego wniesienia Izba ogłosiła wyrok lub postanowienie kończące postępowanie odwoławcze; lub
- 2) umowa dotyczy zamówienia udzielanego w trybie negocjacji bez ogłoszenia, w ramach dynamicznego systemu zakupów albo na podstawie umowy ramowej; lub
- 3) w postępowaniu o udzielenie zamówienia o wartości mniejszej niż kwoty określone w przepisach wydanych na podstawie art. 11 ust. 8 upłynął termin do wniesienia odwołania na czynności zamawiającego wymienione w art. 180 ust. 2 lub w następstwie jego wniesienia Izba ogłosiła wyrok lub postanowienie kończące postępowanie odwoławcze.

## Przykład:

Postępowanie „krajowe”.

Trzech wykonawców: A (wykluczony), B(oferta odrzucona) C(oferta wybrana)

Wybór następuje 10 maja. Tego dnia do wszystkich wykonawców wysłany jest faks z informacją o wyborze (art. 92). Urządzenie faksujące pokazuje pozytywny wynik transmisji danych. Odbiór faksu potwierdza wykonawca A i C (brak odpowiedzi od wykonawcy B pomimo prośby o potwierdzenie otrzymania faksu).



## Okres standstill

### **Uchylenie się od zawarcia umowy**

art. 94 ust. 3 PZP

Jeżeli wykonawca, którego oferta została wybrana, uchyla się od zawarcia umowy w sprawie zamówienia publicznego lub nie wnosi wymaganego zabezpieczenia należytego wykonania umowy, zamawiający może wybrać ofertę najkorzystniejszą spośród pozostałych ofert bez przeprowadzania ich ponownego badania i oceny, chyba że zachodzą przesłanki unieważnienia postępowania, o których mowa w art. 93 ust. 1.

## Okres standstill

Wyrok Sądu Najwyższego - Izba Cywilna z dnia 13 stycznia 2011 r. III  
CSK 116/2010

**Uchylenie się od zawarcia umowy należy więc rozumieć jako świadome działanie lub zaniechanie zmierzające do bezpodstawnego niezawarcia umowy przyrzeczonej, a przynajmniej godzenie się z takim skutkiem.**

## Okres standstill

Za uchylenie się od zawarcia umowy należy rozumieć tylko bezpodstawną odmowę jej zawarcia. Za odmowę podpisania umowy uznać można tylko **oświadczenie woli wykonawcy zawierające negatywne stanowisko w przedmiocie zaproszenia go przez zamawiającego ewentualnie takie działanie skarżącego, z którego wynikałaby dla zamawiającego informacja, iż takiego rodzaju oświadczenie woli skarżący rzeczywiście złożył.** Odmowa podpisania umowy jest tożsama ze stanowiskiem podjętym świadomie przez wykonawcę i przekazanym do wiadomości zamawiającego. (...) Brak stawiennictwa w siedzibie zamawiającego pracownika wykonawcy, spowodowany zaniedbaniem przez niego obowiązków, nie jest tożsamy z uchyleniem się.”

Sąd Okręgowy w Białymstoku w wyroku z dnia 6 września 2005 r. (sygn. akt II Ca 460/05

Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 9 maja 2001 r., sygn. akt CKN 440/00 (OSNC 2001/12/85),

## Okres standstill

W sytuacji gdy wykonawca, który złożył najkorzystniejszą ofertę uchyla się od zawarcia umowy lub nie wnosi wymaganego zabezpieczenia umowy, zamawiający dokonuje wyboru kolejnej „najkorzystniejszej oferty” spośród ofert pozostałych bez przeprowadzania ich ponownego badania i oceny, przy czym jest to uprawnienie zamawiającego, a nie jego obowiązek („może wybrać”, nie zaś „wybiera”). Powyższe oznacza, że po skorzystaniu z tej możliwości zostaje wybrana oferta następna w kolejności i uprawnienie powyższe przysługuje zamawiającemu **tylko raz**.

**Informator UZP 9/2012 str. 25**

**Opinia prawna UZP**



## Okres standstill

### Wybór oferty i moment zawarcia umowy a okres związania ofertą.

**Art. 85 PZP** Wykonawca jest związany ofertą do upływu terminu określonego w specyfikacji istotnych warunków zamówienia, jednak nie dłużej niż:

- 1) 30 dni - jeżeli wartość zamówienia jest mniejsza niż kwoty określone w przepisach wydanych na podstawie art. 11 ust. 8;
- 2) 90 dni - jeżeli wartość zamówienia dla robót budowlanych jest równa lub przekracza wyrażoną w złotych równowartość kwoty 20 000 000 euro, a dla dostaw lub usług - 10 000 000 euro;
- 3) 60 dni - jeżeli wartość zamówienia jest inna niż określona w pkt 1 i 2.

Bieg terminu związania ofertą rozpoczyna się wraz z upływem terminu składania ofert.

## Okres standstill

### Art. 89 ust. 1 pkt 7a

Zamawiający odrzuca ofertę jeżeli wykonawca nie przedłuży terminu związania ofertą **na wezwanie zamawiającego**

Przedłużenie terminu związania ofertą jest dopuszczalne tylko z jednoczesnym przedłużeniem okresu ważności wadium albo, jeżeli nie jest to możliwe, z wniesieniem nowego wadium na przedłużony okres związania ofertą.

Jeżeli przedłużenie terminu związania ofertą dokonywane jest po wyborze oferty najkorzystniejszej, obowiązek wniesienia nowego wadium lub jego przedłużenia dotyczy jedynie wykonawcy, którego oferta została wybrana jako najkorzystniejsza.

W Wyroku z dnia 2018-02-12, KIO 153/18, Krajowa Izba Odwoławcza potwierdziła, że w oparciu o [art. 89 ust. 1 pkt 7a Pzp](#) odrzucenie oferty może nastąpić tylko i wyłącznie w sytuacji, w której wykonawca nie wyraził zgody na przedłużenie terminu związania ofertą na wezwanie kierowane w trybie [art. 85 ust. 2 Pzp](#). **Odrzucenie oferty jest niedopuszczalne, w sytuacji, w której wykonawca nie dokona "samop przedłużenia" terminu związania ofertą.**

## Okres standstill

Trybunał Konstytucyjny w postanowieniu orzekł, że umowa zawarta po terminie związania ofertą jest ważna.

**18/2/A/2010**

**POSTANOWIENIE**

z dnia 24 lutego 2010 r.

**Sygn. akt SK 22/08**

OTK ZU 2006/4B poz. 132

**Jednak występuje ryzyko uniknięcia - przez wykonawcę który odmówi podpisania umowy po terminie związania ofertą - negatywnych skutków takiej odmowy**

## Umowy – zmiany

### Art. 144

Zakazuje się zmian postanowień zawartej umowy lub umowy ramowej w stosunku do treści oferty, na podstawie której dokonano wyboru wykonawcy, chyba że zachodzi co najmniej jedna z następujących okoliczności:

- 1) zmiany zostały przewidziane w ogłoszeniu o zamówieniu lub specyfikacji istotnych warunków zamówienia w postaci jednoznacznych postanowień umownych, które określają ich zakres, w szczególności możliwość zmiany wysokości wynagrodzenia wykonawcy, i charakter oraz warunki wprowadzenia zmian;

## Umowy – zmiany

2) zmiany dotyczą zamawiania dodatkowych dostaw, usług lub robót budowlanych, od dotychczasowego wykonawcy, nieobjętych zamówieniem podstawowym, o ile stały się niezbędne, pod warunkiem że zmiana wykonawcy:

a) nie może zostać dokonana z powodów ekonomicznych lub technicznych, w szczególności dotyczących zamienności lub interoperacyjności sprzętu, usług lub instalacji, zamówionych w ramach zamówienia podstawowego,

b) spowodowałyby istotną niedogodność lub znaczne zwiększenie kosztów dla zamawiającego

c) wartość każdej kolejnej zmiany nie przekracza 50% wartości zamówienia określonej pierwotnie w umowie lub umowie ramowej;

## Umowy – zmiany

- 3) zostały spełnione łącznie następujące warunki:
- a) konieczność zmiany umowy lub umowy ramowej spowodowana jest okolicznościami, których zamawiający, działając z należytą starannością, nie mógł przewidzieć,
  - b) wartość zmiany nie przekracza 50% wartości zamówienia określonej pierwotnie w umowie lub umowie ramowej;

## Umowy – zmiany

4) wykonawcę, któremu zamawiający udzielił zamówienia, ma zastąpić nowy wykonawca:

a) na podstawie postanowień umownych, o których mowa w pkt 1,

b) w wyniku połączenia, podziału, przekształcenia, upadłości, restrukturyzacji lub nabycia dotychczasowego wykonawcy lub jego przedsiębiorstwa, o ile nowy wykonawca spełnia warunki udziału w postępowaniu, nie zachodzą wobec niego podstawy wykluczenia oraz nie pociąga to za sobą innych istotnych zmian umowy;

c) w wyniku przejęcia przez zamawiającego zobowiązań wykonawcy względem jego podwykonawców;

## Umowy – zmiany

5) zmiany, niezależnie od ich wartości, nie są istotne w rozumieniu ust. 1e;

6) łączna wartość zmian jest mniejsza od kwot określonych w przepisach wydanych na podstawie art. 11 ust. 8 i zarazem 10% wartości zamówienia określonej pierwotnie w umowie w przypadku zamówień na usługi lub dostawy albo, w przypadku zamówień na roboty budowlane - 15% wartości zamówienia określonej pierwotnie w umowie.

W przypadkach, o których mowa w ust. 1 pkt 2, pkt 3 i pkt 4 lit. b, zamawiający nie może wprowadzać kolejnych zmian umowy lub umowy ramowej **w celu uniknięcia stosowania przepisów ustawy.**



## Ogłoszenie o udzieleniu zamówienia

Jeżeli wartość zamówienia lub umowy ramowej jest mniejsza niż kwoty określone w przepisach wydanych na podstawie art. 11 ust. 8, zamawiający **nie później niż w terminie 30 dni** od dnia zawarcia umowy w sprawie zamówienia publicznego albo umowy ramowej zamieszcza ogłoszenie o udzieleniu zamówienia w Biuletynie Zamówień Publicznych.

Jeżeli wartość zamówienia albo umowy ramowej jest równa lub przekracza kwoty określone w przepisach wydanych na podstawie art. 11 ust. 8, zamawiający **nie później niż w terminie 30 dni** od dnia zawarcia umowy w sprawie zamówienia publicznego albo umowy ramowej, przekazuje ogłoszenie o udzieleniu zamówienia Urzędowi Publikacji Unii Europejskiej.

## Umowa o roboty budowlane – świadczenie wykonawcy

### Umowa o roboty budowlane (umowa nazwana)

Art. 647. 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.

## Umowa o roboty budowlane – świadczenie wykonawcy

### **Art. 648. KC**

§ 1. Umowa o roboty budowlane powinna być stwierdzona pismem (także w przypadku zamówień do 30.00 euro).

§ 2. Wymagana przez właściwe przepisy dokumentacja stanowi część składową umowy.

### **Art. 649. KC**

W razie wątpliwości poczytuje się, iż wykonawca podjął się wszystkich robót objętych projektem stanowiącym część składową umowy.

# Umowa o roboty budowlane – świadczenie wykonawcy

## Przedmiot świadczenia wykonawcy.

### **Art. 31 ust. 1 PZP**

Zamawiający opisuje przedmiot zamówienia na roboty budowlane za pomocą dokumentacji projektowej oraz specyfikacji technicznej wykonania i odbioru robót budowlanych.

### **Art. 31 ust. 4 PZP**

Minister właściwy do spraw budownictwa, lokalnego planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa określi, w drodze rozporządzenia, szczegółowy zakres i formę:

- 1) dokumentacji projektowej,
  - 2) specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych,
  - 3) programu funkcjonalno-użytkowego
- mając na względzie rodzaj robót budowlanych, a także nazwy i kody Wspólnego Słownika Zamówień.

## Umowa o roboty budowlane – świadczenie wykonawcy

***Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 2 września 2004 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy dokumentacji projektowej, specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych oraz programu funkcjonalno – użytkowego (Dz. U. z 2004 r. Nr 202, poz. 2072 z późn.zm.)***

*§ 3. Zakres dokumentacji projektowej ustala zamawiający, biorąc pod uwagę tryb udzielenia zamówienia publicznego oraz wymagania dotyczące postępowania poprzedzającego rozpoczęcie robót budowlanych wynikające z ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (Dz. U. z 2003 r. Nr 207, poz. 2016, z późn. zm.).*

## **Umowa o roboty budowlane – przygotowanie dokumentacji projektowej**

Obowiązkiem wykonawcy jest więc także umiejętne dokonanie oceny dostarczonego przez inwestora projektu, placu budowy, maszyn, materiałów pod względem możliwości prawidłowego wykonania prac przy ich użyciu. W przypadku stwierdzenia wad wykonawca jest zobowiązany niezwłocznie poinformować o tym inwestora, który powinien podjąć działania zmierzające do ich usunięcia, umożliwiając w ten sposób prawidłowe wykonanie prac. Nie dopełnienie przez wykonawcę tego obowiązku ma taki skutek, że jego odpowiedzialność będzie się rozciągać także na te wady obiektu, które powstały z przyczyn wskazanych w art. 651 k.c.

**Wyrok Sądu Najwyższego – Izba Cywilna z dnia 30 września 2009 r. V CSK 89/2009**

Art. 651 KC

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. 5 ustawy Prawo budowlane

Ust. 1.

Obiekt budowlany wraz ze związanymi z nim urządzeniami budowlanymi należy, biorąc pod uwagę przewidywany okres użytkowania, projektować i budować w sposób określony w przepisach, w tym techniczno-budowlanych, **oraz zgodnie z zasadami wiedzy technicznej.**

Prawo budowlane nie zawiera prawnej definicji „wiedzy technicznej”, co oznacza, że należy rozumieć jako zbiór dzieł naukowych, poradników, instrukcji projektowania i wykonywania robót budowlanych, w tym przede wszystkim Polskich Norm, które stanowią zasób wiedzy technicznej, będący najbardziej miarodajną emanacją wiedzy zbiorowej, zweryfikowanej, uznanej i ogłoszonej w ustawowym trybie. Odwołanie do zasad wiedzy technicznej to odwołanie zarówno do kryteriów aksjologicznych należytej staranności w wykonywaniu profesjonalnej działalności, jak specyficznych prawideł umożliwiających prawidłowe, rzetelne i niewadliwe wykonanie prac budowlanych. Pojęcie zasad wiedzy technicznej odnosi się zatem do norm określonych nie tylko przepisami prawa, ale także określoną wiedzą specjalistyczną, w szczególności z zakresu budownictwa.

**Wyrok Sądu Okręgowego w Olsztynie z 4 lutego 2014 r. I C 561/12**

## Umowa o roboty budowlane – odbiór robót

Art. 647. 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. 654. [Odbiór częściowy]

W braku odmiennego postanowienia umowy inwestor obowiązany jest na żądanie wykonawcy przyjmować wykonane roboty częściowo, w miarę ich ukończenia, za zapłatą odpowiedniej części wynagrodzenia.



## Umowa o roboty budowlane – odbiór robót

Gdy zamawiający z przyczyn leżących po jego stronie uchybia obowiązkowi odbioru robót, następują skutki zwłoki po jego stronie i takie zachowanie pozostaje bez wpływu na roszczenie wykonawcy, który uprawniony jest do żądania wynagrodzenia i roszczenie wykonawcy staje się wymagalne z chwilą, w której po spełnieniu obowiązków przez wykonawcę odbiór winien nastąpić. Zamawiający może odmówić przyjęcia robót, jeżeli przedmiot odbioru nie osiągnął gotowości do odbioru lub w toku czynności stwierdzono wady nadające się do usunięcia i wtedy zamawiający może odmówić odbioru do czasu usunięcia wad. Groźenie odmową odbioru robót, odmową zapłaty za roboty nieprawidłowo wykonane czy groźenie karą umowną za opóźnioną realizację umowy lub odstąpieniem do umowy, jeśli jest to usprawiedliwione tym, że druga strona umowy nie wykonuje ciężących na niej obowiązków kontraktowych lub wykonuje je nienależycie, nie jest działaniem bezprawnym w rozumieniu przepisu [art. 87](#)

**wyrok SA w Warszawie z 13 kwietnia 2011 r., VI ACa 1200/10**

Chociaż strony umowy o roboty budowlane nie mogą uzależnić wypłaty wynagrodzenia należnego wykonawcy od braku jakiegokolwiek usterki, to inwestor (zamawiający) ma obowiązek odbioru robót, ale tylko tych, które są wykonane zgodnie z projektem, umową i zasadami wiedzy technicznej.

**wyrok SA w Warszawie z 13 kwietnia 2011 r., VI ACa 1200/10**

## Umowa o roboty budowlane – odbiór robót

Stosownie do przepisu art. 647 § 1 z chwilą odbioru obiektu objętego umową o roboty budowlane realizuje się prawo wykonawcy do zapłaty na jego rzecz wynagrodzenia za wykonane prace. Prawa tego nie niweczy co do zasady stwierdzenie w protokole odbioru, że roboty te dotknięte są usterkami, nawet gdyby strony w umowie poczyniły odmienne zastrzeżenie.

**wyrok SA w Poznaniu z 17 grudnia 2009 r., [I ACa 874/2009](#)**

Jeżeli strony umówiły się o wykonanie określonego obiektu budowlanego, to do chwili odbioru całego obiektu nie można uznać, że wykonawca spełnił swoje świadczenie wobec zamawiającego (inwestora), natomiast to nie wyklucza częściowego wykonania świadczenia i rozliczenia się stron w tym zakresie

**wyrok SN z 9 lipca 2009 r., III CSK 341/2008**

## Umowa o roboty budowlane – rodzaj wynagrodzenia

### Sposób ustalenia wysokości wynagrodzenia wykonawcy

Przepisy art. 629 i art. 632 § 2 kc mogą mieć zastosowanie w drodze analogii do umowy o roboty budowlane.

***Uchwała Składu Siedmiu Sędziów Sądu Najwyższego - Izba Cywilna  
z dnia 29 września 2009 r. III CZP 41/2009***

*Biuletyn Sądu Najwyższego 2009/9 OSNC 2010/3 poz. 33*

## Umowa o roboty budowlane – rodzaj wynagrodzenia

Art. 629 kc

Jeżeli strony określiły wynagrodzenie na podstawie zestawienia planowanych prac i przewidywanych kosztów (wynagrodzenie kosztorysowe), a w toku wykonywania dzieła zarządzenie właściwego organu państwowego zmieniło wysokość cen lub stawek obowiązujących dotychczas w obliczeniach kosztorysowych, każda ze stron może żądać odpowiedniej zmiany umówionego wynagrodzenia. Nie dotyczy to jednak należności uiszczonej za materiały lub robociznę przed zmianą cen lub stawek.

## Umowa o roboty budowlane – rodzaj wynagrodzenia

Art. 630 kc

§ 1. Jeżeli w toku wykonywania dzieła zajdzie konieczność przeprowadzenia prac, które nie były przewidziane w zestawieniu prac planowanych będących podstawą obliczenia wynagrodzenia kosztorysowego, a zestawienie sporządził zamawiający, przyjmujący zamówienie może żądać odpowiedniego podwyższenia umówionego wynagrodzenia. Jeżeli zestawienie planowanych prac sporządził przyjmujący zamówienie, może on żądać podwyższenia wynagrodzenia tylko wtedy, gdy mimo zachowania należytej staranności nie mógł przewidzieć konieczności prac dodatkowych.

## Umowa o roboty budowlane – rodzaj wynagrodzenia

3. Wykonawca otrzyma wynagrodzenie kosztorysowe obliczone według ilości jednostek faktycznie wykonanych robót (potwierdzonych przez inspektora nadzoru w książce obmiarów) i cen jednostkowych z kosztorysów ofertowych, stanowiących załącznik do niniejszej umowy. W przypadku potrzeby wykonania robót budowlanych, które nie zostały ujęte w przedmiarze robót (na podstawie, którego Wykonawca sporządził kosztorys ofertowy i dokonał wyceny robót), a których wykonanie jest konieczne do zrealizowania i oddania do użytkowania przedmiotu zamówienia, zostaną one wykonane po sporządzeniu przez Kierownika Budowy protokołu konieczności wykonania robót wraz ze wstępną kalkulacją ich wykonania - potwierdzonego przez Inspektora Nadzoru Inwestorskiego, oraz po zatwierdzeniu przez Przedstawiciela Zamawiającego. Rozliczenie robót koniecznych do wykonania przedmiotu zamówienia nieujętych w przedmiarach nastąpi na podstawie potwierdzonych przez Inspektora Nadzoru obmiarów powykonawczych wg uzgodnionych cen jednostkowych nie wyższych niż ceny oparte na średnich składnikach cenotwórczych ( Rb-g, M, S, Kp, Z) z publikatorów „SEKOCENBUD” z kwartału poprzedzającego datę zawarcia Umowy dla województwa gdzie realizowane są roboty.

## Umowa o roboty budowlane – rodzaj wynagrodzenia

Art. 632.

1. Jeżeli strony umówiły się o wynagrodzenie ryczałtowe, przyjmujący zamówienie nie może żądać podwyższenia wynagrodzenia, chociażby w czasie zawarcia umowy nie można było przewidzieć rozmiaru lub kosztów prac.
2. Jeżeli jednak wskutek zmiany stosunków, której nie można było przewidzieć, wykonanie dzieła groziłoby przyjmującemu zamówienie rażącą stratą, sąd może podwyższyć ryczałt lub rozwiązać umowę

## Umowa o roboty budowlane – rodzaj wynagrodzenia

Z istoty wynagrodzenia ryczałtowego wynika, że o zakresie świadczenia, do którego wykonania wykonawca będzie zobowiązany za określoną w ofercie kwotę, nie decyduje kosztorys ofertowy, ale szczegółowy opis przedmiotu zamówienia. Jeżeli zatem wykonawca jakichś robót nie wycenił lub je pominął, a ich wykonanie wynikało z dokumentacji projektowej, wykonawca nie ma prawa żądać za nie dodatkowego wynagrodzenia.

**Wyrok Krajowej Izby Odwoławczej z dnia 6 czerwca 2012 r.  
KIO 1058/12**



## Umowa o roboty budowlane – rodzaj wynagrodzenia

W przypadku ryczałtowej formy wynagrodzenia zamawiający może zrezygnować z identyfikacji źródeł kosztów składających się na realizację poszczególnych robót i ograniczyć się jedynie do żądania od wykonawcy przedstawienia w formularzu oferty łącznej ceny za wykonanie wszystkich robót. Wówczas wykonawca będzie zobowiązany wykonać całość prac za stałą cenę, podaną w ofercie.

**Wyrok Krajowej Izby Odwoławczej z dnia 15 marca 2012 r.  
KIO 444/12**

## Umowa o roboty budowlane – rodzaj wynagrodzenia

Ryczałt nie oznacza bezwzględnej niezmienności wynagrodzenia wykonawcy w trakcie realizacji umowy, oznacza jedynie niezmienność wysokości wynagrodzenia wykonawcy w zakresie z góry określonego przedmiotu zamówienia (z zastrzeżeniem możliwości ingerencji sądu w tym zakresie). Jeżeli zmienia się świadczenie wykonawcy, powinno się zmienić świadczenie zamawiającego (nawet jeżeli było to wynagrodzenie ryczałtowe), chyba że co innego przewiduje umowa.

W umowie o roboty budowlane przewidującej wynagrodzenie ryczałtowe można także ustalić odgórnie zasady płatności za roboty niezbędne dla prawidłowego wykonania obiektu przewidzianego w projekcie, aczkolwiek w ogóle nie ujętych w tym projekcie na skutek błędów projektanta lub okoliczności obiektywnych. Można je uznać za objęte umową aczkolwiek nie koniecznie objęte ryczałtem (decyduje zamawiający odpowiednio rozkładając ryzyka).

## Umowa o roboty budowlane – rodzaj wynagrodzenia

W umowie o roboty budowlane strony mogą określić wynagrodzenie za wykonane roboty budowlane (podstawa i dodatkowe) w postaci wynagrodzenia ryczałtowego przy możliwej modyfikacji tego wynagrodzenia w zależności od konieczności wystąpienia robót dodatkowych lub zmniejszenia zakresu robót podstawowych

**Wyrok SN z 26 kwietnia 2007 r., III CSK 366/2006**

Jeżeli wolą stron było, by za roboty przyjęte do wykonania wykonawca otrzymał wynagrodzenie ryczałtowe ([art. 632 kc](#)), a roboty nie zostały wykonane w całości, lecz w części, to wynagrodzenie należne wykonawcy winno być określone proporcjonalnie do wykonania.

**Wyrok Sądu Najwyższego - Izba Cywilna i Administracyjna z dnia 29 stycznia 1985 r. II CR 494/84**

## Umowa o roboty budowlane – rodzaj wynagrodzenia

Wynagrodzenie ryczałtowe - uregulowane w [art. 632](#) k.c., stosowanym w drodze analogii do umowy o roboty budowlane (por. uchwałę Składu Siedmiu Sędziów Sądu Najwyższego z dnia 29 września 2009 r. [III CZP 41/2009](#) OSNC z 2010 r. nr 3 poz. 33) - zostało ukształtowane jako świadczenie niepodlegające zmianie, co oznacza, że przyjmujący zamówienie (wykonawca) w zasadzie nie może domagać się jego podwyższenia. W literaturze i w orzecznictwie (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 25 marca 2011 r. [IVCSK 397/2010](#) (nie publ.) podkreśla się, że strony, które decydują się na wynagrodzenie ryczałtowe, muszą liczyć się z jego bezwzględnym i sztywnym charakterem. Tylko wyjątkowo sąd może bowiem podwyższyć ryczałt lub rozwiązać umowę (art. 632 § 2 k.c.).

## Umowa o roboty budowlane – rodzaj wynagrodzenia

W związku z charakteryzującą wynagrodzenie ryczałtowe zasadą niezmienności zarówno w doktrynie, jak i judykaturze zwraca się uwagę, że wynagrodzenie to stanowi ekwiwalent za wykonanie oznaczonego dzieła. Uzgodniona kwota odnosi się do ustalonego przez strony zakresu świadczenia przyjmującego zamówienie (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 25 czerwca 2010 r. [I CSK 544/2009](#) nie publ.) **Konstrukcja wynagrodzenia ryczałtowego - co podkreśla się także w piśmiennictwie - nie wyklucza zatem żądania przez przyjmującego zamówienie wynagrodzenia za prace nieobjęte umową.** Zdarza się też niekiedy, że dochodzi do wykonania stanowiących korzyść majątkową dla zamawiającego prac dodatkowych, bez dokonania przez strony stosownej zmiany umowy. W takich wypadkach przyjmuje się w orzecznictwie - aprobowanym w literaturze - że dopuszczalne jest żądanie przez przyjmującego zamówienie zapłaty za wykonane roboty na podstawie przepisów o bezpodstawnym wzbogaceniu (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 2 lutego 2011 r. [II CSK 414/2010](#) nie publ., z dnia 7 listopada 2007 r. [II CSK 344/2007](#) nie publ. i z dnia 21 maja 2009 r. [V CSK 439/2008](#) nie publ.).

## Umowa o roboty budowlane – wadliwe wykonywanie

### Odpowiednie stosowanie przepisów dot. umowy o dzieło

Art. 656. 1. 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.

## Umowa o roboty budowlane – wadliwe wykonywanie

**Art. 635.** Jeżeli przyjmujący zamówienie opóźnia się z rozpoczęciem lub wykończeniem dzieła tak dalece, że nie jest prawdopodobne, żeby zdołał je ukończyć w czasie umówionym, zamawiający może bez wyznaczenia terminu dodatkowego od umowy odstąpić jeszcze przed upływem terminu do wykonania dzieła.

**Art. 636. 1.** Jeżeli przyjmujący zamówienie wykonywa dzieło w sposób wadliwy albo sprzeczny z umową, zamawiający może wezwać go do zmiany sposobu wykonania i wyznaczyć mu w tym celu odpowiedni termin. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego terminu zamawiający może od umowy odstąpić albo powierzyć poprawienie lub dalsze wykonanie dzieła innej osobie na koszt i niebezpieczeństwo przyjmującego zamówienie.

## Umowa o roboty budowlane – wadliwe wykonywanie

**Art. 637. § 1.** Jeżeli dzieło ma wady, zamawiający może żądać ich usunięcia, wyznaczając w tym celu przyjmującemu zamówienie odpowiedni termin z zagrożeniem, że po bezskutecznym upływie wyznaczonego terminu nie przyjmie naprawy. Przyjmujący może odmówić naprawy, gdyby wymagała nadmiernych kosztów.

2. Gdy wady usunąć się nie dadzą albo gdy z okoliczności wynika, że przyjmujący zamówienie nie zdoła ich usunąć w czasie odpowiednim, zamawiający może od umowy odstąpić, jeżeli wady są istotne; jeżeli wady nie są istotne, zamawiający może żądać obniżenia wynagrodzenia w odpowiednim stosunku. To samo dotyczy wypadku, gdy przyjmujący zamówienie nie usunął wad w terminie wyznaczonym przez zamawiającego



## Umowa o roboty budowlane – wadliwe wykonywanie

**Art. 639.** Zamawiający nie może odmówić zapłaty wynagrodzenia mimo niewykonania dzieła, jeżeli przyjmujący zamówienie był gotów je wykonać, lecz doznał przeszkody z przyczyn dotyczących zamawiającego. Jednakże w wypadku takim zamawiający może odliczyć to, co przyjmujący zamówienie oszczędził z powodu niewykonania dzieła.

**Art. 640.** Jeżeli do wykonania dzieła potrzebne jest współdziałanie zamawiającego, a tego współdziałania brak, przyjmujący zamówienie może wyznaczyć zamawiającemu odpowiedni termin z zagrożeniem, iż po bezskutecznym upływie wyznaczonego terminu będzie uprawniony do odstąpienia od umowy.

## Umowa o roboty budowlane – wadliwe wykonywanie

Tytuł VII KC

Wykonanie zobowiązań i skutki ich niewykonania

Dział II

Skutki niewykonania zobowiązań

### Odpowiedzialność dłużnika

Art. 471.

Dłużnik obowiązany jest do naprawienia szkody wynikłej z niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania, chyba że niewykonanie lub nienależyte wykonanie jest następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi.

### Umowne modyfikacje odpowiedzialności

Art. 473. § 1. 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. 474. [**Odpowiedzialność za działania i zaniechania osób trzecich**] Dłużnik odpowiedzialny jest jak za własne działanie lub zaniechanie za działania i zaniechania osób, z których pomocą zobowiązanie wykonywa, jak również osób, którym wykonanie zobowiązania powierza. Przepis powyższy stosuje się także w wypadku, gdy zobowiązanie wykonywa przedstawiciel ustawowy dłużnika.

### Opóźnienie a zwłoka

Art. 476. [**Zwłoka dłużnika**] Dłużnik dopuszcza się zwłoki, gdy nie spełnia świadczenia w terminie, a jeżeli termin nie jest oznaczony, gdy nie spełnia świadczenia niezwłocznie po wezwaniu przez wierzyciela. Nie dotyczy to wypadku, gdy opóźnienie w spełnieniu świadczenia jest następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi.

Art. 477. [**Odpowiedzialność za szkodę spowodowaną zwłoką**]

§ 1. W razie zwłoki dłużnika wierzyciel może żądać, niezależnie od wykonania zobowiązania, naprawienia szkody wynikłej ze zwłoki.

§ 2. Jednakże gdy wskutek zwłoki dłużnika świadczenie utraciło dla wierzyciela całkowicie lub w przeważającym stopniu znaczenie, wierzyciel może świadczenia nie przyjąć i żądać naprawienia szkody wynikłej z niewykonania zobowiązania.

## Umowa o roboty budowlane – wadliwe wykonywanie

### Kara umowna

Art. 483.

§ 1. Można zastrzec w umowie, że **naprawienie szkody wynikłej z niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania niepieniężnego nastąpi przez zapłatę określonej sumy** (kara umowna).

§ 2. Dłużnik nie może bez zgody wierzyciela zwolnić się z zobowiązania przez zapłatę kary umownej.

Art. 484.

§ 1. W razie niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania kara umowna należy się wierzycielowi w zastrzeżonej na ten wypadek wysokości bez względu na wysokość poniesionej szkody. **Żądanie odszkodowania przenoszącego wysokość zastrzeżonej kary nie jest dopuszczalne, chyba że strony inaczej postanowiły.**

§ 2. Jeżeli zobowiązanie zostało w znacznej części wykonane, dłużnik może żądać zmniejszenia kary umownej; to samo dotyczy wypadku, gdy kara umowna jest rażąco wygórowana.

## Umowa o roboty budowlane – wadliwe wykonywanie

### **Zabezpieczenie należytego wykonania umowy jako instrument zaspokajania roszczeń zamawiającego**

Zamawiający może żądać od wykonawcy zabezpieczenia należytego wykonania umowy (art. 147 pzp).

Zabezpieczenie służy pokryciu roszczeń:

-z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania umowy;

-z tytułu niewykonania obowiązków wykonawcy związanych z rękojmią za wady fizyczne.

## Umowa o roboty budowlane – wadliwe wykonywanie

Art.. 148 1. Zabezpieczenie może być wnoszone według wyboru wykonawcy w jednej lub w kilku następujących formach:

- 1) pieniądzu;
- 2) poręczeniach bankowych lub poręczeniach spółdzielczej kasy oszczędnościowo-kredytowej, z tym że zobowiązanie kasy jest zawsze zobowiązaniem pieniężnym;
- 3) gwarancjach bankowych;
- 4) gwarancjach ubezpieczeniowych;
- 5) poręczeniach udzielanych przez podmioty, o których mowa w [art. 6b ust. 5 pkt 2](#) ustawy z dnia 9 listopada 2000 r. o utworzeniu Polskiej Agencji Rozwoju Przedsiębiorczości.

Art.. 148 .2. Za zgodą zamawiającego zabezpieczenie może być wnoszone również:

- 1) w wekslach z poręczeniem wekslowym banku lub spółdzielczej kasy oszczędnościowo-kredytowej;
- 2) przez ustanowienie zastawu na papierach wartościowych emitowanych przez Skarb Państwa lub jednostkę samorządu terytorialnego;
- 3) przez ustanowienie zastawu rejestrowego na zasadach określonych w [przepisach](#) o zastawie rejestrowym i rejestrze zastawów.

## Umowa o roboty budowlane – wadliwe wykonywanie

3. Zabezpieczenie wnoszone w pieniądzu wykonawca wpłaca przelewem na rachunek bankowy wskazany przez zamawiającego.
4. W przypadku wniesienia wadium w pieniądzu wykonawca może wyrazić zgodę na zaliczenie kwoty wadium na poczet zabezpieczenia.
5. Jeżeli zabezpieczenie wniesiono w pieniądzu, zamawiający przechowuje je na oprocentowanym rachunku bankowym. Zamawiający zwraca zabezpieczenie wniesione w pieniądzu z odsetkami wynikającymi z umowy rachunku bankowego, na którym było ono przechowywane, pomniejszone o koszt prowadzenia tego rachunku oraz prowizji bankowej za przelew pieniędzy na rachunek bankowy wykonawcy



## Umowa o roboty budowlane – wadliwe wykonywanie

### Art. 149. [Zmiana formy zabezpieczenia]

1. W trakcie realizacji umowy wykonawca może dokonać zmiany formy zabezpieczenia na jedną lub kilka form, o których mowa w art. 148 ust. 1.
2. Za zgodą zamawiającego wykonawca może dokonać zmiany formy zabezpieczenia na jedną lub kilka form, o których mowa w art. 148 ust. 2.
3. Zmiana formy zabezpieczenia jest dokonywana z zachowaniem ciągłości zabezpieczenia i bez zmniejszenia jego wysokości.

## Umowa o roboty budowlane – wadliwe wykonywanie

### Art. 150. [Wysokość zabezpieczenia; termin i sposób wniesienia zabezpieczenia]

1. 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.
2. Zabezpieczenie ustala się w wysokości do 10% ceny całkowitej podanej w ofercie albo maksymalnej wartości nominalnej zobowiązania zamawiającego wynikającego z umowy.

## Umowa o roboty budowlane – wadliwe wykonywanie

### Art. 151. [Zwrot zabezpieczenia]

- 1. Zamawiający zwraca zabezpieczenie w terminie 30 dni od dnia wykonania zamówienia i uznania przez zamawiającego za należycie wykonane.**
2. Kwota pozostawiona na zabezpieczenie roszczeń z tytułu rękojmi za wady nie może przekraczać 30% wysokości zabezpieczenia.
3. Kwota, o której mowa w ust. 2, jest zwracana nie później niż w **15. dniu po upływie okresu rękojmi za wady.**

## Umowa o roboty budowlane – odstąpienie od umowy

Odstąpienie od umowy jest oświadczeniem woli powodującym – co do zasady – wygaśnięcie skutków prawnych wynikających z zawartego kontraktu.

Prawo do odstąpienia od umowy:

1. Wynikające z przepisów KC i PZP
2. Zastrzeżone w umowie.

## Umowa o roboty budowlane – odstąpienie od umowy

### Umowne prawo odstąpienia

#### Art. 395 KC

§ 1. Można zastrzec, że jednej lub obu stronom przysługiwać będzie w ciągu oznaczonego terminu prawo odstąpienia od umowy. Prawo to wykonywa się przez oświadczenie złożone drugiej stronie.

#### Art. 396 KC

Jeżeli zostało zastrzeżone, że jednej lub obu stronom wolno od umowy odstąpić za zapłatą oznaczonej sumy (odstępne), oświadczenie o odstąpieniu jest skuteczne tylko wtedy, gdy zostało złożone jednocześnie z zapłatą odstepnego.

## Umowa o roboty budowlane – odstąpienie od umowy

### Prawo odstąpienia wynikające z przepisów KC (przykłady) i PZP

**Art. 491. KC** Jeżeli jedna ze stron dopuszcza się zwłoki w wykonaniu zobowiązania z umowy wzajemnej, druga strona może wyznaczyć jej odpowiedni dodatkowy termin do wykonania z zagrożeniem, iż w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu będzie uprawniona do odstąpienia od umowy.

**Art. 492 KC** Jeżeli uprawnienie do odstąpienia od umowy wzajemnej zostało zastrzeżone na wypadek niewykonania zobowiązania w terminie ściśle określonym, strona uprawniona może w razie zwłoki drugiej strony odstąpić od umowy bez wyznaczenia terminu dodatkowego. To samo dotyczy wypadku, gdy wykonanie zobowiązania przez jedną ze stron po terminie nie miałoby dla drugiej strony znaczenia ze względu na właściwości zobowiązania albo ze względu na zamierzony przez nią cel umowy, wiadomy stronie będącej w zwłoce.

## Umowa o roboty budowlane – odstąpienie od umowy

### Art. 145. PZP[Prawo odstąpienia od umowy]

1. W razie zaistnienia istotnej zmiany okoliczności powodującej, że wykonanie umowy nie leży w interesie publicznym, czego nie można było przewidzieć w chwili zawarcia umowy, zamawiający może odstąpić od umowy w terminie 30 dni od powzięcia wiadomości o tych okolicznościach.
2. W przypadku, o którym mowa w ust. 1, wykonawca może żądać wyłącznie wynagrodzenia należnego z tytułu wykonania części umowy.

*Nie jest podstawą odstąpienia od umowy utrata źródła finansowania inwestycji*

*Wyrok SN Izba Cywilna*

*z 6 czerwca 2012 r.*

*III CSK 304/2011*

### Skutki odstąpienia od umowy na gruncie KC

#### Art. 395 KC

§ 2. W razie wykonania prawa odstąpienia **umowa uważana jest za nie zawartą**. To, co strony już świadczyły, ulega zwrotowi w stanie niezmienionym, chyba że zmiana była konieczna w granicach zwykłego zarządu. Za świadczone usługi oraz za korzystanie z rzeczy należy się drugiej stronie odpowiednie wynagrodzenie.



## Umowa o roboty budowlane – odstąpienie od umowy

Strony umowy o roboty budowlane, zastrzegając prawo odstąpienia od umowy, mogą ustalić jego skutki i obowiązki stron w razie wykonania tego prawa inaczej niż przewiduje to art. 395 § 2 k.c.; w szczególności mogą ustalić, że odstąpienie od umowy ma skutek ex nunc i odnosi się do niespełnionej przed złożeniem oświadczenia części świadczeń stron.

**Wyrok Sądu Najwyższego - Izba Cywilna z  
dnia 9 września 2011 r.  
I CSK 696/2010**

## **Umowa o roboty budowlane – odstąpienie od umowy**

Roszczenie o zapłatę kary umownej na wypadek zwłoki lub opóźnienia nie przysługuje stronie odstępującej od umowy wzajemnej, jeżeli w umowie zastrzeżono również taką karę w związku z odstąpieniem od umowy.

**Uchwała Sądu Najwyższego - Izba Cywilna  
z dnia 18 lipca 2012 r.**

**III CZP 39/2012**

**Dziękuję za uwagę**

Krzysztof Puchacz

[www.rpo.slaskie.pl](http://www.rpo.slaskie.pl)