



**PRZYKŁADOWE KLAUZULE PRZEGLĄDOWE
W UMOWACH O ROBOTY BUDOWLANE**

*czyli klauzule dotyczące zmiany umowy w sprawie zamówienia
publicznego na podstawie art. 455 ust. 1 pkt 1 ustawy Pzp*

WARSZAWA, PAŹDZIERNIK 2022 R.

I. WSTĘP

W wielu sektorach gospodarki doświadczamy obecnie zjawiska zmieniających się warunków realizacji umów w sprawie zamówień publicznych, wywołanego czynnikami zewnętrznymi. Zauważalne i problematyczne z punktu widzenia realizacji kontraktów są rynkowe konsekwencje tych zdarzeń, np. wzrost cen materiałów i kosztów pracowniczych, przerwanie łańcucha dostaw, ograniczenia w dostępności produktów i materiałów, niewystarczająca liczba pracowników itp.

Sytuacja ta uświadamia, jak istotne, z punktu widzenia efektywnej i prawidłowej realizacji kontraktów jest korzystanie w praktyce udzielania zamówień publicznych z przewidzianych przepisami ustawy Pzp mechanizmów, które mogą zostać wykorzystane w celu usprawnienia realizacji planowanych umów.

Jednym z takich mechanizmów są klauzule przeglądowe, czyli klauzule umowne, pozwalające na modyfikację umowy w sprawie zamówienia publicznego w zakresie określonym art. 455 ust. 1 pkt 1 ustawy Pzp. Klauzule przeglądowe, które są adekwatne do danego zamówienia i jego specyfiki, wprowadzone do umowy o zamówienie publiczne, pozwalają na usprawnienie realizacji przyszłej umowy, a także mogą przyczynić się do zniwelowania lub uczynienia mniej uciążliwymi ewentualnych problemów z realizacją kontraktu. Klauzule przeglądowe, pozwalające na efektywne dostosowanie sposobu i warunków realizacji umów do zmieniających się warunków zewnętrznych znajdują swoje uzasadnienie również w zasadach celowości, racjonalności i efektywności wydatkowania środków publicznych, ograniczają bowiem ryzyko niewykonania lub nienależytego wykonania zamówienia publicznego. Nabierają one szczególnego znaczenia w obszarach, w których występują długoterminowe zamierzenia inwestycyjne, realizowane w ramach wieloletnich kontraktów.

W związku z powtarzającymi się informacjami o trudnościach w realizacji umów w sektorze budownictwa, spowodowanych wskazanymi na wstępie okolicznościami, Prezes Urzędu Zamówień Publicznych podjął inicjatywę, polegającą na utworzeniu grupy roboczej, w skład której, obok przedstawicieli Urzędu Zamówień Publicznych, wchodzi przedstawiciele podmiotów działających w branży budownictwa, zarówno z grupy zamawiających, jak i wykonawców, którzy zgłosili chęć udziału w tym przedsięwzięciu. Celem grupy jest wymiana doświadczeń z omawianego obszaru, a także wypracowanie klauzul branżowych, które mogą być przykładem do ewentualnego wykorzystania w praktyce udzielania zamówień publicznych.

Punktem wyjścia dla prac nad tym opracowaniem była wydana przez Urząd Zamówień Publicznych publikacja pt.: „*Klauzule przeglądowe. Wzorce i dobre praktyki*”¹. Zawarte w niej przykłady klauzul, z obszaru umów o roboty budowlane, zostały przedyskutowane w ramach grupy roboczej, a następnie zmodyfikowane, celem stworzenia dokumentu odpowiadającego na aktualne potrzeby rynku zamówień.

Celem niniejszego opracowania jest przedstawienie przykładowych klauzul przeglądowych z umów na roboty budowlane, dlatego wskazane w nim zostaną tylko niezbędne i podstawowe informacje w zakresie przepisów ustawy Pzp regulujących tę problematykę. Wiedzę teoretyczną z zakresu omawianej tematyki można pozyskać z Komentarza do ustawy Pzp, przygotowanego przez Urząd Zamówień Publicznych², a także z części teoretycznej publikacji pt.: „*Klauzule przeglądowe. Wzorce i dobre praktyki*”³, która pozostaje aktualna. Jak wyżej wskazano proponowane klauzulę mają charakter przykładowy oznacza to, że stosowane przez zamawiających klauzule przeglądowe nie muszą być nieważne, czy też z innych przyczyn nieprawidłowe jedynie z tego względu, że różnią się od prezentowanych w niniejszym dokumencie.

Zamawiający, którzy będą wykorzystywać prezentowane przykłady lub będą posiłkować się nimi w swojej praktyce udzielania zamówień, powinni określić i dostosować zapisy do realiów rynkowych i realiów danego kontraktu, aby stworzona w taki sposób klauzula mogła być efektywnie wykorzystana w danym stanie faktycznym. Konieczne może być również stworzenie mechanizmu, procedury weryfikacji przez Zamawiającego w zakresie zaistnienia wskazywanych przez Wykonawcę podstaw zmiany umowy. Niezbędne jest zatem dokonanie całościowej analizy stanu faktycznego, warunków umowy, do której wprowadzona będzie klauzula, co wymaga kompleksowego spojrzenia na całą treść umowy.

II. CZYM SĄ KLAUZULE PRZEGLĄDOWE I JAK JE PRAWIDŁOWO KONSTRUOWAĆ

1.

Zgodnie z art. 455 ust. 1 pkt 1 ustawy Pzp, dopuszczalna jest zmiana umowy bez przeprowadzenia nowego postępowania o udzielenie zamówienia, niezależnie od wartości tej zmiany, o ile została przewidziana w ogłoszeniu o zamówieniu lub dokumentach zamówienia, w postaci jasnych, precyzyjnych i jednoznacznych postanowień umownych, które

1 Publikacja dostępna na stronie internetowej Urzędu Zamówień Publicznych pod adresem: https://www.uzp.gov.pl/_data/assets/pdf_file/0021/43653/Klauzule-przegladowe.pdf

2 Komentarz jest dostępny pod adresem: <https://www.gov.pl/web/uzp/komentarz-do-prawa-zamowien-publicznych>

3 Publikacja dostępna na stronie internetowej Urzędu Zamówień Publicznych pod adresem: https://www.uzp.gov.pl/_data/assets/pdf_file/0021/43653/Klauzule-przegladowe.pdf

mogą obejmować postanowienia dotyczące zasad wprowadzania zmian wysokości ceny, jeżeli spełniają one łącznie następujące warunki:

- 1) określają rodzaj i zakres zmian,
- 2) określają warunki wprowadzenia zmian,
- 3) nie przewidują takich zmian, które modyfikowałyby ogólny charakter umowy.

Powyższy przepis potwierdza możliwość dokonania zmiany umowy, niezależnie od wartości tej zmiany, o ile zamawiający, przygotowując postępowanie, spełni warunki wskazane w tym przepisie. Zakres dopuszczalnych zmian może być szeroki, co daje możliwość ukształtowania umowy na takim poziomie elastyczności, który jest niezbędny do efektywnego zrealizowania zaplanowanej inwestycji. Podstawowe ramy wyznacza treść ww. przepisu, bowiem spełnienie określonych w nim wymagań jest konieczne dla stworzenia skutecznych klauzul przeglądowych.

Warunkiem zastosowania art. 455 ust. 1 pkt 1 ustawy Pzp jest sformułowanie i przedstawienie wykonawcom na etapie postępowania o udzielenie zamówienia publicznego dokładnych i precyzyjnych postanowień umownych. Z tego względu, każdy z wykonawców zainteresowanych udziałem w postępowaniu, na równych zasadach, będzie mógł ocenić przyszłe warunki realizacji zamówienia publicznego, oszacować ryzyka związane z tym procesem, a w konsekwencji przygotować ofertę na określonym poziomie cenowym.

1.1

Pierwszym warunkiem zmiany umowy na podstawie art. 455 ust. 1 pkt 1 ustawy Pzp jest **obowiązek przewidzenia możliwości dokonania zmiany** już na etapie postępowania o udzielenie zamówienia publicznego, w ogłoszeniu o zamówieniu lub w dokumentach zamówienia (np. w specyfikacji warunków zamówienia). Z uwagi na to, że klauzule przeglądowe określają zasady dokonywania zmiany umowy, odpowiednim rozwiązaniem jest zamieszczenie ich w projektowanych postanowieniach umownych, które zostaną wprowadzone do zawieranej umowy. Przewidując możliwość dokonania zmian, zamawiający informuje w szczególności o dostrzeganych wyzwaniach, jakie mogą pojawić się na etapie wykonania umowy – tym samym doprecyzowuje swoje wymagania, określa przesłanki rozłożenia ryzyka, przez co umożliwia wykonawcom optymalne skalkulowanie oferty.

1.2

Konieczne jest, aby zamawiający określił zasady modyfikacji umowy w postaci **jasnych, precyzyjnych i jednoznacznych postanowień umownych**. Oznacza to, że klauzule przeglądowe muszą być sformułowane w taki sposób, aby wszyscy potencjalni wykonawcy, zachowując należyłą staranność, wymaganą od podmiotu działającego na rynku zamówień publicznych, byli w stanie zrozumieć te postanowienia i ich znaczenie.

Klauzule przeglądowe powinny posługiwać się sformułowaniami zrozumiałymi dla potencjalnych wykonawców, adekwatnymi z punktu widzenia potrzeb zamawiającego, ale także uwzględniającymi typowy sposób ich rozumienia w branży, w której działają potencjalni wykonawcy.

Klauzula przeglądowa jest skonstruowana prawidłowo, jeżeli na jej podstawie strony umowy są w stanie przewidzieć, kiedy będą upoważnione do dokonania zmian, a także w jakich granicach będą mogły je wprowadzić.

1.3

Klauzule przeglądowe muszą określać **rodzaj, zakres i warunki wprowadzania zmian**.

Określając **zakres** dopuszczalnej modyfikacji, zamawiający powinien:

- wskazać, które elementy umowy mogą ulec zmianie (np.: termin realizacji, wysokość lub harmonogram zapłaty wynagrodzenia, terminy spełnienia świadczeń wykonawcy oraz ich przedmiot, włączając ich jakość czy też ilość),
- wyznaczyć granice zmiany, w szczególności poprzez określenie wskaźników wpływających na jej kształt lub wskazując cel (oczekiwany rezultat), który miałby zostać zrealizowany przez dokonanie zmiany.

Modyfikacja może mieć **charakter automatyczny** (klauzule, które są na tyle precyzyjne, że w zakresie określonej w nich zmiany nie ma konieczności dodatkowych uzgodnień lub negocjacji pomiędzy stronami) **lub negocjacyjny** (klauzule, które nie działają automatycznie, lecz wymagają podjęcia przez strony negocjacji w celu wypracowania porozumienia co do treści modyfikacji, która finalnie przyjmuje formę aneksu do umowy). W tym kontekście obowiązek określenia warunków zmiany obejmuje konieczność sformułowania przesłanek do jej dokonania, tj. okoliczności, których zaistnienie spowoduje zmianę lub upoważni strony do podjęcia negocjacji w przedmiocie zmiany.

Dobłą praktyką jest formułowanie **postanowień szczegółowo regulujących procedurę dokonywania zmian**, zasady przekazywania stanowisk stron umowy, a także reguły wskazywania argumentów podnoszonych w celu potwierdzenia, że zmiana jest konieczna.

W praktyce kluczowe znaczenie ma szczegółowe określenie warunków oraz zakresu zmiany, przy czym:

- opis warunków zmiany odpowiada na pytanie, **kiedy** możliwa jest modyfikacja umowy,
- opis zakresu zmiany odpowiada na pytanie, **co** może stanowić przedmiot zmiany.

1.4

Jedną z przesłanek warunkujących możliwość dokonania zmiany umowy w oparciu o klauzule przeglądowe jest to, że **zmiana nie może modyfikować ogólnego charakteru umowy**. Pojęcie „charakter umowy” obejmuje w szczególności zakres przedmiotowy umowy. W ramach

oceny charakteru umowy bierze się pod uwagę jej najistotniejsze elementy, w tym w szczególności to, czy mamy do czynienia z zastąpieniem zamawianych robót budowlanych, dostaw lub usług innym przedmiotem zamówienia lub całkowitą zmianą rodzaju zamówienia, ponieważ w takiej sytuacji można zakładać hipotetyczny wpływ na wynik postępowania.

1.5

O **ekonomicznej efektywności klauzul przeglądowych** decyduje przede wszystkim to, czy zamawiający przeanalizował uwarunkowania organizacyjne, finansowe, prawne, w jakich ma być realizowane zamówienie. Opracowując wzór umowy i klauzule przeglądowe, zamawiający powinien:

- przeanalizować potrzeby, które zamierza zaspokoić, udzielając zamówienia,
- zidentyfikować ryzyka, które mogą powstać w toku jego realizacji, a jednocześnie mogą generować konieczność zmiany umowy.

III. KLAUZULE PRZEGLĄDOWE W UMOWACH O ROBOTY BUDOWLANE

Umowy o roboty budowlane charakteryzuje zwykle wysoki poziom skomplikowania, wysoka wartość świadczeń, występowanie wielu okoliczności zewnętrznych (atmosferycznych, geologicznych, prawnych, finansowych czy powstałych kolizji) oraz konieczność realizacji w ograniczonym czasie. W przypadku wystąpienia tych okoliczności możliwość stosowania efektywnych klauzul przeglądowych ma kluczowe znaczenie dla skutecznej realizacji zamierzonego przedsięwzięcia budowlanego. Dlatego warto, aby katalog zmian umowy o roboty budowlane zapewniał elastyczność w stopniu odpowiednim do potrzeb zamawiającego, w szczególności by umożliwiał odpowiednie dostosowanie zakresu umowy, wynagrodzenia lub terminu jej wykonania do okoliczności wynikających z sytuacji występujących w procesie realizacji umowy.

Zaproponowane poniżej klauzule przeglądowe powinny być dostosowane do danego przypadku, zależnie od treści zobowiązania stron wynikającego z umowy. Zamawiający powinien uwzględnić m.in. specyfikę przedmiotu umowy, stan faktyczny konkretnej sprawy, charakter wynagrodzenia, zakładane warunki jego zapłaty, czy też sposób podziału ryzyk pomiędzy stronami umowy.

Klauzule przeglądowe dotyczą przede wszystkim umów o roboty budowlane wykonywanych w formule „wybuduj”. W takim przypadku dokumentację projektową przygotowuje zamawiający - w granicach określonych przez przepisy prawa - odpowiada za ewentualne jej wady. W sytuacji, gdy zamówienie prowadzone jest w formule „zaprojektuj i wybuduj”, zakładającej, że dokumentację projektową przygotowuje wykonawca, poniższe postanowienia powinny być odpowiednio zmodyfikowane.

Uzasadnione jest, aby klauzule przeglądowe stosowane w umowach o roboty budowlane dotyczyły adekwatnego do przedmiotu umowy zakresu, tym samym uelastyczniały umowę i w określonych okolicznościach faktycznych pozwalały stronom na podjęcie negocjacji, w szczególności, w zakresie:

- a. przedmiotu zamówienia,
- b. odbiorów oraz uzyskiwania stosownych pozwoleń, uzgodnień, itp.,
- c. terminu wykonania, włączając terminy pośrednie (jeśli są),
- d. wysokości wynagrodzenia,
- e. podwykonawców lub personelu wykonawcy,
- f. warunków płatności.

W umowie o roboty budowlane należy precyzyjnie określić katalog okoliczności umożliwiających jej zmianę, a nadto w dokumentach zamówienia powinny znaleźć się postanowienia zobowiązujące wykonawców do przedstawienia odpowiednich informacji dotyczących oferty, które będą wykorzystywane przy ewentualnej zmianie umowy (w tym m.in. wysokości wynagrodzenia wykonawcy).

Uwzględniając postęp technologiczny, zasadne wydaje się wprowadzenie klauzul umożliwiających modyfikację technologii wykonania robót lub zastosowania innych materiałów budowlanych. Takie zmiany mogą korzystnie wpływać na efekt końcowy uzyskany w wyniku realizacji umowy, w szczególności mogą powodować zmniejszenie kosztów eksploatacji, dłuższy cykl życia przedmiotu zamówienia, a ostatecznie wyższą jakość robót. Ocena ewentualnej zmiany technologii powinna jednak odbyć się przez pryzmat kręgu wykonawców, którzy brali udział w realizacji zamówienia oraz treści złożonych ofert. Jeżeli bowiem wskazana tam technologia determinowała udział wykonawców w postępowaniu lub miała znaczący wpływ na treść ofert, jej zmiana na etapie realizacji umowy może okazać się niemożliwa. Dlatego też zmiana poszczególnych wymagań zamawiającego na etapie realizacji umowy nie może być dokonywana tylko ze względu na formalne spełnienie się okoliczności wymienionych w postanowieniach umowy. Zmiana taka powinna być każdorazowo oceniona przez pryzmat zasad wynikających z przepisów ustawy Prawo zamówień publicznych.

W toku realizacji robót wielokrotnie może dojść do sytuacji, w których warunki realizacji inwestycji przedstawione w dokumentacji projektowej różnią się od rzeczywistych warunków na terenie budowy. W zależności od przedmiotu robót może to dotyczyć warunków geologicznych, hydrologicznych, niezinventaryzowanych sieci lub znalezisk archeologicznych a także ujawnionego w trakcie prowadzenia prac, stanu technicznego remontowanego obiektu w tym również obiektu zabytkowego. Zależnie od wybranego przez strony modelu umowy i wiążącego się z tym rozkładu ryzyk wystąpienia takich zdarzeń, zdarzenia te mogą być

podstawą do zmiany zakresu robót lub terminu wykonania, a w konsekwencji także wynagrodzenia wykonawcy. W umowie o roboty budowlane warto przewidzieć możliwość jej zmiany w przypadku opóźnień powstałych z przyczyn, za które – zgodnie z umową – wykonawca i zamawiający nie odpowiadają, mających wpływ na prowadzone przez wykonawcę prace. W klauzulach przeglądowych należy także uwzględnić wystąpienie siły wyższej, nieprzewidywalnych lub niesprzyjających warunków atmosferycznych czy też zmian w obowiązujących przepisach prawa.

W zależności od zakresu planowych robót warto przewidzieć również zmiany odnoszące się do harmonogramu rzeczowo-finansowego, etapów robót, płatności częściowych, czy częściowego zwrotu zabezpieczenia należytego wykonania umowy. Mogą bowiem wystąpić niezależne od stron sytuacje, które nie pozwalają na wykonanie pewnych robót i zakończenia danego etapu prac. W takiej sytuacji może pojawić się konieczność zmiany zakresu robót składających się na poszczególne etapy.

Praktyka realizacji inwestycji budowlanych pokazuje, że ważne jest również, aby w umowie przewidziane zostały postanowienia uprawniające do zmiany podwykonawców lub kluczowego personelu wykonawcy. Dotyczy to podmiotów lub osób, które były wskazane w treści oferty wykonawcy i które to podmioty lub osoby były niezbędne do wykazania przez wykonawcę spełnienia warunków udziału w postępowaniu.

IV. PRZYKŁADOWE KLAUZULE PRZEGLĄDOWE Z UMÓW O ROBOTY BUDOWLANE

ZMIANA PRZEDMIOTU UMOWY

1. Dopuszczalne zmiany odnoszące się do przedmiotu zamówienia:

1.1. Dopuszczalna jest zmiana przedmiotu zamówienia poprzez zmianę zakresu robót budowlanych przewidzianych w dokumentacji projektowej w przypadku:

1.1.1. konieczności wykonania robót, których wykonanie ma na celu prawidłowe zrealizowanie przedmiotu zamówienia, a konieczność ich wykonania wynika z zasad wiedzy technicznej, uzasadnionych potrzeb Zamawiającego lub gdy wystąpiły Wady⁴ dokumentacji projektowej,

4 Pojęcie „Wad” zapisano wielką literą, sugerując, że wymaga ono odpowiedniego zdefiniowania przez zamawiającego. Nie można całkowicie wykluczyć, że pomimo dochowania należytej staranności przy opracowywaniu dokumentów zamówienia (w tym w szczególności dokumentacji projektowej), na etapie realizacji zamówienia okaże się, że dokumenty te są dotknięte wadami. W takich przypadkach użyteczne – a niekiedy nawet konieczne – może okazać się dokonanie modyfikacji umowy poprzez dostosowanie jej do stanu wiedzy stron umowy po zidentyfikowaniu wad dokumentacji projektowej. Należy jednak podkreślić, że tego rodzaju klauzule w żadnym wypadku nie zwalniają zamawiających z obowiązku rzetelnego przygotowania dokumentacji projektowej. Dlatego pojęcie „Wad” zamawiający powinien zdefiniować w taki sposób, by klauzule przeglądowe odwołujące się do zidentyfikowania „Wad dokumentacji projektowej” precyzyjnie określały, o jakiego rodzaju wady chodzi, umożliwiając wykonawcom przewidzenie granic dopuszczalnej zmiany.

1.1.2. konieczności wykonania robót niezbędnych do prawidłowego wykonania przedmiotu Umowy, które nie zostały przewidziane w dokumentacji projektowej przekazanej przez Zamawiającego⁵,

1.1.3. zmiany dokumentacji projektowej wykonane z inicjatywy Zamawiającego ze względu na stwierdzone Wady, co spowoduje konieczność wykonania robót zamiennych⁶.

1.1.4. zmiany decyzji administracyjnych, zezwoleń, uzgodnień oraz opinii podmiotów zewnętrznych na podstawie których prowadzone są roboty budowlane objęte Umową, powodujące zmianę dotychczasowego zakresu robót przewidzianego w dokumentacji projektowej lub innych dokumentach opisujących przedmiot zamówienia.

1.2. Dopuszczalna jest zmiana zakresu robót budowlanych poprzez ich ograniczenie w sytuacji, gdy wykonanie niektórych robót okazało się zbędne, zmieniły się okoliczności związane z wykonaniem Umowy lub wykonanie poszczególnych robót nie leży w interesie publicznym lub Zamawiającego, z zastrzeżeniem, że zakres robót nie może ulec zmianie o więcej niż [•]% zakresu rzeczowego lub finansowego przedmiotu zamówienia.

W takim przypadku wynagrodzenie Wykonawcy zmniejsza się odpowiednio w stosunku do zmniejszonego zakresu robót z uwzględnieniem mechanizmu opisanego w [•] Umowy.

1.3. Dopuszczalna jest zmiana przedmiotu Umowy, w szczególności zmiana sposobu wykonania przedmiotu Umowy, zakresu robót, lokalizacji robót w sytuacji:

1.3.1. wystąpienia innych warunków geologicznych, geotechnicznych, hydrologicznych, niż te wskazane przez Zamawiającego w dokumentacji projektowej lub innych dokumentach opisujących przedmiot zamówienia, powodujących konieczność zmiany sposobu wykonania przedmiotu Umowy,

5 Klauzula może mieć zastosowanie do umów, w których:

- projekt budowlany został przekazany przez zamawiającego,- tym samym ryzyko prawidłowego określenia przygotowania dokumentacji projektowej, a w konsekwencji zakresu przedmiotu zamówienia spoczywa na zamawiającym,
- wykonanie robót zamiennych jest niezbędne dla zrealizowania inwestycji objętej umową.

6 Klauzula może mieć zastosowanie do umów, w których: – projekt budowlany został przekazany przez zamawiającego, – zamawiający zdecydował się na zmiany w projekcie ze względu na braki, wady lub inne nieprawidłowości w stosunku do jego oczekiwań co do treści dokumentacji projektowej, tj. gdy uzyskał dokumentację projektową niezgodną z treścią zlecenia przekazanego projektantowi (np. wadliwe wykonanie projektu i wprowadzenie koniecznych zmian na etapie rękopisów za wady), – zmiany w dokumentacji projektowej powodują konieczność wykonania robót zamiennych, które nie były ujęte w ofercie wykonawcy

1.3.2. wystąpienia na terenie budowy niewybuchów, niewypałów lub znalezisk archeologicznych, które uniemożliwiają lub utrudniają wykonanie robót na warunkach przewidzianych w Umowie,

1.3.3. zmiany po upływie terminu składania ofert powszechnie obowiązujących przepisów prawa, które miały wpływ na możliwość wykonania przedmiotu Umowy,

1.3.4. wystąpienia siły wyższej, która uniemożliwiła lub istotnie ograniczyła możliwość wykonania przedmiotu Umowy albo jej części w sposób określony w Umowie lub dokumentach zamówienia.

1.4 Dopuszczalna jest zmiana technologii wykonania robót lub materiałów przewidzianych w dokumentacji projektowej⁷ lub innych dokumentach opisujących przedmiot zamówienia, jeżeli w wyniku rozwoju technicznego lub technologicznego możliwe jest wykonanie robót przy zastosowaniu innej technologii lub materiałów, które:

1.4.1. podwyższą jakość wykonanych robót, lub

1.4.2. zmniejszą koszty realizacji Umowy lub koszty eksploatacji przedmiotu zamówienia, lub

1.4.3. pozwolą na skrócenie terminu wykonania Umowy, lub

1.4.4. pozwolą na wydłużenie okresu eksploatacji przedmiotu zamówienia po ich zakończeniu, lub

1.4.5. zmniejszą negatywne skutki dla środowiska naturalnego.

1.5 Dopuszczalna jest zmiana technologii wykonania robót lub materiałów przewidzianych w dokumentacji projektowej lub innej dokumentacji opisującej przedmiot zamówienia w przypadku niedostępności, lub obiektywnych trudności z dostępem do odpowiednich czynników produkcji (w szczególności surowców, materiałów lub urządzeń) lub rynku pracy, co utrudnia możliwość wykonania przedmiotu Umowy, tj. w szczególności powoduje opóźnienie w postępie robót, a Wykonawca, pomimo zachowania należytej staranności, nie mógł temu zapobiec⁸.

⁷ Dopuszczalność zmiany technologii lub zmiany materiałów powinna być dokonana także przez pryzmat wykonawców, którzy wzięli udział lub mogli wziąć udział w postępowaniu o udzielenie zamówienia, a także treści złożonych ofert. Zmiana technologii lub materiałów nie powinna bowiem mieć wpływu na krąg wykonawców lub istotnie zmieniać treści ofert, a w konsekwencji wpływać na wybór najkorzystniejszej oferty w postępowaniu. Zmiana technologii lub materiałów powinna być uzasadniona obiektywnymi przesłankami.

⁸ Co do zasady ryzyko uzyskania odpowiednich materiałów budowlanych spoczywa na wykonawcy. Tym samym jedynie wyjątkowe sytuacje powinny pozwalać na zmianę przewidzianych w dokumentacji projektowej materiałów ze względu na ich niedostępność. Wykonawca powinien wykazać, że zachował należyłą staranność,

ZMIANA POSTANOWIENÍ UMOWY DOT. ODBIORÓW ORAZ UZYSKIWANIA STOSOWNYCH POZWOLEŃ, UZGODNIENÍ ITP.

2. Dopuszczalne zmiany postanowień Umowy:

2.1. dopuszczalna jest zmiana sposobu, terminów i zakresu przeprowadzenia odbiorów częściowych, odbioru końcowego, prób lub testów w sytuacji, gdy taka zmiana okaże się konieczna do prawidłowej oceny należytego wykonania przedmiotu zamówienia przez Wykonawcę, w szczególności gdy zmianie ulegnie technologia wykonania poszczególnych robót,

2.2. dopuszczalna jest zmiana obowiązków Wykonawcy innych niż wykonanie robót budowlanych poprzez ich rozszerzenie lub ograniczenie lub zmianę sposobu ich realizacji, np. w zakresie odnoszącym się do uzyskania odpowiednich decyzji administracyjnych, pozwoleń, zgód lub uzgodnień w sytuacji, gdy podmiot trzeci (Inżynier Kontraktu, Inspektor Nadzoru) lub Zamawiający takich obowiązków nie wykonali (o ile obowiązek taki nie obciążał zgodnie z umową Wykonawcy) lub ich wykonanie może się wiązać z utrudnieniami, które mogą wpłynąć na możliwość wykonania Umowy przez Wykonawcę lub też zmiana taka wynika ze zmian prawa.

ZMIANA TERMINU

3. Dopuszczalna jest zmiana terminu wykonania Umowy w przypadku:

3.1. wystąpienia wyjątkowo niesprzyjających⁹ warunków atmosferycznych, co spowodowało zakłócenia w realizacji przedmiotu Umowy lub brak możliwości kontynuowania wykonywania przedmiotu Umowy (wstrzymanie wykonania).

3.2. opóźnienia innych inwestycji, robót budowlanych lub prac prowadzonych przez Zamawiającego lub innych zamawiających, które to inwestycje, roboty lub prace kolidują z wykonaniem przedmiotu Umowy, co uniemożliwia Wykonawcy terminowe wykonanie Umowy,

a pomimo tego nie ma możliwości nabycia materiałów i ich dostarczenia na teren budowy. Należyta staranność wykonawcy powinna polegać w szczególności na odpowiednio wczesnym zamówieniu materiałów z uwzględnieniem sytuacji na rynku budowlanym.

⁹ Należy zdefiniować w umowie, dostosowując definicję do specyfiki zamówienia. Należy mieć przy tym na względzie, że pewne zjawiska pogodowe i warunki atmosferyczne często lub z dużym prawdopodobieństwem w danych miejscach występują i są to zjawiska, które obie strony umowy, jako podmioty profesjonalne, zobowiązane do działania z należyłą starannością, powinny mieć na względzie ustalając termin wykonania umowy. Wydaje się zasadne przyjęcie, że tylko warunki atmosferyczne odmienne od warunków atmosferycznych typowych dla danego miejsca, uniemożliwiające realizację umowy i zakłócenia w jej realizacji, jednocześnie trudne do przewidzenia, powinny pozwalać na zmianę terminu wykonania umowy.

- 3.3. opóźnienia Zamawiającego w wykonaniu jego zobowiązań wynikających z Umowy lub przepisów powszechnie obowiązującego prawa, co uniemożliwia terminowe wykonanie Umowy przez Wykonawcę,
- 3.4. opóźnienia organów administracji publicznej w wydaniu decyzji administracyjnych, zezwoleń, opinii, uzgodnień lub innych aktów administracyjnych, których wydanie jest niezbędne dla dalszego wykonywania przedmiotu Umowy przez Wykonawcę, a opóźnienie organów nie wynika z przyczyn leżących po stronie Wykonawcy,
- 3.5. opóźnienia w uzyskaniu wymaganych uzgodnień, opinii, aprobat od podmiotów trzecich, które to opóźnienie powstało z przyczyn nieleżących po stronie Wykonawcy, a powoduje brak możliwości wykonywania przedmiotu Umowy, co ma wpływ na termin wykonania Umowy,
- 3.6. wstrzymania wykonania Umowy lub jej części przez Zamawiającego lub organ władzy publicznej z przyczyn nieleżących po stronie Wykonawcy, o ile takie działanie powoduje, że nie jest możliwe wykonanie Umowy w dotychczas ustalonym terminie,
- 3.7. wystąpienia awarii na terenie budowy, za którą odpowiedzialności nie ponosi Wykonawca, skutkującej koniecznością wstrzymania wykonania przedmiotu Umowy przez Wykonawcę,
- 3.8. wystąpienia okoliczności uprawniających do zmiany przedmiotu Umowy, o których mowa w innych postanowieniach Umowy, jeżeli okoliczności te mają wpływ na termin wykonania Umowy,
- 3.9. zmiany po upływie składania ofert powszechnie obowiązujących przepisów prawa, które miały wpływ na możliwość wykonania Umowy w terminie w niej ustalonym,
- 3.10. wystąpienia siły wyższej¹⁰, która uniemożliwiła lub istotnie ograniczyła możliwość wykonania przedmiotu Umowy albo jej części w dotychczas ustalonym terminie,
- 3.11. niedostępności lub obiektywnych trudności z dostępem do odpowiednich czynników produkcji (w szczególności surowców, materiałów lub

10 Część zamawiających doprecyzowuje siłę wyższą, dopisując przykładowo, że należy przez nią rozumieć wystąpienie zdarzeń i okoliczności, na które strony nie mają wpływu i przed którymi nie mogły się zabezpieczyć, w tym w szczególności pożaru, zalania, wojny, zamieszek, innych klęsk żywiołowych.

urządzeń) lub rynku pracy, co utrudnia możliwość wykonania przedmiotu Umowy, tj. w szczególności powoduje opóźnienie w postępie robót, a Wykonawca, pomimo zachowania należytej staranności nie mógł temu zapobiec;

– termin Umowy może ulec zmianie o czas, w jakim wyżej wskazane okoliczności wpłynęły na termin wykonania Umowy przez Wykonawcę, to jest uniemożliwiły Wykonawcy terminową realizację przedmiotu Umowy.

ZMIANA HARMONOGRAMU RZECZOWO-FINANSOWEGO

4. Dopuszczalna jest zmiana w harmonogramie rzeczowo-finansowym (lub terminie płatności poszczególnych części wynagrodzenia) polegająca na zmianie kolejności wykonania prac, zmianie terminów wykonania poszczególnych etapów lub prac, w tym terminu końcowego, zmianie terminów odbiorów prac, zmianie zakresu prac do wykonania w poszczególnych etapach lub zmianie terminów w tym planu/harmonogramu płatności, określonych części wynagrodzenia, w przypadku:

4.1. zmiany technologii realizacji prac, zmiany materiałów, obiektywnych trudności w pozyskaniu czynników produkcji (w szczególności surowców, materiałów lub urządzeń), lub ograniczeń rynku pracy ,

4.2. innej zmiany Umowy przewidzianej w § [•] Umowy mającej wpływ na harmonogram rzeczowo - finansowy.

5. Dopuszczalna jest zmiana w harmonogramie rzeczowo-finansowym (lub terminie płatności poszczególnych części wynagrodzenia) w szczególności polegająca na ograniczeniu zakresu prac przewidzianych do wykonania w danym etapie i podziale płatności przewidzianej za dany etap, jeżeli zakres wykonanych w ramach etapu prac może zostać odebrany przez Zamawiającego, a pozostałe niezrealizowane prace nie są możliwe do wykonania w danym etapie z przyczyn nieleżących po stronie Wykonawcy.

W takim przypadku dopuszczalny jest podział etapu na mniejsze etapy i dokonanie podziału płatności wynagrodzenia zgodnie z zakresem przedmiotowym robót przewidzianych w poszczególnych etapach robót.

ZMIANA WYSOKOŚCI WYNAGRODZENIA

6. Zmiana Wysokości wynagrodzenia Wykonawcy jest dopuszczalna w przypadku¹¹:

¹¹ Opis sposobu zmiany wynagrodzenia Wykonawcy został przedstawiony w pkt 9.

6.1. konieczności wykonania prac nieprzewidzianych w dokumentacji projektowej a których wykonanie jest konieczne na podstawie § [•], albo w przypadku ograniczenia zakresu prac przewidzianych w Umowie,

6.2. zmiany technologii wykonania prac, materiałów lub urządzeń koniecznych do wykonania przedmiotu Umowy, jeżeli mają one wpływ na wysokość wynagrodzenia. W takim przypadku zmiana wynagrodzenia jest dopuszczalna w zakresie, w jakim zmiany te mają wpływ na wynagrodzenie.

ZMIANA PODWYKONAWCY LUB OSÓB SKIEROWANYCH DO REALIZACJI UMOWY

7. Dopuszczalna jest zmiana osób skierowanych do realizacji zamówienia¹² w odniesieniu do osób wskazanych przez wykonawcę na etapie postępowania o udzielenie zamówienia publicznego.

Zmiana jest dopuszczalna w sytuacji, gdy będzie polegać na zastąpieniu dotychczasowej osoby inną osobą, która będzie posiadać kwalifikacje potwierdzające spełnienie warunków udziału w postępowaniu przez Wykonawcę lub gdy Wykonawca otrzymałby co najmniej tyle samo punktów w ramach kryterium oceny ofert „Doświadczenie kadry wykonawcy” za doświadczenie i kwalifikacje zastępującej osoby, co osoby wskazanej w ofercie¹³.

8. Dopuszczalna jest również zmiana podwykonawcy, na którego zdolnościach technicznych lub zawodowych lub sytuacji finansowej lub ekonomicznej polegał Wykonawca, ubiegając się o zawarcie Umowy w sytuacji, gdy nie dysponuje już zasobami wskazanego w ofercie podmiotu – jeżeli wykaże on, że zastępujący podmiot lub wykonawca samodzielnie spełnia określone w dokumentach zamówienia warunki udziału w postępowaniu.

SPOSÓB ZMIANY WYNAGRODZENIA

9. Sposób ustalenia zmiany wysokości wynagrodzenia, o której mowa w pkt 6.1 – 6.2:

12 Dotyczy to postępowań o udzielenie zamówienia publicznego, w których Zamawiający na etapie wszczęcia postępowania wymagał w ramach warunków udziału w postępowaniu albo jako kryterium oceny ofert, że wykonawca będzie dysponować w okresie realizacji zamówienia osobami na odpowiednie stanowiska, które posiadać będą określone doświadczenie lub kwalifikacje

13 Dotyczy postępowania o udzielenie zamówienia publicznego, w którym jednym z kryteriów oceny ofert było doświadczenie i umiejętności osób skierowanych przez wykonawcę do realizacji zamówienia.

9.1. Wysokość wynagrodzenia ze względu na zmianę przedmiotu Umowy zostanie ustalona na podstawie kosztorysu złożonego przez Wykonawcę wraz z ofertą¹⁴,

9.2. Jeżeli nie jest możliwe ustalenie zmiany wysokości wynagrodzenia zgodnie z pkt 9.1, w szczególności rodzaje prac lub materiałów nie występują w kosztorysie ofertowym lub z innych przyczyn ustalenie wysokości wynagrodzenia nie jest możliwe wynagrodzenie jest ustalone na podstawie kosztorysu dodatkowego Wykonawcy, który zostanie przygotowany zgodnie z poniższymi zasadami:

- a) ceny jednostkowe będą odzwierciedlać realną wartość robót z uwzględnieniem zysku nie wyższego niż [•]%,
- b) ceny jednostkowe będą nie wyższe niż ceny rynkowe odpowiadające zakresowi robót lub zmienianych materiałów,
- c) kosztorys będzie uwzględniać ceny nie wyższe niż ceny jednostkowe wynikające z ogólnie dostępnych cenników, np. SEKOCENBUD,

9.3. Zamawiający może w terminie [•] dni od dnia otrzymania od Wykonawcy kosztorysu wnieść uwagi do kosztorysu dodatkowego Wykonawcy, do których Wykonawca powinien ustosunkować się w terminie [•] dni od dnia przekazania uwag przez Zamawiającego.

9.4. W razie sporu Stron co do zmiany wysokości wynagrodzenia, Strony mogą powołać niezależnego eksperta, który dokona wyceny zakresu prac i materiałów z zastrzeżeniem, że wycena odbędzie się z zachowaniem zasad przewidzianych w pkt 9.1, 9.2 powyżej. Koszt wynagrodzenia eksperta ponoszą Strony w równych częściach.

ZMIANA PODMIOTOWA

10. Dopuszczalna jest zmiana umowy poprzez zmiany w składzie wykonawców wspólnie realizujących Umowę (Wykonawca) spowodowana nabyciem przez osobę trzecią przedsiębiorstwa jednego z ww. podmiotów lub jego zorganizowanej części, albo nabycia przez osobę trzecią istotnych aktywów tego podmiotu, o ile ustalony w taki sposób skład dotychczasowego/nowego Wykonawcy spełnia warunki udziału w postępowaniu i nie zachodzą wobec niego podstawy wykluczenia oraz nie pociąga to za sobą innych istotnych zmian Umowy, a także nie ma na celu uniknięcia stosowania przepisów ustawy Pzp.

¹⁴ To postanowienie może mieć zastosowanie do umów o roboty budowlane, które przewidują wynagrodzenie kosztorysowe lub jeżeli wynagrodzenie jest ryczałtowe jednak zamawiający wymagał na etapie postępowania o udzielenie zamówienia publicznego złożenia przez wykonawcę kosztorysów.