

**OGÓLNOPOLSKI PRAWNICZY TURNIEJ NEGOCJACYJNY 2024**  
**– ETAP KWALIFIKACJI**

**Kazus – spór z umowy zawartej w oparciu o prawo zamówień publicznych  
w przedmiocie kary umownej, zapłaty za roboty dodatkowe oraz waloryzacji**  
(do opracowania w formie pisemnej)

**I. Strony:**

1. Gmina Miejska w Makowie (Gmina, Zamawiający) – reprezentowana przez Burmistrza, Zbigniewa Samorządowskiego.
2. Twój Budowlaniec, spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Makowie (Spółka, Wykonawca) – reprezentowana przez Prezesa Zarządu (reprezentacja samoistna), Filipa Rezolutnego.

**II. Stan faktyczny**

Twój Budowlaniec spółka z o.o. z siedzibą w Makowie wygrała przetarg w trybie zamówień publicznych (przetarg nieograniczony, wszczęty w marcu 2021 r.) na dobudowanie do budynku Liceum Ogólnokształcącego im. Rejtana w Makowie pływalni wraz z szatnią i zapleczem sanitarnym. Jest to spółka o uznanej renomie wśród lokalnych przedsiębiorców. Zarząd od lat przykładał wielką wagę zwłaszcza do inwestycji na rzecz społeczności Makowa i pobliskich miejscowości. Pozwalały one zarówno podnosić komfort życia mieszkańców, jak i umacniać dobrą markę firmy, co z kolei przekładało się na liczbę zlecanych robót. Projektowana pływalnia ma istotne znaczenie lokalne – nie tylko dla uczniów, którzy dzięki niej mają łatwiej rozwijać swoje umiejętności sportowe – ale także dla całej społeczności. Burmistrz obiecał udostępnienie nowego basenu do użytku mieszkańców po godzinach pracy szkoły, a w mieście brakowało podobnego obiektu. Ponadto pływalnia miała zostać wyposażona w profesjonalny sprzęt treningowy (który miał zostać sprowadzony przez Gminę częściowo zza granicy), pozwalający uczniom klasy pływakkiej przygotowywać się do zawodów sportowych, a nawet zorganizować je w szkole. Inwestycja wzbudziła więc duże zainteresowanie mieszkańców gminy i lokalnej prasy.

Umowa o roboty budowlane została zawarta 1 czerwca 2021 r. Zakres i warunki realizacji umowy zostały określone z powołaniem się na dokumentację projektową wykonaną przez Gminę (tzw. model „buduj”). Wykonawca zobowiązał się do ukończenia prac (końcowego odbioru robót) do 31 lipca 2022 r. Strony ustaliły wynagrodzenie ryczałtowe Wykonawcy w kwocie 20.000.000 zł brutto, płatne w terminie 30 dni od dnia końcowego odbioru robót. Strony zastrzegły również karę umowną w przypadku zwłoki w wykonaniu przedmiotu umowy, w wysokości 0,2 % wynagrodzenia za każdy dzień zwłoki.

Budowa basenu wymagała wybudowania nowego fragmentu kanalizacji i podłączenia jej do już istniejącej instalacji. Natychmiast po udostępnieniu placu budowy Wykonawca przystąpił do prac ziemnych. Wkrótce potem okazało się, że zaprojektowana kanalizacja koliduje z zabezpieczonym 30 lat temu pod płytą Rynku Głównego stanowiskiem archeologicznym – fragmentami fundamentów romańskiego kościoła. Stanowisko archeologiczne nie zostało zaznaczone w dokumentacji projektowej. Spółka zawiadomiła Gminę o kolizji i zażądała poprawienia projektu oraz zmiany umowy w terminie tygodniowym. Po upływie tego terminu Spółka kontaktowała się z Gminą kilkakrotnie – zawsze w sposób uzgodniony w umowie – finalnie informując, że w braku poprawienia projektu wykona dodatkowe roboty na podstawie własnego projektu. Zgodnie z zapowiedzią, Wykonawca wykopał rowy i poprowadził dodatkowy (okrążający stanowisko

archeologiczne) odcinek kanalizacji. Inżynierowie zatrudnieni w spółce Twój Budowlaniec stwierdzili bowiem, że taki przebieg rur będzie z pewnością bezpieczny i ograniczy potencjalne problemy z związane z funkcjonowaniem pływalni.

Po wykonaniu odkrywki przyłącza okazało się również, że istniejąca kanalizacja jest w złym stanie technicznym. Żeby umożliwić podpięcie nowej instalacji, Wykonawca dodatkowo wymienił dwudziestometrowy fragment skorodowanych rur i wykonał związane z tym prace ziemne.

Wszystko to opóźniło harmonogram robót o ok. 2 miesiące.

Pomimo zmiany zakresu faktycznie przeprowadzonych robót, Strony nie zawarły aneksu do umowy.

Basen nie został wybudowany w terminie. Odbiór końcowy robót nastąpił 30 listopada 2022 r. Gmina zapłaciła Wykonawcy umówione wynagrodzenie.

W roku szkolnym 2022/2023 Liceum po raz pierwszy utworzyło sportową klasę pływacką. Dostawa specjalistycznego wyposażenia pływalni, niezbędnego do prowadzenia profesjonalnych treningów w klasie sportowej (m.in. trampolina do skoków do wody, wieża do skoków, stosowany na zawodach system pomiaru czasu), nastąpić miała na koniec roku 2022. Dlatego, jeszcze w czasie wakacji w 2022 r., Gmina zdecydowała się na wynajęcie basenu w sąsiednim powiecie, w Ośrodku Sportu i Rekreacji w Tenczynie. Z uwagi na czas planowanej dostawy, najem trwać miał przez cały pierwszy semestr. Koszt najmu od września 2022 r. do lutego 2023 r. wyniósł 200.000,00 zł brutto. Na podstawie umowy z przedsiębiorstwem przewozowym Jan Hetman, uczniowie klasy pływackiej (32 osoby) cztery razy w tygodniu byli przewożeni busami na zajęcia sportowe. Całościowy koszt transportu wyniósł 50.000,00 zł brutto. Według założeń, od sierpnia 2022 r. z pływalni mieli jednak korzystać mieszkańcy Makowa, co – ze względu na opóźnienia – nie nastąpiło.

28 grudnia 2022 r. Gmina przesłała Spółce notę księgową na kwotę 4.840.000 zł z tytułu kary umownej za zwłokę w realizacji przedmiotu Umowy.

Nastąpiła wymiana pism pomiędzy stronami (pisma w załączeniu).

Następnie, 10 marca 2023 r., Spółka wystosowała do Gminy żądanie zapłaty z tytułu robót dodatkowych kwoty 5.000.000 zł brutto, w terminie 14 dni. Spółka, tłumacząc swe opóźnienie, wskazała jednocześnie, że obok większego zakresu robót, które należało wykonać, prace zakłóciły ulewne deszcze w ostatnich dwóch tygodniach sierpnia 2021 r. Robotnicy, z braku zabezpieczenia terenu wykopu, musieli czasowo przerwać roboty (był to początek projektu, a Spółka nie chciała ponosić kosztów takiego zabezpieczenia, bo zmniejszyły opłacalność zamówienia). Co więcej, Prezes Spółki tłumaczył opóźnienie robót problemami kadrowymi, których doświadczał w toku niemal całego okresu pracy nad projektem. Niezależnie od tego, Spółka zażądała zapłaty 500.000 zł brutto tytułem waloryzacji wynagrodzenia (waloryzacja na podstawie umowy okazała się niewystarczająca) argumentując, że spowodowana wybuchem wojny w Ukrainie inflacja i nieprzewidywany wzrost cen materiałów budowlanych, w szczególności stali, miały wpływ na zwiększone koszty realizacji kontraktu. Z inicjatywy Prezesa spółki Twój Budowlaniec, w Ratuszu zostało zorganizowane spotkanie z Burmistrzem. Celem spotkania jest określenie zakresu wzajemnych żądań i podjęcie próby polubownego rozwiązania sporu.

**Pan**  
**Zbigniew Samorządowski**  
Burmistrz Gminy miejskiej w Makowie

Szanowny Panie Burmistrzu,

z wielkim zdziwieniem odnotowałem Państwa notę księgową, obciążającą naszą spółkę karą umowną w ogromnej wysokości 4.840.000,00 zł z powodu naszej rzekomej zwłoki.

Spółka Twój Budowlaniec od lat słynie z tego, że oddaje projekty na czas, a ewentualne opóźnienia w pojedynczych przypadkach wynikają z okoliczności zewnętrznych lub trudności po stronie Inwestorów. Z przykrością stwierdzam, że podobnie było i tym razem – opóźnienie nie nastąpiło z winy Wykonawcy, wobec czego kara umowna została naliczona bezpodstawnie.

Przede wszystkim – dokumentacja projektowa przekazana przez Gminę zawierała fundamentalny brak – nie zaznaczono w niej usytuowania stanowiska archeologicznego. Niestety, brak było reakcji na naszą prośbę o zawarcie aneksu i przekazanie przez Gminę poprawionego projektu. W konsekwencji niezwłocznie przeprojektowaliśmy przebieg kanalizacji według najbezpieczniejszego założenia. Przyjęty przebieg rur zapewniał możliwość szybkiego podjęcia prac i zabezpieczenie ruin kościoła, w sposób zgody ze sztuką (oraz uzgodniony z konserwatorem zabytków). Następnie wykonaliśmy znacznie dłuższy, niż zakładany w pierwotnym projekcie, odcinek kanalizacji i towarzyszące temu nieprzewidziane m.in. prace odkrywkowe. Musieliśmy także, wbrew założeniom projektu, wymienić fragment istniejących rur. Spółka kilka razy informowała o tym w rozmowach telefonicznych.

W świetle przedstawionych okoliczności liczę na rozwiązanie tej zaskakującej dla nas sprawy. Zawsze przykładamy ogromną wagę do inwestycji dla lokalnej społeczności i nasza renoma jest tego najlepszym wyrazem.

Z poważaniem

*Filip Rezolutny – podpisano elektronicznie*

*Certyfikat Sprawdzony Podpis*

.....  
Filip Rezolutny – Prezes Twój Budowlaniec sp. z o.o. w Makowie

**Pan**  
**Filip Rezolutny**  
Prezes Twój Budowlaniec sp. z o.o. z siedzibą  
w Makowie

Szanowny Panie Prezesie!

W pierwszej kolejności Gmina zaprzecza wszelkim Pana twierdzeniom.

Trudno przyjąć Państwa wyjaśnienia o braku dostarczenia właściwej dokumentacji projektowej, czy braku jej poprawienia. Spółka Twój Budowlaniec jest przedsiębiorcą lokalnym od lat zajmującym się robotami budowlanymi i w związku z tym powinien być doskonale zorientowany w przebiegu instalacji pod płytą Rynku Głównego oraz usytuowaniem ruin.

Pragnę również zauważyć, że wykonawca zdecydował się zrealizować zamówienie, a wynagrodzenie zostało określone ryczałtowo. Tego rodzaju sytuacje przedsiębiorca powinien uwzględnić w ramach ryzyka gospodarczego prowadzonej działalności. Inną kwestią jest konieczność wymiany krótkiego odcinka rur – nie wiedzieliśmy, że są w tak złym stanie. Nie zmienia to faktu, że opóźnienie spowodowane zostało złą organizacją pracy oraz bałaganem panującym na budowie.

Przypominam także, że we wspomnianych rozmowach telefonicznych wskazywałem Panu, że Gmina musiała ponosić dodatkowe koszty związane z koniecznością zorganizowania uczniom zajęć sportowych na basenie w pierwszym półroczu. Wobec poniesionych kosztów, naliczenie kary umownej jest tym bardziej uzasadnione. Co więcej, wbrew pierwotnym założeniom, Gmina nie mogła zrealizować obietnicy wobec mieszkańców miasta, że od sierpnia 2022 r. będą mogli korzystać z pływalni. Ponadto opóźnianie się prac doskwierało społeczności, gdyż utrudnione było poruszanie się po Rynku, który stanowi główną atrakcję miasta.

Z przykrością muszę stwierdzić, że wysokość naliczonej kary wynika wobec tego z Państwa czteromiesięcznej zwłoki.

Ponadto pragnę zauważyć, że Gmina jest jednostką sektora finansów publicznych i tym samym zobowiązana jest do naliczenia kary umownej oraz do stosowania art. 54a ustawy o finansach publicznych.

Z wyrazami szacunku

*Zbigniew Samorządowski – podpisano elektronicznie*

*Certyfikat Sprawdzony Podpis*

.....  
Zbigniew Samorządowski – Burmistrz Gminy miejskiej w Makowie

### III. Zadanie

Proszę przygotować pracę pisemną, która zawierać będzie następujące elementy:

- a) część pierwszą – zwięzły opis przewidywanego rozstrzygnięcia sądu wraz z krótką argumentacją oraz ewentualnie określenie innych alternatywnych scenariuszy poza osiągnięciem porozumienia ugodowego;
- b) część drugą – analizę sytuacji negocjacyjnej wybranej strony, w tym:
  - analizę rzeczywistych interesów wybranej strony;
  - analizę celów negocjacyjnych, które ta strona sporu chce osiągnąć;
  - analizę rzeczywistych interesów i przewidywanych celów drugiej strony;
  - rekomendowaną strategię negocjacyjną.

Najistotniejszym elementem pracy pisemnej jest sposób argumentowania przedstawianych stanowisk i umiejętność identyfikowania okoliczności, które mają znaczenie dla oceny sytuacji stron.

Przygotowując część pierwszą pracy pisemnej – dotyczącą zwięzłego opisu przewidywanego rozstrzygnięcia sądu, należy rozważyć przede wszystkim:

- jakie ewentualnie argumenty przemawiają za określonym rozstrzygnięciem sądu w odniesieniu do poszczególnych roszczeń stron;
- jakie okoliczności mogłyby z kolei obniżyć prawdopodobieństwo takiego rozstrzygnięcia.

Jakie szanse i ryzyka wiążą się z ewentualnym innym/innymi, niż rozstrzygnięcie sądu, alternatywnymi rozwiązaniami, możliwymi do osiągnięcia poza porozumieniem ugodowym?

W sporządzeniu pracy pisemnej pomocne mogą okazać się publikowane przez Prokuratorię rekomendacje i wskazówki (<https://www.gov.pl/web/prokuratoria/>, zakładka co robimy → rekomendacje i wzory postanowień umów), w tym zwłaszcza:

- *Rekomendacje dotyczące postępowania w zakresie polubownego rozwiązywania sporów;*
- *Rekomendacje w zakresie formułowania postanowień umów dotyczących kar umownych;*
- *Zmiana umowy z uwagi na nadzwyczajny wzrost cen (waloryzacja).*