



Ogólnopolski Prawniczy Turniej Negocjacyjny 2025 – edycja II – kasus etap kwalifikacji

Spór w przedmiocie kar umownych oraz waloryzacji wynagrodzenia z umowy zawartej w oparciu o prawo zamówień publicznych

Strony:

- I. Gmina Miejska w Nowakowie (Gmina, Zamawiający) – reprezentowana przez Burmistrza, Jana Nowaka.
- II. LuxBud spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Nowakowie (Spółka, Wykonawca) – reprezentowana przez Prezesa Zarządu (reprezentacja samoistna), Tomasza Silnego.

LuxBud sp. z o.o. z siedzibą w Nowakowie wygrała przetarg w trybie zamówień publicznych (przetarg nieograniczony) na rozbudowę Szkoły Podstawowej nr 1 w Nowakowie.

Długo wyczekiwana rozbudowa Szkoły Podstawowej nr 1 w Nowakowie, obejmująca przede wszystkim budowę nowoczesnej sali gimnastycznej, ma duże znaczenie dla całej społeczności lokalnej. Dotychczas Szkoła miała bowiem bardzo ograniczone możliwości organizowania zajęć sportowych dla uczniów. Odbýwały się one częściowo we własnych, niewielkich pomieszczeniach Szkoły, a częściowo w Ośrodku Kultury w sąsiedniej gminie Janów, na podstawie zawartej umowy. Sprawna realizacja zamówienia była tym bardziej istotna, że Burmistrz obiecał w wyborach przekształcenie Szkoły w najbardziej nowoczesną placówkę w regionie do 2026 r. Spółka cieszyła się lokalną renomą i dużą liczbą zleceń, posiadała odpowiednie doświadczenie i zasoby, w tym wykwalifikowanych pracowników. Przedsięwzięcie zyskało lokalnie duży rozgłos. Burmistrzowi bardzo zależy, żeby zakończenie roku szkolnego 2024/2025, które będzie miało miejsce 27 czerwca 2025 r., odbyło się w nowej sali gimnastycznej.

Przedmiotem zawartej 5 marca 2022 r. umowy była rozbudowa szkoły o salę gimnastyczną z zapleczem dydaktycznym i sportowym (w tym profesjonalnym boiskiem). Projekt został przedstawiony przez Zamawiającego (umowa w formule *Buduj*). Zgodnie z umową zamówienie miało zostać zrealizowane do 15 maja 2025 r., przy czym do 31 stycznia 2025 r. miał nastąpić bezusterkowy odbiór kluczowej części zamówienia, czyli budynku sali gimnastycznej z zapleczem dydaktycznym. Według umowy był to jeden z tzw. Kamieni Milowych (etapów realizacji zamówienia). W umowie przewidziano wynagrodzenie ryczałtowe w wysokości 5.123.000,00 zł brutto (§ 4 umowy) – zgodnie z ofertą LuxBud Sp. z o.o. złożoną 20 grudnia 2021 r. Umowa przewidywała kary umowne: „1) za odstąpienie od umowy przez którąkolwiek ze Stron z przyczyn, za które Wykonawca ponosi odpowiedzialność w wysokości 20% wynagrodzenia umownego brutto, określonego w § 4 umowy; 2) za zwłokę w realizacji Kamienia Milowego w wysokości

0,5% wynagrodzenia umownego brutto, określonego w § 4 umowy, za każdy dzień zwłoki; 3) za zwłokę w terminie wykonania Przedmiotu Umowy w wysokości 0,7% wynagrodzenia umownego brutto, określonego w § 4 umowy, za każdy dzień zwłoki; 4) za nieprzedłożenie, bez względu na przyczyny, w terminie do zaakceptowania projektu umowy o podwykonawstwo, której przedmiotem są roboty budowlane lub projektu jej zmiany, w wysokości 1.000,00 zł za każdy nieprzedłożony w terminie do zaakceptowania projekt umowy o podwykonawstwo lub jej zmiany.”

10 marca 2025 r. Wykonawca zwrócił się do Gminy z wnioskiem o podwyższenie wynagrodzenia. Wskazał, że wybuch wojny w Ukrainie spowodował utratę części załogi i problemy z zatrudnieniem nowych, wykwalifikowanych pracowników. Podkreślił, że skokowo wzrosły również koszty robocizny. Od 2021 r.¹ minimalne wynagrodzenie za pracę rośnie kilkakrotnie (w 2022 r.² wzrosło o 210 zł w stosunku do roku 2021, gdy Wykonawca składał ofertę, następnie w 2023 r.³ wzrosło dwukrotnie, o 480 zł od stycznia 2023 r. i o kolejne 110 zł od lipca 2023 r., od stycznia 2024 r.⁴ podwyższono wynagrodzenie minimalne o kolejne 642 zł). Różnica między minimalnym wynagrodzeniem za pracę między grudniem 2021 r. a styczniem 2024 r. wynosi ponad 1200 zł⁵. Prezes LuxDom Sp. z o.o. podkreślił, że, zgodnie z art. 436 pkt 4 lit. b) ustawy prawo zamówień publicznych i odpowiednich postanowień umowy, Gmina ma obowiązek zwaloryzować wynagrodzenie Spółki ze względu na wzrost minimalnego wynagrodzenia za pracę.

Wykonawca wniósł również o wydłużenie terminu realizacji umowy na podstawie postanowienia umowy, które dopuszcza zmianę terminu w przypadku zaistnienia okoliczności niezależnych od Wykonawcy o 28 dni.

W odpowiedzi, w piśmie z 17 marca 2025 r., Gmina wyjaśniła, że umowa przewiduje wynagrodzenie ryczałtowe, które, co do zasady nie ulega zmianom, bo zabrania tego ustawa prawo zamówień publicznych. Poza tym według Gminy Spółka nie wykazała, że zatrudniała pracowników za minimalne wynagrodzenie, a tylko w takim przypadku możliwa jest waloryzacja, o której mowa w art. 436 pkt 4 lit. b) tiret drugie p.z.p. Umowa przewiduje tzw. klauzulę waloryzacyjną, która umożliwia waloryzację wynagrodzenia, zgodnie z wymogami p.z.p. Jednak nie został spełniony przewidziany w niej warunek, jakim była zmiana kwartalnego wskaźnika zmiany cen produkcji budowlano-montażowej ogłaszanego przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego o ponad 10 %⁶. Gmina ponadto podkreśliła, że w przewidzianym w umowie terminie do 31 stycznia 2025 r. nie doszło do bezusterkowego odbioru budynku sali gimnastycznej – Kamienia Milowego, a Wykonawca pozostaje w zwłoce. Komisja odbiorowa stwierdziła liczne (62) niedoróbki i usterki związane głównie z niechlujnym wykończeniem budynku i nieukończeniem parkietu. W kolejnym terminie odbioru, 14 marca 2025 r., stwierdzono, że nadal istnieją pewne usterki i konieczne jest ponowne malowanie ścian. Gmina jest w związku z tym, zgodnie z umową, zobowiązana

¹ Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 15 września 2020 r. w sprawie wysokości minimalnego wynagrodzenia za pracę oraz wysokości minimalnej stawki godzinowej w 2021 r. (Dz. U. poz. 1596).

² Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 14 września 2021 r. w sprawie wysokości minimalnego wynagrodzenia za pracę oraz wysokości minimalnej stawki godzinowej w 2022 r. (Dz. U. poz. 1690).

³ Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 13 września 2022 r. w sprawie wysokości minimalnego wynagrodzenia za pracę oraz wysokości minimalnej stawki godzinowej w 2023 r. (Dz. U. poz. 1952).

⁴ Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 14 września 2023 r. w sprawie wysokości minimalnego wynagrodzenia za pracę oraz wysokości minimalnej stawki godzinowej w 2024 r. (Dz. U. poz. 1893).

⁵ Należy przyjąć, że podane tu dane dot. wysokości minimalnego wynagrodzenia za pracę są prawidłowe.

⁶ Należy przyjąć, że rzeczywiście nie został spełniony ten warunek.

do naliczenia Wykonawcy kary umownej w wysokości 0,5% wynagrodzenia brutto za każdy dzień zwłoki. Na dzień 17 marca 2025 r. okres zwłoki wynosi 45 dni.

Odbiór bezusterkowy budynku sali gimnastycznej nastąpił 21 marca 2025 r. W dniu 25 marca 2025 r. Wykonawcy została doręczona nota księgowa na kwotę 1.255.135,00 zł tytułem kary umownej za 49 dni zwłoki w okresie od 1 lutego 2025 r. do 21 marca 2025 r., z terminem płatności 7 dni i adnotacją o potrąceniu z przysługującej Wykonawcy ostatniej transzy wynagrodzenia, która będzie płatna po uzyskaniu pozwolenia na użytkowanie.

W piśmie z 17 kwietnia 2025 r. w odniesieniu do naliczonej kary umownej Wykonawca wskazał, że opóźnienie prac wykończeniowych, których dotyczyły zastrzeżenia komisji odbiorowej, nie nastąpiło z jego winy. Wszystkie prace wykończeniowe wykonywała zaakceptowana przez Zamawiającego jako podwykonawca firma Jan Kwiatek Usługi Wykończeniowe, a nie spółka LuxDom. Spółka LuxDom wykonała swoje prace w terminie. Niezależnie od tego, Pan Jan Kwiatek poinformował LuxDom, że w związku ze zgłoszonym przez dyrektora Szkoły na początku stycznia 2025 r. oczekiwaniem, żeby podłoga w wybudowanej sali gimnastycznej została pokryta specjalną powłoką gumową, podwykonawca musiał zamówić dodatkowe trudno dostępne materiały i przygotować na nowo powierzchnię podłogi w sali gimnastycznej, co spowodowało opóźnienie o co najmniej 28 dni. Dlatego LuxDom wniósł o przedłużenie przewidzianego w umowie terminu odbioru sali gimnastycznej i tym samym terminu końcowego o 28 dni, gdyż to opóźnienie nie było zawinione przez Wykonawcę. Wykonawca wskazał, że kara umowna jest nienależna. Niezależnie od tego, kara umowna jest też zdaniem Wykonawcy rażąco wygórowana i została nieskutecznie potrącona.

LuxDom ponowił także wniosek o podwyższenie wynagrodzenia, załączając do pisma opinię eksperta, firmy consultingowej RachCiach Sp. z o.o., zgodnie z którą wzrost kosztów robocizny i materiałów niezbędnych do realizacji zamówienia wyniósł, od grudnia 2021 r. do kwietnia 2025 r., 1.563.126,00 zł. Wykonawca wnosi o podwyższenie wynagrodzenia umownego o taką kwotę. W przeciwnym razie grozi mu brak płynności finansowej i tym samym brak możliwości ukończenia realizacji kontraktu, tj. w szczególności zamówienia i montażu elementów przewidzianych na przyszłolnym boisku sportowym. Wykonawca zauważył, że podwyższenie wynagrodzenia do 15% jest dopuszczalne na podstawie art. 455 ust. 2 p.z.p., bo zmiana ta nie powoduje zmiany ogólnego charakteru umowy.

Z informacji uzyskanych przez pracowników ratusza wynika, że spółka LuxDom rzeczywiście popadła w trudności finansowe po wybuchu wojny w Ukrainie. Przedmiot Umowy jest wykonany w niemal 90%. Pozostało jeszcze wykonanie przyszłolnego boiska z odpowiednią infrastrukturą, a Spółka ma w tym zakresie unikatowe doświadczenie (także w realizacjach zagranicznych) i korzysta z usług stałych, sprawdzonych dostawców. Jednak docierają do pracowników ratusza także informacje, że spółka LuxDom nie reguluje regularnie płatności na rzecz dostawców. Pokrycie podłogi specjalnego rodzaju powłoką gumową nie było wprost przewidziane w opisie przedmiotu zamówienia. Zgodnie ze stanowiskiem Wydziału Prawnego w Urzędzie Gminy, nie można jednak przedłużyć umowy zgodnie z wnioskiem Wykonawcy, gdyż termin 31 stycznia 2025 r. już upłynął. Ponadto, zgodnie z tym stanowiskiem, wynagrodzenie jest ryczałtowe i nie zależy od szczegółowego zakresu prac. Gmina nie może też zrezygnować z kar umownych, bo Burmistrzowi groziłaby za to odpowiedzialność z tytułu dyscypliny finansów publicznych. Kary umowne mogą być wprowadzone miarkowane, ale tylko przez sąd. Poza tym – zostały już potrącone. Co do waloryzacji, we wspomnianym stanowisku wskazano natomiast, że Wykonawca jest profesjonalistą i powinien był przewidzieć wzrost cen. Z kosztorysu ofertowego wynika

natomiast, że LuxDom przyjęła do kalkulacji swojej oferty ceny obowiązujące w 2021 r., tj. że Spółka nie zabezpieczyła się na wypadek wzrostu cen, pomimo że umowa miała trwać ok. 3 lata.

Z inicjatywy LuxDom w Ratuszu zostało zorganizowane spotkanie Prezesa Spółki z Burmistrzem. Celem spotkania jest określenie zakresu wzajemnych żądań Stron i podjęcie próby polubownego rozwiązania sporu.

Zadanie:

Proszę przygotować pracę pisemną, która zawierać będzie następujące elementy:

- a) część pierwszą – zwięzłą analizę stanu faktycznego i prawnego sprawy oraz wskazanie wynikającego z tej analizy, przewidywanego rozstrzygnięcia sądu, a także 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 dla wybranej strony.

Wymogi dotyczące pracy pisemnej zawarte zostały w § 7 Regulaminu Ogólnopolskiego Prawniczego Turnieju Negocjacyjnego – Edycja 2.

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

Przygotowując część pierwszą pracy pisemnej dotyczącą zwięzłej analizy stanu faktycznego i prawnego sprawy oraz wskazania wynikającego z tej analizy, przewidywanego rozstrzygnięcia sądu, a także ewentualnie innych alternatywnych scenariuszy poza osiągnięciem porozumienia ugodowego, należy rozważyć przede wszystkim:

- jakie okoliczności stanu faktycznego posiadają znaczenie dla rozstrzygnięcia sporu, a – w konsekwencji – jakie podstawy prawne mogłyby znaleźć zastosowanie do jego rozstrzygnięcia;
- jakie argumenty przemawiają za określonym rozstrzygnięciem sądu w odniesieniu do poszczególnych roszczeń stron, a jakie ewentualnie obniżają prawdopodobieństwo takiego rozstrzygnięcia;
- czy istnieją (i jakie) ewentualne inne, niż rozstrzygnięcie sądu i uzyskanie porozumienia ugodowego, alternatywne możliwe do osiągnięcia rozwiązania? Jakie wiążą się z nimi szanse i ryzyka?

Z kolei w części drugiej pracy należy zawrzeć elementy wskazane w pkt b) powyżej i w § 7 ust 1. lit b) Regulaminu. Elementy części drugiej pracy, wskazane w tiret 1-3 pkt b) powyżej i w § 7 ust 1. lit b) Regulaminu (a także analiza przeprowadzona w części pierwszej pracy pisemnej), powinny pomóc w przygotowaniu rekomendowanej strategii negocjacyjnej dla wybranej strony.

W sporządzeniu pracy pisemnej pomocne mogą okazać się publikowane przez Prokuraturę 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).*