

UMOWA NA ROBOTY BUDOWLANE – obowiązkowe elementy umowy w świetle ustawy Pzp

I. POSTANOWIENIA OBLIGATORYJNE W PRZYPADKU KAŻDEJ UMOWY NA ROBOTY BUDOWLANE			
	Obowiązkowy element umowy na roboty budowlane (Pzp)	Podstawa prawna	Uwagi
1.	<p>Planowany termin zakończenia robót budowlanych</p> <p>oraz w razie potrzeby:</p> <p>Planowane terminy wykonania poszczególnych części roboty budowlanej,</p> <p>określone:</p> <ul style="list-style-type: none"> • w dniach • w tygodniach • w miesiącach • lub latach <p>chyba że wskazanie daty wykonania umowy jest uzasadnione obiektywną przyczyną</p>	<p>art. 436 pkt 1 Pzp</p> <p>zob. także art. 434 Pzp</p>	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Postanowienie obowiązkowe dla każdej umowy na roboty budowlane (niezależnie od przedmiotu umowy, okresu, na jaki umowa została zawarta, wartości zamówienia czy trybu postępowania poprzedzającego zawarcie umowy). ✓ Zamawiający ma obowiązek co do zasady określić termin zakończenia realizacji umowy nie konkretną datą, ale przez wskazanie okresu, w którym wykonawca ma wykonać przedmiot umowy. ✓ Wyjątkowo, gdy jest to uzasadnione specyfiką zamówienia, można określić termin za pomocą konkretnej daty. ✓ W razie potrzeby można przewidzieć postanowienia dotyczące planowanego terminu wykonania poszczególnych części świadczenia.

2.	Warunki zapłaty wynagrodzenia	art. 436 pkt 2 Pzp zob. także art. 443 Pzp	<ul style="list-style-type: none">✓ Postanowienie obowiązkowe dla każdej umowy na roboty budowlane (niezależnie od przedmiotu umowy, okresu, na jaki umowa została zawarta, wartości zamówienia czy trybu postępowania poprzedzającego zawarcie umowy).✓ Warunkami mogą być np. zasady sporządzania protokołów odbioru, załączników do protokołów, decyzji organów itp.✓ Zob. także art. 443 Pzp w zakresie płatności wynagrodzenia w częściach po wykonaniu części umowy i udzielania zaliczek – wprowadzie postanowienie jest obowiązkowe w przypadku umów zawartych na okres dłuższy niż 12 miesięcy, jednak Pzp nie ogranicza tej możliwości także w umowach zawartych na okres krótszy niż 12 miesięcy.
----	--------------------------------------	---	--

3.	<p>Łączna maksymalna wysokość kar umownych, których mogą dochodzić strony</p>	art. 436 pkt 3 Pzp	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Postanowienie obowiązkowe dla każdej umowy na roboty budowlane (niezależnie od przedmiotu umowy, okresu, na jaki umowa została zawarta, wartości zamówienia czy trybu postępowania poprzedzającego zawarcie umowy). ✓ Ustawa Pzp ani przepisy KC nie określają konkretnych limitów kar umownych. ✓ Kara umowna powinna zmierzać do naprawienia szkody wyrządzonej zamawiającemu z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania umowy przez wykonawcę, nie powinna stanowić dla zamawiającego źródła zysku. ✓ Limit wysokości kar umownych określa się dla zamawiającego i dla wykonawcy. ✓ Określając górny limit kar umownych zamawiający powinien wziąć pod uwagę: zakres, rodzaj naruszenia, wielkość i specyfikę przedmiotu zamówienia, zasadę proporcjonalności i uczciwej konkurencji. ✓ Nadmierny limit kar umownych może spowodować niewielką liczbę ofert w postępowaniu lub rozbieżność cen ofert wynikającą z odmiennego szacowania ryzyk przez wykonawców.
----	--	--------------------	--

4.	<p>Postanowienie dotyczące obowiązku przedkładania przez wykonawcę zamawiającemu projektu umowy o podwykonawstwo, której przedmiotem są roboty budowlane, a także projektu jej zmiany, oraz poświadczonej za zgodność z oryginałem kopii zawartej umowy o podwykonawstwo, której przedmiotem są roboty budowlane, i jej zmian</p>	<p>art. 437 ust. 1 pkt 1 Pzp zob. art. 464 Pzp</p>	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Postanowienie obowiązkowe dla każdej umowy na roboty budowlane (niezależnie od przedmiotu umowy, okresu, na jaki umowa została zawarta, wartości zamówienia czy trybu postępowania poprzedzającego zawarcie umowy). ✓ Przepis art. 437 ust. 1 pkt 1 ustawy Pzp warunkuje powstanie odpowiedzialności zamawiającego za bezpośrednią wypłatę wynagrodzenia należnego podwykonawcom lub dalszym podwykonawcom w sytuacji nieotrzymania wynagrodzenia od swoich kontrahentów. ✓ Celem przepisu jest zapewnienie skutecznej ochrony zapłaty wymagalnego wynagrodzenia podwykonawcom i dalszym podwykonawcom uczestniczącym w realizacji zamówienia na roboty budowlane. ✓ Wykonawca, podwykonawca lub dalszy podwykonawca zamówienia na roboty budowlane przedkłada zamawiającemu poświadczoną za zgodność z oryginałem kopię zawartej umowy o podwykonawstwo, której przedmiotem są roboty budowlane, w terminie 7 dni od dnia jej zawarcia (art. 464 ust. 5 ustawy Pzp). ✓ Niedopuszczalne jest uregulowanie obowiązków wykonawców, związanych z zawieraniem umów o podwykonawstwo, w sposób odmienny niż określony w ustawie Pzp. ✓ Zgodnie z art. 463 ustawy Pzp umowa o podwykonawstwo nie może zawierać postanowień kształtujących prawa i obowiązki podwykonawcy, w zakresie kar umownych oraz postanowień dotyczących warunków wypłaty wynagrodzenia, w sposób dla niego mniej korzystny niż prawa i obowiązki wykonawcy, ukształtowane postanowieniami umowy zawartej między zamawiającym a wykonawcą.
----	--	--	---

5.	<p>Wskazanie terminu na zgłoszenie przez zamawiającego zastrzeżeń do projektu umowy o podwykonawstwo, której przedmiotem są roboty budowlane, i do projektu jej zmiany lub sprzeciwu do umowy o podwykonawstwo, której przedmiotem są roboty budowlane, i do jej zmian</p>	<p>art. 437 ust. 1 pkt 2 Pzp zob. art. 464 Pzp</p>	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Postanowienie obowiązkowe dla każdej umowy na roboty budowlane (niezależnie od przedmiotu umowy, okresu, na jaki umowa została zawarta, wartości zamówienia czy trybu postępowania poprzedzającego zawarcie umowy). ✓ Przepis art. 437 ust. 1 pkt 2 ustawy Pzp warunkuje powstanie odpowiedzialności zamawiającego za bezpośrednią wypłatę wynagrodzenia należnego podwykonawcom lub dalszym podwykonawcom w sytuacji nieotrzymania wynagrodzenia od swoich kontrahentów. ✓ Celem przepisu jest zapewnienie skutecznej ochrony zapłaty wymagalnego wynagrodzenia podwykonawcom i dalszym podwykonawcom uczestniczącym w realizacji zamówienia na roboty budowlane. ✓ Zamawiający, w terminie określonym zgodnie z art. 437 ust. 1 pkt 2, zgłasza w formie pisemnej, pod rygorem nieważności, zastrzeżenia do projektu umowy o podwykonawstwo, której przedmiotem są roboty budowlane, w przypadku gdy: (1) nie spełnia ona wymagań określonych w dokumentach zamówienia; (2) przewiduje ona termin zapłaty wynagrodzenia dłuższy niż określony w art. 464 ust. 2; (3) zawiera ona postanowienia niezgodne z art. 463 (art. 464 ust. 3 ustawy Pzp). ✓ Zamawiający, w terminie określonym zgodnie z art. 437 ust. 1 pkt 2, zgłasza w formie pisemnej pod rygorem nieważności sprzeciw do umowy o podwykonawstwo, której przedmiotem są roboty budowlane, w przypadkach, o których mowa w art. 464 ust. 3 ustawy Pzp (art. 464 ust. 6 ustawy Pzp). ✓ Niedopuszczalne jest uregulowanie obowiązków wykonawców, związanych z zawieraniem umów o podwykonawstwo, w sposób odmienny niż określony w ustawie Pzp.
----	---	--	--

6.	<p>Postanowienia dotyczące obowiązku przedkładania przez wykonawcę zamawiającemu poświadczonych za zgodność z oryginałem kopii zawartych umów o podwykonawstwo, których przedmiotem są dostawy lub usługi, oraz ich zmian</p>	<p>art. 437 ust. 1 pkt 3 Pzp zob. art. 464 ustawy Pzp</p>	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Postanowienie obowiązkowe dla każdej umowy na roboty budowlane (niezależnie od przedmiotu umowy, okresu, na jaki umowa została zawarta, wartości zamówienia czy trybu postępowania poprzedzającego zawarcie umowy). ✓ Celem przepisu jest zapewnienie skutecznej ochrony zapłaty wymagalnego wynagrodzenia podwykonawcom i dalszym podwykonawcom uczestniczącym w realizacji zamówienia na roboty budowlane. ✓ Wykonawca, podwykonawca lub dalszy podwykonawca przedkłada zamawiającemu poświadczoną za zgodność z oryginałem kopię zawartej umowy o podwykonawstwo, której przedmiotem są dostawy lub usługi, w terminie 7 dni od dnia jej zawarcia, z wyłączeniem umów o podwykonawstwo o wartości mniejszej niż 0,5% wartości umowy oraz umów o podwykonawstwo, których przedmiot został wskazany przez zamawiającego w dokumentach zamówienia. Wyłączenie, o którym mowa w zdaniu pierwszym, nie dotyczy umów o podwykonawstwo o wartości większej niż 50 000 złotych. Zamawiający może określić niższą wartość, od której będzie zachodził obowiązek przedkładania umowy o podwykonawstwo (art. 464 ust. 8 ustawy Pzp). ✓ W przypadku, o którym powyżej, podwykonawca lub dalszy podwykonawca, przedkłada poświadczoną za zgodność z oryginałem kopię umowy również wykonawcy (art. 464 ust. 9 ustawy Pzp). ✓ W przypadku, o którym mowa w art. 464 ust. 8 ustawy Pzp, jeżeli termin zapłaty wynagrodzenia jest dłuższy niż 30 dni od dnia doręczenia wykonawcy, podwykonawcy lub dalszemu podwykonawcy faktury lub rachunku, zamawiający informuje o tym wykonawcę i wzywa go do doprowadzenia do zmiany tej umowy, pod rygorem wystąpienia o zapłatę kary umownej (art. 464 ust. 10 ustawy Pzp). ✓ Niedopuszczalne jest uregulowanie obowiązków wykonawców, związanych z zawieraniem umów o
----	--	---	---

			podwykonawstwo, w sposób odmienny niż określony w ustawie Pzp.
7.	Zasady zapłaty wynagrodzenia wykonawcy, uwarunkowane przedstawieniem przez niego dowodów potwierdzających zapłatę wymagalnego wynagrodzenia podwykonawcom lub dalszym podwykonawcom	art. 437 ust. 1 pkt 4 Pzp	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Postanowienie obowiązkowe dla każdej umowy na roboty budowlane (niezależnie od przedmiotu umowy, okresu, na jaki umowa została zawarta, wartości zamówienia czy trybu postępowania poprzedzającego zawarcie umowy). ✓ Celem przepisu jest zapewnienie skutecznej ochrony zapłaty wymagalnego wynagrodzenia podwykonawcom i dalszym podwykonawcom uczestniczącym w realizacji zamówienia na roboty budowlane. ✓ Ustalone w umowie zasady muszą uwzględniać konieczność przedstawienia przez wykonawcę dowodów potwierdzających zapłatę wymagalnego wynagrodzenia podwykonawcom lub dalszym podwykonawcom. ✓ W postanowieniach umownych zamawiający może określić jakie dowody posłużą potwierdzeniu ww. okoliczności, jednak nie powinien być to katalog zamknięty, gdyż przepis ten posługuje się ogólnym pojęciem „dowodów”.

8.	Termin zapłaty wynagrodzenia podwykonawcom lub dalszym podwykonawcom	art. 437 ust. 1 pkt 5 Pzp zob. art. 464 ust. 10 w zw. z art. 464 ust. 2 Pzp	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Postanowienie obowiązkowe dla każdej umowy na roboty budowlane (niezależnie od przedmiotu umowy, okresu, na jaki umowa została zawarta, wartości zamówienia czy trybu postępowania poprzedzającego zawarcie umowy). ✓ Celem przepisu jest zapewnienie skutecznej ochrony zapłaty wymagalnego wynagrodzenia podwykonawcom i dalszym podwykonawcom uczestniczącym w realizacji zamówienia na roboty budowlane. ✓ Termin zapłaty wynagrodzenia podwykonawcy lub dalszemu podwykonawcy nie może być dłuższy niż 30 dni - jest to termin maksymalny, zamawiający jest zatem uprawniony do określenia krótszego terminu płatności wynagrodzenia na rzecz podwykonawców oraz dalszych podwykonawców. ✓ Porozumienia między wykonawcą a podwykonawcą co do odroczenia terminu płatności jest nieważne z powodu sprzeczności z ustawą Pzp, gdy termin ten byłby dłuższy niż 30 dni¹.
----	---	---	---

¹ Wyrok Sądu Apelacyjnego w Krakowie z dnia 29 lipca 2020 r., sygn. akt: I AGa 58/20, Legalis nr 2499443, wydany na gruncie ustawy Pzp2004, ale zachowujący aktualność w aktualnym stanie prawnym.

9.	Zasady zawierania umów o podwykonawstwo z dalszymi podwykonawcami	art. 437 ust. 1 pkt 6 Pzp zob. art. 464 – 465 Pzp	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Postanowienie obowiązkowe dla każdej umowy na roboty budowlane (niezależnie od przedmiotu umowy, okresu, na jaki umowa została zawarta, wartości zamówienia czy trybu postępowania poprzedzającego zawarcie umowy). ✓ Celem przepisu jest zapewnienie skutecznej ochrony zapłaty wymagalnego wynagrodzenia podwykonawcom i dalszym podwykonawcom uczestniczącym w realizacji zamówienia na roboty budowlane. ✓ Zasady zawierania umów o podwykonawstwo z dalszymi podwykonawcami powinny odpowiadać wymaganiom wskazanym w art. 464-465 ustawy Pzp. ✓ Umowy o podwykonawstwo, których dotyczą sformułowane przez zamawiającego zasady, mogą mieć za przedmiot zarówno roboty budowlane, jak i dostawy lub usługi, gdyż w art. 437 ust. 1 pkt 6 ustawy Pzp ustawodawca nie wskazał jakiego rodzaju umów o podwykonawstwo dotyczy ten ustawowy wymóg.
----	--	--	--

10.	<p>Wysokość kar umownych, z tytułu:</p> <p>a) braku zapłaty lub nieterminowej zapłaty wynagrodzenia należnego podwykonawcom lub dalszym podwykonawcom,</p> <p>b) nieprzedłożenia do zaakceptowania projektu umowy o podwykonawstwo, której przedmiotem są roboty budowlane, lub projektu jej zmiany,</p> <p>c) nieprzedłożenia poświadczonyj za zgodność z oryginałem kopii umowy o podwykonawstwo lub jej zmiany,</p> <p>d) braku zmiany umowy o podwykonawstwo w zakresie terminu zapłaty, zgodnie z art. 464 ust. 10².</p>	art. 437 ust. 1 pkt 7 Pzp	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Postanowienie obowiązkowe dla każdej umowy na roboty budowlane (niezależnie od przedmiotu umowy, okresu, na jaki umowa została zawarta, wartości zamówienia czy trybu postępowania poprzedzającego zawarcie umowy). ✓ Celem przepisu jest zapewnienie skutecznej ochrony zapłaty wymagalnego wynagrodzenia podwykonawcom i dalszym podwykonawcom uczestniczącym w realizacji zamówienia na roboty budowlane. ✓ Konieczność określenia wysokości kar umownych została skorelowana z obowiązkami wykonawcy względem podwykonawców lub dalszych podwykonawców, o których mowa w art. 437 ust. 1 pkt 1, 2, 3 ustawy Pzp, które winny znaleźć odzwierciedlenie w postanowieniach umowy na roboty budowlane. ✓ Art. 483 § 1 KC nie wyłącza dopuszczalności zastrzeżenia kary umownej z tytułu braku zapłaty lub nieterminowej zapłaty wynagrodzenia należnego podwykonawcom lub dalszym podwykonawcom. Wprowadzenie obowiązku zastrzeżenia w umowie w sprawie zamówienia publicznego kary umownej na wypadek braku zapłaty lub nieterminowej zapłaty wynagrodzenia należnego podwykonawcom lub dalszym podwykonawcom nie oznacza, iż wysokość tej kary umownej może być dowolna³.
-----	---	---------------------------	--

² W przypadku, o którym mowa w art. 464 ust. 8, jeżeli termin zapłaty wynagrodzenia jest dłuższy niż 30 dni od dnia doręczenia wykonawcy, podwykonawcy lub dalszemu podwykonawcy faktury lub rachunku, zamawiający informuje o tym wykonawcę i wzywa go do doprowadzenia do zmiany tej umowy, pod rygorem wystąpienia o zapłatę kary umownej.

³ Uchwała Sądu Najwyższego z dnia 30 czerwca 2020 r. (sygn. akt: III CZP 67/19), Legalis nr 2392454, wydana na podstawie ustawy z dnia 29 stycznia 2004 r. Prawo zamówień publicznych, ale zachowująca aktualność również na gruncie obecnie obowiązującej ustawy Pzp.

II. DODATKOWE POSTANOWIENIA OBLIGATORYJNE W PRZYPADKU UMOWY NA ROBOTY BUDOWLANE, PRZEWIDUJĄCEJ WYMAGANIA OKREŚLONE W ART. 95 UST. 1 USTAWY PZP (ZAKRES MINIMALNY)

11.	Postanowienia dotyczące sposobu dokumentowania zatrudnienia na podstawie umowy o pracę	art. 438 ust. 1 Pzp zob. art. 95 ust. 1 Pzp	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Postanowienie obowiązkowe dla każdej umowy na roboty budowlane przewidującej wymagania określone w art. 95 ust. 1 ustawy Pzp (niezależnie od przedmiotu umowy, okresu, na jaki umowa została zawarta, wartości zamówienia czy trybu postępowania poprzedzającego zawarcie umowy). ✓ W celu weryfikacji zatrudniania przez wykonawcę lub podwykonawcę na podstawie umowy o pracę, osób wykonujących wskazane przez zamawiającego czynności w zakresie realizacji zamówienia, w umowie na roboty budowlane zamawiający może żądać w szczególności: <ul style="list-style-type: none"> ○ oświadczenia zatrudnionego pracownika; ○ oświadczenia wykonawcy (lub podwykonawcy) o zatrudnieniu pracownika na podstawie umowy o pracę; ○ poświadczony za zgodność z oryginałem kopii umowy o pracę zatrudnionego pracownika; ○ innych dokumentów; <p>- wszystkie ww. muszą zawierać informacje, w tym dane osobowe, niezbędne do weryfikacji zatrudnienia na podstawie umowy o pracę, w szczególności: (-) imię i nazwisko zatrudnionego pracownika, (-) datę zawarcia umowy o pracę, (-) rodzaj umowy o pracę, (-) zakres obowiązków pracownika.</p>
12.	Postanowienia dotyczące kontroli spełniania przez wykonawcę lub podwykonawcę wymagań dotyczących zatrudnienia na podstawie umowy o pracę		
13.	Postanowienia dotyczące sankcji z tytułu niespełnienia wymagań określonych w art. 95 ust. 1 ustawy Pzp		

III. DODATKOWE POSTANOWIENIA OBLIGATORYJNE W PRZYPADKU UMOWY NA ROBOTY BUDOWLANE ZAWARTEJ NA OKRES DŁUŻSZY NIŻ 6 MIESIĘCY

Obowiązkowe są postanowienia dotyczące zasad wprowadzania zmian wysokości wynagrodzenia należnego wykonawcy w przypadku zmiany ceny materiałów lub kosztów związanych z realizacją zamówienia⁴:

14.	Poziom zmiany ceny materiałów lub kosztów, uprawniający strony umowy do żądania zmiany wynagrodzenia	art. 439 ust. 2 pkt 1 Pzp	<ul style="list-style-type: none">✓ Poziom zmiany ceny materiałów lub kosztów może być określony procentowo lub kwotowo.✓ Ustawa Pzp nie określa minimalnego ani maksymalnego poziomu zmiany.✓ Uprawnienie do żądania zmiany wynagrodzenia nie powstanie w przypadku dowolnej zmiany cen materiałów i kosztów, lecz tylko w przypadku osiągnięcia określonego w umowie poziomu.✓ Ocena jaki poziom zmiany cen materiałów lub kosztów będzie odpowiedni musi uwzględniać specyfikę danej branży, uwarunkowania danego zamówienia, jego przedmiot i elementy, które mogą znacząco wpływać na równowagę ekonomiczną stron w toku realizacji zamówienia.
-----	---	---------------------------	---

⁴ Przez **zmianę ceny materiałów lub kosztów** rozumie się wzrost odpowiednio cen lub kosztów, jak i ich obniżenie, względem ceny lub kosztu przyjętych w celu ustalenia wynagrodzenia wykonawcy zawartego w ofercie (art. 439 ust. 4 Pzp).

15.	Początkowy termin ustalenia zmiany wynagrodzenia	art. 439 ust. 2 pkt 1 Pzp zob. art. 439 ust. 3 Pzp	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Jeżeli umowa została zawarta po upływie 180 dni od dnia upływu terminu składania ofert, początkowym terminem ustalenia zmiany wynagrodzenia jest dzień otwarcia ofert, chyba że zamawiający określi termin wcześniejszy (art. 439 ust. 3 ustawy Pzp). ✓ Konstruując postanowienia umowy zamawiający zdecyduje, z którego momentu ceny materiałów i kosztów będą brane pod uwagę, aby można było ustalić, czy doszło do ich zmiany, a jeśli tak, to czy poziom tej zmiany przekracza wartość wskazaną przez zamawiającego, co ma znaczenie dla powstania uprawnienia do żądania zmiany wynagrodzenia.
16.	Sposób ustalania zmiany wynagrodzenia <ul style="list-style-type: none"> • z użyciem odesłania do wskaźnika zmiany ceny materiałów lub kosztów, w szczególności wskaźnika ogłaszanego w komunikacie Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego lub <ul style="list-style-type: none"> • przez wskazanie innej podstawy, w szczególności wykazu rodzajów materiałów lub kosztów, w przypadku których zmiana ceny uprawnia strony umowy do żądania zmiany wynagrodzenia 	art. 439 ust. 2 pkt 2 Pzp	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Zasadniczym celem określenia przez zamawiającego sposobu ustalenia zmiany wynagrodzenia jest określenie kwoty wynagrodzenia uwzględniającej zaistniałe zmiany ceny materiałów lub kosztów oraz jej wpływu na koszt wykonania zamówienia.

17.	Sposób określenia wpływu zmiany ceny materiałów lub kosztów na koszt wykonania zamówienia oraz określenie okresów, w których może nastąpić zmiana wynagrodzenia wykonawcy	art. 439 ust. 2 pkt 3 Pzp	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Zamawiający ma obowiązek określenia w jakich sytuacjach i jakimi metodami należy wykazać, że zmiana cen materiałów lub kosztów oddziałuje na koszt wykonania zamówienia. ✓ Wykonawca musi wykazać, że zmiana cen materiałów lub kosztów wpływa na koszt wykonania zamówienia. ✓ W zakresie wymogu określenia okresów, w których może nastąpić zmiana wynagrodzenia, zamawiający zobowiązany jest określić w klauzulach umownych z jaką częstotliwością będzie można wystąpić o zmianę wynagrodzenia. ✓ Prawidłowe określenie ww. okresów musi uwzględniać specyfikę branży, uwarunkowania danego zamówienia, przedmiot zamówienia, zmienność cen materiałów lub kosztów i inne elementy, które mogą znacząco wpływać na równowagę ekonomiczną stron w toku realizacji zamówienia.
18.	Maksymalna wartość zmiany wynagrodzenia, jaką dopuszcza zamawiający w efekcie zastosowania postanowień o zasadach wprowadzania zmian wysokości wynagrodzenia	art. 439 ust. 2 pkt 4 Pzp	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Zamawiający musi ustalić maksymalny pułap zmiany wynagrodzenia za dane zamówienie publiczne. ✓ Może to być określone jako maksymalna kwota, o którą wynagrodzenie może zostać powiększone, albo jako maksymalny procent liczony od wartości pierwotnego wynagrodzenia.
19.	Waloryzacja wynagrodzenia podwykonawcy – wykonawca, którego wynagrodzenie zostało zmienione zgodnie z art. 439 ust. 1-3 ustawy Pzp zobowiązany jest do zmiany wynagrodzenia przysługującego podwykonawcy, z którym zawarł umowę, w zakresie odpowiadającym zmianom cen i materiałów lub kosztów dotyczących zobowiązania podwykonawcy	art. 439 ust. 5 Pzp	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Skutki wynikające ze zmiany wynagrodzenia wykonawcy powinny również dotyczyć podwykonawców, z którymi wykonawca ten zawarł umowę; ✓ Warunki: (-) przedmiotem umowy podwykonawczej są roboty budowlane, dostawy lub usługi oraz (-) okres obowiązywania takich umów przekracza 6 miesięcy.

IV. DODATKOWE POSTANOWIENIA OBLIGATORYJNE W PRZYPADKU UMOWY NA ROBOTY BUDOWLANE ZAWARTEJ NA OKRES DŁUŻSZY NIŻ 12 MIESIĘCY

20.	Wysokość kar umownych naliczanych wykonawcy z tytułu braku zapłaty lub nieterminowej zapłaty wynagrodzenia należnego podwykonawcom z tytułu zmiany wysokości wynagrodzenia, o której mowa w art. 439 ust. 5 ustawy Pzp	art. 436 pkt 4 lit. a) Pzp zob. art. 439 ust. 5 Pzp	<ul style="list-style-type: none">✓ Wykonawca, którego zamówienie zostało zmienione zgodnie z art. 439 ust. 1-3 ustawy Pzp zobowiązany jest do zmiany wynagrodzenia przysługującego podwykonawcy.✓ Zamawiający jest zobowiązany wprowadzić do umowy postanowienie o naliczeniu kary umownej dla wykonawcy w przypadku niezrealizowania ww. obowiązku, za: (-) brak zapłaty wynagrodzenia podwykonawcy, (-) nieterminową zapłatę wynagrodzenia podwykonawcy.
-----	---	--	--

21.	Zasady wprowadzania zmian wysokości wynagrodzenia w przypadku zmiany stawki podatku od towarów i usług oraz podatku akcyzowego, jeżeli zmiany te będą miały wpływ na koszty wykonania zamówienia przez wykonawcę	art. 436 pkt 4 lit. b) Pzp	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Zmiana wynagrodzenia wykonawcy powinna być adekwatna do zmiany czynników, w nawiązaniu do których określono wynagrodzenie wykonawcy, ma ona wynikać wprost z zaistniałej zmiany przepisów prawa. Wykonawca powinien wykazać wpływ zmiany przepisów na koszty wykonania zamówienia⁵. ✓ Ciężar wykazania zwiększonych kosztów ciąży na wykonawcy. ✓ W umowie należy zawrzeć postanowienia dotyczące przedstawienia przez wykonawcę środków dowodowych stanowiących podstawę do dokonania obliczeń ustalających zmiany wynagrodzenia. ✓ W umowie należy zawrzeć postanowienia proceduralne, odnoszące się m.in. do terminu i sposobu wprowadzenia zmian. ✓ W przypadku zmiany przepisów, które będą prowadziły do zmniejszenia kosztów związanych z realizacją zamówienia, ciężar wykazania tych okoliczności będzie leżał po stronie zamawiającego. ✓ Klauzule muszą być odpowiednie, tzn. na tyle precyzyjne i szczegółowe, aby w toku realizacji umowy strony mogły dokonać procesu zmian według opisanej krok po kroku procedury.
-----	---	----------------------------	--

⁵ Wyrok Krajowej Izby Odwoławczej z dnia 9 marca 2015 r., sygn. akt: KIO 346/15, Legalis nr 1214041.

22.	<p>Zasady wprowadzania zmian wysokości wynagrodzenia w przypadku zmiany:</p> <ul style="list-style-type: none"> • wysokości minimalnego wynagrodzenia za pracę albo • minimalnej stawki godzinowej <p>ustalonych na podstawie ustawy z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę jeżeli zmiany te będą miały wpływ na koszty wykonania zamówienia przez wykonawcę</p>	art. 436 pkt 4 lit. b) Pzp	Zob. wyżej
23.	<p>Zasady wprowadzania zmian wysokości wynagrodzenia w przypadku zmiany:</p> <ul style="list-style-type: none"> • zasad podlegania ubezpieczeniom społecznym lub • ubezpieczeniu zdrowotnemu lub • wysokości stawki składki na ubezpieczenia społeczne lub • wysokości stawki składki na ubezpieczenie zdrowotne <p>jeżeli zmiany te będą miały wpływ na koszty wykonania zamówienia przez wykonawcę</p>	art. 436 pkt 4 lit. b) Pzp	Zob. wyżej
24.	<p>Zasady wprowadzania zmian wysokości wynagrodzenia w przypadku zmiany zasad gromadzenia i wysokości wpłat do pracowniczych planów kapitałowych, o których mowa w ustawie z dnia 4 października 2018 r. o pracowniczych planach kapitałowych (Dz. U. z 2024 r. poz. 427), jeżeli zmiany te będą miały wpływ na koszty wykonania zamówienia przez wykonawcę</p>	art. 436 pkt 4 lit. b) Pzp	Zob. wyżej

25.	Obowiązek zapłaty wynagrodzenia w częściach, po wykonaniu części umowy lub udzieleniu zaliczki na poczet wykonania zamówienia	art. 443 ust. 1 i 3 Pzp	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Przepis art. 443 ustawy Pzp statuuje dla zamawiającego obowiązek wypłaty wynagrodzenia w częściach. ✓ Przepis art. 443 ustawy Pzp nakłada na zamawiającego obowiązek okresowych rozliczeń, wraz ze stopniem postępu wykonanych zadań, lub do przyznawania zaliczek w trakcie realizacji zamówienia. ✓ Zamawiający jest zobowiązany do określenia w umowie, jaki procent wynagrodzenia będzie wypłacał za poszczególne części. ✓ Od zamawiającego zależy jaki model płatności częściowych przyjmie, musi jednak pamiętać o określeniu jaki procent wynagrodzenia będzie wypłacał za poszczególne części i jaka będzie wartość ostatniej części. ✓ Postanowienia umowy muszą być dostosowane do specyfiki udzielanego zamówienia; postanowienia uzależnione są od charakteru i rodzaju zamówienia, jego zakresu i wielkości, a także sposobu oraz terminu realizacji. ✓ Limity rozliczeń to minimum 5% wynagrodzenia wypłacanego w formie zaliczki.
26.	Obowiązek określenia w umowie procenta wynagrodzenia wypłacanego za poszczególne części	art. 443 ust. 2 Pzp	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Procentowa wartość ostatniej części wynagrodzenia nie może wynosić więcej niż 50% wynagrodzenia wykonawcy.