Umowa o roboty budowlane –kary umowne, odstąpienie

Jak oprócz kar umownych, zabezpieczyć właściwą i terminową realizację kontraktu, a w przypadku zerwania kontraktu budowlanego, móc skutecznie dochodzić należności finansowych? Jak poprawnie potrącić wierzytelność?

Wideoszkolenie skierowane do pracowników działów inwestycji w urzędach miast i gmin. Zapraszamy również wszystkich zainteresowanych zabezpieczeniem interesu gminy w procesie inwestycyjnym na etapie projektowania umowy na roboty budowlane.

Jak prawidłowo zapisywać kary umowne, aby można je było skutecznie dochodzić lub potrącić i aby były one skutecznym mechanizmem stymulującym Wykonawcę oraz służyły utrzymaniu dyscypliny kontraktowej.

Uczestnicy szkolenia dowiedzą się jak zabezpieczać należyte wykonanie umowy, szczególnie w zakresie: gwarancji bankowych, gwarancji ubezpieczeniowych, kaucji gwarancyjnej, kar umownych, odstąpienia od umowy, cesji wierzytelności / potrąceń / rozliczenia stron kontraktu. Rozjaśnione zostaną zasady podpisu elektronicznego a formy pisemnej. Doświadczony prowadzący omówi praktyczne aspekty odpowiedzialności dyscyplinarnej, karnej i finansowej osób działających w imieniu Zamawiającego. Zapisz się na szkolenie: wykrycie błędów na odpowiednim etapie realizacji inwestycji lub zgłoszenie właściwych propozycji rozwiązań w trakcie procesu budowlanego bardzo często decyduje o powodzeniu całego przedsięwzięcia oraz minimalizacji ryzyk finansowych i organizacyjnych! Dostęp pracowników Zamawiającego do aktualnej i praktycznej wiedzy to jeden z kluczowych warunków sprawnej realizacji inwestycji oraz skutecznego ograniczania ryzyk kontraktowych.

W programie m.in.:

- Jakie zapisy chroniące interesy gminy powinny znaleźć się w umowie w zakresie kar umownych? Jak prawidłowo zapisywać kary umowne, aby można je było skutecznie dochodzić lub potrącić i aby były skutecznym mechanizmem stymulującym Wykonawcę oraz służyły utrzymaniu dyscypliny kontraktowej?
- Kary dla wykonawcy są zapisane w umowie, ale jak skutecznie stosować te przepisy w praktyce? Jak wygląda karanie takiego wykonawcy, stosując się do przepisów?
- Analiza wyroków sądowych pod kątem kar – wybrane przypadki.
- Umowa przetargowa – jakie zapisy powinny się znaleźć, aby ułatwiały one pracę na etapie wykonawczym, a nie ją utrudniały? Jak jasno formułować zapisy, aby nie było co do nich wątpliwości? Przykład: naliczyliśmy kary umowne, wykonawca w trakcie obowiązywania umowy zaczął się z umową nie zgadzać. Jak postępować w takich nietypowych sytuacjach?
- W jakiej formie należy utrzymywać korespondencję z Wykonawcą. Czy forma e-mailowa jest wystarczająca?
- Jakie zapisy w umowach na roboty budowlane są niedopuszczalne, a często się pojawiają?
- Jakie są skutki odstąpienia od umowy przez Zamawiającego?

Szczegółowy program szkolenia:

1. Jak prawidłowo zapisywać kary umowne, aby można je było skutecznie dochodzić lub potrącić i aby one były skutecznym mechanizmem stymulującym Wykonawcę oraz służące utrzymaniu dyscypliny kontraktowej. Omówimy jak nie wolno zapisywać kar umownych w umowie. W powszechnie stosowanych wzorach umów na roboty często pojawiają się zapisy, które dyskwalifikują klauzulę kar umownych.

- Jak współpracować z wykonawcami, aby to oni starali się nie dostać kary umownej, a nie pracownicy działu inwestycji?
- Jakie zapisy chroniące interesy gminy powinny znaleźć się w umowie w zakresie kar umownych? Jak prawidłowo zapisywać kary umowne, aby można je było skutecznie dochodzić lub potrącić i aby były skutecznym mechanizmem stymulującym Wykonawcę oraz służyły utrzymaniu dyscypliny kontraktowej?
- Jakie warunki muszą zaistnieć, aby kara była egzekwowalna?
- Jak nie wolno zapisywać kar umownych w umowie? W powszechnie stosowanych wzorach umów na roboty często pojawiają się zapisy, które dyskwalifikują klauzulę kar umownych.
- Jak oszacować wysokość kary umownej?
- Jak naliczać kary umowne?
- Jakie są sposoby wyliczania kar?
- Jak jednoznacznie wskazywać, kiedy kara się należy? Jakie zapisy dot. kary warto stosować w umowie, aby w razie naruszenia warunków współpracy nałożyć karę na wykonawcę bez wątpliwości, w sprawny sposób?
- Jakie zapisy w zakresie egzekucji kar umownych dla wykonawców?
- W jaki sposób egzekwować kary umowne?
- Kary dla wykonawcy są zapisane w umowie, ale jak skutecznie stosować te przepisy w praktyce? Jak wygląda karanie takiego wykonawcy, stosując się do przepisów?
- Jak wygląda proces egzekucji kary w małych umowach?
- Jak wygląda proces egzekucji kary w dużych umowach?
- Przykład: Podwykonawca miał 7 dni od podpisania umowy na dostarczenie dokumentów, spóźnił się on kilka dni. Kara przewiduje za takie niedopatrzenie 10 tysięcy złotych kary. Jakie urząd ma narzędzia, żeby działać i egzekwować karę?
- Analiza wyroków sądowych pod kątem kar – wybrane przypadki
- Zabezpieczanie kontraktu – jak, oprócz kar umownych, zabezpieczyć właściwą i terminową realizację kontraktu, a w przypadku zerwania kontraktu budowlanego – móc skutecznie dochodzić należności finansowych?
- Jak postępować gdy widzimy, że wykonawca w trakcie realizacji umowy nie wyrabia się w terminie? Nie zależy nam, aby nakładać wyłącznie kary na wykonawcę, ale chcemy, aby umowa doszła do skutku. Jakie mamy narzędzia i możliwości w takim przypadku? Jak reagować?
- Zasada białych rękawiczek – jak powinien się zachowywać Zamawiający w trakcie obowiązywania kontraktu budowlanego, aby móc skutecznie dochodzić roszczeń finansowych i zabezpieczyć swój interes. Gotowe rozwiązania dla Zamawiającego.

2. Jak oprócz kar umownych, zabezpieczyć właściwą i terminową realizację kontraktu, a w przypadku zerwania kontraktu budowlanego, móc skutecznie dochodzić należności finansowych.

- Jak powinna wyglądać umowa na roboty budowlane?

- Co powinno się znajdować w poszczególnych paragrafach?
- Omówienie przykładowych umów.
- Jakie zapisy w umowach na roboty budowlane są niedopuszczalne, a często się pojawiają?
- Jak zweryfikować umowę na roboty budowlane?
- Jakie zmiany w prawie nastąpiły w ostatnim czasie w zakresie umów na roboty budowlane?
- Obwarowania z ustawy Pzp – na co trzeba zwrócić uwagę przy tworzeniu umowy na roboty budowlane w odniesieniu do ustawy o Pzp? Co powinno się w niej znaleźć w kontekście Pzp?

3. Cesja wierzytelności. Niebezpieczna pułapka. Zaniechanie wprowadzenia odpowiednich zapisów w umowy na roboty budowlane, jak również w umowie dotyczącej cesji wierzytelności, może narazić Zamawiającego na znaczące ryzyko finansowe, obejmujące m.in. powstanie szkód majątkowych, utratę korzyści kontraktowych, a także odpowiedzialność odszkodowawczą wobec kontrahentów lub instytucji nadzorczych.

4. Jak poprawnie potrącić wierzytelność i jakie zapisy wprowadzić do umowy, które zabezpieczą Zamawiającego. Ryzyko niewłaściwego potrącenia rodzi negatywne skutki finansowe dla Zamawiającego. Wskazówki i zapisy umowne chroniące Zamawiającego. Praktyczne przykłady.

5. Co z tym odstąpieniem od umowy? Jak to rozumieć i jak właściwie przeprowadzić ten proces. Niewłaściwe odstąpienie od umowy albo brak odpowiednich zapisów w umowie dotyczących odstąpienia, może doprowadzić do poważnych skutków finansowych skutkujących odpowiedzialnością finansową Zamawiającego.

- Co powoduje, że umowa na roboty budowlane staje się nieważna?
- Kiedy można odstąpić od umowy? Co w przypadku odstąpienia od umowy?
- Jakie są skutki odstąpienia od umowy przez Zamawiającego?
- Jakie są skutki odstąpienia od umowy przez Wykonawcę? Wykonawca zrezygnował i zerwał umowę – co dalej? Jak wygląda dalsze postępowanie w takiej sytuacji?
- Niewłaściwe odstąpienie od umowy albo brak odpowiednich zapisów w umowie dotyczących odstąpienia, może doprowadzić do poważnych skutków finansowych skutkujących odpowiedzialnością finansową Zamawiającego – jak się przed nimi ustrzec?
- Umowa przetargowa – jakie zapisy powinny się znaleźć, aby ułatwiały one pracę na etapie wykonawczym, a nie ją utrudniały? Jak jasno formułować zapisy, aby nie było co do nich wątpliwości? Przykład: naliczyliśmy kary umowne, wykonawca w trakcie obowiązywania umowy zaczął się z umową nie zgadzać. Jak postępować w takich nietypowych sytuacjach?

6. W jakiej formie należy utrzymywać korespondencję z Wykonawcą. Czy forma e-mailowa jest wystarczająca? Czy zeskanowany dokument z podpisem jest ważny i czy odniesie skutek prawny? W jakiej formie kontaktować się z Wykonawcą – czy e-mailowo, czy w zwykłej formie pisemnej? Bardzo ważna kwestia dla skuteczności podejmowanych działań przez Zamawiającego. Wielu Zamawiających popełnia błędy w tym zakresie.

- Jaka jest forma podpisywania umów? Podpisy elektroniczne, e-maile, korespondencja – waga prawna. Jaki podpis jest skuteczny z punktu widzenia prawa i zabezpieczenia interesów? Jak prawidłowo i skutecznie składać oświadczenia woli w tym zakresie.
- Przydatne zapisy dotyczące umów: czy można kontaktować się elektronicznie? Starsze wzory umów nie przewidują takich metod. Jak uwspółcześnić umowy o nowe narzędzia internetowe/systemowe?
- Bardzo często z jednym wykonawcą jest stosowany kontakt mailowy. W umowie napisaliśmy, że w

przypadkach niewymagających umowy pisemnej przyjmuje się formę elektroniczną mailową i kontakt telefoniczny potwierdzony mailem – czy tak jest poprawnie?
- Czy oświadczenie jest lepsze niż dowód wpłaty?

7. Na co powinny uważać osoby działające w imieniu Zamawiającego w kontekście ich odpowiedzialności dyscyplinarnej, karnej i finansowej.

Prowadzący:

Władysław Kossowski — praktyk na co dzień pracujący w Wydziale Gospodarowania Mieniem w UM Lublin. Aktualny zakres obowiązków, m.in.: przygotowywanie projektów umów, realizacja zadań z zakresu administracji publicznej, ustanawianie służebności przesyłu i służebności gruntowych, sprawdzanie stanu prawnego i faktycznego nieruchomości. Prawnik z wykształcenia. Ukończył studia na Uniwersytecie Marii Cürie-Skłodowskiej na dwóch kierunkach Stosunki Międzynarodowe i Prawo. Posiada ogromne doświadczenie jako szkoleniowiec.

Prawa autorskie do niniejszego programu przysługują Private Corporate Consulting Sp. z o.o. Udostępnianie, kopiowanie i przerabianie niniejszego programu bez pisemnej zgody Private Corporate Consulting Sp. z o.o., zagrożone jest odpowiedzialnością karną oraz cywilną