Umowa o roboty budowlane – wynagrodzenia

Kiedy roboty dodatkowe są uzasadnione, a kiedy nie? Wynagrodzenie kosztorysowe czy ryczałtowe, a może mieszane? Na jakiej podstawie odbywa się waloryzacja wynagrodzeń?

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.

Waloryzacja wynagrodzenia. Pułapki. Praktyczne rozwiązania.

Uczestnicy szkolenia dowiedzą się jaki rodzaj wynagrodzenia wybrać dla danej inwestycji i kiedy rzeczywiście należy wykonać roboty dodatkowe. Rozjaśniona zostanie kwestia waloryzacji wynagrodzeń. Doświadczony prowadzący omówi także praktyczne aspekty aneksowania umów. 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.:

- Czy w sytuacji, gdy w umowie wskazano, że termin odbioru robót jest równoznaczny z podpisaniem protokołu odbioru bez uwag, a wykonawca zgłosił zakończenie robót 9 stycznia, natomiast odbiór robót protokołem bez uwag nastąpił 12 stycznia. Czy należy naliczyć wykonawcy kary umowne za dwa dni zwłoki?
- Co w sytuacji, gdy wystąpi zwłoka zarówno po stronie wykonawcy, jak i innego podmiotu uczestniczącego w realizacji umowy (np. projektanta, który musiał dokonać przeprojektowania)? Czy zwłoka projektanta ma znaczenie, jeżeli w tym czasie wykonawca nie realizował innych robót, mimo że miał taką możliwość?
- Jak postępować w tej sytuacji: wykonawca występuje o podwyższenie wynagrodzenia, prawo nie nakazuje, aby żądać od niego dowodów na podwyżkę, my jednak prosimy o takie dowody, na co dostajemy odpowiedź: “bo mi się należy”. Jakie są możliwości reagowania, środki zapobiegawcze? Jak ustrzec się przed roszczeniami wykonawców? Jakie zapisy stosować, aby ratowały zamawiającego?
- Omówienie wzoru notatki/protokołu z narad dotyczących robót dodatkowych, inwestycji zamiennych: Kto ma się podpisać pod protokołem z narad dot. robót dodatkowych, zamiennych, inwestycji wychodzących w trakcie realizacji? Jak odnieść się do zapisów umowy w tej notatce? Przykłady. Co powinno się w nich zawierać, kto ma się pod nią podpisać jak odnieść te zapisy do zapisów umowy?
- Wynagrodzenie kosztorysowe czy ryczałtowe, a może mieszanie?
- Kiedy rzeczywiście należy wykonać roboty dodatkowe?
- Na jakiej podstawie odbywa się waloryzacja wynagrodzeń? Aneks, oddzielna umowa? Jakie są obowiązki wykonawcy w tym zakresie, co muszą oni przedstawić?

Szczegółowy program szkolenia:

1. Co oznacza ryczałt. Poprawne rozumienie instytucji wynagrodzenia ryczałtowego ogranicza powstanie sporów kontraktowych. Odpowiedź na pytanie, czy roboty dodatkowe objęte są wynagrodzeniem umownym, często wynika właśnie z właściwego rozumienia instytucji ryczałtu.

2. Wynagrodzenie kosztorysowe czy ryczałtowe, a może mieszanie? Często się boimy wynagrodzenia kosztorysowego? Jaki rodzaj wynagrodzenia wybrać dla danej inwestycji?

- Jak rozliczać się z wykonawcą? Wynagrodzenie kosztorysowe czy ryczałtowe, a może mieszanie? Często się boimy wynagrodzenia kosztorysowego? Jaki rodzaj wynagrodzenia wybrać dla danej inwestycji?
- Jak rozliczać wynagrodzenie ryczałtowe?
- Jak wygląda proces rozliczania powykonawczego? Jakie są możliwości i zagrożenia tego modelu?
- Jakie są prawidłowe zapisy do umowy odnośnie do kosztorysów inwestorskich, wykonawczych, powykonawczych, aby one odgrywały pozytywną rolę dla Zamawiającego i zabezpieczały jego interes.
- Jakie zapisy w ramach wynagrodzenia ryczałtowego powinny znaleźć się w umowie?
- Jakie zapisy w ramach kosztorysu powykonawczego powinny znaleźć się w umowie?
- W przypadku ryczałtu nie mamy kosztorysu ofertowego, jak zapobiec, aby wykonawca nie mógł sobie sam próbować określać wynagrodzenia?
- Co jest potrzebne, a co zaburza rozliczanie częściowe?
- Jak się zabezpieczyć przed podwójnymi płatnościami?
- Przykład: główny wykonawca dostaje wynagrodzenie, ale nie płaci podwykonawcom i wtedy podwykonawca występuje o zapłatę do inwestora – co robić w takiej sytuacji?

3. Roboty dodatkowe. Czy przypadkiem roboty dodatkowe nie są objęte wynagrodzeniem ryczałtowym? Kiedy rzeczywiście należy wykonać roboty dodatkowe. Jak właściwie przeprowadzić prace dodatkowe, aby nie narazić się na niewspółmierne koszty i przeprowadzić efektywnie zarówno pod względem finansowym, jak również prawnym. Jak właściwie prowadzić negocjacje z Wykonawcą w przedmiotowym temacie. Prace dodatkowe a kosztorysy. Jakie zapisy wprowadzić do kontraktu aby zapewnić bezpieczeństwo kontraktowe po stronie Zamawiającego.

- Kiedy warto godzić się na roboty dodatkowe?
- Kiedy roboty dodatkowe są uzasadnione, a kiedy nie? Wykonawca sugeruje roboty dodatkowe, mamy wątpliwości czy są one konieczne. Czym się kierować w tym przypadku? Czy roboty dodatkowe mieszczą się w umówionej cenie ryczałtowej? Porównanie doświadczeń.
- Czy roboty dodatkowe są praktyczne?
- Jak prawidłowo kontraktować roboty dodatkowe?
- Jak właściwie przeprowadzić prace dodatkowe, aby nie narazić się na niewspółmierne koszty i przeprowadzić efektywnie zarówno pod względem finansowym, jak i prawnym.
- Jak właściwie prowadzić negocjacje z Wykonawcą w przedmiotowym temacie. Jakie zapisy wprowadzić do kontraktu, aby zapewnić bezpieczeństwo kontraktowe po stronie Zamawiającego.
- Jak dobrze określić w umowie wartości robót dodatkowych?
- Roboty dodatkowe a art. 455 – jakie są możliwości zmiany umowy?
- Roboty dodatkowe – jak rozliczać?

- Wynagrodzenia ryczałtowe a roboty dodatkowe – jak stosować wynagrodzenia ryczałtowe w przypadku robót dodatkowych?
- Prace dodatkowe a kosztorysy.
- Przykład: Rozliczamy się z wykonawcą na zasadach ryczałtu. W trakcie współpracy wyniknęły roboty dodatkowe, których wykonawca nie policzył i teraz oczekuje zapłaty, wykonania takich robót dodatkowych, które nie zostały wskazane w umowie. Jakie zapisy miałyby się znaleźć w takiej umowy, aby uchronić interesy gminy?
- Omówienie wzoru notatki/protokołu z narad dotyczących robót dodatkowych, inwestycji zamiennych: Kto ma się podpisać pod protokołem z narad dot. robót dodatkowych, zamiennych, inwestycji wychodzących w trakcie realizacji? Jak odnieść się do zapisów umowy w tej notatce? Przykłady. Co powinno się w nich zawierać, kto ma się pod nią podpisać jak odnieść te zapisy do zapisów umowy?

4. Waloryzacja wynagrodzenia. Pułapki. Praktyczne rozwiązania. Jak właściwie wprowadzać do kontraktu klauzule waloryzacyjne. Objaśnienia poszczególnych zapisów klauzul waloryzacyjnych. Przykłady i konkretne wyjaśnienia. Omówienie konkretnych klauzul. Właściwe rozumienie klauzuli waloryzacyjnej, pozwala na unikanie konfliktów.

- Jakie nowości w zakresie waloryzacji w umowach powyżej pół roku?
- Jak wygląda proces waloryzacji umów powyżej 6 miesięcy?
- Waloryzacja wynagrodzeń – w jakim terminie są realizowane: rok czy dłużej? Jak to liczyć?
- Na jakiej podstawie odbywa się waloryzacja wynagrodzeń? Aneks, oddzielna umowa? Jakie są obowiązki wykonawcy w tym zakresie, co muszą oni przedstawić?
- Jakie zapisy chroniące interesy gminy powinny znaleźć się w umowie w zakresie waloryzacji? Jak właściwie wprowadzać do kontraktu klauzule waloryzacyjne? Objaśnienia poszczególnych zapisów klauzuli.
- Jakie zapisy w zakresie warunków płatności warto zawrzeć w umowie, aby zabezpieczyć interesy gminy?
- W jaki sposób zamawiający może się zabezpieczyć na umowie ryczałtowej w zakresie waloryzacji wynagrodzenia?
- Jak radzić sobie w przypadku, gdy wykonawca grozi wystąpieniem z wnioskiem o waloryzację?
- Jak postępować w tej sytuacji: wykonawca występuje o podwyższenie wynagrodzenia, prawo nie nakazuje, aby żądać od niego dowodów na podwyżkę, my jednak prosimy o takie dowody, na co dostajemy odpowiedź: “bo mi się należy”. Jakie są możliwości reagowania, środki zapobiegawcze? Jak ustrzec się przed roszczeniami wykonawców? Jakie zapisy stosować, aby ratowały zamawiającego?
- Jak się zabezpieczyć, aby wzrost wynagrodzenia był adekwatny do wzrostu cen, inflacji? Na jakiej podstawie dokonywać waloryzacji – średnia krajowa czy coś innego?
- Jak w praktyce dokonywać waloryzacji wynagrodzeń? Jak przeprowadzać waloryzację wynagrodzenia w przypadku inflacji?
- Na co sobie można pozwolić w zakresie waloryzacji wynagrodzeń? Od czego ta waloryzacja zależy? Jak pilnować zgodności z ustawą o Pzp?
- Waloryzacja może działać w dwie strony: w jakich sytuacjach można obniżyć wynagrodzenie wykonawcy?
- Jak przeprowadzić rewaloryzację?
- Czy roboty odebrane podlegają waloryzacji?

5. Wprowadzenie prawidłowych zapisów do umowy odnośnie kosztorysów inwestorskich, wykonawczych, powykonawczych, aby one odgrywały pozytywną rolę dla Zamawiającego i

zabezpieczały jego interes.

6. Obowiązki stron – na co Zamawiający musi zwrócić szczególną uwagę w celu ograniczenia ryzyka kontraktowego.

7. Czy przedmiar jest konieczny. A może nie ma potrzeby, żeby Zamawiający zamieszczał przedmiar robót. Błędny przedmiar może generować wiele problemów dla Zamawiającego.

8. Jak aneksować umowy. Czy w ogóle możemy zmienić umowę o roboty budowlane. Jakie sytuacje (konkretne przypadki) pozwalają na aneksowanie umów. Omówienie przedmiotowej tematyki w sposób przystępny i zrozumiały, co umożliwi uniknięcie wielu niepotrzebnych sporów i nieporozumień. Instytucję kontrolne zwracają szczególną uwagę na prawidłowości związane ze zmianą umów w trybie prawa zamówień publicznych.

- Zmiany do umowy: jakie podstawy prawne pozwalają nanieść zmiany w umowie? Chodzi o zmiany np. finansowe, terminowe.
- Jak wprowadzać zmiany w treści umowy? Jakie są warunki, które wpływają na zmianę umowy?
- Co robić gdy czas dostawy jest długi?
- Terminy – jak upominać, uprzedzać wykonawców?
- Jakie są zasadne powody przesunięcia terminów – pogoda, materiały?
- Jak sensownie opisać wydłużenie terminu?
- Do kiedy można zmienić terminy umowy?
- Czy w sytuacji, gdy w umowie wskazano, że termin odbioru robót jest równoznaczny z podpisaniem protokołu odbioru bez uwag, a wykonawca zgłosił zakończenie robót 9 stycznia, natomiast odbiór robót protokołem bez uwag nastąpił 12 stycznia. Czy należy naliczyć wykonawcy kary umowne za dwa dni zwłoki?
- Co w sytuacji, gdy wystąpi zwłoka zarówno po stronie wykonawcy, jak i innego podmiotu uczestniczącego w realizacji umowy (np. projektanta, który musiał dokonać przeprojektowania)? Czy zwłoka projektanta ma znaczenie, jeżeli w tym czasie wykonawca nie realizował innych robót, mimo że miał taką możliwość?
- Kiedy nie można stosować aneksów?
- W jaki sposób właściwie zawiadomić wykonawcę o zbliżającym się terminie, np. dostarczenia dokumentów?

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