

Ryczałtowe rozliczenie w umowie o roboty budowlane

Postanowienia regulujące wynagrodzenie to bardzo ważne elementy umowy łączącej strony transakcji. Odpowiedni dobór zasad rozliczania daje poczucie bezpieczeństwa zarówno wykonawcy, jak i inwestorowi, który nie chce być zaskakiwany dodatkowymi kosztami. Ogólnie w robotach budowlanych przyjmuje się dwa modele wynagrodzenia – kosztorysowe albo ryczałtowe. Wynagrodzenie ryczałtowe jest szczególnie pożądane i atrakcyjne z perspektywy inwestora, który w ten sposób może z góry przewidzieć koszty inwestycji. Nie zawsze jednak ryczałt chroni inwestora przed nieplanowanymi wydatkami.

Wynagrodzenie ryczałtowe i kosztorysowe

Strony mogą postanowić w umowie o roboty budowlane, że za wykonanie danego obiektu należy się określona, sztywna kwota, która co do zasady nie może ulec zmianie w trakcie realizacji inwestycji. Takie zapewnienie daje poczucie pewności inwestorowi, a z drugiej strony wykonawcy, który ma jasno określone wynagrodzenie za wykonanie pracy. Wykonawca jest w stanie zaoszczędzić poprzez odpowiedni dobór materiałów bądź organizacji pracy, jednak, nie może się to odbywać kosztem jakości wykonanych robót budowlanych, a jednocześnie inwestor nie może z powodu takiej oszczędności domagać się zmniejszenia ryczałtu.

Przeciwieństwem wynagrodzenia ryczałtowego jest wynagrodzenie kosztorysowe. Przy wynagrodzeniu kosztorysowym rozliczenie między stronami umowy odbywa się na podstawie końcowego (ewentualnie częściowych) wyliczenia prac i kosztów. W takim modelu wynagradzania wykonawca sporządza najczęściej kosztorys ofertowy oraz kosztorys powykonawczy (końcowy). Jednak przy rozliczeniu kosztorysowym inwestor bierze na siebie ryzyko zmiany, w trakcie wykonywania umowy, cen materiałów oraz innych kosztów wykonawcy.

Kodeks cywilny w przepisach dotyczących umowy o roboty budowlane nie reguluje szczegółowo modelu wynagradzania. Orzecznictwo, w tym Sąd Najwyższy, powszechnie przyjmuje jednak, że do robót budowlanych należy stosować odpowiednio przepisy dotyczące umowy o dzieło, gdzie wynagrodzenie ryczałtowe oraz kosztorysowe znajduje wyraźną regulację ustawową (tak np. SN (7) w uchwale z dnia 29 września 2009 roku, III CZP 41/09).

Kodeks cywilny, w przepisach o umowie o dzieło, przewiduje regułę niezmienności wynagrodzenia ryczałtowego. Wykonawca, przy wynagrodzeniu ryczałtowym, zasadniczo nie może zatem żądać jego podwyższenia, nawet jeżeli w chwili zawarcia umowy nie można było przewidzieć rozmiaru lub kosztu prac. W orzecznictwie przyjmuje się

natomiast, że zasada ta nie obejmuje przypadków, gdy zamawiający, postępując nierzetelnie, wprowadził w błąd przyjmującego zamówienie uniemożliwiając mu prawidłowe oszacowanie zakresu i niezbędnych kosztów robót (tak np. SA w Gdańsku w wyroku z dnia 27 sierpnia 2014 roku, V ACa 181/14).

Liczy się precyzyjne określenie zakresu umowy

Zastrzeżenie wynagrodzenia ryczałtowego w umowie o roboty budowlane wymaga bardzo precyzyjnego określenia zakresu umowy. Ryczałt odnosi się bowiem jedynie do jasno sprecyzowanego przedmiotu umowy. Tutaj jednak mogą powstawać wątpliwości co do tego, czy faktycznie wykonane przez wykonawcę roboty objęte były ryczałtem. Wykonawcy, w praktyce, niekiedy domagają się wynagrodzenia przewyższającego ryczałt (np. na podstawie przepisów o bezpodstawnym wzbogaceniu). Swoje roszczenia uzasadniają zrealizowaniem robót, które nie były objęte zakresem umownym, a inwestor dokonując ich odbioru, zaakceptował w sposób dorozumiany zasadność żądania wyższego wynagrodzenia.

Oczywiście nie wszystko można przewidzieć na etapie zawierania umowy. Dlatego też wykonawcy w późniejszym czasie zgłaszają się z roszczeniami przewyższającymi ustalony ryczałt. Aby się tego ustrzec inwestor powinien przewidzieć w umowie o roboty budowlane szczegółową procedurę regulującą zgłaszanie przez wykonawcę w toku realizacji zadania konieczności przeprowadzenia robót dodatkowych, oceny i akceptacji takich robót przez inwestora oraz sposobu rozliczeń z tego tytułu. W umowie można również zastrzec, że wynagrodzenie obejmuje wszelkie roboty niezbędne do wykonania oznaczonego obiektu, natomiast wykonawca nie ma uprawnienia do jakichkolwiek płać przewyższających ryczałt. Takie zastrzeżenie nie chroni jednak inwestora całkowicie przed ewentualnymi dalszymi roszczeniami wykonawcy.

Czy zawsze ryczałt chroni inwestora?

Wyjątkowo wykonawca może domagać się zmiany wynagrodzenia ryczałtowego lub rozwiązania umowy przez sąd. Jest tak w przypadku, w którym po zawarciu umowy nastąpiła zmiana stosunków, której nie można było przewidzieć przy zawieraniu umowy, a po drugie wykonanie dzieła groziłoby wykonawcy rażącą stratą w przypadku utrzymania wynagrodzenia ryczałtowego na uzgodnionym pierwotnie poziomie.

Pomiędzy zmianą stosunków a groźbą rażącej straty po stronie wykonawcy musi przy tym zachodzić związek przyczynowy. Powyższa możliwość zmiany ryczałtu ma charakter wyjątkowy. Jak orzekł Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 15 września 2016 roku (I CSK 659/15) istotna zmiana stosunków w rozumieniu art. 632 § 2 k.c., stanowi zdarzenie zewnętrzne, niezależne od stron, którego nie były one w stanie obiektywnie przewidzieć w dacie zawarcia umowy. Zmiana stosunków musi odznaczać się powszechnym

charakterem. Nie mogą być uwzględniane okoliczności zależne od stron, czy też zdarzenia losowe o charakterze indywidualnym zagrażające rażąco stratą.

Podsumowanie

Wynagrodzenie ryczałtowe jest wygodne dla inwestora, jednakże gwarancja niezmienności ryczałtu zależy od zachowania kilku kluczowych zasad konstruowaniu umowy. Ostrożny inwestor powinien przede wszystkim precyzyjnie wskazać zakres umowy oraz wprowadzić do umowy procedurę akceptowania i rozliczania robót dodatkowych. W wyjątkowych wypadkach wykonawca może domagać się wyższego wynagrodzenia, jednakże zachowanie przez inwestora podstawowych reguł dotyczących ryczałtu może zminimalizować takie ryzyko.

Autor: Piotr Pawłowski, radca prawny, Kancelaria Prawna Piszcz i Wspólnicy