

RAPORT

Wybuch wojny w Ukrainie a wzrost kosztów realizacji inwestycji budowlanych w Polsce

Spis treści

| | |
|---|----|
| I. SŁOWO WSTĘPNE | 04 |
| II. WYNIKI BADANIA | 06 |
| III. KOMENTARZ PARTNERA PRAWNEGO | 11 |
| IV. ZMIANY CEN KLUCZOWYCH SUROWCÓW I MATERIAŁÓW WYKORZYSTYWANYCH W BUDOWNICTWIE | 16 |
| V. KOMENTARZ PARTNERA TECHNICZNEGO | 31 |
| VI. KONTAKT | 34 |



W Państwa ręce oddajemy kompleksowe opracowanie dotyczące problematyki wzrostu kosztów realizacji inwestycji budowlanych w Polsce na skutek eskalacji zbrojnego konfliktu w Ukrainie.

Raport uwzględnienia wszystkie dane dotyczące stanu gospodarki, w tym sektora budowlanego, na koniec lutego 2023 roku (w tym zwłaszcza wskaźników GUS publikowanych w marcu br. – CPI oraz produkcja budowlano-montażowa za luty 2023 roku). Prezentowany materiał zawiera również wszystkie najważniejsze dane dotyczące zmian cen kluczowych surowców i materiałów wykorzystywanych w budownictwie za okres 24.02.2022 r. – 24.02.2023 r. Dane prezentowane w raporcie dotyczą zatem okresu pełnych 12 miesięcy od momentu rozpoczęcia zbrojnego konfliktu w Ukrainie, który miał ogromny wpływ na kształtowanie się cen na rynku oraz warunki realizacji kontraktów budowlanych w Polsce.

Raport został opracowany wspólnie przez eksperta technicznego (CCM) oraz eksperta prawnego (DLA Piper) i zawiera analizę techniczną wraz z komentarzem odnośnie do zaobserwowanych zmian cen m.in. w zakresie cen paliw, materiałów i surowców wykorzystywanych do ich produkcji. W tym zakresie jest to naturalna kontynuacja dotychczasowych

badań i analiz rynkowych CCM – raporty dotyczące kształtowania się cen dokładnie po upływie jednego, dwóch i trzech miesięcy od momentu eskalacji zbrojnego konfliktu w Ukrainie, spotkały się z bardzo szerokim i pozytywnym odbiorem całego rynku. Raport obejmuje również komentarz prawny przygotowany przez kancelarię DLA Piper – omówione zostały możliwe działania prawne wykonawców i podwykonawców w celu dostosowania umów do aktualnych realiów realizowanych inwestycji.

Materiał, który prezentujemy, został poprzedzony anonimową ankietą, której wyniki przedstawiają ogólne trendy dotyczące omawianej problematyki wśród wykonawców i podwykonawców inwestycji budowlanych. M.in. również na tej podstawie stwierdzamy, że rok 2023, będzie czasem intensywnych działań wykonawców i podwykonawców, których wspólnym celem będzie zmniejszenie negatywnych skutków dla realizowanych przedsięwzięć. Pozytywne rozwiązanie tej kwestii leży we wspólnym interesie wszystkich uczestników rynku, w tym również zamawiających (inwestorów).

Mamy nadzieję, że prezentowane opracowanie będzie pomocne dla spółek z sektora budownictwa i infrastruktury przy podejmowaniu decyzji w kwestii dalszych działań dotyczących omawianej problematyki, jak również przyczyni się do

wpracowania dobrych praktyk na rynku m.in. w zakresie właściwego podziału między stronami ryzyk związanych z nadzwyczajnymi wzrostami cen, w nadzwyczajnych czasach realizacji inwestycji budowlanych w Polsce.



Piotr Olkowski
Adwokat, Counsel
w Zespole Postępowań
Sądowych i Arbitrażowych
Kancelarii DLA Piper

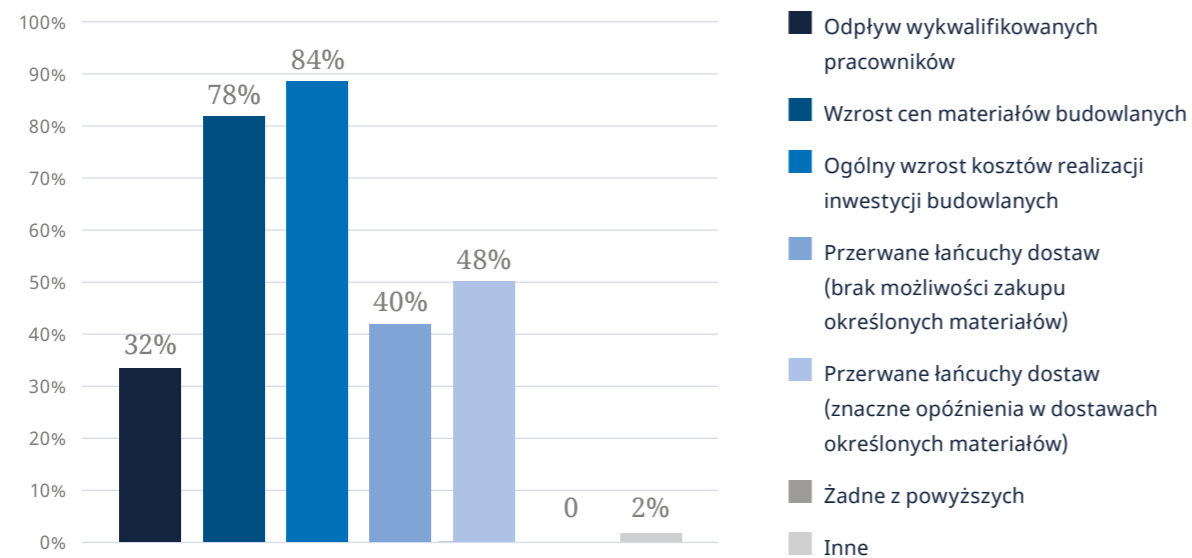


Michał Lempkowski
Partner Zarządzający CCM,
Ekspert ds. doradztwa
kontraktowego oraz analiz
terminowych i kosztowych

Wyniki badania

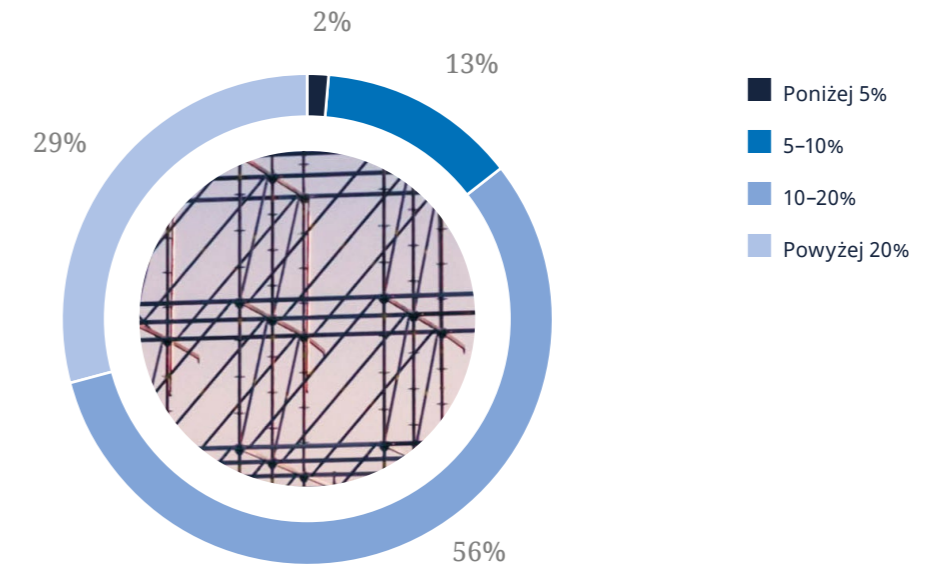


1. W jaki sposób wybuch wojny w Ukrainie wpłynął na realizowane przez Państwa kontrakty budowlane, począwszy od momentu eskalacji zbrojnego konfliktu w Ukrainie (24.02.2022 r.)? (prosimy wybrać kilka)

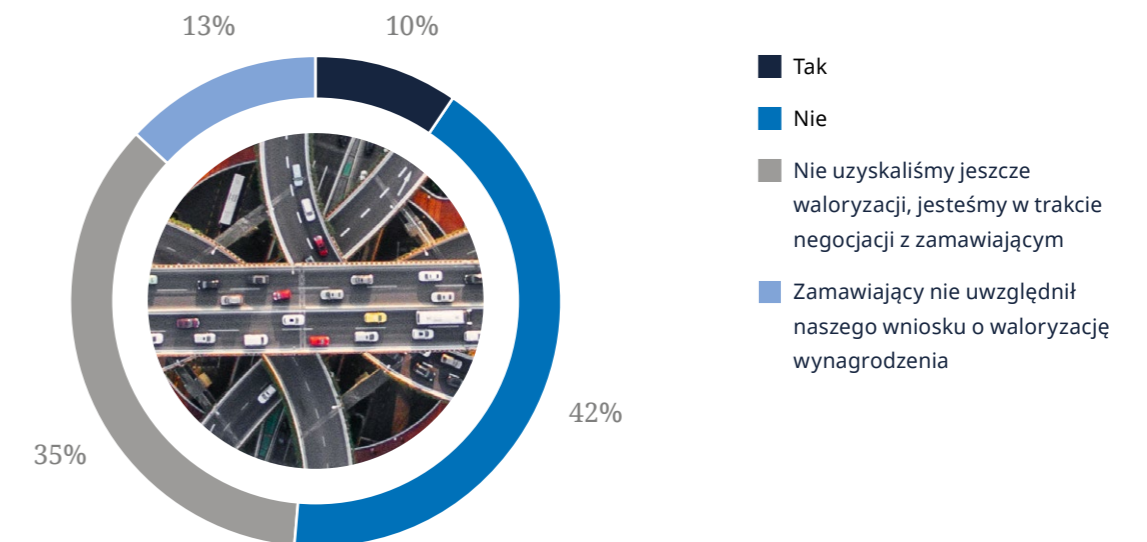


WYNIKI BADANIA

2. O ile procent wzrosły koszty realizowanych przez Państwa kontraktów budowlanych, począwszy od momentu eskalacji zbrojnego konfliktu w Ukrainie? (prosimy wybrać jedno)

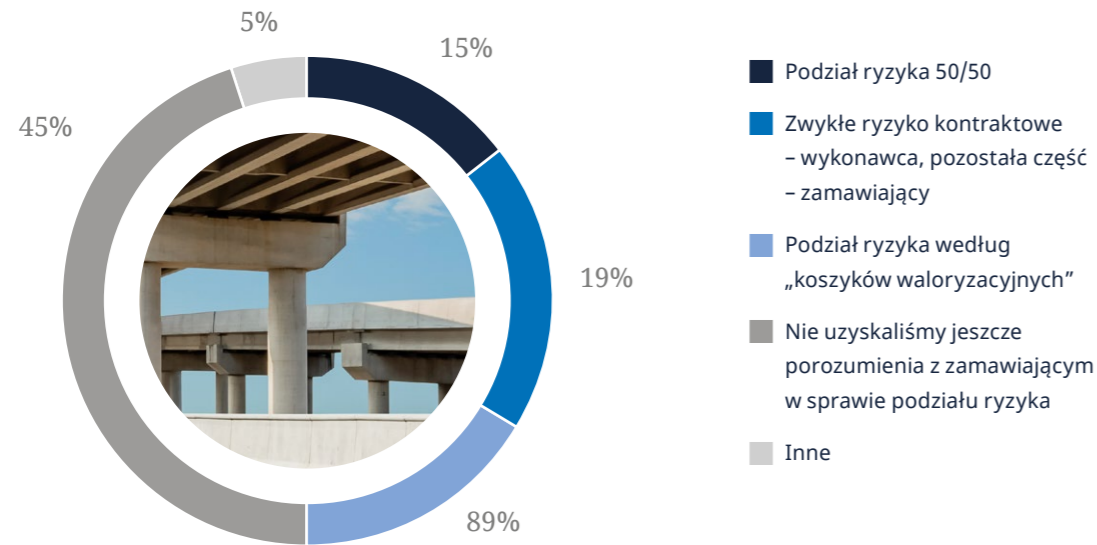


3. Czy uzyskana waloryzacja wynagrodzenia umownego w ramach realizowanych kontraktów w pełni pokryła skutki spowodowane wybuchem wojny w Ukrainie? (Czy przywrócona została równowaga ekonomiczna stron jaka istniała w momencie eskalacji zbrojnego konfliktu w Ukrainie?) (prosimy wybrać jedno)

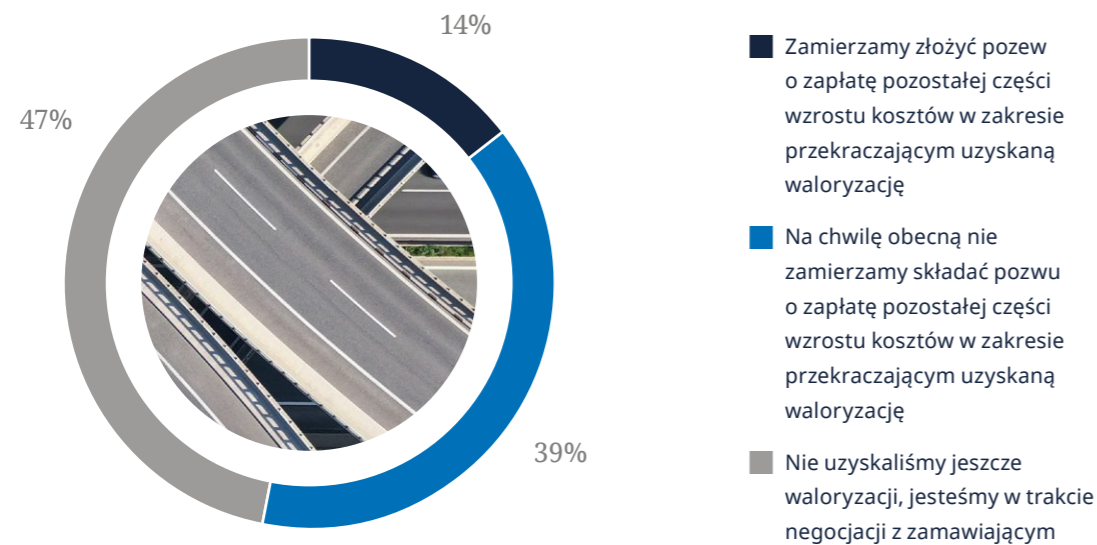


WYNIKI BADANIA

4. W jaki sposób zostało podzielone między stronami ryzyko wzrostu kosztów realizacji inwestycji budowlanych spowodowane gwałtownymi i nieprzewidywalnymi zmianami cen materiałów i robót budowlanych w wyniku wojny w Ukrainie? (prosimy wybrać jedno)

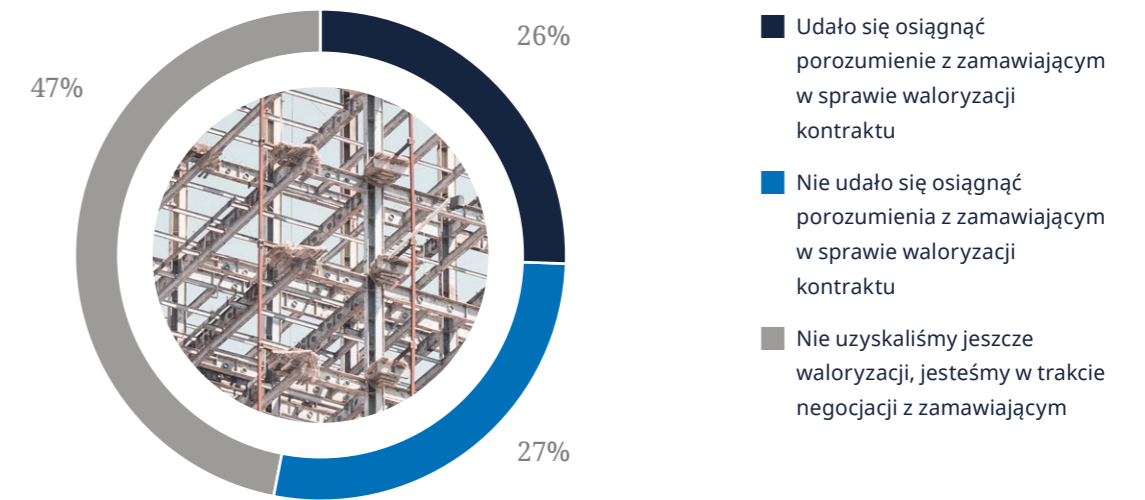


5. Czy wzrostu kosztów realizowanych inwestycji budowlanych w zakresie przekraczającym uzyskaną waloryzację zamierzacie Państwo dochodzić od zamawiającego w ramach tzw. waloryzacji sądowej? (prosimy wybrać jedno)

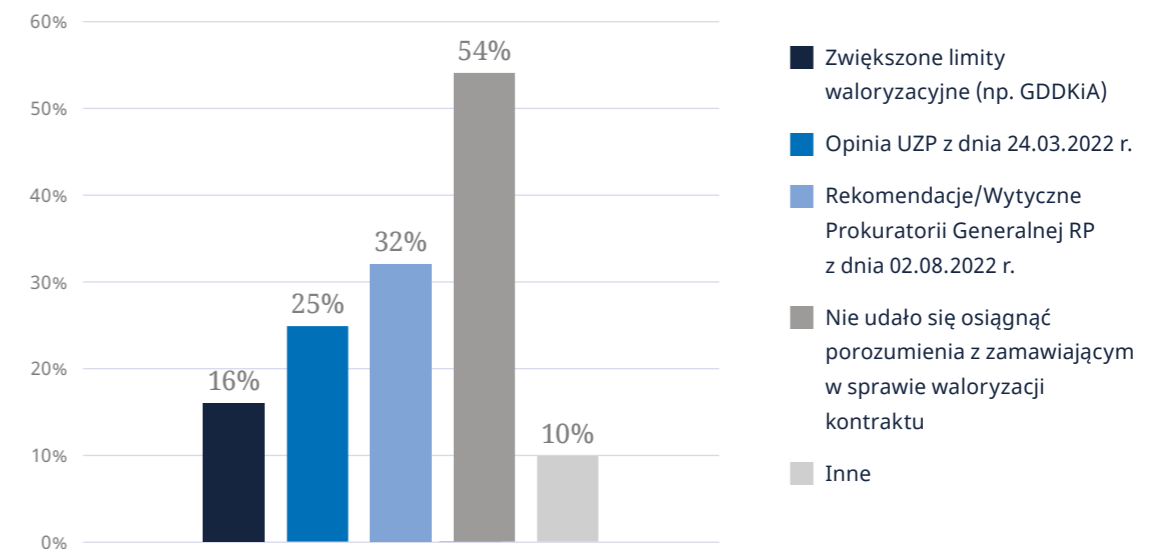


WYNIKI BADANIA

6. Czy w ciągu roku od wybuchu wojny w Ukrainie osiągnięto porozumienie z zamawiającym w przedmiocie waloryzacji wynagrodzenia wykonawcy, której konieczność wywołana została bezpośrednio skutkami wybuchu wojny w Ukrainie? (prosimy wybrać jedno)



7. Które z wymienionych poniżej rozwiązań przyczyniły się do umożliwienia wypracowania stosownego porozumienia z zamawiającym w sprawie koniecznej waloryzacji kontraktu? (prosimy wybrać kilka)

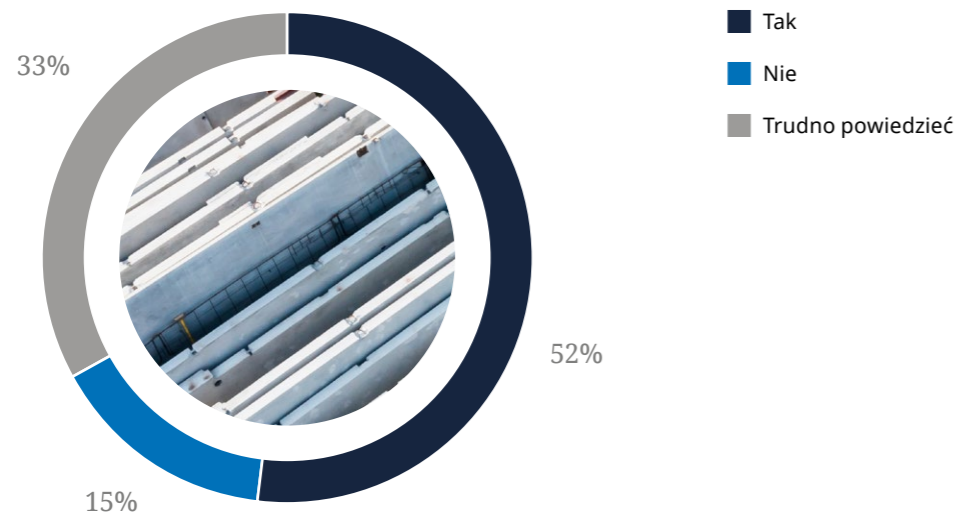


WYNIKI BADANIA

8. Czy w dalszym ciągu odczuwacie Państwo skutki wywołane wybuchem wojny w Ukrainie? (prosimy wybrać jedno)



9. Czy w 2023 roku dalej będziemy obserwować gwałtowne i nieprzewidywalne zmiany cen materiałów i robót budowlanych skutkujące koniecznością dalszej waloryzacji wynagrodzenia wykonawcy? (prosimy wybrać jedno)



Komentarz Partnera Prawnego

1. Rozmowy trwają, a efektów brak

Konflikt zbrojny w Ukrainie z 2022 roku wpłynął bezpośrednio na warunki realizacji wielu długoterminowych kontraktów budowlanych. Dotyczy to w szczególności umów zawartych jeszcze przed datą jego rozpoczęcia. Gwałtowne podwyższenie cen surowców, materiałów budowlanych, kosztów robocizny oraz czasowa niedostępność niektórych surowców lub materiałów spowodowały, że wielu wykonawców podejmuje lub w niedługiej przyszłości podejmie działania prawne mające na celu zmniejszenie negatywnych skutków dla realizowanych przedsięwzięć.

Z badania przeprowadzonego przez kancelarię DLA Piper i firmę doradczo-inżynierską CCM, na użytek niniejszego raportu, wynika, że spośród wykonawców, którzy wzięli udział w badaniu, 35% nie uzyskało jeszcze w ogóle waloryzacji wynagrodzenia, odnośnie do 13% wykonawców roszczenia waloryzacyjne nie zostały uwzględnione przez zamawiających, a 42%

wykonawców oceniło, że uzyskana waloryzacja nie była wystarczająca.

Z uwagi na uwarunkowania prawne dotyczące omawianego zagadnienia, przewidujemy, że rok 2023 będzie dla wielu spółek z sektora budowlanego i infrastruktury okresem intensywnych działań nakierowanych na zmianę zawartych kontraktów, w taki sposób, aby dostosować je do zmienionych okoliczności.

Kwestie omawiane w niniejszym opracowaniu dotyczą zarówno relacji na linii generalny wykonawca – zamawiający (inwestor), jak również relacji pomiędzy generalnym wykonawcą a podwykonawcą. Odnośnie do sposobu formułowania roszczeń i podejmowanych działań podwykonawca powinien działać w stosunku do generalnego wykonawcy podobnie do działań generalnego wykonawcy w stosunku do zamawiającego (inwestora).



Przewidujemy, że rok 2023 będzie okresem intensywnych działań nakierowanych na zmianę zawartych kontraktów.

2. Wszczęcie sporu sądowego nie musi oznaczać końca negocjacji

W pierwszej kolejności podejmowane będą oczywiście negocjacje i próby uzgodnienia porozumień lub aneksów dostosowujących treść umów do aktualnych realiów realizowanych inwestycji. Jeżeli jednak negocjacje będą się przedłużać bez wymiernych efektów w postaci podpisanego porozumienia lub aneksu do umowy, to uzasadnionym i racjonalnym działaniem wykonawcy będzie rozpoczęcie postępowania sądowego.

Trzeba jasno powiedzieć, że wykonawcy nie mogą, w omawianych sprawach, zbyt długo czekać z podejmowaniem decyzji o skierowaniu sprawy do sądu. Zgodnie z przeważającym poglądem wyrażonym w doktrynie i orzecznictwie, pozew zawierający wniosek o sądową zmianę umowy i dostosowanie jej do zmienionych okoliczności (w tym obejmujący żądanie podwyższenia wynagrodzenia) powinien być

złożony do sądu jeszcze w okresie, gdy kontrakt jest realizowany, a nie po jego zakończeniu.

Rozpoczęcie działań przed sądem nie wyklucza oczywiście późniejszego podpisania porozumienia lub aneksu zmieniającego umowę. Nastąpić to może już w toku postępowania sądowego. W takim wypadku trwający spór sądowy można szybko zakończyć poprzez zawarcie ugody lub cofnięcie pozwu. Z naszego doświadczenia wynika, że wielokrotnie w trakcie wielomiesięcznych negocjacji ich pomyślne zakończenie i podpisanie porozumienia lub aneksu do kontraktu udawało się dopiero po wszczęciu postępowania sądowego. Gdy formalnie rozpoczęty zostaje spór w sądzie, to obie strony mają świadomość, że brak wypracowania ugodowego stanowiska spowoduje konieczność angażowania się w kosztowny i długotrwały proces.

3. Strategię działania determinuje treść zawartego kontraktu

Przed podjęciem decyzji jakie działania prawne powinny być podjęte należy po pierwsze sprawdzić, czy zawarta umowa przewiduje zmianę jej postanowień w sytuacji zaistnienia nadzwyczajnej zmiany okoliczności, której strony nie mogły przewidzieć. W tym zakresie można wyróżnić pięć podstawowych modeli:

- kontrakt zawiera klauzulę adaptacyjną (lub waloryzacyjną);
- kontrakt nie zawiera klauzuli adaptacyjnej (lub waloryzacyjnej);
- kontrakt zawiera klauzulę adaptacyjną (lub waloryzacyjną), ale wprowadza ona ograniczenia kwotowe albo przedmiotowe;
- kontrakt reguluje procedurę zmiany umowy, która np. zakłada zgłoszenie powiadomienia w określonym terminie od powstania zdarzenia; oraz
- kontrakt wyłącza możliwość zmiany umowy.

Po drugie, trzeba określić które przepisy polskiego prawa dotyczące dopuszczalnej zmiany umowy mogą mieć zastosowanie w konkretnym stanie faktycznym. W tym kontekście należy rozróżnić umowy zawarte w trybach ustawy Prawo zamówień publicznych (PZP) oraz zawarte poza reżimem z tej ustawy. Rozróżnienie to jest o tyle istotne, że zamawiający związani przepisami PZP muszą brać pod uwagę również regulacje prawne wskazujące w jakich wypadkach oraz w jakim zakresie mogą zmienić umowę o wykonanie zamówienia publicznego. Rozmowa z zamawiającym publicznym poprzez konkretne odniesienie się do przepisów, które taki zamawiający ma obowiązek stosować, może być bardziej efektywna dla wykonawcy negocjującego możliwość zmiany kontraktu (w tym podwyższenie wynagrodzenia).

Skuteczne działanie wykonawcy wymaga odpowiedniego sformułowania roszczenia (wniosku) o zmianę umowy z uwagi na okoliczności wywołane nieprzewidywalnym i nadzwyczajnym wydarzeniem

(np. konflikt zbrojny w Ukrainie). Roszczenie skierowane do zamawiającego – niezależnie od tego, czy kontrakt jest zawarty w trybie ustawy PZP, czy też nie – powinno wskazywać spełnienie przesłanek z art. 357¹ § 1 lub 632 § 2 Kodeksu cywilnego (o ile ten ostatni przepis znajduje zastosowanie w sprawie).

Poniższe zestawienie omawia przepisy polskiego prawa, które wykonawca kontraktu budowlanego powinien wziąć pod uwagę w ramach działań prawnych, których celem jest doprowadzenie do zmian umowy (w tym podwyższenia wynagrodzenia) z uwagi na zaistnienie nadzwyczajnych i nieprzewidywalnych okoliczności.

Działania wykonawcy (podwykonawcy) w celu dokonania zmiany umowy z uwagi na zmianę okoliczności spowodowaną np. konfliktem zbrojnym w Ukrainie – istotne przepisy prawa

Przepisy wspólne dla umowy zawartej poza trybem ustawy PZP, jak również w trybie ustawy PZP

art. 357¹ § 1 Kodeksu cywilnego (tzw. klauzula *rebus sic stantibus*)

Jeżeli z powodu nadzwyczajnej zmiany stosunków spełnienie świadczenia byłoby połączone z nadmiernymi trudnościami albo groziłoby jednej ze stron rażącą stratą, czego strony nie przewidywały przy zawarciu umowy, sąd może po rozważeniu interesów stron, zgodnie z zasadami współżycia społecznego, oznaczyć sposób wykonania zobowiązania, wysokość świadczenia lub nawet orzec o rozwiązaniu umowy. Rozwiązując umowę sąd może w miarę potrzeby orzec o rozliczeniach stron, kierując się zasadami określonymi w zdaniu poprzedzającym.

Jest to ważna regulacja, ponieważ dla wykonawcy może stanowić podstawę prawną wskazaną w pozwie o zmianę lub rozwiązanie umowy, w tym o podwyższenie wynagrodzenia.

Przesłanki zawarte w art. 357¹ § 1 Kodeksu cywilnego stanowią dla wykonawcy wskazówkę w jaki sposób formułować roszczenie, tak aby przekonać drugą stronę umowy do zawarcia porozumienia (aneksu) zmieniającego umowę. Interpretacja przesłanek wynika z orzecznictwa.

a) Nadzwyczajna zmiana stosunków, której strony nie przewidywały przy zawieraniu umowy

„Nadzwyczajna zmiana stosunków (o jakiej mowa w art. 357¹ § 1 k.c.) rozumiana jest jako zdarzenie rzadko zachodzące, niezwykle, wyjątkowe, normalnie niespotykane. Do przyczyn zaistnienia takiego stanu zaliczane są zdarzenia natury przyrodniczej (nieurodzaj), społecznej (epidemia, klęski żywiołowe, kryzys gospodarczy), powszechnie występujące. Do tych sytuacji zaliczane są także zaskakujące zmiany stawek podatkowych albo celnych, czy gwałtowne zmiany cen na rynku.” (wyrok Sądu Najwyższego z 8 marca 2018 r., II CSK 303/17)

W komentarzach podkreśla się, że omawiana norma znajduje zastosowanie jedynie w sytuacji, gdy wzrost cen jest gwałtowny. Zmianą nadzwyczajną w rozumieniu art. 357¹ § 1 Kodeksu cywilnego nie jest stopniowy wzrost cen, choćby w dłuższym okresie osiągnął on znaczne rozmiary.

Z orzecznictwa wynika również, że każda sytuacja powinna być oceniana indywidualnie: *„Brzmienie art. 357¹ k.c. jednoznacznie wskazuje na to, że wystąpienie nadzwyczajnej zmiany stosunków nie musi oznaczać, iż sąd zaingeruje w stosunek zobowiązaniowy łączący strony. Ustawodawca określił bowiem dalsze przesłanki tej ingerencji, którymi są interesy obu stron oraz zasady współżycia społecznego. Te ogólne klauzule wymagają uzupełnienia konkretną treścią na gruncie poszczególnych stanów faktycznych, podlegających rozważeniu przez sądy, i trudno w odniesieniu do nich formułować rozstrzygnięcia o znaczeniu systemowym i uniwersalnym. To, że podmioty obrotu gospodarczego prowadzą działalność w celu osiągnięcia zysku nie oznacza przy tym, że każde przedsięwzięcie, w jakim uczestniczą musi im zagwarantować jego osiągnięcie. Przed skorzystaniem z kompetencji przewidzianych w art. 357¹ k.c. sąd musi rozważyć nie tylko interes powołującego się na nadzwyczajną zmianę stosunków, ale i jego kontrahenta.”* (wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z 25 maja 2022 r., VII AGa 1100/21)

b) Nadmierna trudność w spełnieniu świadczenia przez jedną ze stron lub groźba rażącej straty dla jednej ze stron

Przesłanka ta jest zawsze oceniana w kontekście konkretnego zobowiązania. Przykładowo w jednym z wyroków Sąd Apelacyjny w Gdańsku stwierdził: *„Użyte przez ustawodawcę w art. 357¹ k.c. określenie „rażąca strata” ma autonomiczny charakter i nie może być interpretowane w oderwaniu od istoty i celu*

konkretnego zobowiązania. O rażącej stracie decyduje więc nie samo porównanie aktualnej wartości świadczeń, ale całokształt skutków wykonania zobowiązania dla majątku strony, przy uwzględnieniu celu zobowiązania i tego, jakich korzyści z jego wykonania strona mogła się spodziewać.” (wyrok Sądu Apelacyjnego w Gdańsku z 27 stycznia 2020 r., V AGa 110/19).

c) Związek przyczynowy pomiędzy a) oraz b)
Nadzwyczajna zmiana stosunków powinna być warunkiem koniecznym nadmiernego utrudnienia w spełnieniu przez jedną ze stron świadczenia lub groźby poniesienia przez jedną ze stron rażącej straty (wyrok Sądu Najwyższego z 7 grudnia 2007 r., III CSK 172/07). Nadzwyczajna zmiana stosunków powinna mieć wpływ na losy konkretnego zobowiązania, co powinno zostać udowodnione przez stronę umowy, która występuje z roszczeniami opartymi na art. 357¹ § 1 Kodeksu cywilnego.

Zastosowanie może również znaleźć **art. 632 § 2 Kodeksu cywilnego (tzw. mała klauzula rebus sic stantibus)**
Jeżeli wskutek zmiany stosunków, której nie można było przewidzieć, wykonanie dzieła groziłoby przyjmującemu zamówienie rażąco stratą, sąd może podwyższyć ryczałt lub rozwiązać umowę.

W praktyce, jeżeli mamy do czynienia z umową o dzieło albo z umową o roboty budowlane, która przewiduje wynagrodzenie ryczałtowe, to jako podstawy powództwa często wskazywane są oba przepisy – art. 357¹ § 1 oraz 632 § 2 Kodeksu cywilnego. (Zgodnie z orzecznictwem Sądu Najwyższego art. 632 § 2 Kodeksu cywilnego, który dotyczy umowy o dzieło, znajduje analogiczne zastosowanie do umowy o roboty budowlane.)

Umowa zawarta w trybie ustawy prawo zamówień publicznych (PZP)

UMOWA ZAWARTA W TRYBIE PZP OD 1.01.2021 art. 455 ust. 1 pkt 4) ustawy Prawo zamówień publicznych z dnia 11.09.2019

Dopuszczalna jest zmiana umowy bez przeprowadzenia nowego postępowania o udzielenie zamówienia: (...) jeżeli konieczność zmiany umowy, w tym w szczególności zmiany wysokości ceny, spowodowana jest okolicznościami, których zamawiający, działając z należytą starannością, nie mógł przewidzieć, o ile zmiana nie modyfikuje ogólnego charakteru umowy a wzrost ceny spowodowany każdą kolejną zmianą nie przekracza 50% wartości pierwotnej umowy.

Zgodnie ze stanowiskiem Urzędu Zamówień Publicznych z 24 marca 2022 r.: „strony umowy w sprawie zamówienia publicznego mogą skorzystać z uprawnienia przewidzianego dyspozycją art. 455 ust. 1 pkt 4 ustawy Pzp również w przypadku, w którym nie przewidziały w umowach odpowiednich postanowień w postaci klauzul waloryzacyjnych bądź adaptacyjnych.”

W praktyce oznacza to, że powyższy przepis jest bardzo istotny w każdym przypadku, gdy wykonawca negocjuje z publicznym zamawiającym podwyższenie wynagrodzenia z powodów związanych z konfliktem zbrojnym w Ukrainie. Nawet, gdy w umowie nie ma postanowień odpowiednich do danej okoliczności, to nadal podstawą zawarcia aneksu może być wskazany przepis. Warunkiem jest oczywiście spełnienie wskazanych w nim przesłanek.

UMOWA ZAWARTA W TRYBIE PZP PRZED 1.01.2021 art. 144 ust. 1 pkt 3) ustawy Prawo zamówień publicznych z dnia 29.01.2004

Zakazuje się zmian postanowień zawartej umowy lub umowy ramowej w stosunku do treści oferty, na podstawie której dokonano wyboru wykonawcy, chyba że zachodzi co najmniej jedna z następujących okoliczności: (...) zostały spełnione łącznie następujące warunki:

- konieczność zmiany umowy lub umowy ramowej spowodowana jest okolicznościami, których zamawiający, działając z należytą starannością, nie mógł przewidzieć,*
- wartość zmiany nie przekracza 50% wartości zamówienia określonej pierwotnie w umowie lub umowie ramowej;*

Podobnie jak w wypadku nowego odpowiednika omawianego przepisu (czyli obecnie art. 455 ust. 1 pkt 4 ustawy PZP), nawet, gdy w umowie nie ma postanowień odpowiednich do danej okoliczności, to nadal podstawą zawarcia aneksu może być wskazany przepis. Warunkiem jest oczywiście spełnienie wskazanych w nim przesłanek.

UMOWA ZAWARTA W TRYBIE PZP PRZED 10.11.2022 I BĘDĄCA W TOKU W DNIU 10.11.2022

Obok wskazanych powyżej art. 455 ust. 1 pkt 4) nowego PZP oraz art. art. 144 ust. 1 pkt 3) starego PZP dla umów zawartych w trybie PZP przed 10.11.2022 i będących w toku w dniu 10.11.2022 zastosowanie może znaleźć dodatkowo **art. 48 specustawy z 7.10.2022** (ustawa o zmianie niektórych ustaw w celu uproszczenia procedur administracyjnych dla obywateli i przedsiębiorców).

Przepis ten dopuszcza zmianę umowy zawartej w reżimie PZP jeżeli spowodowane jest to zmianą cen materiałów lub kosztów związanych z realizacją zamówienia publicznego, których zamawiający,

działając z należytą starannością, nie mógł przewidzieć. Wskazuje również, że zmiana umowy może polegać na:

- zmianie wysokości wynagrodzenia wykonawcy;
- dodaniu postanowień dotyczących zasad wprowadzania zmian wysokości wynagrodzenia wykonawcy;
- zmianie postanowień dotyczących zasad wprowadzania zmian wysokości wynagrodzenia wykonawcy, w szczególności w zakresie maksymalnej wartości zmiany tego wynagrodzenia;
- zmianie postanowień umowy dotyczących jej wykonania (zakres świadczenia, termin wykonania, sposób wykonania).

4. Klimat do rozmów jest dobry i wiele spraw uda się rozwiązać polubownie

Wydarzenia ostatnich lat takie jak epidemia Covid-19, czy wybuch konfliktu zbrojnego w Ukrainie z 2022 roku, miały wpływ na warunki realizacji inwestycji, w tym na wzrost kosztów realizacji po stronie wykonawców. Wielu zamawiających pozytywnie podchodzi do merytorycznej dyskusji z wykonawcami na temat zmian umów, w taki sposób, aby doprowadzić do zrównoważonego podziału ryzyk wynikających z omawianych nadzwyczajnych i nieprzewidywalnych zdarzeń. Inwestorzy mają świadomość, że brak porozumienia może skutkować zaprzestaniem realizacji inwestycji przez wykonawców lub wszczęciem sporów sądowych, w których roszczenia zgłaszane przez wykonawców będą miały realne szanse powodzenia.

W omawianym kontekście zwrócić należy uwagę na treść dwóch dokumentów, które wpłynęły pozytywnie na sytuację wykonawców i przekonały wielu zamawiających, że wypracowanie porozumienia może być najlepszym rozwiązaniem.

- Opinia Prokuratorii Generalnej RP z 2 sierpnia 2022 r. pn. „Zmiana umowy z uwagi na nadzwyczajny wzrost cen (waloryzacja wynagrodzenia) – rekomendacje”; oraz
- Opinia Urzędu Zamówień Publicznych z 24 marca 2022 r. pn. „Dopuszczalność zmiany umowy w sprawie zamówienia publicznego na podstawie art. 455 ust. 1 pkt 1 i 4 oraz art. 455 ust. 2 PZP”.

Z ich treści wynika, że gwałtowne zmiany cen materiałów i robót budowlanych spowodowane konfliktem zbrojnym w Ukrainie uzasadniają zmianę umów, po spełnieniu określonych warunków. Obie opinie miały wpływ na ukształtowanie się pozytywnego klimatu do rozmów o waloryzacji zawartych kontraktów. Pozostaje mieć nadzieję, że w większości przypadków strony długoterminowych umów budowlanych będą w stanie wypracować rozsądne kompromisy, bez konieczności toczenia wieloletnich sporów w sądach.

Piotr Olkowski, DLA Piper

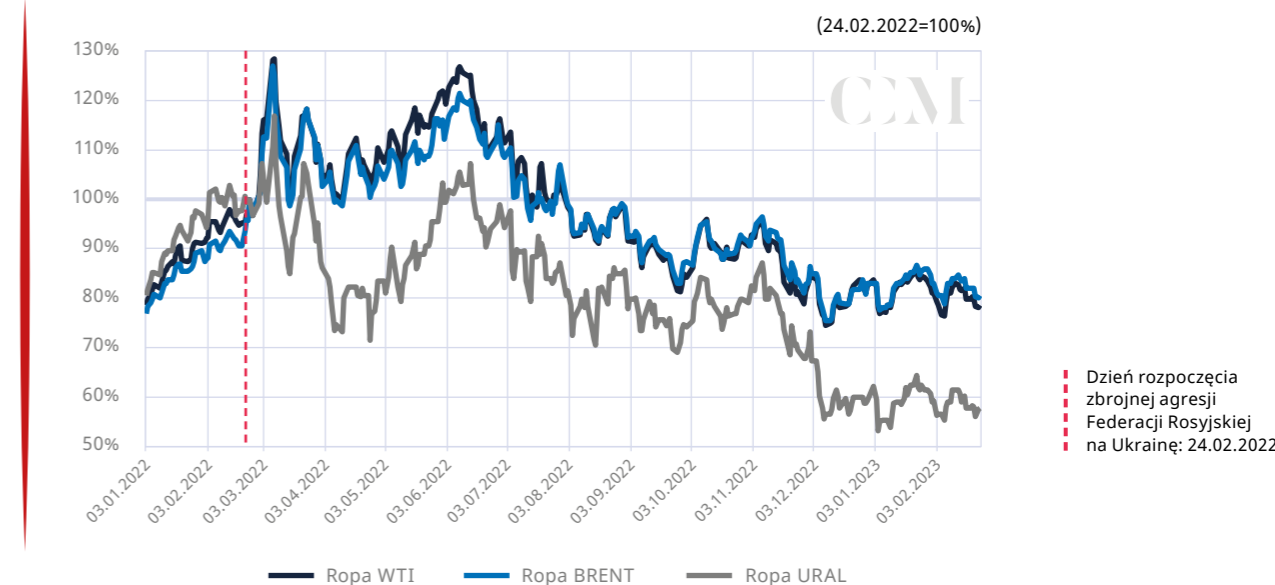
Zmiany cen kluczowych surowców i materiałów wykorzystywanych w budownictwie

Analiza za okres 24.02.2022 r. – 24.02.2023 r.

Opracowanie własne na podstawie baz cenowych i danych o rynku CCM oraz PUDS, Orlen, investing.com, NBP, GUS, Bistyp, Warszawa, marzec 2023 r.

1. Analiza zmian cen ropy naftowej i produktów ropopochodnych

1.1. ROPA NAFTOWA – średnie ceny



| Data | Ropa WTI | | Ropa BRENT | | Ropa URAL | |
|------------|------------|-------------|------------|-------------|------------|-------------|
| | Cena [USD] | Zmiana cen* | Cena [USD] | Zmiana cen* | Cena [USD] | Zmiana cen* |
| 24.02.2022 | 96,00 | 100,00% | 101,68 | 100,00% | 94,99 | 100,00% |
| 24.05.2022 | 110,02 | 114,61% | 110,50 | 108,67% | 86,13 | 90,67% |
| 24.08.2022 | 94,10 | 98,02% | 99,58 | 97,94% | 79,80 | 84,01% |
| 24.11.2022 | 77,56 | 80,79% | 84,72 | 83,32% | 67,17 | 70,71% |
| 24.02.2023 | 75,36 | 78,50% | 81,92 | 80,57% | 54,84 | 57,73% |

max 129,09 USD/bbl (BRENT)
123,26 USD/bbl (WTI)
120,50 USD/bbl (URAL)

↓ -21,50% (WTI)
-19,43% (BRENT)
-42,27% (URAL)

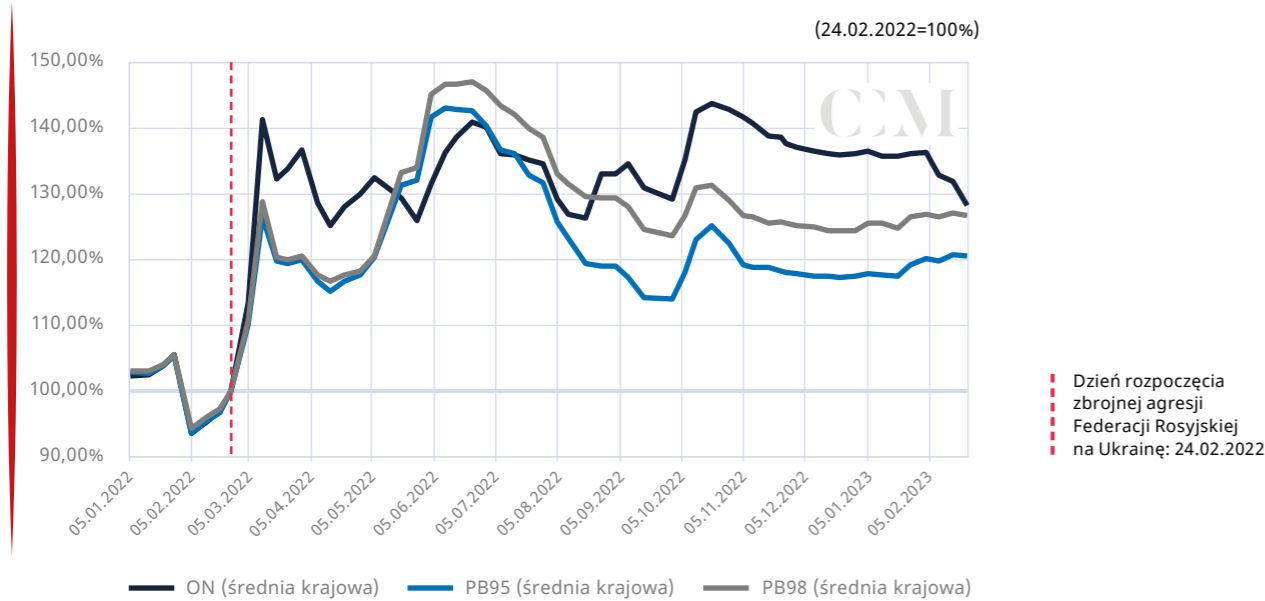
* w stosunku do poziomu cen z dnia 24.02.2022

Średnie ceny analizowanych gatunków ropy naftowej rosły od początku 2022 r. W pierwszych dniach po rozpoczęciu zbrojnej agresji Federacji Rosyjskiej na Ukrainę (24.02.2022 r.) odnotowano nagły wzrost cen oraz maksimum globalne (ropa WTI – wzrost o 28,40%, ropa BRENT – wzrost o 26,96%, ropa URAL – wzrost o 16,86%). W kolejnych tygodniach ceny analizowanych gatunków ropy naftowej malały. Ropa naftowa URAL już 10.03.2022 r. wróciła do poziomu cen sprzed 24.02.2022 r., a ropy WTI i BRENT poziom

ten osiągnęły w pierwszej połowie kwietnia. W maju 2022 r. obserwowano wzrosty cen analizowanych gatunków ropy naftowej, które doprowadziły do maksimum lokalnego w połowie czerwca. W kolejnych miesiącach obserwowano spadek cen analizowanych gatunków ropy naftowej, aby na koniec badanego okresu tj. 24.02.2023 r. odnotować poziom niższy niż przed rokiem (spadek cen ropy WTI i BRENT o ok 20% oraz spadek cen ropy URAL o ponad 40%).

1. Analiza zmian cen ropy naftowej i produktów ropopochodnych

1.2. PALIWA – ceny detaliczne



| Data | ON | | PB 95 | | PB 98 | |
|------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| | Cena [zł/l] | Zmiana cen* | Cena [zł/l] | Zmiana cen* | Cena [zł/l] | Zmiana cen* |
| 24.02.2022 | 5,62 | 100,00% | 5,57 | 100,00% | 5,82 | 100,00% |
| 19.05.2022 | 7,27 | 129,36% | 7,32 | 131,42% | 7,75 | 133,16% |
| 26.08.2022 | 7,48 | 133,10% | 6,63 | 119,03% | 7,53 | 129,38% |
| 23.11.2022 | 7,79 | 138,61% | 6,59 | 118,31% | 7,32 | 125,77% |
| 23.02.2023 | 7,21 | 128,29% | 6,71 | 120,47% | 7,37 | 126,63% |

max 8,08 zł/l (ON)
7,97 zł/l (PB95)
8,56 zł/l (PB98)

↑ +28,29% (ON)
+20,47% (PB95)
+26,63% (PB98)

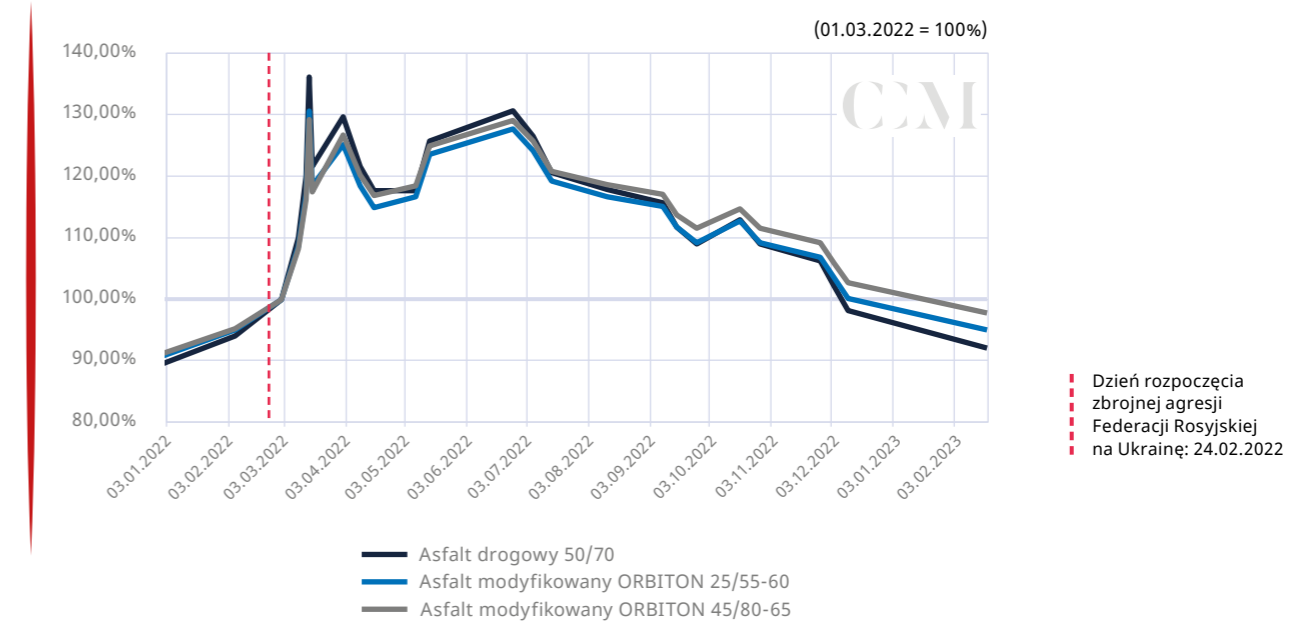
* w stosunku do poziomu cen z dnia 24.02.2022

Na przełomie stycznia i lutego 2022 r., detaliczne ceny paliw odnotowały spadek o ok. 10 punktów procentowych, co było skutkiem wprowadzenia Rządowej Tarczy Antyinflacyjnej. Od rozpoczęcia zbrojnej agresji Federacji Rosyjskiej na Ukrainę (24.02.2022) odnotowano natomiast dynamiczny i gwałtowny wzrost cen paliw, nawet o 40% (ON). Kolejne tygodnie cechowały się spadkami detalicznych cen paliw. Okres ten nie trwał jednak długo, ponieważ już w połowie kwietnia detaliczne ceny PB95 i PB98 rozpoczęły dynamiczny wzrost i w czerwcu odnotowały maksimum globalne (PB95 wzrost cen o 43,09%,

PB98 wzrost cen o 47,08%). W okresie od lipca do końca września detaliczne ceny paliw malały. Październik przyniósł natomiast kolejne wzrosty, kiedy to odnotowano maksimum globalne detalicznych cen ON (wzrost cen o 43,77% w stosunku do poziomu cen z dnia 24.02.2022 r.). Okres od listopada do stycznia cechował się stabilizacją detalicznych cen paliw. Luty 2023 r. przyniósł natomiast obniżkę cen ON, a na koniec badanego okresu tj. 24.02.2023 r. detaliczne ceny paliw odnotowały wyższy poziom niż w dniu 24.02.2022 r. o ponad 20%.

1. Analiza zmian cen ropy naftowej i produktów ropopochodnych

1.3. ASFALTY – zmiana cen



| Data | Asfalt drogowy 50/70 | | Asfalt modyfikowany ORBITON 25/55-60 | | Asfalt modyfikowany ORBITON 45/80-65 | |
|------------|----------------------|-------------|--------------------------------------|-------------|--------------------------------------|-------------|
| | Cena [zł/t] | Zmiana cen* | Cena [zł/t] | Zmiana cen* | Cena [zł/t] | Zmiana cen* |
| 01.03.2022 | 2490,00 | 100,00% | 2940,00 | 100,00% | 3080,00 | 100,00% |
| 15.05.2022 | 3130,00 | 125,70% | 3630,00 | 123,47% | 3850,00 | 125,00% |
| 12.08.2022 | 2932,50 | 117,77% | 3432,50 | 116,75% | 3652,50 | 118,59% |
| 27.11.2022 | 2642,50 | 106,12% | 3142,50 | 106,89% | 3362,50 | 109,17% |
| 19.02.2023 | 2292,50 | 92,07% | 2792,50 | 94,98% | 3012,50 | 97,81% |

max 3 390,00 zł/t (50/70)
3 840,00 zł/t (ORBITON 25/55-60)
3 980,00 zł/t (ORBITON 45/80-65)

↓ -7,93% (50/70)
-5,02% (ORBITON 25/55-60)
-2,19% (ORBITON 45/80-65)

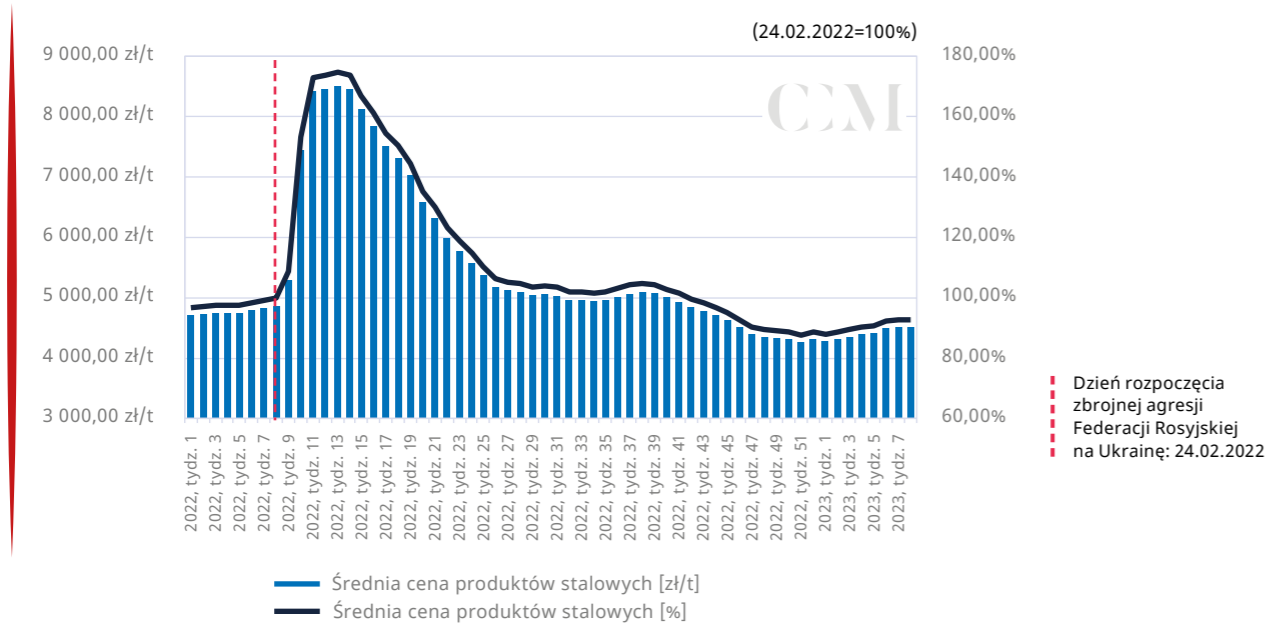
* w stosunku do poziomu cen z dnia 01.03.2022

Od początku 2022 r. obserwowano wzrost cen asfaltów drogowych, który gwałtownie przyspieszył po rozpoczęciu zbrojnej agresji Federacji Rosyjskiej na Ukrainę (24.02.2022 r.). W połowie marca 2022 r. odnotowano maksimum globalne dla wszystkich analizowanych asfaltów drogowych, bowiem w stosunku do 24.02.2022 r. cena asfaltu drogowego 50/70 wzrosła o aż 36,14%, cena asfaltu

modyfikowanego 25/55-60 wzrosła o 30,61%, a cena asfaltu modyfikowanego 45/80-65 wzrosła o 29,22%. W kolejnych miesiącach ceny asfaltów cechowały się dynamiczną zmiennością, natomiast od końca czerwca do 24.02.2023 r. obserwowano systematyczny spadek cen analizowanych asfaltów drogowych, aby na koniec badanego okresu odnotować poziom niższy niż w dniu 24.02.2022 r.

2. Analiza zmian cen wybranych materiałów, surowców i energii elektrycznej

2.1. PRODUKTY STALOWE – zmiany średniej ceny



| Produkty stalowe | | |
|------------------|-------------|-------------|
| Data | Cena [zł/t] | Zmiana cen* |
| 2022, tydzień 8 | 4 865,17 | 100,00% |
| 2022, tydzień 21 | 6 325,33 | 130,01% |
| 2022, tydzień 34 | 4 945,08 | 101,64% |
| 2022, tydzień 47 | 4 400,33 | 90,45% |
| 2023, tydzień 8 | 4 506,92 | 92,64% |

max 8 500,33 zł/t

-7,36%

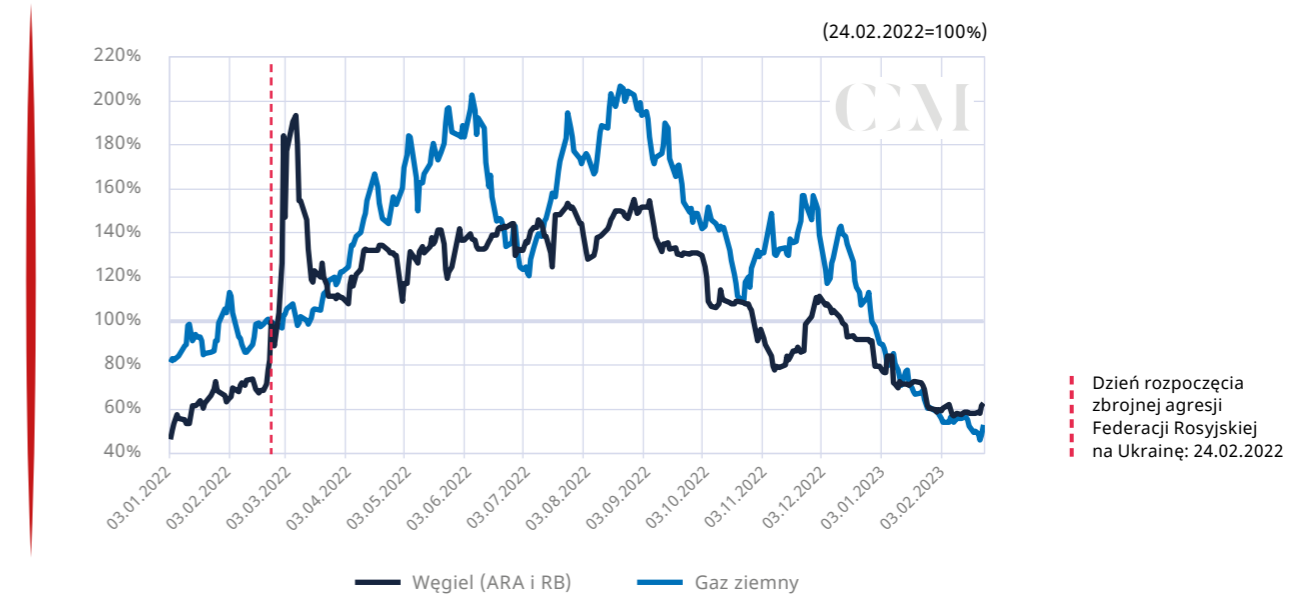
* w stosunku do poziomu cen z dnia 24.02.2022

Od początku 2022 r. średnia cen produktów stalowych utrzymywała się na stosunkowo stabilnym poziomie. W momencie rozpoczęcia zbrojnej agresji Federacji Rosyjskiej na Ukrainę (8 tydzień 2022) nastąpił skokowy wzrost średniej ceny produktów stalowych, a już w 13 tygodniu 2022 r. odnotowano maksimum globalne (wzrost cen aż o 74,72% w stosunku do 8 tygodnia 2022 r.). Kolejne tygodnie przyniosły dynamiczny spadek średniej ceny produktów stalowych, która w 42 tygodniu 2022 r. wróciła do poziomu sprzed

rozpoczęcia zbrojnej agresji Federacji Rosyjskiej na Ukrainę. Pod koniec 2022 r. odnotowano minimum globalne średniej ceny produktów stalowych, która wówczas stanowiła 87,56% ceny z 8 tygodnia 2022 r. Na początku 2023 r. średnia cena produktów stalowych wzrastała, jednak na koniec analizowanego okresu (8 tydzień 2023 r.) cena ta, utrzymuje się ponad 7 punktów procentowych poniżej poziomu z 8 tygodnia 2022 r.

2. Analiza zmian cen wybranych materiałów, surowców i energii elektrycznej

2.2. GAZ ZIEMNY I WĘGIEL – zmiany cen



| Data | Węgiel ARA i RB | | Gaz ziemny | |
|------------|-----------------|-------------|------------|-------------|
| | Cena [USD] | Zmiana cen* | Cena [USD] | Zmiana cen* |
| 24.02.2022 | 237,88 | 100,00% | 4,62 | 100,00% |
| 24.05.2022 | 293,38 | 123,33% | 8,77 | 189,83% |
| 24.08.2022 | 351,50 | 147,77% | 9,24 | 200,00% |
| 24.11.2022 | 205,13 | 86,23% | 7,25 | 156,93% |
| 24.02.2023 | 149,75 | 62,95% | 2,44 | 52,81% |

max 9,55 USD/MMBtu (Gaz)
459,98 USD/t (Węgiel)

-37,05% (Węgiel)
-47,19% (Gaz)

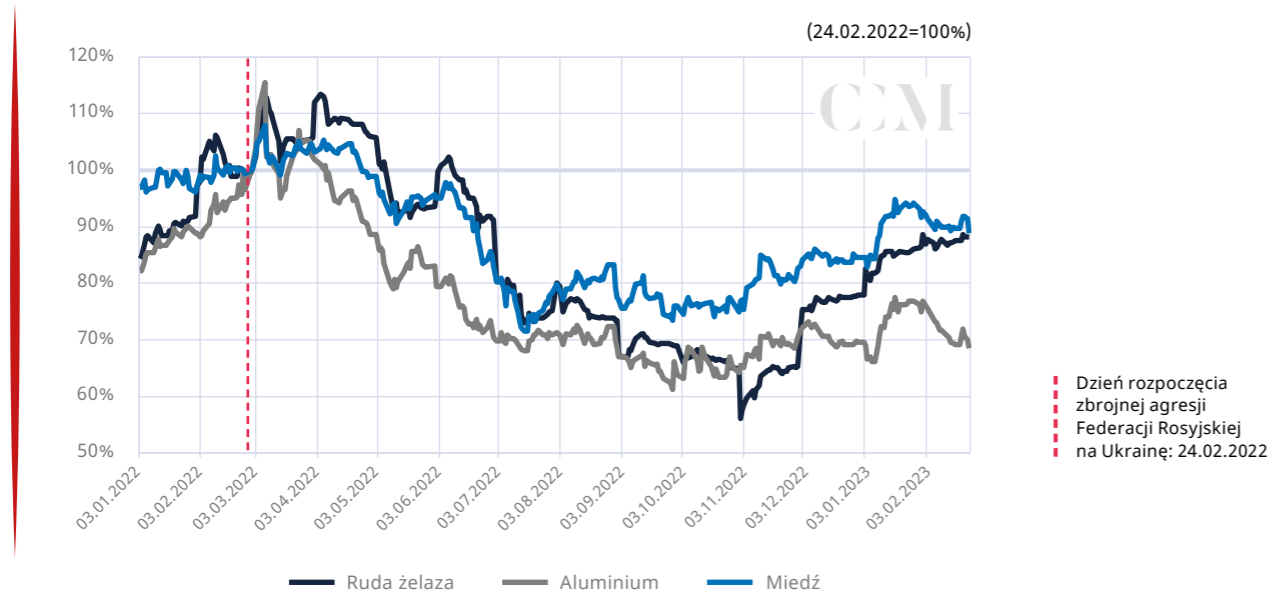
* w stosunku do poziomu cen z dnia 24.02.2022

Średnia cena węgla ARA i RB wzrosła skokowo tuż po dniu rozpoczęcia zbrojnej agresji Federacji Rosyjskiej na Ukrainę. Maksimum globalne średniej cen węgla ARA i RB odnotowano na początku marca 2022 r., bowiem ceny tego surowca były wówczas wyższe aż o 93,37% w stosunku do cen z dnia 24.02.2022 r. Średnia cena węgla ARA i RB ulegała dynamicznym zmianom w kolejnych miesiącach, jednak obserwowane wzrosty nie przekroczyły poziomu z marca 2022 r. Na przełomie października i listopada 2022 r. średnia cena węgla ARA i RB wróciła do poziomu z dnia 24.02.2022 r., a na koniec badanego okresu, średnia

cena tego surowca była niższa o niemal 40% od ceny z dnia 24.02.2022 r. Cena gazu ziemnego dynamicznie rosła po rozpoczęciu zbrojnej agresji Federacji Rosyjskiej na Ukrainę, a w całym analizowanym okresie, cechowała się dynamiczną zmiennością. Maksimum lokalne odnotowano na początku czerwca 2022 r. natomiast w sierpniu 2022 r. cena gazu ziemnego była dwukrotnie wyższa od ceny z dnia 24.02.2022 r. (wzrost o 106,71%). Kolejne miesiące przyniosły jednak gwałtowny spadek cen gazu, która na koniec analizowanego okresu osiągnęła poziom niższy o niemal 50% od ceny z dnia 24.02.2022 r.

2. Analiza zmian cen wybranych materiałów, surowców i energii elektrycznej

2.3. RUDA ŻELAZA, MIEDŹ I ALUMINIUM – ceny wybranych metali



| Data | Ruda żelaza | | Miedź | | Aluminium | |
|------------|--------------|-------------|--------------|-------------|--------------|-------------|
| | Cena [USD/t] | Zmiana cen* | Cena [USD/t] | Zmiana cen* | Cena [USD/t] | Zmiana cen* |
| 24.02.2022 | 142,66 | 100,00% | 9 932,50 | 100,00% | 3 434,00 | 100,00% |
| 24.05.2022 | 133,31 | 93,45% | 9 435,00 | 94,99% | 2 907,00 | 84,65% |
| 24.08.2022 | 105,55 | 73,99% | 8 021,00 | 80,76% | 2 413,50 | 70,28% |
| 24.11.2022 | 91,94 | 64,45% | 8 023,50 | 80,78% | 2 375,00 | 69,16% |
| 24.02.2023 | 125,85 | 88,22% | 8 826,25 | 88,86% | 2 355,50 | 68,59% |

max 161,84 USD/t (ruda żelaza)
10 719,75 USD/t (miedź)
3 967,00 USD/t (aluminium)

↓ -11,78% (ruda żelaza)
-11,14% (miedź)
-31,41% (aluminium)

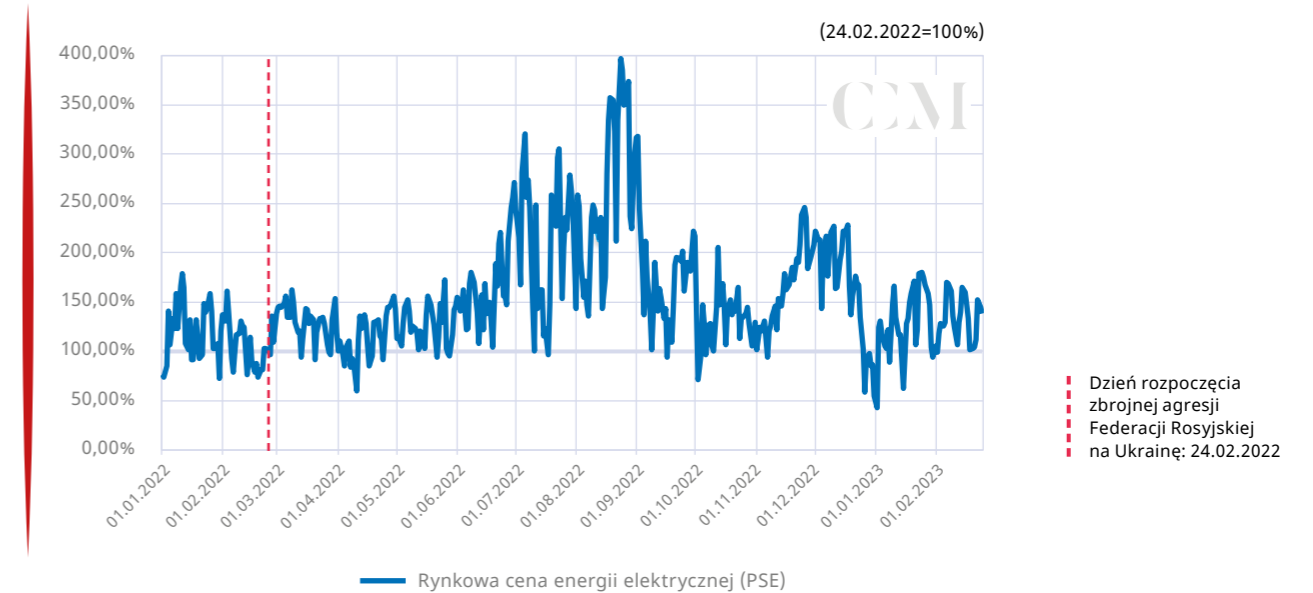
* w stosunku do poziomu cen z dnia 01.03.2022

Po rozpoczęciu zbrojnej agresji Federacji Rosyjskiej na Ukrainę, ceny wszystkich analizowanych metali dynamicznie wzrosły, a na początku marca 2022 r. odnotowano maksimum globalne cen aluminium i miedzi (aluminium - wzrost cen o 15,52%, miedź - wzrost cen o 7,93%). W połowie marca 2022 r. ceny aluminium i miedzi osiągnęły poziom sprzed 24.02.2022 r. Cena rudy żelaza osiągnęła maksimum globalne na początku kwietnia 2022 r. (wzrost cen

o 13,44%), a poziom cen sprzed eskalacji zbrojnego konfliktu w Ukrainie osiągnęła na początku maja 2022 r. Do końca analizowanego okresu ceny wszystkich rozpatrywanych metali utrzymywały się na poziomie niższym niż z dnia 24.02.2022 r. Na koniec badanego okresu (24.02.2023 r.) ceny wszystkich analizowanych surowców były niższe niż przed rokiem (ruda żelaza - spadek cen o 11,78%, miedź - spadek cen o 11,14%, aluminium - spadek cen o 31,41%).

2. Analiza zmian cen wybranych materiałów, surowców i energii elektrycznej

2.4. ENERGIA ELEKTRYCZNA – cena rynkowa



Rynkowa cena energii elektrycznej

| Data | Rynkowa cena energii elektrycznej | |
|------------|-----------------------------------|-------------|
| | Cena [zł/MWh] | Zmiana cen* |
| 24.02.2022 | 491,15 | 100,00% |
| 24.05.2022 | 639,17 | 130,14% |
| 24.08.2022 | 1 888,93 | 384,60% |
| 24.11.2022 | 1 172,36 | 238,70% |
| 24.02.2023 | 682,33 | 138,93% |

max 1 949,62 zł/MWh

↑ +38,93%

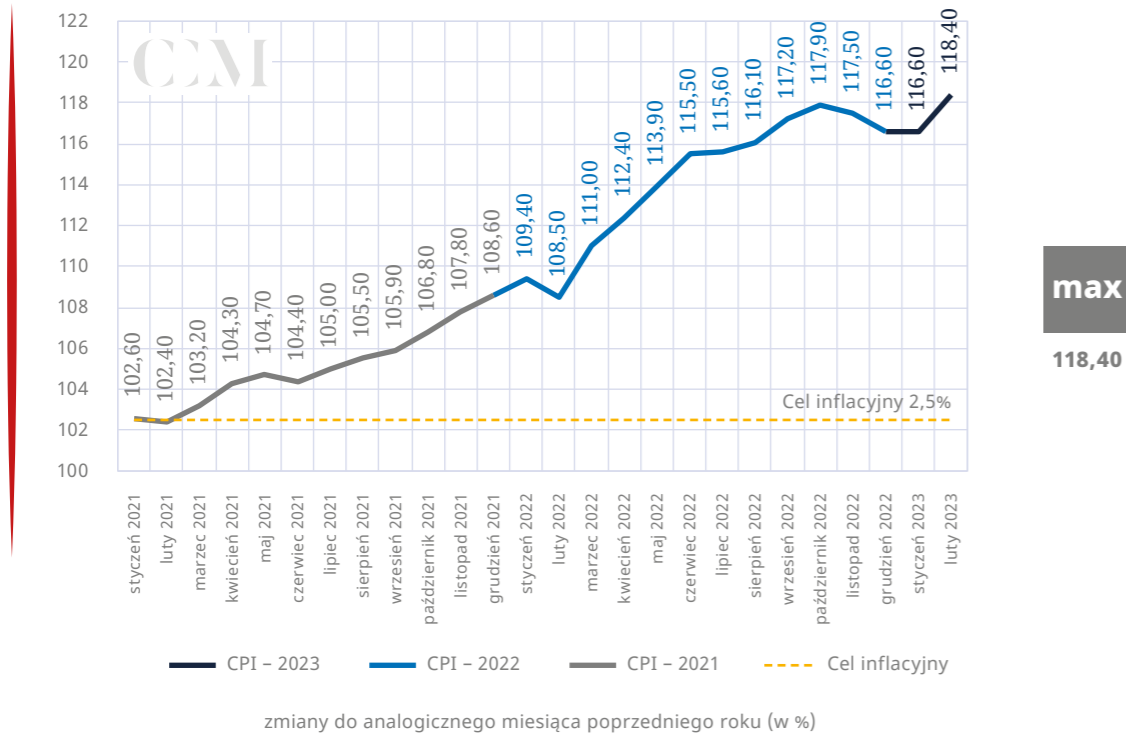
* w stosunku do poziomu cen z dnia 24.02.2022

Zmiany ceny rynkowej energii elektrycznej charakteryzowały się znaczną dynamiką w trakcie całego analizowanego okresu. Od połowy czerwca 2022 r. obserwowano wzrost ceny rynkowej energii elektrycznej i pod koniec sierpnia 2022 r. odnotowano maksimum globalne, bowiem cena rynkowa energii

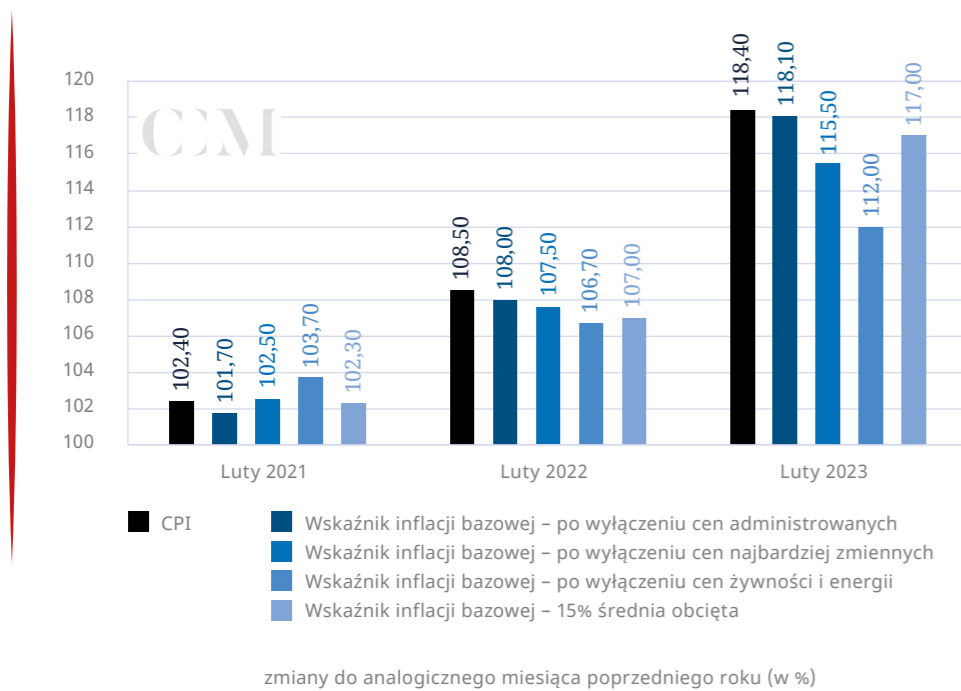
elektrycznej tego dnia stanowiła aż 396,95% w stosunku do ceny z dnia 24.02.2022 r. W kolejnych miesiącach zaobserwowano spadek ceny rynkowej energii elektrycznej. Na koniec badanego okresu (24.02.2023 r.) cena rynkowa energii elektrycznej osiągnęła poziom wyższy o 38,93% od ceny z dnia 24.02.2022 r.

3. Analiza zmian wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych (CPI)

Miesięczne wskaźniki cen towarów i usług konsumpcyjnych od 2021 r.



Wskaźniki CPI w lutym 2021, 2022 i 2023 r.



Wskaźniki inflacji bazowej

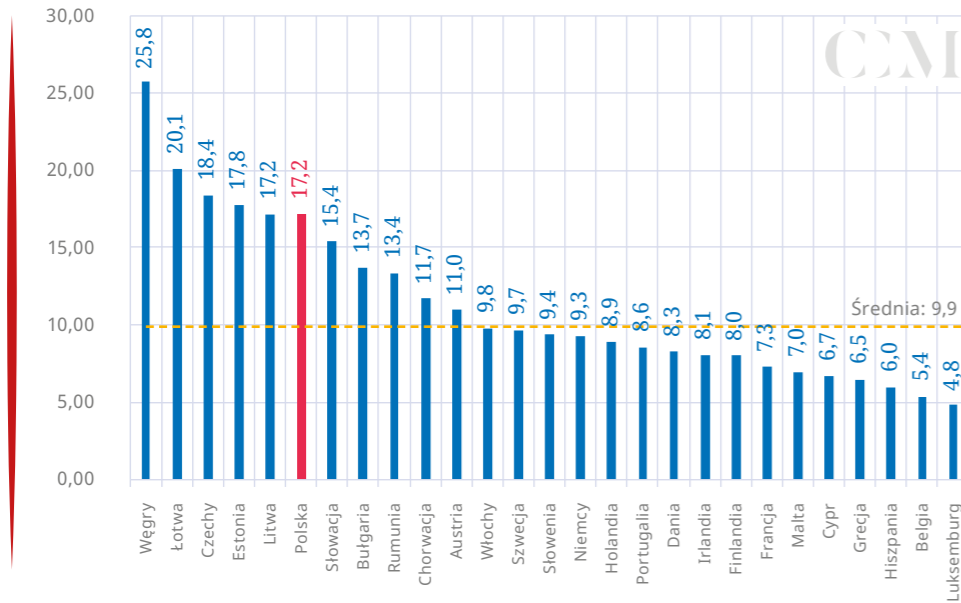
| Okres | CPI | po wyłączeniu cen administrowanych | po wyłączeniu cen najbardziej zmiennych | po wyłączeniu cen żywności i energii | 15% średnia obciążona |
|-----------|--------|------------------------------------|---|--------------------------------------|-----------------------|
| Luty 2021 | 102,40 | 101,70 | 102,50 | 103,70 | 102,30 |
| Luty 2022 | 108,50 | 108,00 | 107,50 | 106,70 | 107,00 |
| Luty 2023 | 118,40 | 118,10 | 115,50 | 112,00 | 117,00 |

Jak podaje GUS, ceny towarów i usług konsumpcyjnych w lutym 2023 r. w porównaniu z analogicznym miesiącem ub. roku wzrosły o 18,40%, natomiast w stosunku do poprzedniego miesiąca ceny towarów i usług wzrosły o 1,20%. Wskaźniki inflacji bazowej w lutym 2023 r. wyniosły od 112,00 do 118,10. Najniższy poziom inflacji bazowej odnotowano po wyłączeniu

cen żywności i energii (112,00). Wskaźnik ten wg NBP eliminuje ceny żywności i napojów bezalkoholowych oraz energii (paliwa silnikowe oraz nośniki energii takie jak energia elektryczna, gaz, centralne ogrzewanie, ciepła woda, opał), które są szczególnie wrażliwe na wewnętrzne i zewnętrzne szoki podażowe. Udział cen żywności i energii w 2023 r. stanowi 45,20% koszyka CPI.

4. Analiza zmian zharmonizowanego wskaźnika cen konsumpcyjnych (HICP)

Zharmonizowane wskaźniki cen konsumpcyjnych (HICP) w państwach Unii Europejskiej w lutym 2023 r. [Analogiczny miesiąc poprzedniego roku = 100]



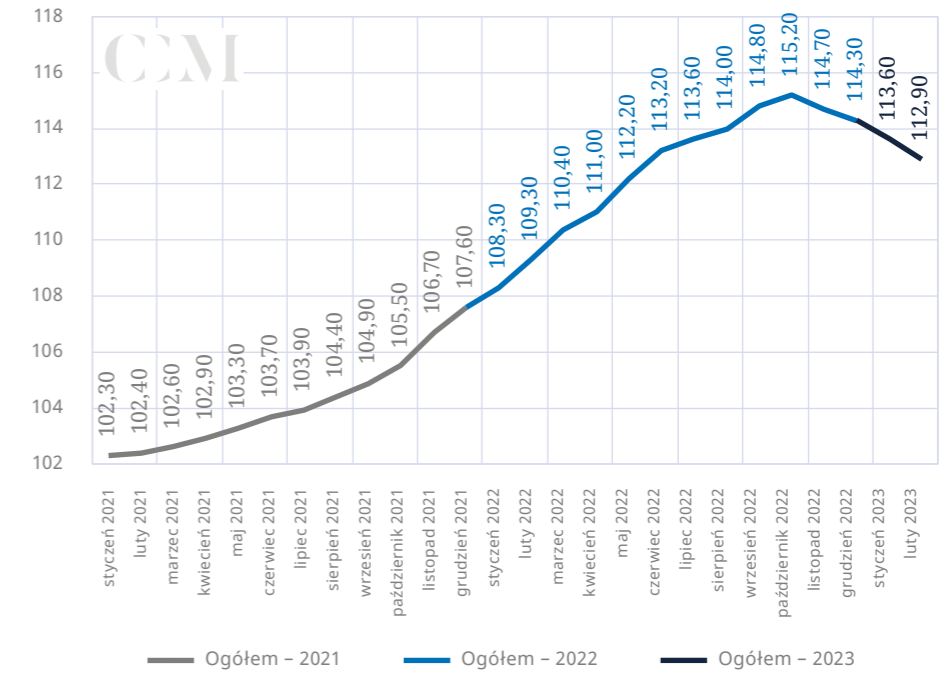
W lutym 2023 r. zharmonizowany wskaźnik cen konsumpcyjnych (HICP) wyniósł w Polsce 117,2 w stosunku do analogicznego miesiąca poprzedniego roku. Wynik ten w porównaniu do innych krajów europejskich stawia nas w czołówce państw

z najwyższą inflacją, bowiem Polska miała piątą (ex aequo z Litwą) najwyższą inflację spośród państw Unii Europejskiej. Wyższy zharmonizowany wskaźnik cen konsumpcyjnych miały jedynie Węgry, Łotwa, Czechy i Estonia.



5. Analiza zmian wskaźnika cen produkcji budowlano-montażowej

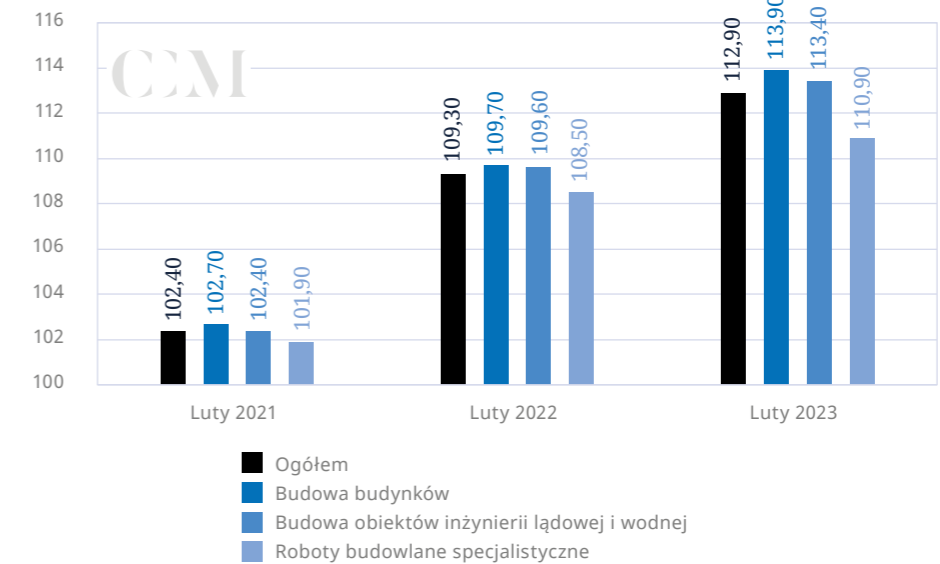
Wskaźnik cen produkcji budowlano-montażowej w latach 2021–2023



max
12,9

zmiany do analogicznego miesiąca poprzedniego roku (w %)

Zmiany wskaźnika cen produkcji budowlano-montażowej w lutym 2021, 2022 i 2023 r.



zmiany do analogicznego miesiąca poprzedniego roku (w %)



| Okres | Ogółem | Budowa budynków | Budowa obiektów inżynierii lądowej i wodnej | Roboty budowlane specjalistyczne |
|-----------|--------|-----------------|---|----------------------------------|
| Luty 2021 | 102,40 | 102,70 | 102,40 | 101,90 |
| Luty 2022 | 109,30 | 109,70 | 109,60 | 108,50 |
| Luty 2023 | 112,90 | 113,90 | 113,40 | 110,90 |

Jak podaje GUS w lutym 2023 r. ceny produkcji budowlano-montażowej w porównaniu z analogicznym miesiącem poprzedniego roku wzrosły o 12,9%, a w porównaniu do stycznia 2023 r. o 0,6%. Powyższe oznacza, że ceny budowy obiektów i robót

ogółem wzrosły o niemal 13% w ciągu zaledwie jednego roku. Z opublikowanych przez GUS danych wynika również, że najwięcej, bo aż o 13,9% zdrożała budowa budynków (w porównaniu do wzrostu o 9,70% w roku ubiegłym).

6. Analiza zmian kursów walut

Kursy walut



| Data | USD/PLN | | EUR/PLN | | CHF/PLN | |
|------------|------------|---------------|------------|---------------|------------|---------------|
| | Kurs [PLN] | Zmiana kursu* | Kurs [PLN] | Zmiana kursu* | Kurs [PLN] | Zmiana kursu* |
| 24.02.2022 | 4,1481 | 100,00% | 4,6531 | 100,00% | 4,4976 | 100,00% |
| 24.05.2022 | 4,3021 | 103,71% | 4,6060 | 98,99% | 4,4626 | 99,22% |
| 24.08.2022 | 4,7913 | 115,51% | 4,7760 | 102,64% | 4,9677 | 110,45% |
| 24.11.2022 | 4,5153 | 108,85% | 4,7054 | 101,12% | 4,7887 | 106,47% |
| 24.02.2023 | 4,4679 | 107,71% | 4,7210 | 101,46% | 4,7675 | 106,00% |

* w stosunku do poziomu kursu z dnia 24.02.2022

max 5,0136 zł (USD/PLN)
4,9331 zł (EUR/PLN)
5,0929 zł (CHF/PLN)

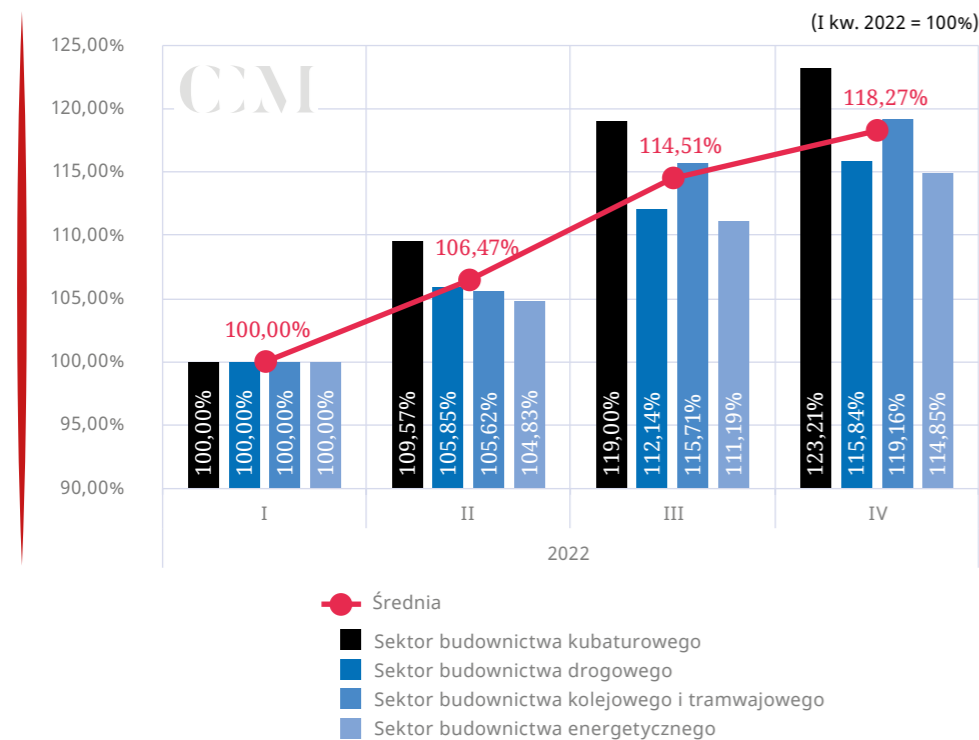
↑ +7,71% (USD/PLN)
+1,46% (EUR/PLN)
+6,00% (CHF/PLN)

W pierwszych dniach po rozpoczęciu zbrojnej agresji Federacji Rosyjskiej na Ukrainę kursy walut odnotowały dynamiczny wzrost, aby na początku marca 2022 r. kurs EUR/PLN osiągnął maksimum globalne (wzrost o 6,02%). Po trzech miesiącach od rozpoczęcia eskalacji konfliktu zbrojnego w Ukrainie kursy euro i franka szwajcarskiego znajdowały się na poziomie zbliżonym do poziomu odnotowanego dnia 24.02.2022 r. Od początku czerwca obserwowano wzrost

analizowanych kursów walut. Na przełomie września i października 2022 r. kursy CHF/PLN i USD/PLN osiągnęły maksima globalne w stosunku do poziomu z dnia 24.02.2022 r. (CHF/PLN – wzrost o 13,24%, USD/PLN – wzrost o 20,86%). Na koniec badanego okresu (24.02.2023 r.) kursy analizowanych walut były wyższe od poziomu sprzed roku (kurs USD/PLN – wzrost o 7,71%, kurs EUR/PLN – wzrost o 1,46%, kurs CHF/PLN – wzrost o 6,00%).

7. Analiza zmian średnich cen wybranych obiektów referencyjnych dla poszczególnych sektorów budownictwa

Procentowa zmiana średniej ceny wybranych obiektów referencyjnych dla poszczególnych sektorów budownictwa



| Rok | Kw | Sektor budownictwa kubaturowego | Sektor budownictwa drogowego | Sektor budownictwa kolejowego i tramwajowego | Sektor budownictwa energetycznego | Średnia |
|------|-----|---------------------------------|------------------------------|--|-----------------------------------|---------|
| 2022 | I | 100,00% | 100,00% | 100,00% | 100,00% | 100,00% |
| | II | 109,57% | 105,85% | 105,62% | 104,83% | 106,47% |
| | III | 119,00% | 112,14% | 115,71% | 111,19% | 114,51% |
| | IV | 123,21% | 115,84% | 119,16% | 114,85% | 118,27% |

Przeprowadzona analiza zmian średnich cen wybranych obiektów referencyjnych wykazała wzrosty we wszystkich analizowanych sektorach budownictwa. Jedynie w okresie od I kw. 2022 r. do IV kw. 2022 r. aż o 23,21% wzrosła średnia cena wykonania obiektów referencyjnych z sektora budownictwa kubaturowego. W tym samym okresie średnia cena wykonania obiektów referencyjnych z sektora budownictwa kolejowego i tramwajowego wzrosła aż o 19,16%.

W analizowanym okresie odnotowano również zbliżone wzrosty cen wykonania obiektów referencyjnych w sektorach drogowym i energetycznym tj. na poziomie ok 15%.

Przeprowadzona przez CCM analiza wykazała również wzrost średniej ceny wykonania obiektów referencyjnych aż o 18,27% wyłącznie w okresie od I do IV kwartału 2022 roku.

Komentarz Partnera Technicznego

1. Sytuacja firm budowlanych w Polsce w dalszym ciągu bardzo trudna

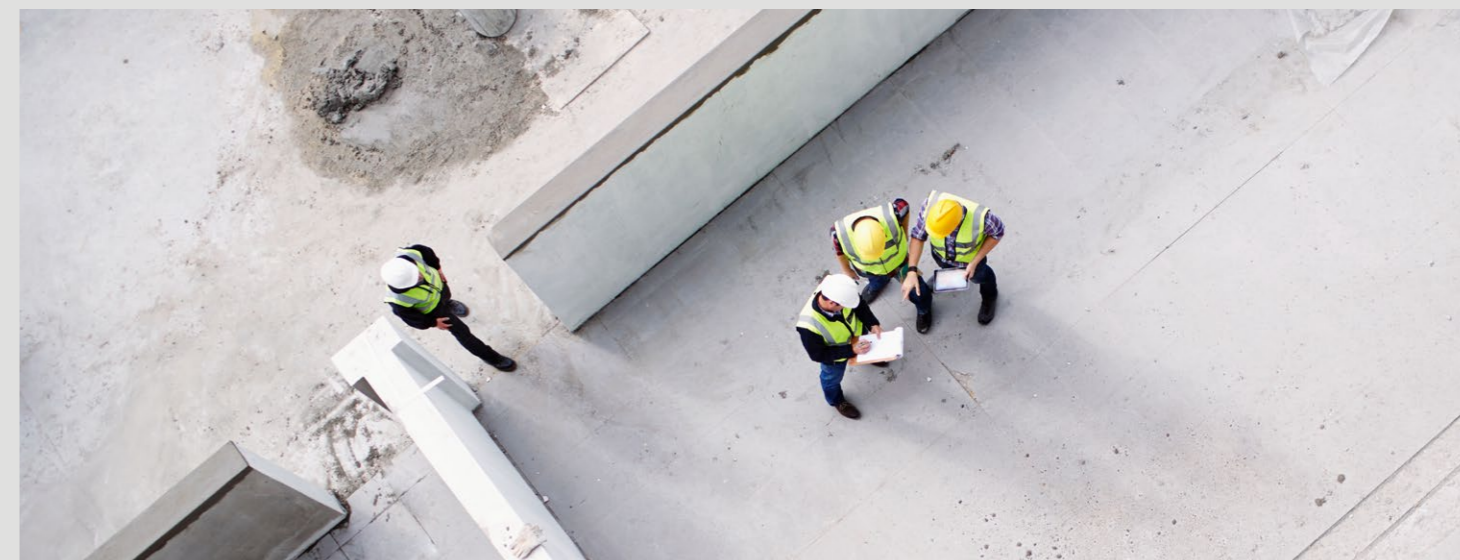
Jak wskazują uzyskane przez CCM oraz kancelarię DLA Piper wyniki badania rynku, poprzedzającego wydanie niniejszego Raportu, aż 89% wykonawców oraz podwykonawców robót budowlanych w Polsce w dalszym ciągu odczuwa negatywne skutki eskalacji zbrojnego konfliktu w Ukrainie z 2022 roku.

Odpowiedzi Respondentów wyraźnie potwierdzają, że eskalacja zbrojnego konfliktu w Ukrainie, spowodowała przede wszystkim ogólny wzrost kosztów realizacji inwestycji budowlanych (84%) a zwłaszcza materiałów budowlanych (78%). Ponad połowa Respondentów (56%) szacuje, że odnotowane przez nich wzrosty kosztów mieszczą się w przedziale od 10% do aż 20%, przy czym na wzrosty kosztów realizacji inwestycji budowlanych ponad ten poziom wskazało prawie 1/3 Respondentów (29%).

Sytuacji tej niestety nie udało się również diametralnie zmienić pomimo pozytywnie ocenianych przez rynek

działań podejmowanych przez poszczególnych zamawiających (inwestorów) w przedmiocie m.in. podwyższenia dotychczas obowiązujących limitów waloryzacji umownej, czy też działań podejmowanych systemowo – np. zmiany w zakresie zamówień publicznych, obowiązujące od listopada 2022 roku czyli tzw. specustawa waloryzacyjna. Jak dotąd bowiem wyłącznie 1 na 4 firmy budowlane w Polsce realizujące m.in. publiczne kontrakty budowlane, osiągnęła stosowne porozumienie z zamawiającym (inwestorem), skutkujące podwyższeniem wynagrodzenia umownego na skutek aktualnej sytuacji gospodarczej.

Co istotne wypracowanie stosownego porozumienia w przedmiocie waloryzacji wynagrodzenia umownego, może prowadzić do znaczącego ograniczenia sporów między stronami umów, bowiem na zamiar sądowego dochodzenia wzrostu kosztów realizowanych inwestycji budowlanych w zakresie przekraczającym uzyskaną waloryzację, wskazało zaledwie 14% Respondentów.



2. „Szok cenowy” z jakim do tej pory nie mieliśmy jeszcze do czynienia

Oceniając zachodzące na rynku zmiany cen kluczowych surowców i materiałów wykorzystywanych w budownictwie w analizowanym okresie tj. 24.02.2022 r. – 24.02.2023 r. należy w pierwszej kolejności podkreślić, że gwałtowne wzrosty cen odnotowano przede wszystkim w pierwszych tygodniach od rozpoczęcia eskalacji zbrojnego konfliktu w Ukrainie.

Wzrosty cen na poziomie 30% w ciągu zaledwie 2–3 tygodni odnotowano m.in. dla ropy naftowej i asfaltów drogowych. W tym czasie cena paliwa ON wrosła z kolei o ponad 40%, natomiast cena węgla (ARA i RB) była niemal dwukrotnie wyższa niż w dniu 24.02.2022 r.

Odnotowane wzrosty cen obrazują skalę „szoku cenowego” z jakim na polskim rynku budowlanym nie mieliśmy jeszcze do czynienia. Można wręcz pokusić się o stwierdzenie, że cenowy walec rozjechał budowlankę!

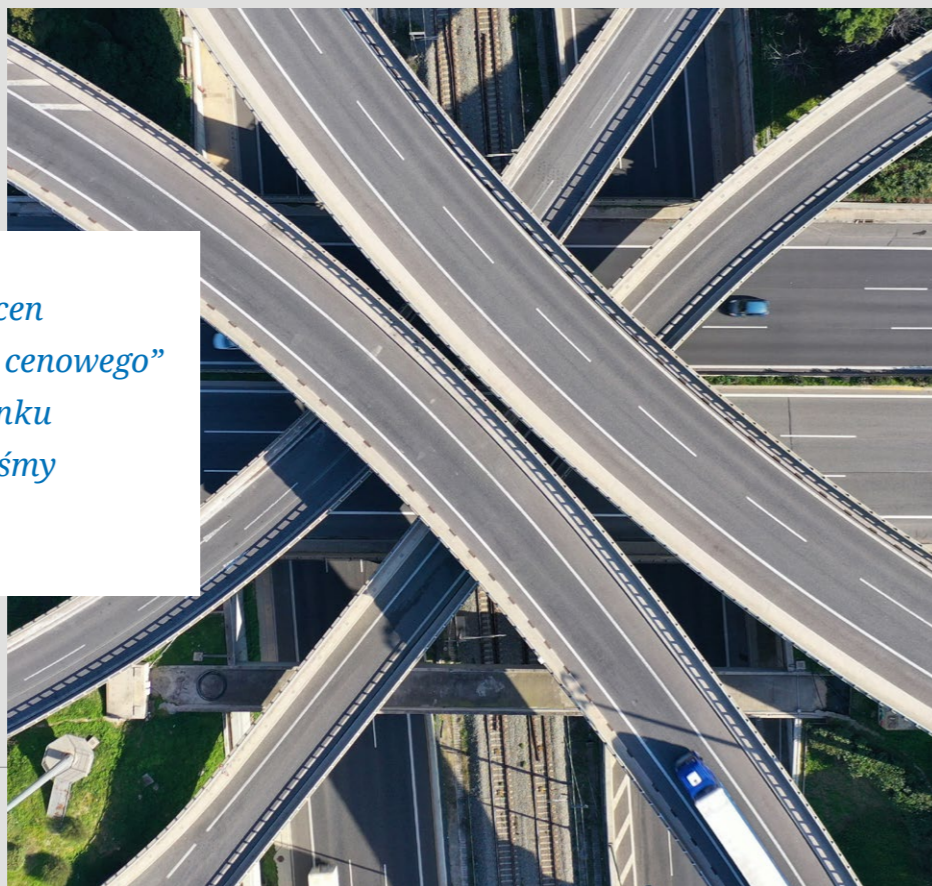
O ile w dalszej perspektywie ceny w większości przypadków stopniowo wracały do swojego poziomu sprzed lutego 2022 r., tak nie oznacza to całkowitego powrotu do sytuacji gospodarczej z tego okresu. Przykładowo ceny wszystkich analizowanych gatunków ropy naftowej wróciły do swojego poziomu sprzed eskalacji zbrojnego konfliktu w Ukrainie

już na przełomie lipca i sierpnia 2022 r., natomiast w ślad za obniżką cen tego surowca nie odnotowano szybkich spadków cen materiałów ropopochodnych, w tym asfaltów drogowych oraz paliw. Ceny asfaltów drogowych osiągnęły poziom cen sprzed 24.02.2022 r. dopiero w grudniu 2022 r. Z kolei ceny paliw stanowiących istotny koszt robót budowlanych (praca sprzętu, transport materiałów) nadal utrzymują się na poziomie co najmniej 20% wyższym niż przed rokiem.

Jak wynika z analiz CCM, w okresie 24.02.2022 r. – 24.02.2023 r. odnotowano wzrosty cen we wszystkich analizowanych sektorach budownictwa, przy czym to budowa obiektów z sektora budownictwa kubaturowego jako jedyna przekroczyła wzrost cen o ponad 20%! W tym samym okresie średnia cena wykonania obiektu z sektora budownictwa kolejowego i tramwajowego wzrosła aż o 19,16%.

Odnotowana w lutym 2023 r. inflacja w Polsce wyniosła 18,4% r/r i osiągnęła swój rekordowy poziom od ponad 26 lat, co z pewnością będzie wiązało się z dalszą presją płacową i wzrostem kosztów zatrudnienia wykwalifikowanych robotników budowlanych, jak również może skutkować zwiększonymi oczekiwaniami finansowymi ze strony podwykonawców.

Odnotowane wzrosty cen obrazują skalę „szoku cenowego” z jakim na polskim rynku budowlanym nie mieliśmy jeszcze do czynienia.



3. Tak źle dawno nie było. Powtórka z EURO 2012?

W ocenie CCM, sytuacja na rynku usług budowlanych w 2022 roku była szczególnie trudna dla wykonawców realizujących inwestycje budowlane w Polsce – jak bowiem wynika z naszych wewnętrznych analiz z taką skalą wzrostów cen i kosztów w budownictwie mieliśmy do czynienia po raz ostatni ponad 10 lat temu tj. w trakcie realizacji inwestycji związanych z przygotowaniem do organizacji turnieju EURO 2012.

Niestety, podobnie jak wtedy, również w 2022 roku miały miejsce sytuacje, w których wykonawcy porzucali realizowane kontrakty w obawie przed ponoszeniem strat, zagrażających istnieniu ich firm.

Zawirowania na rynku usług budowlanych w Polsce zmusiły również wielu wykonawców do podejmowania trudnych dla nich decyzji o rezygnacji z podpisywania umów na roboty budowlane w „wygranych” przetargach.

To, co pocieszające – w przeciwieństwie do szczególnie trudnych dla budowlanki lat 2009–2012, obecnie wyraźnie obserwowane są dążenia zarówno inwestorów jak i ustawodawców do usprawnienia procesu realizacji umów w związku z zaistniałą sytuacją gospodarczą, która wpływa na zwiększenie kosztów wykonania zamówień.

4. Analiza kosztowa jako niezbędny element skutecznego wniosku waloryzacyjnego

Wykonawcom, którzy zdecydowali się na kontynuację prac pozostało podejmowanie trudnych i niepewnych co do wyniku negocjacji z zamawiającymi (inwestorami). Dla wielu z nich (w tym zwłaszcza podwykonawców) w wielu przypadkach wiąże się to z dodatkową trudnością w postaci konieczności sporządzenia szczegółowych analiz kosztowych dla wykazania spełnienia poszczególnych przesłanek, uzasadniających podwyższenie wynagrodzenia umownego na skutek wzrostu cen.

CCM, jako firma działająca na rynku usług konsultingu inżynierskiego w Polsce, wielokrotnie spotyka się z niepełnymi wnioskami waloryzacyjnymi wykonawców robót budowlanych, które niemal z góry skazane są na odrzucenie. Jak wynika z naszych dotychczasowych doświadczeń wyłącznie należyście przeprowadzona analiza kosztowa, w tym m.in. wykazanie braku możliwości przewidzenia zaistniałych na rynku zmian cen (tzw. przesłanka nieprzewidywalności), czy też właściwe określenie poziomu tzw. zwykłego ryzyka kontraktowego, mogą prowadzić do szybkiego wypracowania stosownego porozumienia i akceptacji

wniosku wykonawcy tu i teraz – zwłaszcza przez publicznego zamawiającego.

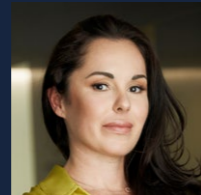
Wykazanie wzrostu cen bez udowodnienia wpływu tego zjawiska na wzrost kosztów realizacji konkretnego kontraktu jest zdecydowanie niewystarczające, co zresztą pozostaje w zgodzie z dotychczasowymi opiniami i wytycznymi w tym zakresie – m.in. Urzędu Zamówień Publicznych czy Prokuraturii Generalnej Rzeczypospolitej Polskiej z 2022 roku.

Bez wątpliwości kwestią szczególnie istotną w zakresie przywrócenia równowagi ekonomicznej stron z momentu podpisania umowy pozostaje również wypracowanie dobrych praktyk w przedmiocie właściwego podziału ryzyka związanego ze wzrostami cen. Brak właściwej analizy kosztowej, a co za tym idzie brak zachowania należytej staranności na etapie formułowania wniosku waloryzacyjnego i wysokości żądania, może skutkować wyłącznie częściową rekompensatą dla wykonawcy lub podwykonawcy – przykładowo w spotykanym wciąż na rynku podziale 50/50.

Kontakt



Michał Lempkowski
Partner Zarządzający CCM,
Ekspert ds. doradztwa
kontraktowego oraz analiz
terminowych i kosztowych
michal.lempkowski@ccmanagement.pl
mobile: +48 795 522 168



Marlena Mazurek
Dyrektor Operacyjny CCM
marlena.mazurek@ccmanagement.pl
mobile: +48 733 485 085



Mikołaj Matla
Specjalista ds. analiz
terminowych i kosztowych
mikolaj.matla@ccmanagement.pl
mobile: +48 668 412 608



Piotr Olkowski
Adwokat, Counsel
w Zespole Postępowań
Sądowych i Arbitrażowych
Kancelarii DLA Piper
piotr.olkowski@dlapiper.com
mobile: +48 607 139 696



CCM jest firmą doradczo-inżynierską i oferuje szeroki zakres usług, skierowanych do wszystkich uczestników procesu budowlanego na każdym etapie realizacji projektu. Dzięki bogatemu doświadczeniu oraz szerokiej wiedzy inżynierskiej swoich Ekspertów – Inżynierów Konsultantów, CCM świadczy swoje usługi eksperckie na najwyższym poziomie merytorycznym.

Naszych Klientów, do których należą przede wszystkim uczestnicy procesu budowlanego oraz Kancelarie Prawne działające w ich imieniu, wspieramy w skutecznym zabezpieczeniu ich interesów ekonomicznych. W postępowaniach prowadzonych przed Sądami Powszechnymi oraz Arbitrażowymi, Zespół CCM występuje w charakterze Eksperta/Biegłego m.in. z dziedziny ekonomiki budownictwa. Jesteśmy autorami oraz współautorami szeregu opinii wykonanych na zlecenie Sądów lub stron postępowania, które wymagały opracowania szczegółowych analiz terminowych (analiz opóźnień) oraz analiz kosztowych w skomplikowanych okolicznościach stanu faktycznego dla weryfikacji i oceny zasadności podnoszonych roszczeń.

CCM na bieżąco prowadzi również własne badania i analizy rynkowe, których wyniki cyklicznie publikuje w formie raportów branżowych.

Więcej informacji na temat pełnego zakresu świadczonych usług można znaleźć na stronie:

www.ccmanagement.pl



DLA Piper jest globalną firmą prawniczą wspierającą klientów w ponad 40 krajach w Europie, na Bliskim Wschodzie, w regionie Azji i Pacyfiku oraz w obu Amerykach, co umożliwia jej zaspokajanie potrzeb prawnych klientów na całym świecie.

W Polsce zespół DLA Piper liczy ponad 100 prawników. Warszawskie biuro Kancelarii rekomendują międzynarodowe rankingi Chambers and Partners, IFLR1000, a także The Legal 500 EMEA, który wyróżnia DLA Piper we wszystkich 21 kategoriach dla Polski, z czego 19 przypada na Tier 1 i Tier 2.

Więcej informacji na temat biura i zakresu świadczonych usług można znaleźć na stronie:

www.dlapiper.com

