

# Rö

## Wojna w Ukrainie i jej wpływ na kontrakty budowlane w Polsce



**DR MARCIN RADWAN-RÖHRENSCHEFF**  
Wspólnik zarządzający, adwokat  
Rö Radwan-Röhrenscheff Petruczenko Sp. k.

marcin.radwan@ro-legal.com  
Kom: +48 602 511 544  
Tel: +48 22 266 0 900



**KATARZYNA PETRUCZENKO**  
Wspólnik zarządzający, radca prawny  
Rö Radwan-Röhrenscheff Petruczenko Sp. k.

katarzyna.petruczenko@ro-legal.com  
Kom: +48 608 095 895  
Tel: +48 22 266 0 900



**SYLWIA ZIELEZIŃSKA**  
Partner, radca prawny  
Rö Radwan-Röhrenscheff Petruczenko Sp. k.

sywia.zielezinska@ro-legal.com  
Kom: +48 539 698 920  
Tel: +48 22 266 0 900

Wojna w Ukrainie ma znaczący wpływ na sytuację gospodarczą całej Europy, głównie krajów bezpośrednio z nią sąsiadujących. W Polsce trudności w realizacji inwestycji odczuwają zwłaszcza firmy budowlane, które zmagają się nie tylko z nagłym odpływem pracowników z Ukrainy, ale również z zaburzeniem łańcucha dostaw i wzrostem cen materiałów. Przedsiębiorcy stają wobec konieczności zmierzenia się z czynnikami, których nie mogli w żaden sposób przewidzieć i na które nie mieli wpływu. To rodzi szereg pytań, na które pomogą odpowiedzieć nasi eksperci z wieloletnim doświadczeniem prawniczym, doskonale znający realia rynku budowlanego.

### Czy fakt wystąpienia działań wojennych w Ukrainie możemy traktować jako siłę wyższą?

Możliwość zastosowania klauzuli siły wyższej ma znaczenie zarówno dla wykonawców, jak i zamawiających. Kluczowe znaczenie ma kwestia zwolnienia z odpowiedzialności za niewykonanie lub nienależyte wykonanie umowy z powodu okoliczności bezpośrednio związanych ze skutkami działań wojennych na terytorium Ukrainy.

- Jakże zatem kroki powinni podjąć wykonawcy, aby minimalizować ryzyko opóźnień w realizacji kontraktów, poniesienia większych kosztów, zwolnienia się z odpowiedzialności za naruszenie warunków umowy?
- Co powinni zrobić zamawiający, aby wesprzeć realizację kontraktu, a jednocześnie nie spowodować lawiny roszczeń?
- Kiedy roszczenia wykonawców traktować jako wynik siły wyższej?
- Jakże kroki podjąć, aby wykonawcy nie odstąpili od umów o roboty budowlane?

### Jakie konsekwencje ma wojna w Ukrainie dla kontraktów budowlanych w Polsce?

W dobie globalizacji, postępu technologicznego i większego otwarcia rynku, działania wojenne w państwie tak blisko związanym z Polską jak Ukraina nie mogą pozostać bez wpływu na rodzimą gospodarkę. Dla rynku budowlanego oznaczają one przede wszystkim niedostępność i wzrost cen materiałów budowlanych, m.in.: kruszywa, cementu, wyrobów z drewna, aluminium i stali, a także paliwa czy asfaltu. Nie bez znaczenia jest również znaczny wzrost kosztów pracy z uwagi na odpływ pracowników z Ukrainy czy Białorusi. Powyższa sytuacja z kolei implikuje szereg ryzyk:

- konieczność zapewnienia finansowania realizacji kontraktu z uwagi na brak lub opóźnienia w zapłacie należnego wynagrodzenia,
- nieukończenie kontraktu w terminie i możliwość naliczenia kar umownych za zwłokę w realizacji kontraktu,

- zmianę polityki gwarancyjnej i kredytowej przez instytucje finansowe,
- ponoszenie dodatkowych kosztów (bezpośrednich i pośrednich) w związku z realizacją kontraktu w wydłużonym okresie,
- odstąpienie od kontraktu lub nieukończenie go w terminie z wszelkimi konsekwencjami,
- brak rozliczenia dofinansowania kontraktu.

### Na jakim podstawie można dochodzić roszczeń?

Pierwszym krokiem jest analiza kontraktu pod kątem zapisów odnoszących się do możliwości dochodzenia roszczeń, m.in.:

- klauzul waloryzacyjnych,
- klauzul odnoszących się do siły wyższej – definicja siły wyższej,
- zmiany lub rozwiązania kontraktu wraz z możliwością dochodzenia roszczeń po rozwiązaniu umowy;

Kolejnym krokiem jest analiza ogólnych zasad odpowiedzialności za niewykonanie bądź nienależyte wykonanie umowy wynikające z przepisów obowiązujących.

### Co zrobić, by umożliwić kontynuację realizacji kontraktów i zabezpieczyć interesy stron?

Kiedy dochodzi do sytuacji, w której terminowa realizacja kontraktu staje się niemożliwa, najlepszą praktyką w relacjach gospodarczych jest podjęcie rozmów. Wspólna analiza możliwości podjęcia określonych działań pozwoli na minimalizację ryzyk i strat zarówno po stronie wykonawcy jak i zamawiającego. Niemniej jednak przedsiębiorcy powinni od samego początku gromadzić dowody i dokumenty, obiektywnie pokazujące z czego wynika problem z realizacją kontraktu. Odstąpienie od umowy czy złożenie pozwu to kroki radykalne i ostateczne, które zawsze generują znaczne straty. Warto sprawdzić, czy przy odpowiedniej weryfikacji zapisów kontraktów i dokumentowania roszczeń można ich uniknąć.

Nasi prawnicy mają wieloletnie doświadczenie w rozstrzyganiu sporów i przeprowadzaniu postępowań sądowych. Doskonale znamy rodzimy rynek budowlany i śledzimy przebieg procesu realizacji kontraktów budowlanych. Przeprowadzamy szczegółowe analizy sytuacji konkretnego przedsiębiorcy oraz kontraktu, którego jest stroną. Znajdujemy adekwatne rozwiązania i opracowujemy strategię pozwalającą zminimalizować szkody i zabezpieczyć ryzyko teraz i w przyszłości.

### Zapraszamy Państwa do kontaktu. Znajdziemy najlepsze możliwe rozwiązania i odpowiedzi na nurtujące Was pytania.