|  |  |
| --- | --- |
| Raportz automatycznej analizy dokumentu: 03.zał.8 Projekt umowy przedszkole MB 11.01.2018r..pdf | data: 03-03-2020 07:09 |
|  | wersja: dc1d198 |
| Riskovery jest automatycznym narzędziem, które ma wspomóc autonomiczne decyzje użytkownika. Nie jest intencją autorów, aby był on jedynym sposobem oceny ryzyk związanych z podejmowanymi decyzjami gospodarczymi. Użytkownik powinien dokonać własnej oceny ryzyk w procesie decyzyjnym. [Więcej o warunkach korzystania z serwisu Riskovery.](https://www.riskovery.eu/) |
| GO GREEN_02 | Przeanalizowany dokument najlepiej czytać w wersji elektronicznej, ponieważ zawiera interaktywne linki do rozszerzonych treści, jak komentarze, czy wyroki inaczej niedostępne. Z troski o środowisko, przed wydrukowaniem prosimy rozważyć taką konieczność. |

Podsumowanie:

|  |
| --- |
| Brak procedury lub niekompletna procedura zatwierdzania opracowań projektowych sporządzonych przez wykonawcę.
Źródłem ryzyka są nieprecyzyjne postanowienia umowy o roboty budowlane, niezawierające przejrzystej procedury zatwierdzania opracowań wykonywanych w trakcie umowy przez wykonawcę. W szczególności niedookreślenie terminu na uzgodnienie lub zgłoszenie uwag przez zamawiającego albo zbyt długi czas na uzgodnienie zagrażający wymaganemu terminowi zakończenia umowy, brak sprecyzowania jakich okoliczności mogą dotyczyć uwagi zamawiającego, otwarty katalog roszczeń lub oczekiwań po stronie zamawiającego.  |
| W umowie zawarto sprzeczne zapisy o sposobie dokonywania płatności. Przewidziano jednorazową płatność po wykonaniu i odbiorze całości zamówienia i jednocześnie dopuszczono w innym miejscu (patrz tabela poniżej) możliwość płatności miesięcznych. Wykonawca musi uwzględnić ryzyko arbitralnej decyzji zamawiającego.  |

|  |
| --- |
| Zidentyfikowane ryzyka (waga ryzyka - liczba ryzyk o danej wadze): |
| \* - 4 | \*\* - 3 | \*\*\* - 3 | \*\*\*\* - 7 | \*\*\*\*\* - 2 |

|  |
| --- |
| Szczegółowa analiza treści umowy: |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| paragraf | zidentyfikowane ryzyko | wagaryzyka |
| §1 / | 300 - Ryzyko łączenia typów zamówień. W tym zamówieniu dostawy są częścią robót budowlanych. Rzadko stosowana formuła realizacji obarczona ryzykiem realizacji części zamówienia przez podmiot bez właściwych kompetencji. Należy sprawdzić, czy OPZ i PFU nie zawierają elementów niespójnych lub wzajemnie wykluczających się. [Mitygacja ryzyka (rekomendowane środki zmniejszające ryzyko)](https://www.riskovery.eu/) | \* |
| §1 / | 199 - Ryzyko przyjętej metody realizacji w formule zaprojektuj i wybuduj. Źródłem ryzyka są niejednoznaczności lub niekompletność opisu przedmiotu zamówienia w formie programu funkcjonalno-użytkowego, który jest mniej precyzyjny i szczegółowy w porównaniu z opisem wynikającym z dokumentacji projektowej i specyfikacji technicznej wykonania i odbioru robót budowlanych. Powiązane z ryzykiem rozszerzenia lub zmiany zakresu robót, robotami dodatkowymi, zmianami potrzeb zamawiającego. Wybór modelu może być podyktowany brakiem kompletnych materiałów wyjściowych przez zamawiającego, ich niską jakością lub utratą ważności zgód administracyjnych albo chęcią skrócenia terminu realizacji inwestycji. Szczegóły
Skutkiem ryzyka jest albo za niska cena oferty w przypadku niedoszacowania kosztów wykonania robót, kary umowne z tytułu nie wykonania spornego zakresu robót, w krańcowym przypadku odstąpienie od umowy po stronie wykonawcy. Albo alternatywnie zbyt wysoka cena oferty i nie uzyskanie zamówienia. Po stronie zamawiającego skutkiem ryzyka mogą być wyższe niż spodziewane ceny ofert, mała ilość ofert, spory i roszczenia wykonawcy w trakcie realizacji umowy.
[Mitygacja ryzyka (rekomendowane środki zmniejszające ryzyko)](https://www.riskovery.eu/) | \* |
| §7 / | 252 - Ryzyko akceptacji umów podwykonawczych. Źródłem ryzyka są przepisy prawa - art. 143b w zw. z art. 36 ust. 2 pkt 11 lit. a) Pzp pozwalające zamawiającemu na określenie wymagań dotyczących umowy o podwykonawstwo, której przedmiotem są roboty budowlane, których niespełnienie spowoduje zgłoszenie przez zamawiającego odpowiednio zastrzeżeń lub sprzeciwu. Przykładowo mogą to być postanowienia narzucające formę wynagrodzenia podwykonawcy, obowiązek wcześniejszych płatności na rzecz podwykonawców, ograniczenia czasu zawarcia umowy o podwykonawstwo do czasu zakończenia umowy z wykonawcą, ograniczenia maksymalnego wynagrodzenia podwykonawcy, ograniczenia terminu wykonania robót przez podwykonawcę do odpowiedniego terminu wykonawcy. Szczególnie wysokie, gdy zamawiający określa dużą ilość tych wymagań lub załącza treść takiej umowy. W konsekwencji ryzyko to generuje kolejne ryzyko kontroli przez zamawiającego terminowości płatności na rzecz podwykonawców i skutki tego ryzyka. [Szczegóły](https://www.riskovery.eu/)
Skutkiem ryzyka po stronie wykonawcy mogą być trudności z uzgodnieniem projektu umowy o podwykonawstwo, opóźnienia w wykonaniu robót, kary umowne za niedotrzymanie terminów wykonania robót z tym związane, w krańcowym przypadku odstąpienie od umowy z winy wykonawcy. Ryzyko ma też charakter ekonomiczny w postaci kredytowania podwykonawców, każdorazowej konieczności przeliczenia kosztów związanych z podwykonawstwem w dostosowaniu do narzuconych warunków umowy o podwykonawstwo. Jego skutkiem będą też kary za nieterminowe płatności na rzecz podwykonawców, opóźnienia w płatnościach wykonawcy z powodu nie dokonania wcześniejszych płatności na rzecz podwykonawców. Po stronie zamawiającego skutkiem ryzyka będą dodatkowe koszty kontroli wypełnienia obowiązków przez wykonawców, spory i roszczenia wykonawcy w trakcie realizacji umowy.
[Mitygacja ryzyka (rekomendowane środki zmniejszające ryzyko)](https://www.riskovery.eu/) | \*\*\*\* |
| §7 / | 253 - Ryzyko konieczności zatwierdzania umów podwykonawczych o wart. poniżej 50 tys.PLN. Źródłem ryzyka są przepisy prawa - art. 143b ust. 8 Pzp pozwalające zamawiającemu na określenie obowiązku przedkładania umów o podwykonawstwo, których przedmiotem są dostawy lub usługi o wartości mniejszej niż 50.000 zł i późniejsza kontrola terminowości płatności z tych umów. Szczególnie wysokie, gdy zamawiający bardzo obniża ten próg. [Szczegóły](https://www.riskovery.eu/)
Skutkiem ryzyka po stronie wykonawcy jest konieczność zorganizowania procedury przekazywania umów do zamawiającego, koszty tej procedury. Po stronie zamawiającego skutkiem będą dodatkowe koszty kontroli wypełnienia obowiązków przez wykonawców, spory i roszczenia wykonawcy w trakcie realizacji umowy.
[Mitygacja ryzyka (rekomendowane środki zmniejszające ryzyko)](https://www.riskovery.eu/) | \*\*\*\* |
| §8 / | 228 - Umowa przewiduje jedną płatność końcową za wykonanie robót lub płatności za wysokie ilościowo lub wartościowo zakresy robót. Wymaga kredytowania robót przez wykonawcę do czasu uzyskania płatności. Ryzyko zwiększa się w umowach uzależniających możliwość wystawienia faktury po podpisaniu przez zamawiającego protokołu odbioru robót bez żadnych wad. Możliwe do oszacowania w przybliżeniu na podstawie doświadczenia wykonawcy. [Szczegóły](https://www.riskovery.eu/)
Skutkiem ryzyka po stronie wykonawcy mogą być dodatkowe koszty kredytowania robót, trudności w pozyskaniu podwykonawców lub dostawców działających według takich zasad. Po stronie zamawiającego skutkiem ryzyka mogą być wyższe niż spodziewane ceny ofert, mała ilość ofert. Po obu stronach spory i roszczenia w trakcie realizacji umowy. [Mitygacja ryzyka (rekomendowane środki zmniejszające ryzyko)](https://www.riskovery.eu/) | \*\*\*\* |
| §5 / | 231 - Ryzyko nieprecyzyjnych lub nadmiernych wymagań zamawiającego w określaniu rodzaju czynności, których dotyczy obowiązek zatrudnienia w oparciu o umowę o pracę w stosunku do wykonawców lub podwykonawców. Ryzyko jest największe, gdy zamawiający przerzuca na wykonawcę określenie tych czynności, ale także gdy zamawiający nakazuje aby wszystkie roboty budowlane, nawet incydentalne były wykonywane przez osoby zatrudnione na umowę o pracę. [Szczegóły](https://www.riskovery.eu/)
Skutkiem ryzyka po stronie wykonawcy mogą być spory z zamawiającym związane z ustaleniem tych czynności, brak respektowania tych obowiązków przez podwykonawców, wyższe koszty realizacji umowy o roboty kary umowne za niezastosowanie się do wymagań przez wykonawcę i jego podwykonawców, w krańcowym przypadku odstąpienie od umowy przez zamawiającego z winy wykonawcy. Skutkiem ryzyka jest też możliwa utrata rzetelności wykonawcy i problemy w ubieganiu się o zamówienia publiczne- wykluczenie na podstawie art. 24 ust.5 pkt 2 i 4 Pzp. Po stronie zamawiającego skutkiem ryzyka będą spory z wykonawcą w trakcie realizacji umowy.
[Mitygacja ryzyka (rekomendowane środki zmniejszające ryzyko)](https://www.riskovery.eu/) | \*\*\*\* |
| §5 / | 232 - W umowie nałożono na wykonawcę obowiązek kontroli, czy określone w SIWZ czynności wykonywane są przez personel zatrudniony w oparciu o umowę o pracę. Obowiązek ten nałożony jest na zamawiającego przepisami PZP. Obowiązek ten może być realizowany ad-hoc pozostawiając wykonawcę w ciągłej gotowości do kontroli jego wypełnienia tj. bieżącego zbierania i aktualizowania dokumentów kadrowo- księgowych osób zatrudnionych przez wykonawcę i jego podwykonawców do wykonywania czynności objętych wymaganiem. Dotyczy to wykazów tych osób, kopii umów o pracę, zaświadczeń właściwych oddziałów ZUS, potwierdzających opłacanie przez wykonawcę lub podwykonawcę składek na ubezpieczenia społeczne i zdrowotne z tytułu zatrudnienia na podstawie umów o pracę za ostatni okres rozliczeniowy, poświadczonych za zgodność z oryginałem odpowiednio przez wykonawcę lub podwykonawcę kopii dowodu potwierdzającego zgłoszenie pracownika przez pracodawcę do ubezpieczeń, inne określone w umowie o roboty budowlane. Możliwe do oszacowania w przybliżeniu na podstawie doświadczenia wykonawcy.
Skutkiem ryzyka po stronie wykonawcy jest zorganizowanie procedur gromadzenia i aktualizacji ww. dokumentów, brak respektowania tych obowiązków przez podwykonawców, wyższe koszty realizacji umowy o roboty kary umowne za niezastosowanie się do wymagań przez wykonawcę i jego podwykonawców, w krańcowym przypadku odstąpienie od umowy przez zamawiającego z winy wykonawcy. Skutkiem ryzyka jest też możliwa utrata rzetelności wykonawcy i problemy w ubieganiu się o zamówienia publiczne- wykluczenie na podstawie art. 24 ust.5 pkt 2 i 4 Pzp. Po stronie zamawiającego skutkiem ryzyka będą spory z wykonawcą w trakcie realizacji umowy.
[Mitygacja ryzyka (rekomendowane środki zmniejszające ryzyko)](https://www.riskovery.eu/) | \*\*\*\* |
| §5 / | 233 - kary umowne za pracę osób nie zatrudnionych na umowę o pracę. Źródłem ryzyka jest w szczególności ilość i wysokość ilość kar za wykonywanie robót przez osoby nie zatrudnione na umowę o pracę przez wykonawcę i jego podwykonawców robót lub usług. Możliwe do oszacowania w przybliżeniu na podstawie doświadczenia wykonawcy. [Szczegóły](https://www.riskovery.eu/) Skutkiem ryzyka po stronie wykonawcy będą naliczone kary umowne, w krańcowym przypadku odstąpienie od umowy z jego winy. Kary mogą dotyczyć nie tylko stwierdzenia faktu nie zatrudnienia na umowę o pracę, ale także nieokazania dokumentów, które takie zatrudnienie potwierdzają, wysokie gdy w umowie brak możliwości konwalidacji braku dowodu. Skutkiem ryzyka jest też możliwa utrata rzetelności wykonawcy i problemy w ubieganiu się o zamówienia publiczne- wykluczenie na podstawie art. 24 ust.5 pkt 2 i 4 Pzp. Po stronie zamawiającego skutkiem ryzyka mogą być wyższe niż spodziewane ceny ofert, mała ilość ofert.[Mitygacja ryzyka (rekomendowane środki zmniejszające ryzyko)](https://www.riskovery.eu/) | \*\*\*\* |
| §6 / | 298 - Ryzyko materiałów z rozbiórki. Brak ustalenia wynagrodzenia za wywóz i utylizację materiałów z rozbiórki Brak ustalenia wynagrodzenia za odwiezienie na magazyn zamawiającego Źródłem ryzyka są postanowienia umowy nie przewidujące odrębnych płatności za wywóz i utylizację materiałów z rozbiórki, brak określenia miejsca wywozu lub odległości do miejsca wywozu. I tym samym konieczność uwzględnienia tych kosztów w cenie innych pozycji przedmiarowych lub elementów scalonych. [Szczegóły](https://www.riskovery.eu/)
Skutkiem ryzyka po stronie wykonawcy jest konieczność samodzielnego znalezienia miejsca wywozu, przy złym rozeznaniu, nieuwzględnienie w cenie oferty wszystkich kosztów wywozu i utylizacji. Po stronie zamawiającego skutkiem ryzyka mogą być trudności w wyegzekwowaniu tego wywozu na dłuższe odległości niż wykonawca przewidział w ofercie, nieporównywalność ofert w tym zakresie, spory z wykonawcą .
[Mitygacja ryzyka (rekomendowane środki zmniejszające ryzyko)](https://www.riskovery.eu/) | \*\*\* |