



Urząd  
Zamówień  
Publicznych

**Nowe możliwości w zakresie  
zmian umowy w sprawie  
zamówienia publicznego na  
roboty budowlane**

---

# Zmiany umowy

---

Art. 140 ust. 3 ustawy Pzp

Umowa podlega unieważnieniu w części wykraczającej poza określenie przedmiotu zamówienia zawartego w specyfikacji istotnych warunków zamówienia,  
**z uwzględnieniem art. 144**

# Zmiany umowy przewidziane

---

Art. 144. 1. 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:

**1)** zmiany zostały *przewidziane* w ogłoszeniu o zamówieniu lub specyfikacji istotnych warunków zamówienia w postaci jednoznacznych postanowień umownych, które **określają ich zakres, w szczególności możliwość zmiany wysokości wynagrodzenia wykonawcy, i charakter oraz warunki wprowadzenia zmian;**

Zmiany postanowień umownych nie mogą prowadzić do zmiany charakteru umowy lub umowy ramowej – [art. 144 ust. 1b](#)

# Zmiany umowy przewidziane

---

Niedopuszczalne zapisy funkcjonujące na gruncie przepisu sprzed nowelizacji:

- a) „dopuszcza się zmiany umowy, jeśli zmiany takie są korzystne dla zamawiającego”,
- b) „dopuszcza się zmianę umowy o roboty budowlane w przypadku wystąpienia opadów atmosferycznych”.

SIWZ winien odnosić się do wszystkich przesłanek zmiany umowy z art. 144 ust. 1 pkt 1, np. **Trwające nie krócej niż 3 dni opady atmosferyczne** spowodują **przesunięcie terminu** wskazanego w harmonogramie **o nie więcej niż 7 dni.**

# Zmiany umowy

**2)** zmiany dotyczą zamawiania dodatkowych dostaw, usług lub robót budowlanych od dotychczasowego wykonawcy, nieobjętych zamówieniem podstawowym, **o ile stały się niezbędne** i zostały spełnione łącznie następujące warunki:

- a) **zmiana wykonawcy** nie może zostać dokonana **z powodów ekonomicznych lub technicznych**, w szczególności dotyczących zamienności lub interoperacyjności sprzętu, usług lub instalacji, zamówionych w ramach zamówienia podstawowego,
- b) **zmiana wykonawcy** spowodowałaby istotną niedogodność lub znaczne zwiększenie kosztów dla zamawiającego,
- c) **wartość każdej kolejnej zmiany** nie przekracza 50% wartości zamówienia określonej pierwotnie w umowie lub umowie ramowej;

Zamawiający nie może wprowadzać kolejnych zmian umowy lub umowy ramowej w celu uniknięcia stosowania przepisów ustawy – [art. 144 ust. 1a](#)

Zamawiający, po dokonaniu zmiany umowy, zamieszcza w Biuletynie Zamówień Publicznych lub przekazuje Urzędowi Publikacji Unii Europejskiej ogłoszenie o zmianie umowy – [art. 144 ust. 1c](#)

# Zmiany umowy

---

**3)** zostały spełnione łącznie następujące warunki:

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

Zamawiający nie może wprowadzać kolejnych zmian umowy lub umowy ramowej w celu uniknięcia stosowania przepisów ustawy – [art. 144 ust. 1a](#)

Zmiany postanowień umownych nie mogą prowadzić do zmiany charakteru umowy lub umowy ramowej – [art. 144 ust. 1b](#)

Zamawiający, po dokonaniu zmiany umowy, zamieszcza w Biuletynie Zamówień Publicznych lub przekazuje Urzędowi Publikacji Unii Europejskiej ogłoszenie o zmianie umowy – [art. 144 ust. 1c](#)

# Zmiany umowy

---

- 4)** wykonawcę, któremu zamawiający udzielił zamówienia, ma zastąpić nowy wykonawca:
- a) na podstawie postanowień umownych, o których mowa w pkt 1,
  - b) w wyniku połączenia, podziału, przekształcenia, upadłości, restrukturyzacji lub nabycia dotychczasowego wykonawcy lub jego przedsiębiorstwa, o ile nowy wykonawca spełnia warunki udziału w postępowaniu, nie zachodzą wobec niego podstawy wykluczenia oraz nie pociąga to za sobą innych istotnych zmian umowy,
  - c) w wyniku przejęcia przez zamawiającego zobowiązań wykonawcy względem jego podwykonawców;

W przypadku pkt 4 lit. b zamawiający nie może wprowadzać kolejnych zmian umowy lub umowy ramowej w celu uniknięcia stosowania przepisów ustawy – **art. 144 ust. 1a**

# Zmiany umowy

---

**5)** zmiany, niezależnie od ich wartości, nie są istotne w rozumieniu ust. 1e;

**6)** łączna wartość zmian jest mniejsza niż kwoty określone w przepisach wydanych na podstawie art. 11 ust. 8 i zarazem jest mniejsza od 10% wartości zamówienia określonej pierwotnie w umowie w przypadku zamówień na usługi lub dostawy albo, w przypadku zamówień na roboty budowlane – jest mniejsza od 15% wartości zamówienia określonej pierwotnie w umowie.

W przypadku pkt 6 zmiany postanowień umownych nie mogą prowadzić do zmiany charakteru umowy lub umowy ramowej – [art. 144 ust. 1b](#)



# Zmiany umowy

## Art. 144 ust. 1e

Zmianę postanowień zawartych w umowie lub umowie ramowej uznaje się za istotną, jeżeli:

- 1) **zmienia ogólny charakter umowy** lub umowy ramowej, w stosunku do charakteru umowy lub umowy ramowej w pierwotnym brzmieniu;
- 2) nie zmienia ogólnego charakteru umowy lub umowy ramowej i zachodzi co najmniej jedna z następujących okoliczności:
  - a) zmiana wprowadza warunki, które, gdyby były postawione w postępowaniu o udzielenie zamówienia, to w tym postępowaniu wzięliby lub mogliby wziąć udział inni wykonawcy lub przyjęto by oferty inne niż przyjęte,
  - b) narusza równowagę ekonomiczną umowy lub umowy ramowej na korzyść wykonawcy w sposób nieprzewidziany pierwotnie w umowie lub umowie ramowej,
  - c) zmiana **znacznie** rozszerza zakres świadczeń i zobowiązań wynikający z umowy lub umowy ramowej,
  - d) zmiana polega na zastąpieniu wykonawcy, któremu zamawiający udzielił zamówienia, nowym wykonawcą, w przypadkach innych niż wymienione w ust. 1 pkt 4.

# Zmiany umowy

---

Postanowienie umowne zmienione z naruszeniem (art. 144 ust. 1) **art. 144 ust. 1, 1a, 1b, 1d i 1e** podlega unieważnieniu. Na miejsce unieważnionych postanowień umowy lub umowy ramowej wchodzi postanowienia zawarte w pierwotnym brzmieniu.

Jeżeli zamawiający zamierza zmienić warunki realizacji zamówienia, które wykraczają poza zmiany umowy lub umowy ramowej dopuszczalne zgodnie z ust. 1–2 **art. 144 ust. 1, 1a, 1b, 1d i 1e**, zobowiązany jest przeprowadzić nowe postępowanie o udzielenie zamówienia.

## Przepisy przejściowe ws. umów

---

Art. 19. 1. ustawy o zmianie ustawy: Do umów w sprawach zamówień publicznych zawartych przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy stosuje się przepisy dotychczasowe.

2. Do umów w sprawach zamówień publicznych zawartych po dniu wejścia w życie niniejszej ustawy w następstwie postępowań o udzielenie zamówień publicznych wszczętych i niezakończonych przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy stosuje się przepisy dotychczasowe.

# Przepisy przejściowe ws. umów

Art. 19 ust. 1 pkt 3. Dopuszczalne są zmiany umów w sprawie zamówienia publicznego, zawartych przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy lub zawartych w wyniku postępowania o udzielenie zamówienia publicznego wszczętego przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy, jeżeli:

- 1) zamawiający przewidział możliwość dokonania takiej zmiany w ogłoszeniu o zamówieniu lub w specyfikacji istotnych warunków zamówienia oraz określił warunki takiej zmiany;
- 2) umowa została zawarta przez zamawiającego, o którym mowa w art. 3 ust. 1 pkt 1-3a i 5 ustawy zmienianej w art. 1 w brzmieniu dotychczasowym i został spełniony co najmniej jeden z następujących warunków:
  - a) w przypadku udzielania dotychczasowemu wykonawcy usług lub robót budowlanych zamówień dodatkowych, nieobjętych zamówieniem podstawowym i nieprzekraczających łącznie 50% wartości realizowanego zamówienia, niezbędnych do jego prawidłowego wykonania, których wykonanie stało się konieczne na skutek sytuacji niemożliwej wcześniej do przewidzenia, jeżeli:
    - z przyczyn technicznych lub gospodarczych oddzielenie zamówienia dodatkowego od zamówienia podstawowego wymagałoby poniesienia niewspółmiernie wysokich kosztów lub
    - wykonanie zamówienia podstawowego jest uzależnione od wykonania zamówienia dodatkowego,
  - b) w przypadku udzielenia, w okresie 3 lat od udzielenia zamówienia podstawowego, dotychczasowemu wykonawcy usług lub robót budowlanych zamówień uzupełniających, stanowiących nie więcej niż 50% wartości zamówienia podstawowego i polegających na powtórzeniu tego samego rodzaju zamówień, jeżeli zamówienie podstawowe zostało udzielone w trybie przetargu nieograniczonego lub przetargu ograniczonego, a zamówienie uzupełniające było przewidziane w ogłoszeniu o zamówieniu dla zamówienia podstawowego i jest zgodne z przedmiotem zamówienia podstawowego,
  - c) w przypadku udzielenia, w okresie 3 lat od udzielenia zamówienia podstawowego, dotychczasowemu wykonawcy dostaw, zamówień uzupełniających, stanowiących nie więcej niż 20% wartości zamówienia podstawowego i polegających na rozszerzeniu dostawy, jeżeli zmiana wykonawcy powodowałaby konieczność nabywania rzeczy o innych parametrach technicznych, co powodowałoby niekompatybilność techniczną lub nieproporcjonalnie duże trudności techniczne w użytkowaniu i dozorcze, jeżeli zamówienie podstawowe zostało udzielone w trybie przetargu nieograniczonego lub przetargu ograniczonego, a zamówienie uzupełniające było przewidziane w ogłoszeniu o zamówieniu dla zamówienia podstawowego i jest zgodne z przedmiotem zamówienia podstawowego.