



KAZUS KONKURSOWY

KONKURS ARBITRAŻOWY LEWIATAN

2026

Warszawa, 5 czerwca 2026 r.

KAZUS KONKURSOWY

1. Przechowalnia Spółka Akcyjna z siedzibą w Łodzi (dalej: „**Przechowalnia**”, „**Spółka**” lub „**Zamawiający**”) posiada sieć magazynów komercyjnych w całej Polsce. W 2023 roku Spółka postanowiła podjąć kroki w celu dalszej rozbudowy swojej sieci, jako że zapotrzebowanie na powierzchnię magazynową w Polsce stale rośnie, i zaplanowała budowę dwóch magazynów komercyjnych o powierzchni 2,500 m² każdy. Zgodnie z założeniami Spółki, pierwszy z magazynów miał zostać wybudowany do 1 lipca 2026 roku, a drugi do 1 lipca 2028 roku.
2. W celu realizacji swoich założeń, w dniu 1 stycznia 2024 roku, Spółka zawarła umowę na budowę pierwszego z zaplanowanych magazynów (dalej: „**Pierwszy Magazyn**”) ze spółką budowlaną BudujTeraz Spółka Akcyjna z siedzibą w Poznaniu (dalej odpowiednio: „**BudujTeraz**” lub „**Wykonawca**”; „**Umowa**”). Na podstawie Umowy, Wykonawca był zobowiązany do ukończenia budowy Pierwszego Magazynu i przekazania go do użytkowania Zamawiającemu do dnia 1 lipca 2026 roku. W zamian, Zamawiający był zobowiązany do zapłacenia Wykonawcy łącznego wynagrodzenia ryczałtowego w kwocie 9 mln zł netto, przy czym kwota ta miała być podzielona na dziewięć równych płatności płatnych Wykonawcy przez Zamawiającego po osiągnięciu określonych kamieni milowych, a ostatnim kamieniem milowym był odbiór końcowy Pierwszego Magazynu. Dodatkowo, w przypadku terminowej realizacji Umowy przez Wykonawcę, Spółka miała zawrzeć z Wykonawcą kolejną umowę na budowę drugiego z zaplanowanych magazynów („**Drugi Magazyn**”), z terminem odbioru końcowego na dzień 1 lipca 2028 r. Gdyby jednak Wykonawca nie ukończył realizacji Umowy w terminie, wówczas Zamawiający mógł zlecić budowę Drugiego Magazynu innemu podmiotowi niż Wykonawca.
3. Na potrzeby budowy Pierwszego Magazynu, BudujTeraz zaangażowało dwóch podwykonawców, tj. Wykopki sp. z o.o. oraz Twoja Budowa sp. z o.o., których zadaniem było m.in. wykonanie określonych robót budowlanych. Wykonawca zgłosił Zamawiającemu szczegółowy zakres robót budowlanych, który miał być wykonany przez wyżej wymienionych podwykonawców, zanim ci podwykonawcy przystąpili do ich realizacji. Zamawiający nie zgłosił sprzeciwu wobec wyżej wskazanych podwykonawców i zakresu robót budowlanych, jaki został im powierzony przez Wykonawcę w związku z realizacją Umowy.
4. Po wybuchu wojny w Iranie, w dniu 2 marca 2026 r. Wykonawca przedłożył Zamawiającemu notyfikację Siły Wyższej. W tej notyfikacji, Wykonawca wskazał, że w związku z wybuchem przedmiotowej wojny nastąpiło zdarzenie Siły Wyższej w rozumieniu Umowy, chociaż na ten moment Wykonawca nie jest jeszcze w stanie wskazać dokładnego wpływu tego zdarzenia na terminowe wykonanie Pierwszego Magazynu. W dniu 3 marca 2026 r., Zamawiający przedłożył Wykonawcy odpowiedź na taką notyfikację, wskazując, że skoro Wykonawca nie jest w stanie określić wpływu wojny w Iranie na terminowe wykonanie Pierwszego Projektu, to zdarzenie to nie może być rozpatrywane w kategorii Siły Wyższej w rozumieniu Umowy.
5. W dniu 24 marca 2026 r., jeden z podwykonawców Wykonawcy, tj. Twoja Budowa sp. z o.o. („**Twoja Budowa**”), doręczyła Zamawiającemu wezwanie do zapłaty kwoty 630,000.00 zł netto na podstawie art. 647¹ §3 Kodeksu cywilnego. W wezwaniu tym, Twoja Budowa wskazała, że Wykonawca w sposób niezasadny odmawia donoszenia wymagalnych płatności (w kwocie 500,000.00 zł netto) i nie dokonał zwrotu kaucji gwarancyjnej (w kwocie 130,000.00 zł) zatrzymanej przez Wykonawcę na poczet należytej realizacji zobowiązań Twojej Budowy, pomimo że umowa podwykonawcza

zawarta pomiędzy Wykonawcą a Twoją Budową została zrealizowana prawie w całości. Jediną rzeczą, jaka pozostaje do zrealizowania przez Twoją Budowę, jest montaż niektórych elementów, za których dostarczenie odpowiadał Wykonawca, a które do dnia doręczenia Zamawiającemu wezwania wciąż nie zostały przetransportowane na teren budowy. Jednocześnie, jak wskazywała Twoja Budowa, Wykonawca nie był w stanie przewidzieć, w jakim czasie te elementy zostaną dostarczone na teren budowy, a zatem kiedy Twoja Budowa będzie mogła zakończyć realizację umowy podwykonawczej.

6. W dniu 25 marca 2026 r., Zamawiający skierował pismo do Wykonawcy z prośbą o wyjaśnienie sytuacji związanej z wezwaniem do zapłaty skierowanym przez podwykonawcę Twoja Budowa bezpośrednio do Spółki. W braku odpowiedzi Wykonawcy przed upływem terminu płatności wyznaczonego przez Twoja Budowa Zamawiającemu w wezwaniu do zapłaty, Spółka dokonała płatności na rzecz tego podwykonawcy w dniu 31 marca 2026 r.
7. W dniu 3 kwietnia 2026 r., Wykonawca przedstawił Zamawiającemu wyjaśnienie sytuacji braku płatności na rzecz podwykonawcy Twoja Budowa. Wykonawca wskazał, że kwota 500,000.00 zł netto jest sporna. Podwykonawca co prawda wystawiła fakturę, której termin płatności już upłynął, ale Wykonawca stoi na stanowisku, że faktura została wystawiona bezpodstawnie, a co najmniej przedwcześnie, jako że realizacja umowy podwykonawczej nie została ukończona. W związku z tym, że realizacja umowy nie została ukończona, to również żądanie Twoja Budowa zwrotu kaucji gwarancyjnej jest bezpodstawne, a co najmniej przedwczesne.
8. Zamawiający odpowiedział Wykonawcy w dniu 7 kwietnia 2026 r., że odpowiedź Wykonawcy była spóźniona, jako że została doręczona Zamawiającemu po upływie terminu płatności wynikającego z wezwania do zapłaty Twoja Budowa. Spółka poinformowała BudujTeraz, że w braku odpowiedzi Wykonawcy przed 31 marca 2026 r. Zamawiający uregulował należność na rzecz podwykonawcy i żąda zwrotu tych kwot od Wykonawcy w terminie 7 dni od dnia doręczenia niniejszego pisma Wykonawcy.
9. Wykonawca odpowiedział na pismo Zamawiającego w dniu 8 kwietnia 2026 r., w którym odmówił dokonania zwrotu kwot uiszczonych przez Zamawiającego na rzecz podwykonawcy Twoja Budowa. Wskazał, że płatność dokonana przez Zamawiającego na rzecz tego podwykonawcy została dokonana niezgodnie z Umową, a zatem Spółce nie przysługuje roszczenie regresowe wobec Wykonawcy na podstawie Umowy. W związku z odmową przez Wykonawcę zwrotu kwoty uiszczonej przez Zamawiającego na rzecz podwykonawcy Twoja Budowa, Zamawiający wstrzymał płatność na rzecz Wykonawcy z tytułu przedostatniego (tj. ósmego) kamienia milowego, który został zrealizowany przez Wykonawcę i odebrany przez Zamawiającego w dniu 9 kwietnia 2026 r.
10. W tej sytuacji, w dniu 10 kwietnia 2026 r., na podstawie art. 649³ §1 Kodeksu cywilnego Wykonawca wystąpił do Zamawiającego z żądaniem przedstawienia gwarancji zapłaty pozostałej części wynagrodzenia należnego Wykonawcy na podstawie Umowy, tj. wynagrodzenia za zrealizowany ósmy kamień milowy oraz wynagrodzenia za realizowany dziewiąty kamień milowy (czyli w kwocie 2 mln zł netto). Wykonawca wyznaczył Zamawiającemu termin 45 dni liczonych od dnia doręczenia Zamawiającemu żądania, czyli do 25 maja 2026 r.
11. W dniu 24 kwietnia 2026 r., Zamawiający przekazał Wykonawcy odpowiedź na jego żądanie przedstawienia gwarancji zapłaty pozostałej części wynagrodzenia należnego Wykonawcy na podstawie Umowy. Zamawiający wskazał, że żądanie Wykonawcy

stanowi nadużycie prawa, o czym świadczą okoliczności faktyczne sprawy. Po pierwsze, nie istnieją żadne uzasadnione obawy co do wypłacalności Zamawiającego. Po drugie, żądanie zostało wystosowane przez Wykonawcę, ponieważ Zamawiający wstrzymał płatność wynagrodzenia na rzecz Wykonawcy za zrealizowany ósmy kamień milowy. Sytuacja ta jednak została stworzona jednak przez samego Wykonawcę, który nie tylko nie uregulował kwestii płatności ze swoim podwykonawcą Twoja Budowa, a jeszcze odmówił płatności regresowej na rzecz Zamawiającego, który był zmuszony do zapłacenia temu podwykonawcy w braku zajęcia stanowiska przez Wykonawcę przed upływem terminu płatności. W końcu, żądanie przedstawienia gwarancji ma na celu jedynie umożliwienie odstąpienia przez Wykonawcę od Umowy z przyczyn leżących po stronie Zamawiającego. Zamawiający jest świadomy tego, że Wykonawca jest znacząco opóźniony w realizacji Umowy i nie jest prawdopodobne, aby dotrzymał terminu odbioru końcowego przewidzianego w Umowie, tj. 1 lipca 2026 roku. Opóźnienia wynikają z przyczyn leżących po stronie Wykonawcy. Już sama korespondencja od podwykonawcy Twoja Budowa pokazuje, że Wykonawca nie dotrzymuje terminowej realizacji swoich zobowiązań, co uniemożliwia jego podwykonawcom realizację ich zobowiązań.

12. W związku z brakiem przekazania Wykonawcy przez Zamawiającego gwarancji zapłaty w terminie do 25 maja 2026 r., w dniu 26 maja 2026 r. Wykonawca odstąpił od Umowy na podstawie art. 649⁴ §1 Kodeksu cywilnego.
13. W dniu 5 czerwca 2026 r., Zamawiający przekazał Wykonawcy notyfikację powstania sporu zgodnie z mechanizmem rozwiązywania sporów przewidzianym w Umowie.
14. W dniu 20 lipca 2026 r., Zamawiający złożył pozew w Sądzie Arbitrażowym Lewiatan w Warszawie przeciwko Wykonawcy. W pozwie, Spółka zażądała:
 - a) stwierdzenia, że odstąpienie Wykonawcy od Umowy w dniu 26 maja 2026 r. było nieważne,
 - b) nakazania zapłaty przez Wykonawcę na rzecz Zamawiającego kwoty 630,000.00 zł netto, wraz z odsetkami za opóźnienie należnymi od dnia 7 kwietnia 2026 r.
15. W dniu 17 sierpnia 2026 r., Wykonawca złożył odpowiedź na pozew, w której wskazał m.in., że:
 - a) Zespół Orzekający nie ma kompetencji do rozstrzygnięcia niniejszego sporu na podstawie zapisu na sąd polubownego zawartego w Umowie, ponieważ:
 - i. postępowanie arbitrażowe zostało wszczęte przedwcześnie, jako że nie został wypełniony warunek uprzednich negocjacji przewidziany w Umowie, a ponadto
 - ii. zapis na sąd polubowny zawarty w Umowie jest bezskuteczny, jako że narusza zasadę równości Stron,
 - b) odstąpienie przez Wykonawcę w dniu 26 maja 2026 r. było skuteczne,
 - c) Zamawiający nie jest uprawniony do uzyskania od Wykonawcy kwoty 630,000.00 zł netto tytułem zwrotu za płatność dokonaną przez Zamawiającego na rzecz podwykonawcy Twoja Budowa sp. z o.o.,
 - d) Zamawiający jest zobowiązany do zapłacenia na rzecz Wykonawcy pozostałej kwoty wynagrodzenia na gruncie Umowy, tj. kwoty 2 mln zł.

Załączniki:

1. Wyciąg z Umowy;
2. Notyfikacja Siły Wyższej przedstawiona przez Wykonawcę Zamawiającemu w dniu 2 marca 2026 r.;
3. Odpowiedź Zamawiającego z dnia 3 marca 2026 r.;
4. Wezwanie do zapłaty skierowane przez Twoja Budowa do Spółki w dniu 24 marca 2026 r.;
5. Pismo Wykonawcy z dnia 3 kwietnia 2026 r. w sprawie rozliczeń z podwykonawcą Twoja Budowa;
6. Pismo Zamawiającego z dnia 7 kwietnia 2026 r. w sprawie rozliczeń z podwykonawcą Twoja Budowa, wraz z wezwaniem do zwrotu uiszczonych płatności przez Wykonawcę;
7. Pismo Zamawiającego z dnia 24 kwietnia 2026 r. w sprawie żądania Wykonawcy przedstawienia gwarancji zapłaty.

Załącznik nr 1

Wyciąg z umowy na budowę magazynu komercyjnego o powierzchni 2,500 m²

(...)

Klauzula 12. Podwykonawcy

1. W przypadku, gdy podwykonawca robót budowlanych wystąpi przeciwko Zamawiającemu z roszczeniem o zapłatę wynagrodzenia za wykonane przez tego podwykonawcę roboty budowlane, Zamawiający niezwłocznie zawiadomi Wykonawcę o tym fakcie na piśmie. W takim przypadku, Wykonawca niezwłocznie, nie później jednak niż w terminie 7 (siedmiu) dni kalendarzowych, przedstawi swoje stanowisko co do roszczenia podwykonawcy robót budowlanych wraz z podaniem przyczyn, z powodu których podwykonawca robót budowlanych nie otrzymał zapłaty wynagrodzenia od Wykonawcy.
2. Zamawiający nie może uznać lub zaspokoić roszczeń podwykonawcy robót budowlanych, o którym mowa w pkt 1 powyżej, chyba że:
 - a) Wykonawca nie przedstawi swojego stanowiska co do roszczenia podwykonawcy robót budowlanych wraz z podaniem przyczyn, z powodu których podwykonawca robót budowlanych nie otrzymał zapłaty wynagrodzenia od Wykonawcy, o którym mowa w pkt 1 powyżej;
 - b) uzyska uprzednią pisemną zgodę Wykonawcy;
 - c) podwykonawca robót budowlanych, o którym mowa w pkt 1 powyżej, uzyskał prawomocne i wykonalne orzeczenie przeciwko Zamawiającemu.
3. W przypadku zaspokojenia przez Zamawiającego roszczenia podwykonawcy robót budowlanych w związku z treścią art. 647¹ Kodeksu Cywilnego oraz zgodnie z Umową, Zamawiającemu przysługuje do Wykonawcy roszczenie regresowe do pełnej wysokości świadczenia spełnionego na rzecz podwykonawcy robót budowlanych wraz z odsetkami oraz obejmujące wszelkie udokumentowane koszty, jakie Zamawiający poniósł w związku ze zgłoszeniem i dochodzeniem roszczenia przez podwykonawcę robót budowlanych.

(...)

Klauzula 15. Siła Wyższa

1. Na potrzeby niniejszej Umowy, Siła Wyższa oznacza zdarzenie:
 - a) które jest zewnętrzne wobec Strony,
 - b) które ma charakter nadzwyczajny,
 - c) którego Strona nie mogła przewidzieć w momencie zawierania Umowy,
 - d) uniemożliwiające lub w znaczącym stopniu utrudniające wykonanie przez Stronę obowiązków wynikających z Umowy, oraz
 - e) którego konsekwencji Strona nie mogła uniknąć lub odwrócić.
2. Informacja o wystąpieniu zdarzeń wywołanych przez Siłę Wyższą drugiej Stronie na piśmie niezwłocznie, ale nie później niż w ciągu 7 (siedmiu) dni kalendarzowych od uzyskania przez Stronę wiedzy o takim zdarzeniu lub o okolicznościach stanowiących Siłę Wyższą. Jeżeli Strona nie poinformuje drugiej Strony o zdarzeniu Siły Wyższej we wskazanym terminie, prawo takiej Strony do zgłoszenia roszczenia o wydłużenie czasu realizacji Umowy wygasa. Dla uniknięcia wątpliwości, Strona dotknięta zdarzeniem Siły Wyższej nie jest uprawniona do przedstawienia drugiej Stronie żadnych roszczeń o charakterze pieniężnym.
3. Po wystąpieniu zdarzenia Siły Wyższej, każda ze Stron będzie kontynuowała realizację swoich obowiązków umownych w takim stopniu, w jakim będzie to możliwe w zaistniałych okolicznościach. Dodatkowo, każda ze Stron będzie zobowiązana do podjęcia działań, które pozwolą zmniejszyć opóźnienia, jakie mogą wystąpić w wyniku zdarzenia Siły Wyższej.

(...)

Klauzula 21. Prawo właściwe oraz mechanizm rozstrzygania sporów

1. Prawem właściwym dla niniejszej Umowy jest prawo polskie.
2. Strony dołożą wszelkich starań w celu polubownego rozwiązania wszelkich sporów mogących wynikać z niniejszej Umowy lub powstałych w związku z nią.
3. W przypadku powstanie sporu, o którym mowa w pkt 2 powyżej, Strona ma obowiązek powiadomić drugą Stronę o jego zaistnieniu. Następnie Strony powinny podjąć negocjacje mające na celu polubowne rozwiązanie sporu.
4. Jeżeli Strony nie osiągną porozumienia w toku negocjacji w ciągu maksymalnie 90 (dziewięćdziesięciu) dni kalendarzowych od dnia dostarczenia drugiej Stronie notyfikacji o zaistnieniu sporu, Strona, która notyfikowała drugiej Stronie zaistnienie sporu, będzie

uprawniona według własnego wyboru do wszczęcia postępowania sądowego lub do wszczęcia postępowania arbitrażowego zgodnie z pkt 5 poniżej.

5. Wszelkie spory wynikające z niniejszej umowy lub powstałe w związku z nią (spory ze stosunku spółki) będą ostatecznie rozstrzygane przez Zespół Orzekający działający przy Sądzie Arbitrażowym Lewiatan w Warszawie zgodnie z postanowieniami Regulaminu tego Sądu obowiązującego w dniu wszczęcia postępowania. Miejscem postępowania arbitrażowego będzie Warszawa, Polska. Postępowanie arbitrażowe będzie prowadzone w języku polskim, chyba że strony zgodnie postanowią inaczej. Skład orzekający będzie składał się z trzech arbitrów.

Załącznik nr 2

Poznań, 2 marca 2026 r.

BudujTeraz S.A.
z siedzibą w Poznaniu

Do:
Przechowalnia S.A.
z siedzibą w Łodzi

Dotyczy: Zawiadomienie o wystąpieniu zdarzenia Siły Wyższej – Umowa z dnia 1 stycznia 2024 r.

Szanowni Państwo,

działając w imieniu BudujTeraz S.A. („**Wykonawca**”), na podstawie Klauzuli 15 Umowy z dnia 1 stycznia 2024 r. („**Umowa**”), niniejszym zawiadamiamy o wystąpieniu zdarzenia, które może stanowić Siłę Wyższą w rozumieniu Umowy i które może wpływać na wykonanie obowiązków Wykonawcy wynikających z Umowy.

W związku z wybuchem konfliktu zbrojnego na terytorium Iranu oraz powstałym zagrożeniem dla żeglugi i transportu morskiego w rejonie Zatoki Perskiej i cieśniny Ormuz, Wykonawca powziął informację o potencjalnych zakłóceniach w łańcuchach dostaw dotyczących elementów przeznaczonych do wykorzystania przy realizacji przedmiotu Umowy.

Na dzień sporządzenia niniejszego zawiadomienia Wykonawca ustala wraz ze swoimi podwykonawcami i dostawcami:

- jakie konkretnie materiały, urządzenia lub elementy przeznaczone do realizacji inwestycji są transportowane lub miały być transportowane przez obszar objęty działaniami wojennymi lub przez cieśninę Ormuz;
- czy wskazane dostawy mają charakter krytyczny dla realizacji robót objętych Umową;
- jaki będzie przewidywany wpływ zakłóceń transportowych na harmonogram realizacji inwestycji.

Na obecnym etapie nie jest jeszcze możliwe precyzyjne określenie zakresu opóźnień ani innych konsekwencji dla realizacji Umowy. Niemniej jednak istnieją obiektywne przesłanki wskazujące, że konflikt zbrojny może prowadzić do ograniczenia dostępności lub opóźnienia dostaw materiałów i komponentów niezbędnych do wykonania części robót objętych Umową, a tym samym może w znaczącym stopniu utrudnić wykonanie przez Wykonawcę jego obowiązków umownych.

W ocenie Wykonawcy wybuch konfliktu zbrojnego spełnia przesłanki określone w Klauzuli 15 ust. 1 lit. a), b), c) oraz e) Umowy, jako zdarzenie zewnętrzne, nadzwyczajne, niemożliwe do przewidzenia na moment zawarcia Umowy oraz pozostające poza kontrolą Stron. W zakresie przesłanki określonej w Klauzuli 15 ust. 1 lit. d) Wykonawca prowadzi obecnie działania mające na celu ustalenie rzeczywistego wpływu zdarzenia na realizację Umowy.

Niniejsze zawiadomienie składane jest niezwłocznie po powzięciu informacji o zaistnieniu wskazanych okoliczności oraz ma na celu umożliwienie Stronom bieżącego monitorowania ich wpływu na realizację inwestycji.

Wykonawca podejmuje wszelkie rozsądne działania zmierzające do ograniczenia skutków opisanych zdarzeń, w tym analizuje możliwość wykorzystania alternatywnych źródeł dostaw oraz alternatywnych tras transportowych.

Po zakończeniu prowadzonych analiz i uzyskaniu informacji od podwykonawców oraz dostawców Wykonawca niezwłocznie przedstawi Zamawiającemu uzupełniającą informację dotyczącą wpływu przedmiotowego zdarzenia na realizację Umowy, w tym ewentualnego wpływu na termin końcowy wykonania Umowy.

Z poważaniem,

Piotr Kowalski
Dyrektor Techniczny
BudujTeraz S.A.

Załącznik nr 3

Łódź, dnia 3 marca 2026 r.

Przechowalnia S.A.
z siedzibą w Łodzi

Do:
BudujTeraz S.A.
z siedzibą w Poznaniu

Dotyczy: odpowiedź na zawiadomienie o wystąpieniu Siły Wyższej z dnia 1 marca 2026 r.

Szanowni Państwo,

w odpowiedzi na Państwa zawiadomienie z dnia 1 marca 2026 r. dotyczące rzekomego wystąpienia zdarzenia Siły Wyższej w związku z konfliktem zbrojnym na terytorium Iranu, Przechowalnia S.A. („**Zamawiający**”) przedstawia następujące stanowisko.

Zgodnie z Klauzulą 15 ust. 1 Umowy, za Siłę Wyższą może zostać uznane wyłącznie zdarzenie spełniające łącznie wszystkie przesłanki wskazane w lit. a)–e) tej klauzuli, w tym przesłankę określoną w lit. d), tj. zdarzenie uniemożliwiające lub w znaczącym stopniu utrudniające wykonanie przez Stronę obowiązków wynikających z Umowy.

Z treści Państwa zawiadomienia wynika jednoznacznie, że na dzień jego sporządzenia:

- a) nie ustalono, jakie konkretnie materiały, urządzenia lub elementy przeznaczone do realizacji inwestycji miałyby zostać objęte potencjalnymi zakłóceniami;
- b) nie ustalono, czy wskazane elementy mają znaczenie krytyczne dla realizacji przedmiotu Umowy;
- c) nie ustalono, czy rzeczywiście wystąpią jakiegokolwiek zakłócenia dostaw;
- d) nie określono wpływu opisywanych okoliczności na harmonogram realizacji Umowy.

W konsekwencji przedstawione przez Państwa informacje nie pozwalają na stwierdzenie, że konflikt zbrojny w Iranie uniemożliwia lub w znaczącym stopniu utrudnia wykonanie przez Wykonawcę obowiązków wynikających z Umowy. W istocie, z Państwa zawiadomienia wynika jedynie możliwość wystąpienia takich skutków w przyszłości, przy czym możliwość ta nie została poparta żadnymi konkretnymi informacjami dotyczącymi realizacji przedmiotowej inwestycji.

Zamawiający nie kwestionuje, że konflikt zbrojny może stanowić zdarzenie o charakterze zewnętrznym, nadzwyczajnym i co do zasady nieprzewidywalnym. Jednakże samo wystąpienie takiego zdarzenia nie jest wystarczające do uznania go za Siłę Wyższą w rozumieniu Umowy. Niezbędne jest również wykazanie jego rzeczywistego wpływu na wykonanie obowiązków umownych przez Wykonawcę.

W związku z powyższym Zamawiający nie znajduje obecnie podstaw do uznania, że zostały spełnione przesłanki Siły Wyższej określone w Klauzuli 15 Umowy ani że wystąpiły jakiegokolwiek skutki kontraktowe związane z Siłą Wyższą.

Jednocześnie Zamawiający pozostaje otwarty na analizę dalszych informacji i dokumentów, które Wykonawca zamierza przedstawić po zakończeniu prowadzonych ustaleń. W przypadku uzyskania przez Wykonawcę danych potwierdzających rzeczywisty wpływ opisywanych okoliczności na realizację Umowy, prosimy o ich niezwłoczne przekazanie wraz z odpowiednią dokumentacją.

Niniejsze pismo nie stanowi zrzeczenia się przez Zamawiającego jakichkolwiek praw wynikających z Umowy lub przepisów prawa ani potwierdzenia wystąpienia zdarzenia Siły Wyższej.

Z poważaniem,

Karolina Skowronek
Project Manager
Przechowalnia S.A.

Załącznik nr 4

Łódź, dnia 24 marca 2026 r.

Twoja Budowa sp. z o.o.

Do:
Przechowalnia S.A.

WEZWANIE DO ZAPŁATY
na podstawie art. 647¹ § 1 i nast. Kodeksu cywilnego

Szanowni Państwo,

działając w imieniu Twoja Budowa sp. z o.o. („**Podwykonawca**”), niniejszym wzywamy Przechowalnia S.A. („**Inwestor**” lub „**Zamawiający**”) do zapłaty kwoty 630.000,00 zł netto, wynikającej z realizacji robót budowlanych wykonywanych przez Podwykonawcę w ramach inwestycji obejmującej budowę magazynu komercyjnego realizowaną przez BudujTeraz S.A. („**Wykonawca**”).

Podwykonawca wykonywał roboty budowlane na podstawie umowy podwykonawczej zawartej z Wykonawcą. Zakres robót powierzonych Podwykonawcy został uprzednio zgłoszony Zamawiającemu przez Wykonawcę zgodnie z wymogami art. 647¹ Kodeksu cywilnego, a Zamawiający nie zgłosił sprzeciwu wobec powierzenia Podwykonawcy realizacji tych robót.

Pomimo prawidłowego wykonania zasadniczej części powierzonych robót, Wykonawca odmawia uregulowania należnego Podwykonawcy wynagrodzenia w kwocie 500.000,00 zł netto. Ponadto Wykonawca odmawia zwrotu zatrzymanej kaucji gwarancyjnej w kwocie 130.000,00 zł, pomimo że roboty objęte umową podwykonawczą zostały wykonane niemal w całości.

Jedynym elementem pozostającym do wykonania przez Podwykonawcę jest montaż określonych komponentów, których dostarczenie na teren budowy należało do obowiązków Wykonawcy. Do dnia sporządzenia niniejszego wezwania komponenty te nie zostały dostarczone, a Wykonawca nie jest w stanie określić terminu ich dostarczenia. Brak zakończenia robót wynika zatem wyłącznie z okoliczności leżących po stronie Wykonawcy i pozostających poza kontrolą Podwykonawcy.

W związku z powyższym, na podstawie art. 647¹ Kodeksu cywilnego, wzywamy Zamawiającego jako podmiot ponoszący solidarną odpowiedzialność za zapłatę wynagrodzenia należnego Podwykonawcy do zapłaty kwoty 630.000,00 zł netto w terminie 7 dni od dnia otrzymania niniejszego wezwania, na rachunek bankowy Podwykonawcy wskazany na fakturze załączonej do niniejszego wezwania.

Jednocześnie wskazujemy, że co najmniej kwota 500.000,00 zł netto stanowi wymagalne wynagrodzenie za wykonane roboty budowlane objęte solidarną odpowiedzialnością Zamawiającego wynikającą z art. 647¹ Kodeksu cywilnego.

W przypadku bezskutecznego upływu wskazanego terminu Podwykonawca podejmie odpowiednie kroki prawne zmierzające do dochodzenia należności od Zamawiającego, w

tym wystąpi na drogę postępowania sądowego wraz z żądaniem zapłaty odsetek ustawowych za opóźnienie oraz kosztów postępowania.

Niniejsze wezwanie stanowi również wezwanie do niezwłocznego przedstawienia stanowiska Zamawiającego co do zakresu uznawanej odpowiedzialności za zobowiązania Wykonawcy wobec Podwykonawcy.

Z poważaniem,

Ewa Nowakowska
Dyrektor Projektu
działający w imieniu
Twoja Budowa sp. z o.o.

Załączniki:

1. Umowa podwykonawcza.
2. Zestawienie wykonanych robót.
3. Faktury i dokumenty rozliczeniowe.
4. Dokumentacja potwierdzająca zgłoszenie podwykonawcy Zamawiającemu.

Załącznik nr 5

Poznań, dnia 3 kwietnia 2026 r.

BudujTeraz S.A.
z siedzibą w Poznaniu

Do:
Przechowalnia S.A.
z siedzibą w Łodzi

Dotyczy: wyjaśnienie okoliczności związanych z wezwaniem do zapłaty skierowanym przez Twoja Budowa sp. z o.o.

Szanowni Państwo,

w odpowiedzi na pismo Zamawiającego z dnia 25 marca 2026 r. dotyczące wezwania do zapłaty skierowanego bezpośrednio do Państwa przez Twoja Budowa sp. z o.o. („**Podwykonawca**”), BudujTeraz S.A. („**Wykonawca**”) przedstawia poniższe wyjaśnienia.

W pierwszej kolejności Wykonawca podkreśla, że kwestionuje zasadność roszczeń zgłoszonych przez Podwykonawcę zarówno co do ich wymagalności, jak i co do części ich podstaw prawnych.

Podwykonawca wystąpił wobec Wykonawcy z żądaniem zapłaty kwoty 500.000,00 zł netto tytułem wynagrodzenia oraz kwoty 130.000,00 zł tytułem zwrotu kaucji gwarancyjnej. W ocenie Wykonawcy żadne z tych roszczeń nie było wymagalne na dzień skierowania wezwania do Zamawiającego.

W szczególności należy wskazać, że realizacja umowy podwykonawczej nie została ukończona. Podwykonawca sam przyznaje, że do wykonania pozostaje część powierzonych mu prac obejmujących montaż określonych elementów. Tym samym nie doszło jeszcze do pełnego wykonania zobowiązań wynikających z umowy podwykonawczej, co wyklucza możliwość uznania końcowego wynagrodzenia za bezspornie należne i wymagalne.

Wykonawca stoi na stanowisku, że wystawiona przez Podwykonawcę faktura została wystawiona przedwcześnie, a co najmniej w sytuacji istnienia uzasadnionego sporu co do spełnienia warunków uprawniających do jej wystawienia.

Analogicznie, brak zakończenia realizacji umowy podwykonawczej powoduje, że nie zostały spełnione przesłanki zwrotu kaucji gwarancyjnej zatrzymanej przez Wykonawcę na zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań Podwykonawcy. Z tego względu żądanie zwrotu kwoty 130.000,00 zł również należy uznać za przedwczesne.

Wykonawca nie uchyla się od rozliczenia z Podwykonawcą. Spór pomiędzy stronami dotyczy jednak tego, czy warunki umowne uzasadniające powstanie obowiązku zapłaty zostały już spełnione. W ocenie Wykonawcy na dzień otrzymania wezwania skierowanego przez Podwykonawcę do Zamawiającego taka sytuacja nie zachodziła.

W związku z powyższym Wykonawca wskazuje, że roszczenia zgłoszone przez Podwykonawcę nie miały charakteru bezspornego, a ich zasadność pozostaje przedmiotem sporu pomiędzy Wykonawcą a Podwykonawcą.

Jednocześnie Wykonawca zastrzega wszelkie prawa wynikające z Umowy, umowy podwykonawczej oraz obowiązujących przepisów prawa, w tym prawa związane z

kwestionowaniem zasadności świadczeń spełnionych na rzecz Podwykonawcy bez
uprzedniego wyjaśnienia istniejącego sporu.

Z poważaniem,

Piotr Kowalski
Dyrektor Techniczny
BudujTeraz S.A.

Załącznik nr 6

Łódź, dnia 7 kwietnia 2026 r.

Przechowalnia S.A.
z siedzibą w Łodzi

Do:
BudujTeraz S.A.
z siedzibą w Poznaniu

Dotyczy: zwrot kwot zapłaconych przez Zamawiającego na rzecz Twoja Budowa sp. z o.o.

Szanowni Państwo,

w nawiązaniu do pisma BudujTeraz S.A. ("**Wykonawca**") z dnia 3 kwietnia 2026 r., dotyczącego wezwania do zapłaty skierowanego przez Twoja Budowa sp. z o.o. ("**Podwykonawca**"), Przechowalnia S.A. ("**Zamawiający**") przedstawia następujące stanowisko.

W dniu 24 marca 2026 r. Zamawiający otrzymał od Podwykonawcy wezwanie do zapłaty kwoty 630.000,00 zł netto, skierowane na podstawie art. 647¹ Kodeksu cywilnego. W związku z otrzymanym wezwaniem Zamawiający zwrócił się do BudujTeraz S.A. pismem z dnia 25 marca 2026 r. o niezwłoczne przedstawienie stanowiska oraz wyjaśnienie przyczyn braku zapłaty na rzecz Podwykonawcy.

Pomimo skierowania powyższego zapytania, do dnia 31 marca 2026 r., tj. do dnia upływu terminu wyznaczonego Zamawiającemu przez Podwykonawcę na spełnienie świadczenia, Zamawiający nie otrzymał od Wykonawcy żadnej odpowiedzi ani jakichkolwiek informacji pozwalających ocenić zasadność zgłoszonych przez Podwykonawcę roszczeń.

W tych okolicznościach Zamawiający, jako podmiot ponoszący ustawową odpowiedzialność solidarną za zapłatę wynagrodzenia należnego prawidłowo zgłoszonemu podwykonawcy, był zmuszony do podjęcia działań zmierzających do ograniczenia ryzyka dalszych roszczeń, odsetek oraz postępowania sądowego. W konsekwencji w dniu 31 marca 2026 r. Zamawiający dokonał płatności na rzecz Podwykonawcy zgodnie z otrzymanym wezwaniem.

Dopiero po dokonaniu wskazanej płatności, tj. w dniu 3 kwietnia 2026 r., Wykonawca przedstawił stanowisko wskazujące, że roszczenia Podwykonawcy są – zdaniem Wykonawcy – sporne lub przedwczesne. Stanowisko to zostało jednak przedstawione po spełnieniu świadczenia przez Zamawiającego i nie mogło zostać uwzględnione przy podejmowaniu decyzji o zapłacie.

Zamawiający podkreśla, że skutki braku terminowego udzielenia odpowiedzi na pismo z dnia 25 marca 2026 r. obciążają wyłącznie Wykonawcę. Gdyby stosowne wyjaśnienia zostały przedstawione przed upływem terminu wskazanego w wezwaniu Podwykonawcy, Zamawiający miałby możliwość ich przeanalizowania i podjęcia decyzji przy uwzględnieniu stanowiska Wykonawcy.

W związku z dokonaniem przez Zamawiającego zapłaty na rzecz Podwykonawcy, Zamawiający wzywa Wykonawcę do zwrotu kwoty 630.000,00 zł netto w terminie 7 dni od dnia doręczenia niniejszego pisma na rachunek bankowy Zamawiającego wskazany w Umowie.

Niezależnie od powyższego Zamawiający zastrzega sobie prawo do potrącenia wszelkich należności przysługujących mu wobec Wykonawcy z wynagrodzeniem należnym Wykonawcy

na podstawie Umowy oraz do dochodzenia dalszych roszczeń wynikających z obowiązujących przepisów prawa i postanowień Umowy.

Niniejsze pismo nie stanowi uznania zasadności stanowiska Wykonawcy przedstawionego w piśmie z dnia 3 kwietnia 2026 r. ani potwierdzenia, że pomiędzy Wykonawcą a Podwykonawcą istnieje spór uzasadniający odmowę zapłaty wynagrodzenia.

Z poważaniem,

Karolina Skowronek
Project Manager
Przechowalnia S.A.

Załącznik nr 7

Łódź, dnia 24 kwietnia 2026 r.

Przechowalnia S.A.
z siedzibą w Łodzi

Do:
BudujTeraz S.A.
z siedzibą w Poznaniu

Dotyczy: Odpowiedź na żądanie przedstawienia gwarancji zapłaty z dnia 10 kwietnia 2026 r.

Szanowni Państwo,

w odpowiedzi na żądanie przedstawienia gwarancji zapłaty doręczone Zamawiającemu w dniu 10 kwietnia 2026 r., działając w imieniu Przechowalnia S.A. („**Zamawiający**”), niniejszym informujemy, że Zamawiający kwestionuje zasadność Państwa żądania i uznaje je za stanowiące nadużycie prawa podmiotowego.

W pierwszej kolejności należy podkreślić, że celem instytucji gwarancji zapłaty przewidzianej w art. 649¹ i nast. Kodeksu cywilnego jest ochrona wykonawcy przed rzeczywistym ryzykiem braku uzyskania należnego wynagrodzenia za wykonane roboty budowlane. W niniejszej sprawie nie istnieją żadne okoliczności uzasadniające przypuszczenie, że Zamawiający nie będzie w stanie lub nie będzie zamierzał regulować swoich zobowiązań wynikających z Umowy.

Przez cały okres realizacji inwestycji Zamawiający terminowo regulował swoje zobowiązania wobec Wykonawcy. Zamawiający pozostaje podmiotem o stabilnej sytuacji finansowej i nie istnieją jakiegokolwiek przesłanki wskazujące na zagrożenie jego wypłacalności. Wykonawca nie wskazał również żadnych konkretnych okoliczności uzasadniających potrzebę ustanowienia dodatkowego zabezpieczenia płatności.

Jedyną przyczyną powstania obecnego sporu jest okoliczność, że Zamawiający został zmuszony do dokonania zapłaty na rzecz podwykonawcy Twoja Budowa sp. z o.o. po uprzednim skierowaniu do Wykonawcy zapytania dotyczącego zasadności roszczeń tego podwykonawcy oraz po bezskutecznym oczekiwaniu na stanowisko Wykonawcy.

Pomimo otrzymania pisma Zamawiającego z dnia 25 marca 2026 r., Wykonawca nie przedstawił żadnych wyjaśnień przed upływem terminu wyznaczonego przez podwykonawcę do dokonania płatności. Dopiero po dokonaniu przez Zamawiającego płatności na rzecz podwykonawcy Wykonawca przedstawił stanowisko wskazujące na rzekomy sporny charakter roszczenia.

Następnie Wykonawca odmówił zwrotu Zamawiającemu kwot uiszczonych na rzecz podwykonawcy, pomimo że konieczność dokonania tej płatności była bezpośrednim skutkiem braku terminowej reakcji Wykonawcy na pismo Zamawiającego.

W ocenie Zamawiającego okoliczności te wskazują, że żądanie przedstawienia gwarancji zapłaty nie pozostaje w związku z rzeczywistą potrzebą zabezpieczenia ryzyka niewypłacalności Zamawiającego. Przeciwnie, zostało ono sformułowane wyłącznie po powstaniu sporu dotyczącego rozliczeń związanych z podwykonawcą Twoja Budowa sp. z o.o. i stanowi próbę wywarcia presji na Zamawiającego w celu wymuszenia uznania stanowiska Wykonawcy.

Niezależnie od powyższego Zamawiający zwraca uwagę, że aktualny stan realizacji inwestycji budzi poważne zastrzeżenia. Zamawiający dysponuje informacjami wskazującymi na istotne opóźnienia w realizacji Umowy, których przyczyny leżą po stronie Wykonawcy. Dotyczy to w szczególności niedostarczenia na teren budowy elementów niezbędnych do zakończenia robót przez podwykonawcę Twoja Budowa sp. z o.o., co zostało wprost potwierdzone przez tego podwykonawcę w korespondencji skierowanej do Zamawiającego.

W konsekwencji Zamawiający powziął uzasadnione obawy, że rzeczywistym celem wystąpienia przez Wykonawcę z żądaniem przedstawienia gwarancji zapłaty nie jest uzyskanie ochrony przed ryzykiem braku zapłaty wynagrodzenia, lecz stworzenie podstaw do późniejszego odstąpienia od Umowy z powołaniem się na przepisy dotyczące gwarancji zapłaty, zanim ujawni się skala opóźnień obciążających Wykonawcę.

Mając na uwadze powyższe, Zamawiający nie znajduje podstaw do uwzględnienia Państwa żądania i podtrzymuje swoje stanowisko w zakresie roszczenia regresowego wobec Wykonawcy z tytułu kwot zapłaconych na rzecz podwykonawcy Twoja Budowa sp. z o.o.

Jednocześnie Zamawiający zastrzega wszelkie prawa wynikające z Umowy oraz obowiązujących przepisów prawa, w tym prawa związane z dochodzeniem od Wykonawcy wszelkich należności wynikających z nienależytego wykonywania Umowy.

Z poważaniem,
Karolina Skowronek
Project Manager
Przechowalnia S.A.