Umowy o roboty budowlane

W poprzednim numerze „IB" został przedstawiony wzór umowy o roboty budowlane. W niniejszym wydaniu omawiamy typowe postanowienia o roboty budowlane dotyczące przedmiotu umowy oraz praw i obowiązków stron umowy.

Przedmiot umowy o roboty budowlane

Zgodnie z zapisami art. 647 Kodeksu cywilnego, przez umowę o roboty budowlane:

- wykonawca zobowiązuje się do oddania przewidzianego w umowie obiektu, wykonanego zgodnie z projektem i z zasadami wiedzy technicznej;
- inwestor zobowiązuje się do dokonania wymaganych przez właściwe przepisy czynności związanych z przygotowaniem robót, w szczególności do przekazania terenu budowy i dostarczenia projektu, oraz do odebrania obiektu i zapłaty umówionego wynagrodzenia.

Zawierając umowę o roboty budowlane, zarówno w interesie inwestora, jak i wykonawcy, niezbędne jest prawidłowe ustalenie przedmiotu umowy (zakresu robót realizowanych przez wykonawcę), co pozwoli w przyszłości uniknąć sporów dotyczących odbiorów robót oraz płatności za wykonane roboty budowlane.

Z przepisów Kodeksu cywilnego wynika jednoznacznie, że częścią składową umowy jest dokumentacja przekazana wykonawcy przez inwestora. Dlatego też przedmiot umowy stanowią roboty określone w dokumentach przekazanych wykonawcy i będących jej częścią składową.

Wskazać należy na często zdarzające się sytuacje, iż w trakcie realizacji umowy konieczne jest, dla wykonania budowy zgodnie z normami i przepisami prawa, wprowadzenie poprawek i uzupełnień w projekcie budowlanym, dokumentacji technicznej oraz w konsekwencji tego w zakresie realizowanych robót.

Zdarza się też, że wykonawca zobowiązany jest do wykonania wszelkich niezbędnych prac, również tych, które nie były przewidziane w dokumentacji dostarczonej przez inwestora. W sytuacji takiej zastosowanie będzie miał art. 651 k.c. stanowiący, że *jeżeli dostarczona przez inwestora dokumentacja, teren budowy, maszyny lub urządzenia nie nadają się do prawidłowego wykonania robót albo jeżeli zajdą inne okoliczności, które mogą przeszkodzić prawidłowemu wykonaniu robót, wykonawca powinien niezwłocznie zawiadomić o tym inwestora.*

Dlatego też, w przypadku stwierdzenia braków czy błędów w zakresie robót lub dostarczonej dokumentacji, należy niezwłocznie informować o tym fakcie inwestora. Zgodnie z przepisami Kodeksu cywilnego, za prawidłowość dokumentacji odpowiedzialny jest inwestor. Przesyłanie zaś niezwłocznych informacji o niemożności prawidłowego wykonania robót z powodu wadliwości dokumentacji umożliwi domaganie się zmiany terminu realizacji umowy lub zmiany ceny umownej. W przypadku zaś konieczności zmian przedmiotu umowy niezbędne jest zawarcie odpowiednich aneksów do umowy, określających rzeczywiście wykonywane roboty oraz urealniających terminy realizacji i wynagrodzenie za wykonywane prace.

Terminy realizacji umowy

W umowach o roboty budowlane strony określają termin rozpoczęcia i zakończenia robót. Ze względu jednak na długi cykl realizacyjny budowy oraz konieczność współdziałania inwestora, niezbędne jest ustalenie w umowie terminu przekazania przez inwestora placu budowy, pozwolenia na budowę wraz z dziennikiem budowy i kompletną dokumentacją techniczną. Celowe jest także ustalenie terminu wskazania przez inwestora punktów poboru mediów: wody oraz energii elektrycznej.

Strony powinny przewidzieć też przypadki, kiedy termin realizacji umowy może ulec wydłużeniu. Zmiana umownego terminu wykonania budowy jest możliwa najczęściej na wypadek: nieprzekazania we właściwym czasie placu budowy wraz z niezbędną dokumentacją, wystąpienia w czasie realizacji robót niekorzystnych warunków atmosferycznych uniemożliwiających realizację robót, wystąpienia siły wyższej.

Podkreślić jednak należy, że czas trwania przeszkody powodującej możliwość domagania się wydłużenia terminu zakończenia robót nie zawsze będzie odpowiadał długości faktycznego opóźnienia realizacji budowy. Czasami bowiem wystąpienie przeszkody, np. 60 dni opóźnienia w przekazaniu dokumentacji technicznej, może spowodować konieczność zmiany harmonogramu robót i przerwania robót na okres zimowy. Dlatego też, wydłużając termin zakończenia robót, strony powinny uwzględniać nie czas trwania przeszkody w realizacji robót, lecz skutki, które ta przeszkoda wywołuje i jak wpływa na faktyczną możliwość prowadzenia robót budowlanych.

Sposób wykonywania robót

W kwietniu 2003 r. weszła w życie zmiana przepisów Kodeksu cywilnego, która uregulowała wzajemne relacje wykonawcy z podwykonawcą oraz zasady odpowiedzialności za zapłatę wynagrodzenia podwykonawcy.

Zgodnie z przepisami art. 647^1 Kodeksu cywilnego, roboty budowlane powinny, co do zasady, być realizowane osobiście przez wykonawcę, a zatrudnienie podwykonawców jest dopuszczalne jedynie po uzyskaniu akceptacji inwestora.

W umowie o roboty budowlane, zawartej między inwestorem a wykonawcą (generalnym wykonawcą), strony ustalają zakres robót, które wykonawca będzie wykonywał osobiście lub za pomocą podwykonawców.

Do zawarcia przez wykonawcę umowy o roboty budowlane z podwykonawcą jest wymagana zgoda inwestora. Jeżeli inwestor, w terminie 14 dni od przedstawienia mu przez wykonawcę umowy z podwykonawcą lub jej projektu, wraz z częścią dokumentacji dotyczącą wykonania robót

określonych w umowie lub projekcie, nie zgłosi na piśmie sprzeciwu lub zastrzeżeń, uważa się, że wyraził zgodę na zawarcie umowy.

Do zawarcia przez podwykonawcę umowy z dalszym podwykonawcą jest wymagana zgoda inwestora i wykonawcy.

Zawierający umowę z podwykonawcą oraz inwestor i wykonawca ponoszą solidarną odpowiedzialność za zapłatę wynagrodzenia za roboty budowlane wykonane przez podwykonawcę. Odmienne postanowienia umów są nieważne.

Umowy z podwykonawcami powinny być dokonane w formie pisemnej pod rygorem nieważności.

Odbiory robót budowlanych

Odbiór przedmiotu umowy jest podstawowym obowiązkiem inwestora.

Zgodnie z wyrokiem Sądu Najwyższego z 5 marca 1997 r., sygn. akt II CKN 28/97 (OSNC 1997/6-7/90), *jeżeli wykonawca zgłosił zakończenie robót budowlanych, inwestor obowiązany jest dokonać ich odbioru. W protokole z tej czynności stanowiącym pokwitowanie spełnienia świadczenia i podstawę dokonania rozliczeń stron, niezbędne jest zawarcie ustaleń poczynionych m.in. co do jakości wykonanych robót, w tym ewentualny wykaz wszystkich ujawnionych wad wraz z ewentualnymi terminami ich usunięcia lub oświadczeniem inwestora o wyborze innego uprawnienia przysługującego mu z tytułu odpowiedzialności wykonawcy za wady ujawnione przy odbiorze.*

W myśl wyroku Sądu Najwyższego z 19 marca 2004 r., sygn. akt IV CK 172/03:

1. Przy świadczeniu z umowy o roboty budowlane zachowanie dłużnika polega na wykonaniu określonych robót, których efektem jest wytworzenie oznaczonego w umowie obiektu, stanowiącego następnie przedmiot odbioru. Nie ma przeszkód, aby strony w umowie przewidziały, że przedmiotem konkretnej umowy o roboty budowlane jest nie cały obiekt, lecz jego część.

2. Świadczenie wykonawcy z umowy o roboty budowlane jest podzielne, gdyż z reguły może być spełniane bez istotnej zmiany przedmiotu świadczenia. Czym innym jest to, że inwestor zainteresowany jest otrzymaniem określonego co do tożsamości przedmiotu, jakim jest obiekt budowlany, czym innym zaś możliwość wykonywania robót niezbędnych do tego, aby taki obiekt powstał częściami. Takie częściowe wykonywanie robót, odnoszące się do określonego obiektu, jest właśnie częściowym spełnianiem świadczenia w rozumieniu art. 379 § 2 k.c., gdyż możliwe jest bez istotnej zmiany tego obiektu. Jeżeli strony umówiły się o oddanie określonego obiektu, to do chwili odbioru całego obiektu nie można uznać, że wykonawca spełnił swoje świadczenie. Natomiast nie wyklucza to częściowego wykonania świadczenia przez niego i rozliczenia się stron w tym zakresie.

Dlatego też, w celu uniknięcia w przyszłości nieporozumień w umowach o roboty budowlane strony powinny przewidzieć jednak szczegółową procedurę odbioru robót, sposobu zgłaszania gotowości budowli do odbioru, terminu przystąpienia do czynności odbioru oraz terminu ich zakończenia.

Dodatkowo celowe jest umieszczenie w umowie zapisów przewidujących tryb postępowania w przypadku, gdy zgłoszone do odbioru roboty budowlane mają wady.

Wynagrodzenie wykonawcy oraz warunki jego płatności

Wynagrodzenie wykonawcy określane jest zazwyczaj jako wynagrodzenie ryczałtowe lub jako wynagrodzenie wynikające z kosztorysu.

Zgodnie z postanowieniami art. 654 Kodeksu cywilnego, *w braku odmiennego postanowienia umowy inwestor obowiązany jest na żądanie wykonawcy przyjmować wykonane roboty częściowo, w miarę ich ukończenia, za zapłatą odpowiedniej części wynagrodzenia.*

Podstawą wynagrodzenia wykonawcy są faktury wystawiane na podstawie protokołów odbioru robót, tj. protokołów częściowych (najczęściej sporządzanych miesięcznie), uwzględniających stopień zaawansowania robót, oraz protokołu końcowego sporządzanego po ostatecznym odbiorze robót. Po wprowadzeniu omawianych przepisów ustanawiających odpowiedzialność inwestora za zobowiązania wykonawcy wobec podwykonawców, często spotykane w umowach o roboty budowlane są zapisy wskazujące, iż podstawą wystawienia faktury, oprócz protokołu odbioru, jest także dostarczane inwestorowi oświadczenie podwykonawcy, że wykonawca nie zalega z płatnościami za dotychczas zrealizowane prace przez podwykonawcę.

Co do zasady, strony mogą dowolnie ustalać terminy wynagrodzenia wykonawcy. Jednakże jeżeli strony w umowie przewidziały termin zapłaty dłuższy niż 30 dni, wierzyciel może żądać odsetek ustawowych za okres począwszy od 31 dnia po spełnieniu swojego świadczenia niepieniężnego i doręczeniu dłużnikowi faktury lub rachunku – do dnia zapłaty, ale nie dłuższy niż do dnia wymagalności świadczenia pieniężnego. Jeżeli termin zapłaty zaś nie został określony w umowie, wierzycielowi, bez wezwania, przysługują odsetki ustawowe za okres począwszy od 31 dnia po spełnieniu świadczenia niepieniężnego – do dnia zapłaty, ale nie dłuższy niż do dnia wymagalności świadczenia pieniężnego.

Za dzień wymagalności świadczenia pieniężnego uważa się dzień określony w pisemnym wezwaniu dłużnika do zapłaty, w szczególności w doręczonej dłużnikowi fakturze lub rachunku. Czynność prawna wyłączająca lub ograniczająca uprawnienia wierzyciela lub obowiązki dłużnika jest nieważna. Ponadto wskazać należy, iż częstym sposobem zabezpieczeń jest zatrzymywanie przez inwestora, z każdej faktury wystawianej przez wykonawcę, kaucji gwarancyjnej stanowiącej określony w umowie odsetek wartości faktury (np. 5%). Dlatego też wykonawca otrzymuje z każdej z faktur mniejsze wynagrodzenie niż wartość robót określonych w protokole odbioru. Zatrzymana kaucja zwracana jest przez inwestora częściowo po sporządzeniu protokołu odbioru końcowego. Natomiast ostateczne rozliczenie kaucji następuje po upływie okresu rękojmi i gwarancji.

SŁAWOMIR ŻURAWSKI
radca prawny