ROZMAITOŚCI

WIOSENNE OŻYWIENIE

Do końca marca 2006 r. powstało blisko 26,9 tys. nowych mieszkań, czyli nieco ponad 1% więcej niż przed rokiem – poinformował GUS. Najwięcej, bo ok. 13,4 tys. mieszkań, oddali do użytku inwestorzy indywidualni. Niestety, jest to wynik aż o 19% gorszy niż rok wcześniej. Za to o 27% więcej mieszkań (8,6 tys.) wybudowały firmy deweloperskie, których udział w rynku systematycznie rośnie. Z kolei spółdzielnie poprawiły ubiegłoroczny wynik o blisko 39% (2,7 tys. mieszkań), a pozostali inwestorzy, głównie Towarzystwa Budownictwa Społecznego, aż o 81% (2,1 tys. mieszkań). Z danych GUS wynika, że w marcu budownictwo mieszkaniowe wyraźnie się ożywiło. Inwestorzy zgłosili zakończenie budowy przeszło 9,6 tys. mieszkań, czyli o 38% więcej niż w marcu 2005 r. i o przeszło 11% więcej niż w lutym tego roku.

BOOM NA MIESZKANIA

W marcu najwyższe ceny osiągnęły mieszkania w Warszawie – podaje „Wyborcza" – średnia cena za m^2 wzrosła do 5415 zł, na drugim miejscu znalazł się Wrocław z ceną 4548 zł/m^2, a następnie Kraków 4472 zł/m^2, Trójmiasto 3916 zł/m^2 i Poznań 3505 zł/m^2.

UŁATWIENIA W PLANOWANIU PRZESTRZENNYM

Prawdopodobnie – zastrzega się „Wyborcza" – w Ministerstwie Transportu i Budownictwa powstaje projekt nowelizacji ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym. Przewiduje on uproszczenie procedur planistycznych, a po 2-letnim okresie *vacatio legis* – zniesienie decyzji o warunkach zabudowy. Dla gmin, które do tego czasu nie uchwaliłyby planów, oznaczałoby to paraliż inwestycyjny.

Umowy o roboty budowlane

W poprzednich numerach „Inżyniera budownictwa" przedstawiliśmy przykładowy wzór umowy o roboty budowlane oraz omówiliśmy postanowienia chroniące interesy stron umowy. Dziś omawiamy zgłaszane w listach czytelników zagadnienia dotyczące zatrudniania podwykonawców.

Zatrudnianie podwykonawców

W kwietniu 2003 r. weszła w życie zmiana przepisów kodeksu cywilnego polegająca na dodaniu art. 647^1, który uregulował wzajemne relacje wykonawcy z podwykonawcą oraz zasady odpowiedzialności inwestora za zapłatę wynagrodzenia podwykonawcy.

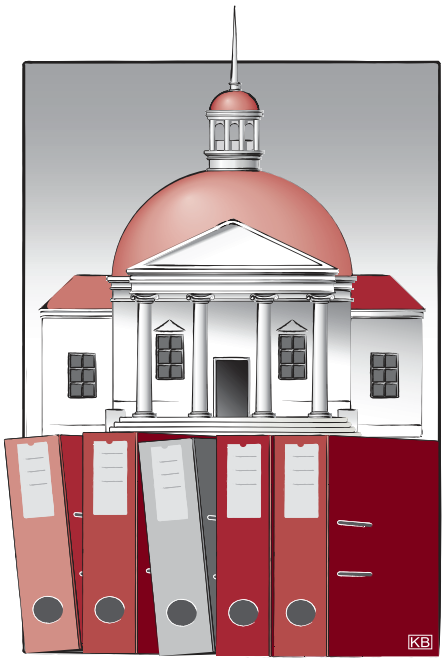
Zgodnie z postanowieniami wymienionego wyżej art. 647^1 § 1 k.c., w umowie o roboty budowlane, zawartej między inwestorem a wykonawcą (generalnym wykonawcą), strony ustalają zakres robót, które wykonawca będzie wykonywał osobiście lub za pomocą podwykonawców.

Przepis ten jest regulacją uchylającą ogólną zasadę, iż dopuszczalne jest spełnienie świadczenia przy pomocy osoby trzeciej. Dlatego też ustalenia zawarte między inwestorem a wykonawcą w umowie o roboty budowlane będą określały zakres posłużenia się przez wykonawcę podwykonawcami przy spełnieniu swoich obowiązków wynikających z kontraktu budowlanego. W pozostałym zakresie, niewymienionym w umowie o roboty budowlane, wykonawca zobowiązany będzie do realizacji robót osobiście. W przypadku zaś wykonywania przy pomocy podwykonawców robót budowlanych innych niż określone w umowie z inwestorem, wykonawca będzie się dopuszczał nienależytego wykonania zobowiązania.

Niezależnie od wymienionych uregulowań art. 647^1 § 2 k.c. wskazuje, iż do zawarcia przez wykonawcę umowy o roboty budowlane z podwykonawcą oraz do zawarcia przez podwykonawcę umowy z dalszym 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. Umowy z podwykonawcami powinny być dokonane w formie pisemnej pod rygorem nieważności.

W myśl art. 647^1 § 5 k.c. zawierający umowę z podwykonawcą oraz inwestor i wykonawca ponoszą solidarną odpowiedzialność za zapłatę wynagrodzenia za roboty budowlane wykonane przez podwykonawcę. Odmienne postanowienia umów, o których mowa powyżej, są nieważne.

Z treści cytowanych przepisów wynika, że solidarna odpowiedzialność inwestora wobec podwykonawcy ma charakter bezwzględny. Inwestor zaś nie ma możliwości uchylenia się od odpowiedzialności wobec podwykonawcy nawet w sytuacji, gdy terminowo i w całości zapłacił wynagrodzenie wykonawcy za zrealizowane roboty budowlane, a ten nie uregulował swoich zobowiązań wobec podwykonawcy. Jednak w przypadku zaniechania



przez wykonawcę zgłoszenia inwestorowi zamiaru zawarcia umowy z podwykonawcą lub w przypadku zgłoszenia przez inwestora, w terminie 14 dni od poinformowania o zamiarze zaangażowania podwykonawcy, pisemnego sprzeciwu lub zastrzeżenia, inwestor będzie mógł uchylić się od solidarnej odpowiedzialności za zobowiązania wobec podwykonawcy.

Powyższe przepisy, mające w zamyśle ich twórców chronić interesy firm budowlanych, powodują jednak wzrost kosztów realizowanych inwestycji, gdyż inwestor, licząc się z ewentualną odpowiedzialnością za zobowiązania wobec podwykonawców, zmuszony jest w budżecie inwestycji uwzględniać rezerwę finansową na nałożoną na niego odpowiedzialność za zobowiązania wykonawcy.

Naturalnym zjawiskiem jest w takim przypadku wprowadzanie przez inwestorów w umowach z wykonawcami mechanizmów, które będą zabezpieczały interesy inwestorów. Dlatego też następuje wzrost wysokości dotychczas ustanawianych zabezpieczeń. Wysokość kaucji oraz gwarancji bankowej wynosiła zazwyczaj około 5–6% wartości realizowanego przez wykonawcę kontraktu, przy czym część kaucji była zwracana (w przypadku gwarancji bankowej jej wysokość była obniżana) po odbiorze końcowym budowy, a pozostała część stanowiła zabezpieczenie w okresie rękojmi. Solidarna odpowiedzialność inwestora wobec podwykonawcy z pewnością powoduje podwyższenie wysokości zatrzymywanej przez inwestora kaucji lub wartości wręczanej inwestorowi gwarancji bankowej.

Następnym negatywnym zjawiskiem wprowadzenia cytowanych przepisów są opóźnienia w płatnościach dokonywanych przez inwestora. Dotychczas podstawą płatności wynagrodzenia wykonawcy były faktury wystawione na podstawie protokołów odbioru robót zrealizowanych przez wykonawcę (częściowe oraz końcowy). W istniejącym stanie prawnym należy spodziewać się, że do wystawienia faktury przez wykonawcę niezbędne będzie – oprócz protokołu odbioru robót – także oświadczenie podwykonawcy o uregulowaniu na jego rzecz należności za dotychczas zrealizowane przez niego roboty. W przypadku zaś braku takiego oświadczenia podwykonawcy, inwestorzy będą kwestionować zasadność wystawienia faktury i dokonania płatności na rzecz wykonawcy.

Wskazać także należy, że wobec wprowadzenia w cytowanym przepisie kodeksu cywilnego obowiązku umieszczania w umowie o roboty budowlane, zawartej między inwestorem a wykonawcą (generalnym wykonawcą), zakresu robót, które wykonawca będzie wykonywał osobiście lub za pomocą podwykonawców, inwestorzy będą dążyć do wyeliminowania z realizacji budów podwykonawców lub znacznego ograniczenia ich liczby. Dlatego też konsekwencją wprowadzenia omawianych przepisów może być powstawanie swoistej szarej strefy w budownictwie, polegającej na zatrudnianiu podwykonawców bez zgłoszeń inwestorowi, co wyłącza solidarną odpowiedzialność za zapłatę wynagrodzenia za roboty budowlane wykonane przez podwykonawcę.

Ponadto należy podkreślić, że omawiane przepisy dotyczą jedynie podwykonawców. Nie chronią one natomiast dostawców materiałów budowlanych, wynajmujących maszyny i urządzenia oraz osób wykonujących inne prace niebędące robotami budowlanymi (np. kierownik budowy, inspektor nadzoru).

SŁAWOMIR ŻURAWSKI
radca prawny

ROZMAITOŚCI

OPŁACA SIĘ

7,7 miliarda dolarów wyniosły w ubiegłym roku inwestycje zagranicznych firm w naszym kraju – podaje „Rzeczpospolita". Wygeneruje to 51 tysięcy miejsc pracy. Najwięcej projektów inwestycyjnych, bo aż 54, ogłoszono w II kwartale 2005 roku. Najliczniejsze były przedsięwzięcia średniej wielkości (o wartości od 10 do 50 milionów dolarów). Największe inwestycje realizuje w podwrocławskich Kobierzycach koreański koncern LG Philips, który kosztem 530 milionów dolarów buduje zakład nowoczesnych modułów telewizyjnych. Pracę znajdzie tam ponad 10 tysięcy osób.

KOSZT BIUROKRACJI

W naszym państwie – pisze „Gazeta Wyborcza" – łącznie w administracji, przedsiębiorstwach i u obywateli przechowywanych jest miliard dokumentów tylko w celu rozliczenia podatku od dochodów osobistych. Koszt papieru na ich wydrukowanie to 120 mln zł. Dane te zmieściłyby się na dysku pamięci o pojemności 200 gigabajtów – kosztuje on w sklepie mniej niż 400 zł.

HISZPAŃSKIE FIRMY BUDOWLANE W POLSCE

Nasz kraj jawi się hiszpańskim deweloperom jako znakomite źródło zysków. Na międzynarodowe sympozjum oraz targi nieruchomości „Central Europe Meeting Point" w Warszawie, wraz ze swoją minister mieszkalnictwa Marią Antoniną Trujillo, przybyli przedstawiciele 86 hiszpańskich firm budowlanych i deweloperskich. Do tej pory firmy hiszpańskie zainwestowały w Polsce ponad 600 mln euro, co stawia nasz kraj na pierwszym miejscu w Europie Środkowo-Wschodniej. Obecnie rozważają możliwość kolejnych dużych inwestycji mieszkaniowych.

Źródło: Rzeczpospolita, Gazeta Wyborcza, portale internetowe