

Umowa o roboty budowlane w świetle aktualnych przepisów prawa.

Zgodnie z art. 648 § 1 Kodeksu cywilnego, umowa o roboty budowlane powinna być sporządzona w formie pisemnej. Ma to na celu zabezpieczenie interesów zarówno zlecniodawcy, jak też zleceniobiorcy.

Określając rodzaj prawny umowy, należy pamiętać, aby dotyczyła ona konkretnego efektu, a nie działania. Dlatego najlepszym rodzajem porozumienia w takim wypadku jest umowa o roboty budowlane lub o dzieło. W rezultacie, w dokumencie powinny znajdować się odwołania do przepisów Kodeksu cywilnego dotyczących tego rodzaju umów.

Ważną kwestią jest określenie zakresu odpowiedzialności poszczególnych uczestników inwestycji w wykonywanych robotach budowlanych. Należy doprecyzować w szczególności takie kwestie jak:

- kto jest odpowiedzialny za dostarczenie projektu budowlanego, na podstawie którego zostaną wykonane prace,
- kto jest odpowiedzialny za uzyskanie pozwolenia na budowę,
- przez kogo powoływana jest osoba nadzorująca dane prace – przez inwestora, generalnego wykonawcę, czy podwykonawcę,
- kto jest odpowiedzialny za dostarczenie materiałów budowlanych na plac budowy.

Najbardziej niepożądane konsekwencje mogą być skutkiem niewłaściwego sprecyzowania przedmiotu umowy. Najczęściej spotykaną dobrą praktyką jest odniesienie się w dokumencie do projektu budowlanego (którego kopia powinna stanowić załącznik do umowy). Ponadto warto dołączyć do dokumentu kosztorys budowlany dokładnie precyzujący rodzaj prac, ich koszty oraz rodzaj materiałów.

Jak wspomniałem wcześniej, jedną z kluczowych kwestii jest określenie sposobu dostarczania na plac budowy materiałów budowlanych oraz sposobów ich rozliczania. W przypadku mniejszych inwestycji materiały kupowane są przez inwestora, po konsultacji z wykonawcą lub przez samego wykonawcę (co jednak częściowo ogranicza zlecającemu możliwość kontroli kosztów całego przedsięwzięcia). Decydując się na ostatnie rozwiązanie można zawrzeć w umowie odpowiednie sformułowanie nakładające na zleceniobiorcę odpowiedzialność za jakość i żywotność zakupionych materiałów. W takim wypadku jednak wykonawca zapewne doliczy tzw. koszty zakupu, co zwiększy całkowite wydatki, jakie poniesie inwestor.

Kolejną kluczową kwestią jest doprecyzowanie terminów robót, w tym daty rozpoczęcia prac oraz zakończenia poszczególnych etapów, co powinno zostać poświadczone wpisem w dzienniku budowy. Wstępnie sprecyzowany harmonogram daje możliwość nadzoru postępów robót przeprowadzanych przez wykonawcę i w ostateczności może zapobiec opóźnieniom całego przedsięwzięcia.

Do sposobów określania ceny za wykonane usługi można zaliczyć wynagrodzenie ryczałtowe

oraz wycenę kosztorysową. Drugie rozwiązanie związane jest ze sporządzeniem kosztorysu inwestorskiego opartego o projekt budowlany. Natomiast w przypadku ryczałtu należy dołożyć starań, aby roboty były bardzo precyzyjnie opisane, gdyż nie ma możliwości późniejszej zmiany ustalonej z góry ceny.

Opłacanie robót budowlanych przed ich zakończeniem przez wykonawcę i odbiorem jest bardzo ryzykowne dla zlecającego. Dobrą praktyką jest ustalenie płatności za poszczególne etapy robót. Można również wyznaczyć raty z pozostawieniem znacznej części zapłaty na koniec, po całościowym odebraniu zlecenia. Należy również dopilnować, aby zapłata została przekazana zleceniobiorcy lub osobie, która może go reprezentować pod względem prawnym.

W razie występowania usterek należy rozważyć zaniechanie odbioru do czasu ich usunięcia. Można w takim wypadku uniknąć przedłużających się prac naprawczych, które mogłyby utrudniać przyszłe użytkowanie obiektu. Odbiór powinien być dokonany w obecności obu stron, a wszystkie usterki udokumentowane w protokole podpisanym przez osoby reprezentujące zleceniodawcę i zleceniobiorcę.

Zakres odpowiedzialności za braki w wykonaniu zlecenia określają m.in. artykuły 361 i 471 Kodeksu cywilnego, z którymi wiąże się konieczność udowodnienia nienależytego wykonania umowy. Ponadto można ustalić kary umowne, m.in. w przypadku niewywiązania się z terminów. W wypadku zastosowania kar umownych nie ma konieczności udowodniania wysokości szkody powstałej w wyniku działań jednej ze stron. Ponadto można starać się o wypłacenie odszkodowania uzupełniającego. Często praktyką jest wyznaczenie kar umownych na poziomie około 1% wartości zlecenia za każdy dzień zwłoki.

O ile umowa nie stanowi inaczej, na roboty budowlane przysługuje roczna rękojmia liczona od daty odbioru. W wypadku wykonania całego budynku rękojmia przysługuje na okres 3 lat. Ponadto umowa może przewidywać gwarancję. Do tego typu zabezpieczenia odnoszą się artykuły 577 – 581 Kodeksu cywilnego. Szczególnie ważna jest treść następujących artykułów:

Art. 577 § 3. „Jeżeli została udzielona gwarancja co do jakości rzeczy sprzedanej, poczytuje się w razie wątpliwości, że gwarant jest obowiązany do usunięcia wady fizycznej rzeczy lub do dostarczenia rzeczy wolnej od wad, o ile wady te ujawnią się w ciągu terminu określonego w oświadczeniu gwarancyjnym“.

Art. 581. § 1. Jeżeli w wykonaniu swoich obowiązków gwarant dostarczył uprawnionemu z gwarancji zamiast rzeczy wadliwej rzecz wolną od wad albo dokonał istotnych napraw rzeczy objętej gwarancją, termin gwarancji biegnie na nowo od chwili dostarczenia rzeczy wolnej od wad lub zwrócenia rzeczy naprawionej. Jeżeli gwarant wymienił część rzeczy, przepis powyższy stosuje się odpowiednio do części wymienionej.

Art. 581. § 2. W innych wypadkach termin gwarancji ulega przedłużeniu o czas, w ciągu którego wskutek wady rzeczy objętej gwarancją uprawniony z gwarancji nie mógł z niej korzystać.

Przy czym według art. 577 § 4 domyślny termin gwarancji wynosi 2 lata.

Należy również pamiętać, iż w myśl artykułu 579 Kodeksu cywilnego uprawnienia z tytułu rękojmi mogą być wykonane niezależnie od uprawnień wynikających z gwarancji.

Podpisy pod umową powinny być składane w obecności obu stron. Dobrą praktyką jest wylegitymowanie się zatwierdzających dokument. Należy również zweryfikować, czy osoby wymienione w dokumencie to te same, które się pod nim podpisują.

W praktyce niejednokrotnie konieczna jest zmiana treści już zawartej umowy. Najczęstszymi powodami tego są rozszerzenie zakresu zlecenia (na skutek dodatkowych robót, których wykonanie okazało się konieczne w trakcie prowadzenia właściwych prac) oraz aktualizacja harmonogramu. W takim wypadku nie należy polegać na ustaleniach ustnych, a zamiast tego sporządzić aneks do istniejącej umowy.

Jeżeli nie ujęto tego inaczej w umowie o roboty budowlane, to zgodnie z art. 652 Kodeksu cywilnego, wykonawca po przejęciu protokolarnie od zlecającego terenu budowy ponosi odpowiedzialność na zasadach ogólnych za szkody wynikłe na tym obszarze. Kodeks nie przewiduje częściowego nałożenia odpowiedzialności na zlecającego za szkody powstałe w wyniku wykonywania przez zleceniobiorcę umowy. Mają tu zastosowanie postanowienia zawarte w art. 429 Kodeksu cywilnego:

„Kto powierza wykonanie czynności drugiemu, ten jest odpowiedzialny za szkodę wyrządzoną przez sprawcę przy wykonywaniu powierzonej mu czynności, chyba że nie ponosi winy w wyborze albo że wykonanie czynności powierzył osobie, przedsiębiorstwu lub zakładowi, które w zakresie swej działalności zawodowej trudnią się wykonywaniem takich czynności“.

Powyższe zasady mają szczególne znaczenie w przypadku, gdy na skutek wykonywania zlecenia przez wykonawcę została wyrządzona szkoda osobie trzeciej. Należy również zwrócić uwagę, iż w większości przypadków ze względu na przytoczone wyżej treści, to zleceniobiorca jest odpowiedzialny za przechowywane na placu budowy materiały i sprzęt.

Inwestor nie może jednak powołać się na treść art. 429 Kodeksu cywilnego w celu uniknięcia odpowiedzialności za szkody powstałe w wyniku wykonywania zlecenia, jeżeli miał możliwość ich przewidzenia już w pierwszych etapach procesu budowlanego. Dla przykładu inwestor solidarnie z wykonawcą może ponosi odpowiedzialność za uszkodzenia uzbrojenia terenu, na którym prowadzone były przedmiotowe prace budowlane.

Kolejnym ważnym przepisem prawa mającym znaczenie podczas zawierania umów o roboty budowlane jest artykuł 655 Kodeksu cywilnego.

„Gdyby wykonany obiekt uległ zniszczeniu lub uszkodzeniu wskutek wadliwości dostarczonych przez inwestora materiałów, maszyn lub urządzeń albo wskutek wykonania robót według wskazówek inwestora, wykonawca może żądać umówionego wynagrodzenia lub jego odpowiedniej części, jeżeli uprzedził inwestora o niebezpieczeństwie zniszczenia lub uszkodzenia obiektu albo jeżeli mimo zachowania należytej staranności nie mógł stwierdzić wadliwości dostarczonych przez inwestora materiałów, maszyn lub urządzeń“.

W celu zabezpieczenia realizacji umowy o roboty budowlane można zastosować gwarancję bankową lub ubezpieczeniową. Może ona przysługiwać zarówno inwestorowi np dla pokrycia kosztów usuwania usterek w okresie rękojmi, jak też wykonawcy – jako gwarancja zapłaty za wykonane prace. Wskazane tu kwestie reguluje ustawa z dnia 9 lipca 2003 r. o gwarancji zapłaty za roboty budowlane.

Wykonawca ma możliwość żądania w każdej chwili gwarancji zapłaty określonej wielkości z

tytułu wynagrodzenia za roboty budowlane. W przypadku niezyskania gwarancji zapłaty, wykonawca ma podstawę do wstrzymania się od wykonywanych prac i przekazania obiektu inwestorowi. W przypadku niezyskania gwarancji w kolejnym terminie wyznaczonym przez wykonawcę jest on uprawniony do odstąpienia od umowy z winy inwestora.

Podczas sporządzania umowy o roboty budowlane inwestor może ustalić odsetek wartości zlecenia jako kaucję gwarancyjną. Kwota ta stanowi zabezpieczenie należytego wykonania kontraktu do czasu odebrania robót. W przypadku niewłaściwego przeprowadzenia prac przez wykonawcę, inwestor ma możliwość potrącenia sumy w wysokości przewidzianej umową kaucji na koszt dokonania koniecznych napraw.

W przypadku, gdy umowa przewiduje istnienie gwarancji bankowej, bank wykonawcy bezwarunkowo i nieodwołalnie wypłaca inwestorowi wysokość ustalonej kwoty na jego pierwsze żądanie. W takiej sytuacji bank nie bada zasadności żądania inwestora.

Częstym źródłem problemów w dochodzeniu do swoich roszczeń zarówno inwestora, jak też wykonawcy, jest zawarcie umowy o roboty budowlane w formie ustnej.

Jak wskazałem wcześniej, zgodnie z art. 648 § 1 Kodeksu cywilnego, umowa o roboty budowlane powinna być sporządzona na piśmie. Forma ta nie została jednak zastrzeżona pod rygorem nieważności. Kluczową kwestią w przypadku zawarcia umowy ustnej jest możliwość udowodnienia, iż umowę taką rzeczywiście zawarto. W tym celu można przedłożyć odpowiednie dokumenty, jak pisemne wykazy poszczególnych robót, faktury, czy też fotografie dokumentujące wykonywane roboty. Ponadto istnieje możliwość powołania się na zeznania świadków.

W takich sytuacjach jednak najtrudniejsze jest udowodnienie treści umowy, w szczególności zakresu robót, ustalonych terminów ich wykonania oraz wartości wynagrodzenia. Najbardziej pomocny w tym celu może okazać się fakt, iż roboty były prowadzone według projektu budowlanego. W takim wypadku zastosowanie ma artykuł 649 Kodeksu cywilnego:

„W razie wątpliwościyczytuje się, iż wykonawca podjął się wszystkich robót objętych projektem stanowiącym część składową umowy“.

Jeżeli inwestor jest w stanie udowodnić, iż wykonawca podjął się wykonania ustalonego wcześniej zakresu prac budowlanych, jednak nie zostały one w pełni zrealizowane, to może domagać się usunięcia wszelkich braków i wad. Zastosowanie ma tu treść artykułu 637 Kodeksu cywilnego:

§ 1. *„Jeżeli dzieło ma wady, zamawiający może żądać ich usunięcia, wyznaczając w tym celu przyjmującemu zamówienie odpowiedni termin z zagrożeniem, że po bezskutecznym upływie wyznaczonego terminu nie przyjmie naprawy. Przyjmujący może odmówić naprawy, gdyby wymagała nadmiernych kosztów“.*

§ 2. *„Gdy wady usunąć się nie dadzą albo gdy z okoliczności wynika, że przyjmujący zamówienie nie zdoła ich usunąć w czasie odpowiednim, zamawiający może od umowy odstąpić, jeżeli wady są istotne; jeżeli wady nie są istotne, zamawiający może żądać obniżenia wynagrodzenia w odpowied-*

nim stosunku. To samo dotyczy wypadku, gdy przyjmujący zamówienie nie usunął wad w terminie wyznaczonym przez zamawiającego”.

Niestety nie ma jednoznacznie sformułowanych przepisów, które regulowałyby kwestię terminu przedawnienia roszczeń z tytułu umowy o roboty budowlane. W praktyce często przyjmuje się dwuletni okres przedawnienia jak w umowie o dzieło.

Bibliografia

1. Baryłka A., *Okresowe kontrole obiektów budowlanych w procesie ich eksploatacji*. wyd. CRB, Warszawa, 2016
2. Baryłka A., Baryłka J., *Samodzielne funkcje techniczne w budownictwie. Przewodnik po prawie z komentarzem*. wyd. POLCEN, Warszawa, 2016.
3. Baryłka A., Baryłka J., *Eksploatacja obiektów budowlanych. Poradnik dla właścicieli i zarządców nieruchomości*. wyd. CRB, Warszawa, 2016.
4. Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (Dz.U. z 1964 r. Nr 16, poz. 93).
5. Ustawa z dnia 28 lipca 1990 r. o zmianie ustawy - Kodeks cywilny (Dz.U. z 1990 r. Nr 55, poz. 321, z późn. zm.).
6. Ustawa z dnia 9 lipca 2003 r. o gwarancji zapłaty za roboty budowlane (Dz. U. Nr 180 z 23 października 2003 r., poz. 1758).