

Umowa o roboty budowlane

Wydanie 10.

Przejdź do produktu na ksiegarnia.beck.pl

Rozdział 1. Uczestnicy procesu budowlanego, jako strony umowy budowlanej

Spis treści

I. Uwagi wstępne	1
II. Inwestor	2
III. Projektant	7
IV. Wykonawca	8
V. Nadzór inwestorski	11

I. Uwagi wstępne

Proces budowlany to kosztowny i złożony proces przygotowania i realizacji inwestycji budowlanej składający się z faz projektowania, realizacji oraz odbioru wybudowanego dzieła lub obiektu. W ramach organizacji procesu budowlanego kluczowym jego elementem jest umowa o roboty budowlane, której głównym przedmiotem świadczenia jest wykonanie prac budowlanych lub wybudowanie zamówionego przez inwestora obiektu. Charakter umowy o roboty budowlane należy oceniać w kontekście przepisów Kodeksu cywilnego oraz Prawa budowlanego, ale żeby lepiej rozumieć jej specyfikę, na wstępie należy się przyjrzeć wszystkim uczestnikom procesu budowlanego i ich wzajemnym relacjom. Zgodnie z przepisami Prawa budowlanego uczestnikami procesu budowlanego są: inwestor, projektant, wykonawca oraz nadzór inwestorski. Dobrze skonstruowana umowa o roboty budowlane obejmuje prawa i obowiązki wszystkich uczestników procesu budowlanego.

Proces budowlany

II. Inwestor

Inwestor

Najważniejszym uczestnikiem procesu budowlanego, działającym jako jedna ze stron umowy o roboty budowlane, jest inwestor. Inwestorem jest osoba fizyczna lub prawna (lub inna forma prawna), która posiada tytuł prawny do nieruchomości, na której prowadzone będą prace budowlane, oraz zapewnia finansowanie planowanej inwestycji budowlanej. Na inwestorze spoczywa obowiązek zorganizowania procesu budowlanego poprzez zapewnienie opracowania dokumentacji projektowej oraz wykonania i odbioru robót budowlanych przez osoby o odpowiednich kwalifikacjach zawodowych. Inwestor może też (co dzieje się coraz częściej) w drodze umowy przenieść część swoich obowiązków, np. obowiązek opracowania dokumentacji projektowej lub odbioru prac wykonawcy na inny podmiot.

Obowiązki inwestora

Podstawowym obowiązkiem inwestora jest wyłonienie profesjonalnych firm lub osób z odpowiednimi kwalifikacjami do prowadzenia planowanej inwestycji budowlanej (zob. rozdz. 4). W związku z powyższym inwestor jest stroną najbardziej narażoną na ryzyko niepowodzenia inwestycji oraz sankcji odpowiedzialności względem osób trzecich bądź nawet rozbiórki, w przypadku budowy niezgodnej z prawem (zob. rozdz. 7).

Najważniejsze dla pozostałych uczestników procesu budowlanego elementy czyniące inwestora wiarygodnym i zdolnym do rozpoczęcia inwestycji to: **udokumentowany tytuł prawny do nieruchomości, zapewnione możliwości finansowania inwestycji oraz realny zamiar wykonania danej inwestycji.**

Tytuł prawny do nieruchomości

Udokumentowanym tytułem prawnym jest aktualne prawo własności, względnie użytkowania wieczystego do nieruchomości bądź obowiązująca umowa z właścicielem, względnie użytkownikiem wieczystym nieruchomości przyznająca inwestorowi jednoznaczne prawo do prowadzenia prac budowlanych na danej nieruchomości. Bez właściwego tytułu prawnego do nieruchomości, na której mają być prowadzone prace budowlane, inwestor nie będzie miał prawa do rozpoczęcia prac. Niestety, dość często zdarza się, że posiadany przez inwestora tytuł prawny obciążony jest roszczeniami lub prawami osób trzecich (np. roszczenia reprivatyzacyjne

byłych właścicieli), które skutecznie uniemożliwiają lub blokują rozpoczęcie prac budowlanych na danej nieruchomości. Dopiero ostateczne uregulowanie lub wygaśnięcie takich roszczeń powoduje, że realizacja inwestycji stanie się możliwa. Z tych względów wykonawca w razie jakichkolwiek wątpliwości co do tytułu prawnego inwestora do nieruchomości, na której prowadzona ma być inwestycja, ma prawo, a nawet obowiązek prosić inwestora o udostępnienie dokumentacji prawnej dla tej nieruchomości w celu wykonania niezbędnej analizy prawnej bądź żądać od inwestora złożenia odpowiedniego oświadczenia w formie pisemnej. Odmowa wglądu lub brak kompletnej dokumentacji prawnej do nieruchomości może stanowić sygnał ostrzegawczy dla wykonawcy, skutkujący opóźnieniem lub nierozpoczęciem prac budowlanych.

Drugim czynnikiem, decydującym o powodzeniu inwestycji, jest **zapewnienie możliwości finansowania danej** inwestycji przez inwestora. Środki finansowe na inwestycję mogą pochodzić ze środków własnych inwestora lub finansowania zewnętrznego (banków lub innych instytucji finansowych). Bez zapewnienia finansowania inwestycji przez inwestora wykonawca narażony jest na ryzyko opóźnienia płatności, zawieszenia lub rozwiązania umowy, a nawet nieotrzymania zapłaty za wykonane prace. Ponieważ w Polsce nagminną praktyką stał się brak rzetelnego rozliczenia między inwestorem a wykonawcą, fundamentalną kwestią dla wykonawcy jest sprawdzenie kondycji finansowej inwestora i uzyskanie od niego stosownych zapewnień o posiadaniu dostatecznych środków na realizację inwestycji (zob. rozdz. 6). Należy podkreślić, że inwestor o dobrej kondycji finansowej nigdy nie powinien obawiać się udowodnienia wykonawcy tego faktu. Odmowa udowodnienia pozytywnej kondycji finansowej inwestora może stanowić sygnał ostrzegawczy dla wykonawcy skutkujący problemami z rozliczeniem prac budowlanych w trakcie ich realizacji. Dodatkowo należy przypomnieć o przepisach dotyczących gwarancji zapłaty za roboty budowlane, w myśl których inwestor ma obowiązek udzielenia wykonawcy na jego żądanie gwarancji zapłaty za wykonanie robót budowlanych.

Realny zamiar wykonania danej inwestycji wymagającej przeprowadzenia prac budowlanych to kolejny element decydujący o byciu wiarygodnym inwestorem. Najczęściej jest on wyrażony w ten

Finansowanie
inwestycjiZamiar wykonania
inwestycji

Rozdział 1. Uczestnicy procesu budowlanego jako strony...

sposób, że inwestor posiada już sprecyzowane plany i projekt planowanej inwestycji. Przygotowany przez inwestora projekt może mieć charakter projektu wstępnego, ale musi być zgodny z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego (MPZP), obowiązującym dla miejsca położenia nieruchomości, na której mają być prowadzone prace budowlane. W przypadku braku MPZP plany i projekt inwestycji muszą być zgodne z obowiązującymi przepisami szczególnymi, tzn. muszą uwzględniać aktualne przepisy ustawy z 27.4.2001 r. – Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz.U. z 2020 r. poz. 1219 ze zm.), ustawy z 16.4.2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz.U. z 2020 r. poz. 55 ze zm.), ustawy z 23.7.2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 710 ze zm.), ustawy z 24.8.1991 r. o ochronie przeciwpożarowej (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 869), ustawy z 21.3.1985 r. o drogach publicznych (t.j. Dz.U. z 2020 r. poz. 470 ze zm.) itp. W praktyce inwestor najczęściej posiada w chwili negocjacji umowy o roboty budowlane co najmniej ważną decyzję o warunkach zabudowy dla planowanej inwestycji, a ostateczność takiej decyzji stanowić może o stopniu realności wykonania planowanej inwestycji na danej nieruchomości. Brak ważnej decyzji o warunkach zabudowy, przy jednoczesnym napiętym harmonogramie prac nad rozpoczęciem inwestycji, stanowić powinien sygnał ostrzegawczy dla wykonawcy skutkujący opóźnieniem terminu rozpoczęcia prac budowlanych.

Funkcja inwestora

Inwestor może pełnić funkcję **inwestora bezpośredniego**, tzn. inwestora realizującego inwestycje dla własnych celów, lub może działać poprzez inny podmiot reprezentujący inwestora bezpośredniego, tzw. **inwestora zastępczego**, działającego na podstawie odrębnej umowy o zastępstwo inwestycyjne, odpowiedzialnego za przygotowanie, organizację procesu inwestycyjnego oraz jego właściwą realizację. Inwestorem zastępczym jest najczęściej wyspecjalizowana firma (często budowlana) zawodowo trudniąca się zastępowaniem inwestora w procesie inwestycyjnym i zawieraniem w jego imieniu bądź swoim (w zależności od konstrukcji umowy o zastępstwo inwestycyjne) umów z poszczególnymi projektantami, wykonawcami i nadzorem inwestorskim (zob. rozdz. 4). W praktyce coraz częściej inwestorzy działają właśnie poprzez profesjonalnych inwestorów zastępczych, na których spoczywa obowiązek zorgani-

zowania całego procesu budowlanego. Umowa o zastępstwo inwestycyjne jest umową nienazwaną. W wyroku z 16.2.2001 r. (IV CKN 269/00, OSNC 2001, Nr 9, poz. 139) SN uznał, że umowa o zastępstwo inwestycyjne należy do tych umów, które nie dają się przyporządkować jakimkolwiek typowi ustawowemu, a zatem stosuje się do nich bezpośrednio normy dotyczące umów w ogólności oraz w drodze *analogiae legis* przepisy dotyczące tych umów nazwanych, do których umowy nienazwane są najbardziej zbliżone swym charakterem prawnym. Umowa ta może być zakwalifikowana jak umowa o świadczenie usług, nieuregulowana innymi przepisami, do której na podstawie art. 750 KC mają zastosowanie przepisy o zleceniu. Umowa o zastępstwo inwestycyjne ma charakter umowy kompleksowej, która obejmuje wiele zobowiązań częściowych o różnym charakterze, podporządkowanych łącznie realizacji jednego, nadrzędnego celu. Inwestor zastępczy działa w procesie budowlanym w imieniu inwestora bezpośredniego, a więc strony zamawiającej określone roboty budowlane. Funkcją inwestora zastępczego, działającego jako podmiot wyspecjalizowany, jest wyłączenie inwestora bezpośredniego przy realizacji i nadzorowaniu przebiegu robót budowlanych. Zgodnie z wyrokiem SN z 16.6.2004 r. (III CK 158/03, niepubl.), w świetle postanowień przepisów Kodeksu cywilnego, inwestor zastępczy zobowiązany jest m.in. do przeniesienia na inwestora bezpośredniego przedmiotu inwestycji, obowiązkiem inwestora bezpośredniego jest zaś pokrycie kosztów inwestycji i przejęcie jej przedmiotu przekazanego przez inwestora zastępczego. O tym natomiast, co jest przedmiotem inwestycji, a w konsekwencji, co obowiązany jest przejąć inwestor bezpośredni, decyduje wola stron wyrażona w umowie o inwestorstwo zastępcze (więcej o umowie o zastępstwo inwestycyjne: *J.A. Strzępka*, Umowy powiernicze w procesie budowlanym, Pr. Sp. 2001, Nr 4, s. 32). Do istotnych obowiązków inwestora bezpośredniego należy również określenie wynagrodzenia należnego inwestorowi zastępczemu za jego usługi. Wielkość wynagrodzenia zależy od rodzaju robót i zakresu świadczenia, do wykonania których zobowiązał się inwestor zastępczy.

Szczególnym rodzajem inwestora jest **deweloper**. Realizuje on inwestycję przede wszystkim w celu jej sprzedaży osobom trzecim. Nierzadko deweloper posiada już docelowego odbiorcę i użytkow-

nika inwestycji. W takim przypadku jego rola zbliżona jest w praktyce do roli inwestora zastępczego. W innym natomiast przypadku deweloper inwestuje na własne ryzyko i we własnym imieniu w celu sprzedaży inwestycji w trakcie lub pod koniec jej realizacji. Najczęściej środki na finansowanie inwestycji są środkami osób trzecich (banków lub przyszłych właścicieli/użytkowników obiektu), a rola dewelopera sprowadza się do sprawnego zorganizowania i zrealizowania procesu inwestycyjnego. Deweloperzy angażują własne środki finansowe (co najmniej w znacznej części), biorąc całe ryzyko powodzenia inwestycji oraz zysku na siebie. W ostatnich czasach w Polsce bardzo popularna stała się działalność deweloperska (głównie w zakresie projektów mieszkaniowych i biurowych), co doprowadziło do eskalacji rozpoczętych inwestycji deweloperskich za pieniądze osób trzecich. Część z tych inwestycji nie została ukończona z powodu wyczerpania się środków finansowych, błędnej lokalizacji, wad prawnych lub fizycznych inwestycji itp. Brak odpowiedniego doświadczenia u dewelopera oraz referencji dotyczących dotychczas zrealizowanych projektów może stanowić sygnał ostrzegawczy dla wykonawcy, skutkujący niepowodzeniem inwestycji, a co za tym idzie – np. nierozliczeniem prac budowlanych z wykonawcą.

Profesjonalny deweloper powinien być osobą zawodowo trudniącą się inwestycjami budowlanymi z wymaganą wiedzą z zakresu finansów, budownictwa, prawa oraz marketingu. Tylko takie przygotowanie do realizacji projektów deweloperskich może gwarantować ich powodzenie. Deweloperzy są „kołem zamachowym” dla budownictwa, gdyż to dzięki nim powstaje wiele bardzo interesujących i śmiałych projektów, których realizacji inwestor bezpośredni, w obawie o niepowodzenie, sam nie rozpocząłby.

W przypadku inwestora bezpośredniego, który realizuje inwestycje dla potrzeb własnych i niejednokrotnie nie jest odpowiednio doświadczony w zakresie realizacji swojej inwestycji, partnerska pomoc projektanta oraz wykonawcy przy skomplikowanym procesie przygotowania inwestycji jest oczekiwana i jak najbardziej wskazana. Z tych względów dobór właściwego dla inwestora projektanta oraz wykonawcy staje się sprawą priorytetową.

III. Projektant

Projektant

Drugim ważnym uczestnikiem procesu budowlanego jest projektant – osoba odpowiedzialna za przygotowanie i wykonanie, zgodnie z obowiązującym w Polsce prawem, dokumentacji projektowej i technicznej dla inwestycji budowlanej. Projektantem jest architekt, samodzielne wyspecjalizowane biuro studiów i projektów, a w niektórych przypadkach to samo przedsiębiorstwo, które jest wykonawcą obiektu. Podstawową cechą właściwego doboru projektanta jest posiadanie przez niego wymaganych prawem **uprawnień budowlanych niezbędnych do projektowania** w zakresie zamierzonej przez inwestora inwestycji. Dla inwestycji, dla których konieczne jest uzyskanie przez inwestora pozwolenia na budowę, wymagany jest projekt budowlany, który podlega zatwierdzeniu przez właściwy organ państwowego nadzoru budowlanego. Konieczne jest zatem zawarcie przez inwestora odrębnej umowy z projektantem o wykonanie prac projektowych. Umowa o prace projektowe jest umową o dzieło. Do podstawowych obowiązków projektanta należy opracowanie zamówionego projektu budowlanego w sposób zgodny z ustaleniami określonymi w decyzji o warunkach zabudowy, w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia, o której mowa w ustawie – Prawo ochrony środowiska lub w pozwoleniu, o którym mowa w art. 23 ustawy z 21.3.1991 r. o obszarach morskich Rzeczypospolitej Polskiej i administracji morskiej (t.j. Dz.U. z 2020 r. poz. 2135 ze zm.) oraz obowiązującymi przepisami technicznymi, normami itd., w celu uzyskania pozwolenia na budowę (zob. rozdz. 4). Bardzo często ten sam podmiot – firma projektowo-budowlana – jest odpowiedzialny za całokształt prac związanych z realizacją inwestycji. Inwestor może w drodze umowy przenieść obowiązek opracowania projektów na wykonawcę w ramach kontraktów typu *design and build* (zaprojektuj i wybuduj).

Wykonanie dokumentacji projektowej przez projektanta ma na celu stworzenie modelowego planu inwestycji i stanowi etap przygotowania inwestycji do realizacji przez wykonawcę. Na tym etapie inwestor dokonuje wyboru kształtu obiektu, technologii wykonania, sposobu wykończenia planowanej inwestycji, użytych materiałów itp., co również ściśle wiąże się z kontrolą kosztów planowanej inwestycji.

Dokumentacja
projektowa

Predyspozycje
projektanta

Decydującym kryterium dla inwestora przy doborze właściwego projektanta inwestycji powinno być dotychczasowe doświadczenie projektanta oraz referencje dotyczące wykonanych dotychczas przez niego prac. Brak koniecznego doświadczenia projektanta bądź referencji stanowić może istotny sygnał ostrzegawczy dla inwestora, skutkujący opóźnieniem lub w najgorszym przypadku – nieotrzymaniem ostatecznego pozwolenia na budowę na podstawie sporządzonej przez projektanta dokumentacji projektowej.

IV. Wykonawca

Wykonawca

Kolejnym uczestnikiem procesu budowlanego jest wykonawca – najczęściej wyspecjalizowana firma budowlana zatrudniająca innych wykonawców jako swoich podwykonawców. Wykonawcą jest osoba fizyczna lub prawna (bądź inna forma prawna) przyjmująca zamówienie na wykonanie inwestycji lub wchodzących w jej zakres obiektów, ich części lub robót budowlanych poza obiektami oraz remontów budowlanych, instalacyjnych itp. **W roli wykonawcy może wystąpić:**

- 1) **generalny wykonawca;**
- 2) **wykonawca częściowy;**
- 3) **podwykonawca.**

Często przy bardzo dużych projektach jako wykonawca może wystąpić **konsorcjum** złożone z dwóch lub więcej firm budowlanych, działających wspólnie na podstawie odrębnej umowy konsorcjalnej.

Cechy wykonawcy

Najważniejszymi cechami charakteryzującymi dobrego wykonawcę są: **doświadczenie, wiarygodność i terminowość.**

Doświadczenie
wykonawcy

Doświadczenie wykonawcy, a zarazem jego profesjonalizm, najprościej można udowodnić poprzez wykazanie portfolio dotychczas zrealizowanych przez niego projektów oraz poprzez poziom uprawnień budowlanych personelu wymagany przy planowanej inwestycji. W szczególności inwestycje w zakresie wysokich budynków lub wyspecjalizowanych obiektów, takich jak lotniska, mosty, tunele i autostrady, wymagają specjalnych kwalifikacji zawodowych personelu wykonawcy. W innych przypadkach decydujące jest doświadczenie w zakresie realizowanego projektu. Wykonawca na etapie

przetargu bądź negocjacji umowy o roboty budowlane z potencjalnym wykonawcą musi zweryfikować doświadczenie i posiadane kwalifikacje kandydata do realizacji planowanej przez inwestora inwestycji. Rzetelność i terminowość wykonanych przez wykonawcę prac można udowodnić referencjami od inwestorów z dotychczas zrealizowanych przez niego projektów. Istotnym sygnałem ostrzegawczym dla inwestora może być zarówno brak udokumentowania dotychczas zrealizowanych przez wykonawcę projektów, jak i zweryfikowanych referencji od inwestorów, co może świadczyć o opóźnieniu lub złym wykonaniu prac budowlanych przez takiego wykonawcę.

Kolejną istotną cechą decydującą o wiarygodności wykonawcy jest jego **sytuacja i płynność finansowa**. Szczególnie w obecnej trudnej sytuacji na rynku budowlanym i związanymi z tą sytuacją upadłościami firm budowlanych płynność finansowa konieczna jest do terminowej realizacji zamówień i dostaw materiałów potrzebnych zarówno dla inwestycji, jak i terminowej zapłaty podwykonawcom za wszelkie prace realizowane w systemie podwykonawstwa. Swoją sytuację finansową wykonawca może udowodnić przez przedstawienie inwestorowi zweryfikowanych dokumentów finansowych (bilans lub audyt finansowy) oraz przez zaproponowany harmonogram realizowanych prac i związanych z nimi płatności przy projekcie. Odmowa przedstawienia kondycji finansowej wykonawcy bądź nierealny harmonogram prac lub płatności powinny stanowić sygnał ostrzegawczy dla inwestora, skutkujący problemem z terminowym zakończeniem prac.

Z kondycją finansową wykonawcy i możliwością wykonania przez niego powierzonego mu zadania ściśle wiąże się potencjał produkcyjny firmy wykonawczej. Im mniejsza firma budowlana, tym w większym zakresie przy dużych projektach będzie musiała korzystać z podwykonawców. **Dobór właściwych i sprawdzonych podwykonawców**, choć należy do wykonawcy, na jego życzenie powinien być kontrolowany i weryfikowany również przez inwestora. Inwestor powinien być informowany o zatrudnianych podwykonawcach i powierzonych im zakresach prac, jak również powinien on mieć prawo zatwierdzenia lub odmowy zatrudnienia poszczególnych podwykonawców, szczególnie zatrudnianych przez wykonawcę przy kluczowych etapach inwestycji. Zgodnie z wprowadzonym do Ko-

Wiarygodność
wykonawcy

Dobór podwyko-
nawców

Rozdział 1. Uczestnicy procesu budowlanego jako strony...

deksu cywilnego art. 647¹ § 2 inwestor ma prawo sprzeciwu wobec wykonywania prac budowlanych przez podwykonawcę wybranego przez wykonawcę.

Przedstawione wyżej czynniki świadczą o tym, czy realizator jest dobrym, czy złym wykonawcą, którego rzetelne i terminowe wykonanie prac budowlanych zaważy na powodzeniu całej inwestycji. Przy doborze przez inwestora wykonawcy prac budowlanych wymienione cechy oraz dobrze skonstruowana umowa o roboty budowlane, a nie wyłącznie zaproponowana niska cena, powinny mieć decydujące znaczenie. Niestety, praktyka coraz częściej wskazuje na fakt, że inwestorzy przy doborze wykonawcy w przeważającej mierze kierują się wyłącznie kryterium niskiej ceny za wykonanie prac, która i tak nie zawsze zostaje utrzymana do końca realizacji kontraktu. Doprowadza to wykonawcę do kłopotów finansowych związanych z zapłatą za materiały lub prace podwykonawców lub nawet do upadłości jeszcze przed zakończeniem kontraktu. Przejawem sygnału ostrzegawczego dla inwestora w takim przypadku może być zaproponowana przez wykonawcę rażąco niska cena w porównaniu z innymi konkurującymi wykonawcami na wykonanie danych prac. Wnioskiem z tego płynącym jest to, że to nie cena powinna być podstawowym kryterium doboru właściwego wykonawcy, lecz np. referencje. Należy podkreślić, że kryterium wyboru według wskaźnika najniższej ceny złożonej w postępowaniu przetargowym kierują się w szczególności inwestorzy publiczni (niekiedy również – jednak zdecydowanie rzadziej – inwestorzy prywatni). Prawo zamówień publicznych pozostaje „oderwane” od rzeczywistości wolnorynkowej w aspekcie zmiany cen surowców i towarów, huśtawki pogołowej czy powstania potrzeby przeprowadzenia prac dodatkowych lub zamiennych. Problem powstałej sytuacji panującej w sferze zamówień publicznych i przetargów publicznych jest powszechnie znany i sygnalizowany od lat. Najrozsądniejszym krokiem wydaje się przede wszystkim wprowadzenie zasady automatycznego odrzucania w przetargach najniższej i najwyższej oferowanej ceny oraz ujednoliconych, kompromisowych ogólnych warunków umów o roboty budowlane (OWU).

Cena powinna być tylko jednym z podstawowych kryteriów oceny oferty (ok. 60%). Dodatkowe kryteria to: doświadczenie

w realizacji inwestycji (15%), płynność finansowa generalnego wykonawcy na przestrzeni co najmniej 5 ostatnich lat (15%) oraz inne kryteria (10%) – uzależnione od charakteru danej inwestycji. Można byłoby także rozważyć wprowadzenie innych kryteriów i czynników dotyczących postępowania przetargowego. Konieczne też wydaje się wprowadzenie właśnie zasady automatycznego odrzucania przez komisje przetargowe ofert zawierających najniższe i najwyższe ceny. Wymusiłoby to na wykonawcach urealnienie składanych ofert, a tym samym ukróciłoby składanie nieracjonalnych i niemożliwych do zrealizowania ofert opierających się na obniżaniu ceny bez końca.

V. Nadzór inwestorski

Kolejnym uczestnikiem procesu budowlanego jest przedstawiciel nadzoru budowlanego. Należy wyróżnić dwa rodzaje nadzoru budowlanego: państwowy nadzór budowlany uregulowany w Prawie budowlanym i odrębnych przepisach oraz **nadzór inwestorski i autorski** powoływany bezpośrednio przez inwestora. W pierwszym przypadku **państwowy nadzór budowlany** (powiatowy inspektor nadzoru budowlanego, wojewódzki nadzór budowlany i Główny Inspektor Nadzoru Budowlanego) oraz Państwowa Inspekcja Pracy, Państwowa Inspekcja Sanitarna, Inspekcja Ochrony Środowiska i Państwowa Straż Pożarna mają na celu kontrolę i nadzór nad przestrzeganiem powszechnie obowiązujących przepisów prawa. **Nadzór inwestorski i autorski** powoływany jest przez inwestora zgodnie z wymogiem zawartym w pozwoleniu na budowę w przypadkach uzasadnionych skomplikowaniem obiektu lub robót budowlanych bądź przewidywanym wpływem na środowisko lub z inicjatywy własnej inwestora. Jeżeli nadzór inwestorski powoływany jest z inicjatywy własnej, inwestor musi zobowiązać osoby o odpowiednich kwalifikacjach zawodowych do podjęcia się odpowiedzialności za nadzór inwestorski nad inwestycją w trakcie jej realizacji. W praktyce, o ile nie jest to wymagane przepisami prawa lub pozwoleniem na budowę, zauważany jest – niestety – brak inicjatywy własnej inwestora do powoływania nadzoru inwestorskiego.

Rozdział 1. Uczestnicy procesu budowlanego jako strony...

Obowiązki
wykonawcy
podczas nadzoru
budowlanego

Wkład inspektorów nadzoru inwestorskiego w prawidłową realizację inwestycji jest ogromny. W związku z tym na inspektorze nadzoru inwestorskiego powinien spoczywać obowiązek egzekwowania od wykonawcy oczekiwanego rezultatu wykonanych prac zgodnie z zatwierdzoną dokumentacją projektową i pozwoleniem na budowę. Nadzór inwestorski ma obowiązek czuwania nad zgodnością z projektem zastosowanych przez wykonawcę technik i materiałów oraz interweniowania w przypadku stwierdzenia jakichkolwiek niezgodności niezatwierdzonych przez projektanta lub inwestora. Coraz częściej nadzór inwestorski pełni funkcję przedstawiciela inwestora w codziennych kontaktach z wykonawcą, również w celu zatwierdzania wykonanych przez wykonawcę prac i akceptacji wystawionych przez niego protokołów odbioru i faktur (szerzej o odbiorach zob. rozdz. 9). Od woli stron, tj. inwestora i nadzoru, zależy zakres rzeczywistych uprawnień i obowiązków nadanych nadzorowi inwestorskiemu przez inwestora na podstawie odrębnej umowy.

Cechy dobrego
nadzoru budowlanego

Podstawowymi cechami charakteryzującymi dobry nadzór inwestorski są wiedza i posiadane doświadczenie zawodowe. Brak takiego doświadczenia lub źle wykonywany nadzór inwestorski może się odbić negatywnie na realizowanej inwestycji. W szeroko pojętym interesie inwestora leży zatrudnienie profesjonalnego nadzoru inwestorskiego i nałożenie na niego odpowiedzialności za odebrane od wykonawcy i zatwierdzone prace tak, aby odgrywał on istotną i aktywną rolę w procesie budowlanym. Jednakże rola nadzoru powoływanego przez inwestora jest w Polsce niedoceniona i rzadko jest oparta na odrębnych uregulowaniach umownych między inwestorem a inspektorem nadzoru inwestorskiego.

Umowa o sprawo-
wanie nadzoru

Umowa o sprawowanie nadzoru inwestorskiego nad wykonywaniem robót budowlanych zalicza się do umów o świadczenie usług.

Należy zaznaczyć, że łączenie funkcji inspektora nadzoru inwestorskiego oraz kierownika budowy nie jest dopuszczalne.

Rozdział 2. Rodzaje umów o roboty budowlane

Spis treści

I. Uwagi wstępne	13
II. Umowa o generalne wykonawstwo	16
III. Umowa o wykonawstwo częściowe	18
IV. Umowa o podwykonawstwo	19

I. Uwagi wstępne

W związku z realizowaną inwestycją budowlaną inwestor musi zawrzeć z uczestnikami procesu budowlanego szereg odpowiednich umów. Jedną z nich jest **umowa o roboty budowlane** zawierana z wykonawcą całości lub części inwestycji. Zawarcie umowy o roboty budowlane może nastąpić w wyniku złożenia oferty bezpośrednio wybranemu wykonawcy bądź, co ma miejsce najczęściej, wykonawcy wyłonionemu w wyniku przetargu lub konkursu ofert. Umowa o roboty budowlane jest umową nazwaną i z zachowaniem pewnych różnic ma charakter prawny umowy o dzieło. W przedwojennym Kodeksie zobowiązań umowa o roboty budowlane nie była wyodrębniona z umowy o dzieło. Osobno umowa o roboty budowlane została uregulowana po II wojnie światowej w Kodeksie cywilnym i funkcjonowała tylko między jednostkami gospodarki uspołecznionej. Gdy jedna ze stron umowy była jednostką nieuspołecznioną, zastosowanie do takiej umowy miały przepisy o umowie o dzieło. Stan ten utrzymywał się do 1990 r. W ramach nowelizacji Kodeksu cywilnego, ustawą z 28.7.1990 r. o zmianie ustawy – Kodeks cywilny

Zawarcie umowy
o roboty budowlane

Rozdział 2. Rodzaje umów o roboty budowlane

(Dz.U. Nr 55, poz. 321 ze zm.), wyłączono regulację tylko dla obrotu społecznego, uchylono ogólnie obowiązujące warunki umów o roboty budowlane oraz pozostawiono odrębne przepisy Kodeksu regulujące umowę o roboty budowlane. W wyniku tej nowelizacji stronami umowy stali się wszyscy inwestorzy oraz podmioty wykonujące roboty budowlane lub remonty budynków. Z częściowego odesłania zawartego w art. 656 § 1 KC wyprowadzono stwierdzenie, że między umową o dzieło a umową o roboty budowlane istnieje związek. Jednakże zgodnie ze stanowiskiem dominującym zarówno w orzecznictwie sądowym, jak i nauce prawa zawarty w art. 656 § 1 KC katalog odesłań do przepisów o umowie o dzieło jest katalogiem zamkniętym. Umowa o roboty budowlane jest uregulowana w art. 647 i n. KC i powinna uwzględniać obowiązujące przepisy z zakresu Prawa budowlanego. W myśl orzeczenia SN z 25.3.1998 r. (I CKN 653/97, OSNC 1998, Nr 12, poz. 207) zasadniczym kryterium rozróżnienia umowy o dzieło od umowy o roboty budowlane jest ocena realizowanej inwestycji stosownie do wymagań Prawa budowlanego oraz wielkość rozmiarów danej inwestycji. Zgodnie z wyrokiem SA w Katowicach z 28.5.2003 r. (I ACA 1376/02, OSA w Katowicach 2006, Nr 1, poz. 4) kryterium odróżnienia umowy o roboty budowlane od umowy o dzieło nie jest oznaczenie stron umowy (inwestor – wykonawca czy wykonawca – podwykonawca), lecz rozmiar przedsięwzięcia, zastosowanie dokumentacji projektowej, przekazanie terenu budowy (lub jej wyodrębnionej części). Ponadto, zdaniem SN, umowa o roboty budowlane odzwierciedla obraz przedsięwzięcia o większych rozmiarach, zindywidualizowanych właściwościach zarówno fizycznych, jak i użytkowych, i co istotne poza nielicznymi wyjątkami, towarzyszy temu wymóg projektowania i zinstytucjonalizowany nadzór.

Orzecznictwo

Jak słusznie zauważył SN w wyroku z 12.10.2011 r. (II CSK 63/2011, Legalis), określenie umowy jako umowy o roboty budowlane zwykle nie stanowi problemu, jeżeli jej przedmiot dokładnie odpowiada definicji obiektu budowlanego zawartej w PrBud, a roboty polegają na pracach w niej określonych. Możliwe jest jednak, że przedmiotem umowy nie jest wykonanie całego obiektu budowlanego lecz jego części albo prac, których rezultatem nie jest wykonanie całego obiektu ani nawet jego dającej się wyodrębnić części,

a które jednak składają się na wykonanie obiektu, stanowią część składową finalnego rezultatu. Nie można więc uznać, że w umowie o roboty budowlane chodzi wyłącznie o wykonanie określonego obiektu budowlanego. Świadczenie z umowy o roboty budowlane może być zatem spełniane częściowo.

Jeżeli strona twierdzi, że zawarta umowa jest umową o roboty budowlane w rozumieniu art. 647 KC, powinna wykazać, iż umowa zawiera cechy pozwalające na takie jej zakwalifikowanie. W razie powyższego niewykazania prawidłowe jest uznanie, że strony łączy umowa o dzieło – wyr. SN z 18.5.2007 r., I CSK 51/07, Legalis.

Należy stwierdzić, że aktualnie realizacja różnego rodzaju inwestycji jest na tyle skomplikowana i różnorodna, że w praktyce niezwykle rzadko mamy do czynienia z sytuacją, gdy strony (inwestor i wykonawca) zawierają typową (nazwaną) umowę o roboty budowlane uregulowaną przepisami Kodeksu cywilnego, albowiem zakres zobowiązań stron jest znacznie szerszy niż tylko te wynikające z umowy o roboty budowlane.

W praktyce mamy do czynienia bardzo często z różnego rodzaju umowami typu „zaprojektuj i zbuduj”, „zbuduj i zarządzaj”, a nawet „zaprojektuj, zbuduj, zarządzaj i przekaz”. Zatem w rzeczywistości umowy takie stają się umowami nienazwanymi o cechach typowych dla kilku różnych rodzajów umów.

Zgodnie z brzmieniem art. 647 KC wykonawca zobowiązuje się do oddania przewidzianego w umowie obiektu, wykonanego zgodnie z projektem i z zasadami wiedzy technicznej, a 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. Ze względu na dość małą liczbę przepisów Kodeksu cywilnego stosowanych bezpośrednio do umowy o roboty budowlane oraz braku powszechnie obowiązujących ogólnych warunków umów, treść umowy o roboty budowlane mieści się w zakresie swobody kontraktowej umów. Oznacza to, że strony mogą dowolnie kształtować swoje prawa i obowiązki w zakresie stosunków umownych.

Inwestor może zawrzeć **umowę o generalne wykonawstwo** z wykonawcą, który zobowiązuje się do wykonania całości prac bu-

Umowy nienazwane

Treść zobowiązania wykonawcy wynikająca z art. 647 KC

Umowy o podwykonawstwo

[Przejdź do księgarni →](#)