Wprowadzenie

Drogi Czytelniku!

Oficyna Wydawnicza POLCEN przedstawia jedyny tego typu nowy poradnik pt. *Umowy budowlane* autorstwa Heliodora Jerzego Orłowskiego. Szczegółowo przybliża on kluczowe aspekty:

1) ogólnych warunków umów budowlanych,
2) umów o roboty budowlane,
3) prac projektowych w budownictwie,
4) zastępczego nadzoru inwestorskiego.

Firmy budowlane, w tym inwestorzy, architekci i wykonawcy, aby z powodzeniem funkcjonować na polskim i unijnym rynku, muszą, oprócz samego prawa budowlanego, bardzo dobrze znać zawiłości zawierania kontraktów budowlanych. Dlatego też, *Umowy budowlane* posiadają skondensowaną analizę najważniejszych klauzul umów budowlanych opartych na obowiązujących w Polsce przepisach, a także orzecznictwie sądowym. Uwzględniają one również europejskie dyrektywy (FIDIC) oraz niemieckie wzorce (VOB).

Poradnik zawiera liczne wzorce i przykłady praktyczne z komentarzem dotyczące zakresu budowlanego procesu inwestycyjnego.

Autor publikacji Heliodor to doświadczony i znany prawnik z uprawnieniami budowlanymi, opracował zbiór dokumentów, które ustalają zasady prawne, techniczne i ekonomiczne warunków umów dotyczących realizacji przedsięwzięć budowlanych.

Umowa jest to zgodne oświadczenie woli zamawiającego i wykonawcy w sprawie wykonania określonej roboty lub usługi w ustalonym terminie i za uzgodnione (umówione) wynagrodzenie.

Umowa o wykonanie robót budowlanych jest dokumentem podstawowym o świadczenia wzajemne pomiędzy inwestorem a wykonawcą, w którym:

- **wykonawca** zobowiązuje się do wykonania przedmiotu umowy, zgodnie z dokumentacją projektową, zasadami wiedzy technicznej, normami i obowiązującymi przepisami, w tym techniczno-budowlanymi,
- **zamawiający (inwestor)** zobowiązuje się do wykonania czynności określonych przez przepisy właściwe i związane z przygotowaniem robót, w szczególności do: przekazania terenu budowy, dostarczenia dokumentacji projektowej oraz odebrania przedmiotu umowy i zapłaty umówionego wynagrodzenia.

Poprawnie sporządzona umowa powinna uwzględniać i przewidywać (w miarę możliwości) wszystkie uwarunkowania i problemy, które mogą się pojawić w trakcie jej realizacji. Z tego powodu formułowanie treści umów budowlanych wymaga dużego doświadczenia, a także dobrej znajomości obowiązujących przepisów prawnych, a głównie: *Kodeksu cywilnego*, *Prawa zamówień publicznych*, *Prawa budowlanego* oraz norm i przepisów techniczno-budowlanych.

W znacznej części umów postanowienia powtarzają się, dlatego też ze względów praktycznych jest zasadne podzielenie ich na dwie części, tj.:

1) **warunki ogólne**, powtarzające się w każdej umowie (tzw. „ogólne warunki umów"),
2) **warunki szczegółowe**, związane tylko z konkretną umową.

Warto podkreślić, że od zrealizowania zamierzonego zakresu rzeczowego i terminowego wykonania umowy jest uzależniony sukces lub porażka finansowa inwestora, wykonawcy lub jednocześnie obu stron umowy.

Poradnik *Umowy budowlane* ma na celu:

- ujednolicenie nazewnictwa treści umów poprzez stosowanie wyrażeń jednoznacznych,
- zagwarantowanie kompleksowości i przejrzystości umów przez włączenie do ich treści ogólnych warunków,
- omówienie ocen prawnych umów wydanych przez sądy powszechne.

Warunki ekonomiczne i rynkowe przedsiębiorstw budowlanych (z których większość nie korzysta z usług prawnika i nie

prowadzi księgowości rodzajowej) oraz orzecznictwo sądów powszechnych, spowodowały, że istnieje zapotrzebowanie na poradnik, który naświetli i ujednoznaczni zamawiającemu i wykonawcy problematykę prawną dotyczącą treści zawieranych umów.

Ustawa *Prawo zamówień publicznych* zobowiązuje zamawiającego wydatkującego środki publiczne do określonych zachowań, które powinny mieścić się w ramach swobody kontraktowania, przywróconej w polskim prawie, i zachowania **zasady równego traktowania**.

Wybór wykonawcy (najkorzystniejszej oferty) w przetargu publicznym na wykonanie robót budowlanych, prac projektowych w budownictwie czy sprawowanie funkcji inwestora zastępczego, należy do wyzwań wymagających od zamawiającego umiejętności i wiedzy nie tylko prawnej, ale również doświadczenia w realizacji robót budowlanych, prac projektowych w budownictwie, funkcji inwestora zastępczego. Uwzględniając, że tylko niewielka grupa zamawiających w sposób ciągły inwestuje w proces inwestycji budowlanych, zamawiający formułując treść specyfikacji istotnych warunków zamówienia (*siwz*), w tym ustalając ważne warunki umowy, bazują na cudzych doświadczeniach, które nie zawsze odpowiadają warunkom konkretnej inwestycji budowlanej.

Umowy budowlane to propozycja autora dotycząca ustaleń wzajemnych praw i obowiązków umawiających się stron w toku działalności inwestycyjnej, których przedmiotem jest wykonanie różnorodnych czynności o dużej wartości materialnej realizowanych w dłuższym okresie czasu – nawet przez kilka lat.

Przeniesienie tych propozycji prawnych, ogólnych ustaleń do warunków umów powinno usprawnić proces zawierania umów, a umowę uczynić czytelną i przejrzystą. Ma to na celu zapobiegnięcie ewentualnym sporom sądowym, gdyż z doświadczenia autora wynika, że występują one często i trwają nawet kilka lat.

Oficyna Wydawnicza POLCEN poleca także inne pozycje związane z tym tematem, a mianowicie:

- „Kosztorysowanie obiektów i robót budowlanych" B. Kacprzyk
- „Zamówienia publiczne bez tajemnic" J.A. Karczewski
- „Przepisy techniczno-budowlane dla budynków" R. Wąchocki
- „Warunki techniczne dla budynków i ich usytuowanie" komentarz W. Korzeniewski

- „Kodeks postępowania administracyjnego" i „Prawo zamówień publicznych" A. Kalińskiego
- „Prawo autorskie i prawa pokrewne" H. J. Orłowski,
- „VOB – Znormalizowane zasady zlecania i wykonawstwa robót budowlanych. Część B: Ogólne warunki umowy o roboty budowlane".

Autor i Wydawca tego poradnika pragną przyczynić się do wzbogacenia problematyki umów budowlanych na rynku polskim, mając na względzie **dobro wspólne wykonawców i inwestorów**. Stosowane wzorce niemieckie VOB oraz europejskie wskazówki FIDIC w tym zakresie są nieodpowiednie, przez to mało przydatne do naszych polskich warunków.

Tego typu **poradnik (wzorce)**, jak i inne ww. opracowania mają zazwyczaj **charakter fakultatywny**, tzn. obowiązują tylko wtedy, gdy strony uzgodnią ich stosowanie w umowie.

Zachęcam do zapoznania się z naszymi pozycjami wydawniczymi na www.polcen.com.pl

Z poważaniem

Autor — Wydawca

Heliodor Jerzy Orłowski — Ryszard Sobolewski

DZIAŁ I
Przygotowanie inwestycji budowlanych

Przedmiot umowy (zamówienia), jakim są roboty budowlane, należy do:

a) najkosztowniejszych przedmiotów obrotu gospodarczego,

b) najbardziej skomplikowanych pod względem technicznym,

c) o najdłuższym terminie realizacji.

Jest on realizowany w szczególnych warunkach (poligonowych), niekiedy przy skrajnie niekorzystnych warunkach atmosferycznych, równocześnie przez wielu branżystów.

Okres tranformacji

W minionym okresie roboty budowlane realizowało w Polsce setki tysięcy polskich robotników, techników i inżynierów budownictwa wykorzystując polskie materiały, za pomocą wyprodukowanego w Polsce sprzętu i transportu technologicznego, co dawało zatrudnienie kolejnym setkom tysięcy robotników. Gros potencjału państwowych przedsiębiorstw budowlanych było zaangażowane przy odbudowie, a później rozbudowie polskiego przemysłu oraz w budownictwie mieszkaniowym, którego wtedy rocznie powstawało co najmniej dwukrotnie więcej niż obecnie.

Inwestycje budowlane w Polsce realizowało wtedy kilkaset państwowych przedsiębiorstw budowlanych, podzielonych na te, które realizowały roboty związane z budownictwem mieszkaniowym oraz te wykonujące roboty w obiektach przemysłowych, w tym infrastruktury technicznej. Małym prywatnym przedsiębiorstwom zrzeszonym w izbach rzemieślniczych pozostawiono drobne prace remontowe, realizowane dla jednostek gospodarki uspołecznionej oraz usługi realizowane na rzecz osób fizycznych i spółdzielni.

W okresie transformacji ekonomicznej w Polsce powstało kilkadziesiąt tysięcy firm budowlanych, a z dużych państwowych na