

SPIS TREŚCI

Od Wydawcy	11
Przedmowa – inż. Tomasz Latawiec	13
Przedmowa – prof. dr hab. Andrzej Szumański	15
Wykaz skrótów	17
Wprowadzenie	21

CZĘŚĆ I

1. Kontrakt budowlany	23
1.1. Rodzaje kontraktów budowlanych	23
1.1.1. Umowa o generalne wykonawstwo	24
1.1.2. Umowa o wykonawstwo częściowe	26
1.1.3. Umowa o prace projektowe i wykonawstwo (Zaprojektuj i wybuduj).....	27
1.1.4. Umowa o generalną realizację inwestycji (EPC/„pod klucz”).....	28
1.1.5. Umowa o zastępstwo inwestycyjne.....	29
1.1.6. Umowa typu EPCM (z menedżerem kontraktu)	31
1.1.7. Umowa o podwykonawstwo.....	31
1.2. Kwalifikacja prawna kontraktów budowlanych w prawie polskim.....	33
2. Źródła regulacji dotyczących kontraktów budowlanych	41
2.1. Kodeks cywilny	41
2.2. Prawo zamówień publicznych	42
2.3. Prawo budowlane	43
2.4. FIDIC oraz warunki FIDIC.....	44
2.4.1. Organizacja FIDIC.....	44
2.4.2. Warunki FIDIC	44
2.4.3. Rodzaje warunków FIDIC	46
2.4.4. Uniwersalny charakter warunków FIDIC.....	48
2.4.5. Wpływ prawa anglosaskiego na stosowanie warunków FIDIC	49
2.4.6. Charakter prawny warunków FIDIC.....	50
2.5. Warunki VOB.....	52
2.6. Zwyczaje	54
3. Uczestnicy procesu inwestycyjnego	55
3.1. Inwestor lub zamawiający	55
3.2. Wykonawca	58
3.3. Podwykonawca	59
3.4. Projektant	60
3.5. Kierownik budowy i jego obowiązki	62
3.6. Nadzór inwestorski i obowiązki nadzoru	64
3.7. Inżynier kontraktu i jego obowiązki	65
3.7.1. Pozycja inżyniera w systemie anglosaskim	65
3.7.2. Inżynier w warunkach FIDIC	69
3.7.3. Inżynier a inspektor nadzoru inwestorskiego	71
3.7.4. Zadania inżyniera kontraktu	73

4. Przedmiot umowy	77
4.1. Opis przedmiotu zamówienia.....	77
4.2. Podział przedmiotu zamówienia na części	79
4.3. Dokumentacja projektowa	81
4.3.1. Dokumentacja projektowa w świetle KC i PB	81
4.3.2. Dokumentacja projektowa w świetle PZP	83
4.3.3. Dokumentacja projektowa w świetle warunków FIDIC	86
4.4. Wykładnia dokumentów kontraktowych określających przedmiot zamówienia	86
4.4.1. Podstawowe zasady wykładni umów w prawie polskim	87
4.4.2. Wykładnia umów zawartych w zamówieniach publicznych.....	90
4.4.3. Wykładnia umów opartych na warunkach FIDIC	92
4.4.4. Wykładnia pojęć nieostrych w warunkach FIDIC	93
4.5. Klauzule interpretacyjne w kontraktach budowlanych.....	95
4.5.1. Klauzule interpretacyjne w warunkach FIDIC.....	96
4.5.2. Stosowanie klauzul interpretacyjnych w prawie polskim.....	99
4.5.3. Kontraktowe dyrektywy wykładni	100
4.5.4. Klauzula rankingowa	101
4.5.5. Wykładnia kontraktu przez inżyniera	102
4.6. Wpływ rozkładu obowiązków i ryzyk projektowych na zakres przedmiotu zamówienia.....	106
5. Zamawiający i jego obowiązki	109
5.1. Opis przedmiotu zamówienia i zorganizowanie przetargu	109
5.2. Obowiązki projektowe zamawiającego	110
5.3. Przekazanie terenu budowy	115
5.4. Współpraca przy uzyskaniu pozwoleń, opinii lub zatwierdzeń.....	117
5.5. Obowiązek zgłoszenia błędów lub wad natury technicznej	120
5.6. Utrzymywanie finansowania kontraktu	120
5.7. Przystąpienie do odbioru robót.....	122
5.8. Zapłata wynagrodzenia.....	122
6. Wykonawca i jego obowiązki	125
6.1. Wykonawca wielopodmiotowy (konsorcjum)	125
6.2. Obowiązek należytego wykonania robót i oddania obiektu.....	127
6.3. Obowiązki projektowe wykonawcy	129
6.3.1. Standard odpowiedzialności wykonawcy za projekt	131
6.3.2. Obowiązek powiadomienia w przypadku opóźnienia w dostarczeniu dokumentacji projektowej.....	133
6.3.3. Tymczasowa niezgodność wykonywanych prac z projektem	134
6.4. Obowiązek inspekcji oraz odpowiedzialność wykonawcy za teren budowy i dokumentację dostarczoną przez zamawiającego	135
6.5. Zabezpieczenie terenu budowy	142
6.6. Współdziałanie wykonawcy z innymi podmiotami.....	142
6.7. Obowiązek realizacji robót tymczasowych	143
6.8. Inne szczegółowe obowiązki wykonawcy w kontraktach budowlanych	144

7. Projektant i jego obowiązki	147
7.1. Obowiązki i uprawnienia projektanta w świetle Prawa budowlanego	147
7.2. Umowa o prace projektowe	150
7.3. Prawa autorskie	153
7.4. Odpowiedzialność projektanta	156
8. Podwykonawstwo. Obowiązki oraz odpowiedzialność inwestora i wykonawcy względem podwykonawców	161
8.1. Obowiązki oraz odpowiedzialność inwestora i wykonawcy względem podwykonawców w świetle KC.....	161
8.1.1. Art. 647 ¹ KC w brzmieniu obowiązującym od 1.06.2017 r.	163
8.1.2. Art. 647 ¹ KC w brzmieniu obowiązującym do 31.05.2017 r.	165
8.2. Obowiązki oraz odpowiedzialność inwestora i wykonawcy względem podwykonawców w świetle PZP.....	168
8.3. Obowiązki oraz odpowiedzialność inwestora i wykonawcy względem podwykonawców w świetle warunków FIDIC	172
9. Zabezpieczenie wykonania umowy	175
9.1. Zabezpieczenia na rzecz inwestora	175
9.1.1. Rodzaje zabezpieczeń w świetle zasady swobody umów	175
9.1.2. Zabezpieczenie wykonania na gruncie PZP.....	178
9.1.3. Zabezpieczenie wykonania w warunkach FIDIC	179
9.1.4. Kaucja gwarancyjna (kwota zatrzymana)	181
9.1.5. Inne rodzaje zabezpieczeń w warunkach FIDIC	182
9.2. Zabezpieczenia na rzecz wykonawcy. Gwarancja zapłaty za roboty budowlane.....	183
10. Przebieg realizacji kontraktu i terminy kontraktowe	187
10.1. Rozpoczęcie robót, termin realizacji umowy, harmonogram	187
10.2. Przedłużenie terminu realizacji umowy.....	189
10.3. Roszczenie o przedłużenie terminu realizacji umowy na tle prawa polskiego.....	193
10.4. Opóźnienie w postępie prac pozostające bez związku z okolicznościami uzasadniającymi przedłużenie czasu na ukończenie	197
10.5. Zawieszenie i wznowienie prac	198
11. Zmiana zakresu robót (przedmiotu zamówienia)	201
11.1. Cel gospodarczy klauzul dopuszczających zmianę treści umowy o roboty budowlane	202
11.2. Zmiana zakresu robót w świetle warunków FIDIC.....	203
11.2.1. Zmiana inicjowana przez zamawiającego i inżyniera	205
11.2.2. Zmiana inicjowana przez wykonawcę.....	206
11.2.3. Ograniczenia prawa do zmiany	209
11.2.4. Rodzaje zmian w warunkach FIDIC.....	210
11.2.4.1. Zmiana ilości robót	210
11.2.4.2. Roboty zamienne, zmiana jakości robót	211
11.2.4.3. Roboty dodatkowe.....	212
11.2.4.4. Zmiana metod pracy wykonawcy lub sposobu wykonania robót.....	213

11.2.4.5. Przyspieszenie prac.....	214
11.2.4.6. Pominięcie części robót.....	215
11.2.4.7. Zmiana w wymaganiach zamawiającego.....	216
11.3. Zmiana zakresu robót w świetle KC.....	218
11.3.1. Ustawowa klauzula <i>rebus sic stantibus</i>	218
11.3.2. Kontraktowa klauzula zmiany umowy.....	220
11.3.3. Zgodność klauzuli zmiany z naturą kontraktów budowlanych.....	220
11.4. Zmiana zakresu robót w świetle PZP.....	222
11.4.1. Nowelizacja ustawy PZP z 28.07.2016 r.	222
11.4.2. Zmiana na podstawie jednoznacznego postanowienia umowy określającego zakres, charakter i warunki wprowadzenia zmian.....	224
11.4.3. Zmiana w przypadku niezbędnych robót dodatkowych nieprzekraczających 50% pierwotnej wartości zamówienia.....	225
11.4.4. Zmiana w przypadku nieprzewidywalnych okoliczności przy wartości zmiany nieprzekraczającej 50% pierwotnej wartości zamówienia.....	226
11.4.5. Zmiana wykonawcy.....	226
11.4.6. Zmiana nieistotna.....	226
11.4.7. Zmiana nieprzekraczająca 15% pierwotnej wartości zamówienia i kwoty 5 225 000 euro.....	228
11.4.8. Wnioski.....	228
11.5. Forma zmiany umowy w drodze polecenia zmiany.....	229
11.5.1. Polecenie zmiany w warunkach FIDIC.....	229
11.5.2. Forma polecenia zmiany w świetle KC i PZP.....	230
12. Odbiór robót.....	233
12.1. Odbiór robót w świetle KC i PZP.....	233
12.1.1. Przystąpienie do odbioru.....	233
12.1.2. Odbiór robót.....	234
12.1.3. Odbiór częściowy a rozliczenie robót.....	237
12.2. Przejęcie i stwierdzenie wykonania robót w świetle warunków FIDIC.....	238
13. Wynagrodzenie wykonawcy. Wycena i rozliczenie robót.....	245
13.1. Podstawy określenia wynagrodzenia wykonawcy w umowie o roboty budowlane.....	245
13.1.1. Kontraktowa podstawa wynagrodzenia.....	245
13.1.2. Zastosowanie przepisów o umowie o dzieło.....	248
13.2. Wynagrodzenie kosztorysowe w KC i Czerwonej Księdze FIDIC.....	250
13.3. Wynagrodzenie ryczałtowe w KC oraz Żółtej i Srebrnej Księdze FIDIC.....	252
13.4. Wycena i rozliczenie robót na podstawie KC i PZP.....	254
13.4.1. Przedmiar i obmiar robót.....	254
13.4.2. Kosztorysy budowlane i ich rodzaje.....	256
13.4.3. Kosztorys inwestorski w PZP. Tabele wartości elementów scalonych ..	259
13.4.4. Kosztorys ofertowy przy umowach z wynagrodzeniem ryczałtowym.....	261
13.4.5. Rozliczenie robót. Zaliczka i płatności częściowe.....	262
13.5. Wycena i rozliczenie robót na podstawie warunków FIDIC.....	264
13.5.1. Metody wyceny robót w warunkach FIDIC.....	264

13.5.2. Wycena w trybie określenia przez inżyniera.....	267
13.5.3. Wycena na podstawie stawek kontraktowych.....	269
13.5.4. Wycena w trybie dostosowania stawek kontraktowych	270
13.5.5. Wycena na podstawie uzasadnionych kosztów wykonania robót	272
13.5.6. Rozliczenie robót w warunkach FIDIC. Zaliczka i świadectwa płatności.....	275
13.6. Zmiana wynagrodzenia	278
13.6.1. Zmiana wynagrodzenia kosztorysowego	281
13.6.1.1. Zmiana wynagrodzenia kosztorysowego na podstawie KC.....	281
13.6.1.2. Zmiana wynagrodzenia kosztorysowego na podstawie postanowień umowy lub kosztorysu dodatkowego (zamiennego)	283
13.6.1.3. Zmiana wynagrodzenia kosztorysowego na podstawie warunków FIDIC	285
13.6.2. Zmiana wynagrodzenia ryczałtowego	287
13.6.2.1. Zmiana wynagrodzenia ryczałtowego w razie zmiany zakresu robót	288
13.6.2.2. Zmiana wynagrodzenia ryczałtowego na podstawie postanowień umowy	291
13.6.2.3. Zmiana wynagrodzenia ryczałtowego w razie zmiany kosztów wykonania robót	296
13.6.2.4. Zmiana wynagrodzenia ryczałtowego w razie błędów w dokumentacji projektowej inwestora	298
13.6.3. Zmiana wynagrodzenia w umowie o zamówienie publiczne.....	299
13.6.4. Dochodzenie wartości robót dodatkowych na podstawie przepisów o bezpodstawnym wzbogaceniu.....	300
14. Odpowiedzialność kontraktowa.....	303
14.1. Odpowiedzialność i ryzyka kontraktowe wykonawcy	304
14.1.1. Ryzyka wykonawcy w warunkach FIDIC	304
14.1.2. Odpowiedzialność za opóźnienie i kary umowne	306
14.1.2.1. Odpowiedzialność na zasadzie winy	307
14.1.2.2. Kara umowna a odpowiedzialność gwarancyjna	307
14.1.2.3. Odpowiedzialność za opóźnienie w warunkach FIDIC	309
14.1.2.4. Odszkodowanie za opóźnienie w FIDIC a kara umowna w rozumieniu KC	311
14.1.2.5. Miarkowanie kary umownej	313
14.1.3. Odpowiedzialność za wady. Rękojmia, gwarancja jakości	315
14.2. Odpowiedzialność i ryzyka kontraktowe zamawiającego	320
14.2.1. Ryzyka zamawiającego w warunkach FIDIC.....	320
14.2.2. Odpowiedzialność za nieprzewidywalne warunki fizyczne	323
14.3. Ograniczenia odpowiedzialności	324
14.4. Siła wyższa	325
15. Odstąpienie od umowy	329
15.1. Odstąpienie przez zamawiającego.....	330
15.1.1. Podstawy odstąpienia od umowy w warunkach FIDIC	330
15.1.2. Upadłość wykonawcy i zdarzenia o podobnym charakterze	332

15.1.3. Podstawy odstąpienia od umowy w KC.....	333
15.1.4. Rezygnacja zamawiającego z realizacji inwestycji w warunkach FIDIC i w KC	334
15.1.5. Podstawy odstąpienia w PZP	336
15.2. Zawieszenie prac i odstąpienie przez wykonawcę	337
15.3. Skutki odstąpienia i rozliczenia stron po odstąpieniu od umowy	339
15.3.1. Skutki odstąpienia od umowy w zakresie rozliczeń stron	339
15.3.2. Ustalenie wartości wykonanych robót na dzień odstąpienia	340
15.3.3. Ustalenie wartości szkody poniesionej wskutek odstąpienia. Metoda dyferencyjna	341
15.3.4. Odstąpienie od umowy a skuteczność postanowień o karach umownych	345
16. Roszczenia i rozstrzyganie sporów.....	349
16.1. Roszczenia stron w związku z wykonywaniem umowy	349
16.1.1. Roszczenie i spór w rozumieniu warunków FIDIC	349
16.1.2. Termin umowy na zgłaszanie roszczeń w warunkach FIDIC	351
16.2. Rozstrzyganie sporów w świetle modelowych klauzul warunków FIDIC.....	360
16.2.1. Zakres właściwości komisji rozjemstwa	360
16.2.2. Związanie stron decyzją komisji rozjemstwa i jej wykonalność.....	361
16.2.3. Postępowanie przed komisją rozjemstwa a arbitraż	365
16.2.3.1. Postępowanie przed komisją jako warunek prawny wszczęcia arbitrażu	365
16.2.3.2. Konsekwencje wydania wyroku arbitrażowego w braku postępowania przed komisją rozjemstwa	366
16.2.3.3. Obejście wymogu postępowania przed komisją rozjemstwa.....	368
16.2.3.4. Wymóg tożsamości sporu	369
16.2.4. Komisja rozjemstwa a prawo do sądu	370
CZĘŚĆ II	
Wzory umów i dokumentów kontraktowych z komentarzem.....	371
A. Wzór umowy o roboty budowlane	372
B. Wzór umowy o prace architektoniczne i projektowe	388
C. Wzór gwarancji należytego wykonania umowy.....	393
D. Wzór dokumentu gwarancji jakości.....	397
E. Wzór protokołu przekazania terenu budowy.....	401
F. Wzór protokołu odbioru końcowego robót.....	403
G. Wzór protokołu odbioru częściowego	407
Wykaz literatury	411
Wykaz orzecznictwa	419
Skorowidz rzeczowy	433