

Prawa i obowiązki stron umowy o roboty budowlane

Każdy proces budowlany cechuje się dużą złożonością. Wynika to między innymi z roli jaką pełni inwestor. To on odpowiedzialny jest za sprawy organizacyjne jak i podpisywanie umów gwarantujących właściwą realizację zadań.

Obowiązujący stan prawny pozwala na formułowanie wielu koncepcji wykonawstwa, a zatem na różnorodne kształtowanie praw i obowiązków wykonawcy i inwestora. Regulacja zawarta w Kodeksie cywilnym ma w odniesieniu do tej problematyki raczej ogólny charakter. Wykonawca i inwestor (strony umowy o roboty budowlane) mogą zatem dowolnie kształtować łączący je stosunek prawny, byle tylko – stosownie do art. 353¹ kodeksu cywilnego – cel tego stosunku nie był sprzeczny z naturą zobowiązania, ustawą ani zasadami współżycia społecznego.

Obowiązki wykonawcy

Podstawowym i niezmiennym obowiązkiem wykonawcy pozostaje jednak oddanie obiektu budowlanego wykonanego zgodnie projektem i zasadami wiedzy technicznej oraz przekazanie go inwestorowi. Warto w tym miejscu zaznaczyć, że zgodnie z art. 647 k.c. ustalającym przedmiot umowy o roboty budowlane, wykonawca zobowiązuje się do oddania przewidzianego w umowie obiektu, nie zaś do wykonania określonych robót budowlanych. W umowie o roboty budowlane należy zatem ustalić zakres robót, które wykonawca będzie wykonywał osobiście lub za pomocą podwykonawców, przy czym ta ostatnia możliwość wynikać może również z późniejszych zmian umowy. Wobec braku odnośnych postanowień w umowie, zgodnie z art. 649 k.c. przyjmuje się, że wykonawca podjął się wszystkich robót objętych projektem stanowiącym część składową umowy. Odstąpienie przez wykonawcę od osobistego wykonywania umowy o roboty budowlane wymaga wskazania w jej treści zakresu robót, jakie wykonawca będzie wykonywał przy pomocy podwykonawców, jak również zgody inwestora na zawarcie umowy z konkretnym podwykonawcą. Przy uwzględnieniu treści art. 60 k.c. zgoda inwestora na zawarcie przez wykonawcę umowy z podwykonawcą może być wyrażona w każdy sposób. Analizując pozostałe obowiązki wykonawcy w związku z zawartą umową o roboty budowlane wyróżnić można, po pierwsze, obowiązek zabezpieczenia terenu budowy (w przypadku protokolarnego przejęcia terenu budowy), po drugie, obowiązek sprawdzenia oraz niezwłocznego zawiadomienia inwestora o dostrzeżonych nieprawidłowościach w zakresie dokumentacji projektowej, terenu budowy, maszyn lub urządzeń dostarczonych przez inwestora, jak również niezwłocznego zawiadomienia inwestora o zajściu jakichkolwiek innych okoliczności, które mogą przeszkodzić prawidłowemu wykonaniu robót. Jakkolwiek zgodnie z orzecznictwem Sądu Najwyższego (wyrok SN z dnia 27 marca 2000 r., III CKN 629/98, OSNC 2000/9/173), na wykonawcy nie ciąży obowiązek szczegółowego sprawdzenia dostarczonego projektu w celu wykrycia jego wad. Wykonawca powinien jedynie umieć odczytać projekt i realizować inwestycję zgodnie z tym projektem oraz zasadami sztuki budowlanej. Tym niemniej, analiza dokumentacji prowadzić musi do niezwłocznego powiadomienia inwestora o niemożliwości realizacji inwestycji na podstawie otrzymanego projektu lub też o tym, że realizacja dostarczonego projektu spowoduje powstanie obiektu wadliwego. Brak takiego powiadomienia narazić może wykonawcę na powstanie odpowiedzialności odszkodowawczej z tytułu nienależytego wykonania zobowiązania.

Obowiązki inwestora

W zakresie zawartej umowy o roboty budowlane inwestor zobowiązany jest natomiast do dokonania wymaganych przez właściwe przepisy czynności związanych z przygotowaniem robót (zorganizowanie procesu budowy). Składa się na nie przekazanie terenu budowy i dostarczenie wykonawcy dokumentacji projektowej, odebranie obiektu po zakończeniu prac i zapłata umówionego wynagrodzenia. Przekazanie terenu budowy wykonawcy powinno zostać potwierdzone protokołem, gdyż w takim wypadku wykonawca do chwili oddania obiektu ponosi odpowiedzialność na zasadach ogólnych za szkody wynikłe na tym terenie. Konstrukcji tej nie stosuje się zatem w sytuacji, gdy inwestor zawarł z różnymi wykonawcami kilka umów o roboty budowlane, a każdy z nich ma wykonać jedynie część prac składających się na końcowy rezultat.

Obowiązkiem inwestora pozostaje zapłata wykonawcy umówionego wynagrodzenia. Jego wysokość strony umowy mogą ustalić dowolnie. O takim uzgodnieniu można mówić także w sytuacji, gdy zamiast ściśle określonej kwoty strony określiły w umowie podstawę ustalenia wynagrodzenia w przyszłości. Brak określenia w umowie kwoty należnej wykonawcy (wysokości wynagrodzenia), bądź podstaw ustalenia wynagrodzenia w przyszłości, powoduje, że daną umowę kwalifikować należy jako umowę o dzieło, a nie umowę o roboty budowlane.

Wynagrodzenie za roboty budowlane

Omawiając kwestię wynagrodzenia za roboty budowlane należy zwrócić uwagę na zagadnienie opłacania podwykonawców. Zgodnie z art. 647 § 5 k.c. zawierający umowę z podwykonawcą oraz inwestor i wykonawca ponoszą solidarną odpowiedzialność za zapłatę wynagrodzenia za roboty budowlane wykonane przez podwykonawcę. Zasadniczym skutkiem wprowadzonego rozwiązania jest rozszerzenie kręgu podmiotów odpowiedzialnych za uregulowanie kwestii zapłaty wykonawcy. Solidarna odpowiedzialność wskazanych podmiotów nie może być modyfikowana wolą stron, gdyż zgodnie z § 6 omawianego artykułu, postanowienia te byłyby nieważne.

O ile umowa nie stanowi inaczej, inwestor ma obowiązek na żądanie wykonawcy przyjmować wykonane roboty częściowo, w miarę ich ukończenia, jednocześnie przekazując odpowiednie części wynagrodzenia.

Inne obowiązki stron umowy o roboty budowlane są rozmaicie ustalane, w zależności od indywidualnych potrzeb inwestora, jak również przyjętej formuły wykonawstwa. Nie bez znaczenia pozostaje fakt, że inwestor i wykonawca mogą w takim dokumencie zakres wzajemnych obowiązków poszerzyć lub zawęzić

Prawa i obowiązki przedstawicieli stron na budowie

Wykonawcę na budowie reprezentuje kierownik budowy, którym jest osoba fizyczna posiadająca uprawnienia budowlane w odpowiedniej specjalności. Reprezentantem inwestora na budowie jest natomiast inspektor nadzoru inwestorskiego. Osoby sprawują samodzielne funkcje techniczne w budownictwie, zgodnie z ustawą Prawo budowlane. Ich prawa i obowiązki istnieją bez względu na to, czy strony powołały się na nie w treści umowy, czy też nie.

W związku z podejmowanymi czynnościami w trakcie wykonywanych robót budowlanych, kierownik budowy podlega odpowiedzialności cywilnej, karnej, jak i zawodowej. Od momentu protokolarnego przejęcia obowiązków przez kierownika, aż do zakończenia budowy odpowiedzialność za niedopełnienie obowiązków i wynikłe szkody ponosi co do zasady właśnie osoba pełniąca tę funkcję. Nad poczynaniami kierownika budowy czuwa inspektor nadzoru inwestorskiego, dlatego też funkcji tych tej nie można łączyć..

Do podstawowych obowiązków kierownika budowy należy:

1. Protokolarnie przejęcie od inwestora i odpowiednie zabezpieczenie terenu budowy.
2. Prowadzenie dokumentacji budowy.
3. Zapewnienie geodezyjnego wytyczenia obiektu, zorganizowanie budowy i kierowanie budową obiektu w sposób zgodny z projektem i wydanym pozwoleniem, przepisami (m.in. techniczno-budowlanymi) oraz przepisami bezpieczeństwa i higieny pracy.
4. Koordynowanie realizacji zadań zapobiegających zagrożeniom bezpieczeństwa i ochrony zdrowia (m.in. przy opracowywaniu technicznych lub organizacyjnych założeń planowanych robót budowlanych lub ich poszczególnych etapów).
5. Wstrzymanie robót budowlanych w przypadku stwierdzenia możliwości powstania zagrożenia oraz bezzwłoczne zawiadomienie o tym właściwego organu.
6. Zawiadomienie inwestora o wpisie do dziennika budowy dotyczącym wstrzymania robót budowlanych z powodu wykonywania ich niezgodnie z projektem.
7. Realizacja zaleceń wpisanych do dziennika budowy.
8. Zgłaszanie inwestorowi do sprawdzenia lub odbioru wykonanych robót ulegających zakryciu bądź zanikających oraz zapewnienie dokonania wymaganych przepisami lub ustalonych w umowie prób i sprawdzeń instalacji, urządzeń technicznych i przewodów kominowych przed zgłoszeniem obiektu budowlanego do odbioru.
9. Przygotowanie dokumentacji powykonawczej obiektu budowlanego.
10. Zgłoszenie obiektu budowlanego do odbioru odpowiednim wpisem do dziennika budowy oraz uczestniczenie w czynnościach odbioru i zapewnienie usunięcia stwierdzonych wad.

Kierownik budowy ma prawo:

1. Występowania do inwestora o zmiany w rozwiązaniach projektowych, jeżeli są one uzasadnione koniecznością zwiększenia bezpieczeństwa realizacji robót budowlanych lub usprawnienia procesu budowy.
2. Ustosunkowania się w dzienniku budowy do zaleceń w nim zawartych.

Obowiązkiem kierownika budowy jest koordynacja budowy obiektu budowlanego zgodnie z prawem, dlatego też w przypadku zaistnienia jakiegokolwiek negatywnego zdarzenia, to kierownik będzie za nie odpowiedzialny.

Kierownik budowy może oczywiście w każdej chwili zrezygnować z pełnienia swojej funkcji. W takim przypadku ma on obowiązek dokonania odpowiedniego wpisu w dzienniku budowy i poinformowania, najlepiej na piśmie, inwestora i organ nadzoru budowlanego o swojej rezygnacji. Przepisy dotyczące praw i obowiązków kierownika budowy stosuje się odpowiednio do kierowników robót.

W wielu wypadkach niezbędnym okazuje się powołanie inspektora nadzoru inwestorskiego. Choć ustanowienie takiej funkcji jest uprawnieniem, a nie obowiązkiem inwestora, właściwy organ administracji, w decyzji o pozwoleniu na budowę, może nałożyć na inwestora obowiązek ustanowienia takiego inspektora. Może to nastąpić z uwagi na wysoki stopień skomplikowania obiektu lub robót budowlanych, bądź przewidywanym wpływem na środowisko.

Wśród podstawowych obowiązków inspektora nadzoru inwestorskiego wyróżnić należy:

1. Reprezentowanie inwestora na budowie przez sprawowanie kontroli zgodności jej realizacji z projektem i pozwoleniem na budowę, przepisami oraz zasadami wiedzy technicznej,
2. Sprawdzanie jakości wykonywanych robót i wbudowanych wyrobów budowlanych.
3. Sprawdzanie i odbiór robót budowlanych ulegających zakryciu lub zanikających, uczestniczenie w próbach i odbiorach technicznych instalacji, urządzeń oraz przygotowanie i udział w czynnościach odbioru gotowych obiektów budowlanych.
4. Potwierdzanie faktycznie wykonanych robót oraz usunięcia wad, a także, na żądanie inwestora, kontrolowanie rozliczeń budowy.

Inspektor nadzoru inwestorskiego ma prawo:

1. Wydawać kierownikowi budowy lub kierownikowi robót polecenia (dot. m.in. usunięcia nieprawidłowości lub zagrożeń, wykonania prób), potwierdzone wpisem do dziennika budowy.
2. Żądać od kierownika budowy lub kierownika robót dokonania poprawek bądź ponownego wykonania wadliwie wykonanych robót.