

UMOWA O ROBOTY BUDOWLANE W ZAMÓWIENIACH PUBLICZNYCH I W KODEKSIE CYWILNYM

Marta Lipińska



Wolters Kluwer

UMOWA O ROBOTY BUDOWLANE W ZAMÓWIENIACH PUBLICZNYCH I W KODEKSIE CYWILNYM

Marta Lipińska



Wolters Kluwer

WARSZAWA 2025

Stan prawny na 1 marca 2025 r.

Wydawca

Justyna Zabielska-Musioł

Redaktor prowadzący

Paulina Ambroży

Opracowanie redakcyjne

Katarzyna Rybczyńska

Projekt okładek serii

Wojtek Janikowski, Przemek Dębowski



Ta książka jest wspólnym dziełem twórcy i wydawcy. Prosimy, byś przestrzegał przysługujących im praw. Książkę możesz udostępnić osobom bliskim lub osobiście znanym, ale nie publikuj jej w internecie. Jeśli cytujesz fragmenty, nie zmieniaj ich treści i koniecznie zaznacz, czyje to dzieło. A jeśli musisz skopiować część, rób to jedynie na użytek osobisty.

Szanujemy prawo i własność

Więcej na www.legalnakultura.pl

Polska Izba Książki

© Copyright by Wolters Kluwer Polska Sp. z o.o., 2025

ISBN 978-83-8390-412-2

Wolters Kluwer Polska Sp. z o.o.

Dział Praw Autorskich

01-208 Warszawa, ul. Przyokopowa 33

tel. +48 728 313 462

e-mail: PL-ksiazki@wolterskluwer.com

księgarnia internetowa www.profinfo.pl

SPIS TREŚCI

Wykaz skrótów	13
Wstęp	15
Rozdział 1	
Umowa o roboty budowlane	17
1.1. Umowa o roboty budowlane w Kodeksie cywilnym	17
1.2. Umowa o roboty budowlane w Prawie zamówień publicznych	22
1.3. Roboty budowlane zgodnie z Prawem budowlanym	26
1.4. Przykładowa klauzula umowna dotycząca postanowień ogólnych w umowie realizowanej w trybie buduj	31
1.5. Przykładowa klauzula umowna dotycząca postanowień ogólnych w umowie w trybie zaprojektuj i wybuduj	32
Rozdział 2	
Rola i uprawnienia innych podmiotów procesu budowlanego	35
2.1. Kierownik budowy	35
2.2. Inspektor nadzoru inwestorskiego	39
2.3. Projektant	42
Rozdział 3	
Podwykonawstwo w robotach budowlanych	49
3.1. Podwykonawstwo w zamówieniach publicznych	49
3.1.1. Podwykonawstwo usług, dostaw lub robót budowlanych	54

3.1.2. Procedura zgłoszenia podwykonawcy robót budowlanych	60
3.1.3. Procedura zgłaszania podwykonawcy usług lub dostaw	66
3.1.4. Postanowienia umowy o roboty budowlane dotyczące podwykonawstwa	69
3.1.5. Bezpośrednia zapłata	73
3.1.6. Możliwość zmiany zakresu podwykonawstwa	78
3.2. Podwykonawstwo w Kodeksie cywilnym	82
3.2.1. Solidarna odpowiedzialność	82
3.2.2. Bezpodstawne wzbogacenie i nienależyte świadczenie	87
3.3. Przykładowa klauzula umowna dotycząca podwykonawstwa	93
3.4. Przykładowa klauzula umowna dotycząca osobistego wykonania części robót przez wykonawcę	97
3.5. Przykładowa klauzula umowna dotycząca zmiany zakresu podwykonawstwa	97
3.6. Przykładowa klauzula umowna dotycząca wykazania zapłaty wynagrodzenia podwykonawcy lub dalszemu podwykonawcy	98
3.7. Przykładowa klauzula dotycząca roszczenia regresowego	100

Rozdział 4

Termin realizacji	101
4.1. Termin realizacji	101
4.1.1. Okres obowiązywania umowy	101
4.1.2. Sposób określenia terminu realizacji	102
4.1.3. Klauzule abuzywne	105
4.2. Zmiana terminu realizacji	107
4.3. Przykładowa klauzula umowna dotycząca terminu realizacji	114
4.4. Przykładowa klauzula umowna dotycząca zmiany terminu realizacji umowy	115

Rozdział 5

Wynagrodzenie	117
5.1. Wynagrodzenie w Prawie zamówień publicznych.....	118
5.2. Dowody zapłaty wynagrodzenia podwykonawcom	119
5.3. Wynagrodzenie ryczałtowe	123
5.4. Wynagrodzenie kosztorysowe	125
5.5. Wynagrodzenie mieszane.....	128
5.6. Zaliczka.....	129
5.7. Przykładowa klauzula umowna dotycząca sposobu płatności	133
5.8. Przykładowa klauzula umowna dotycząca zaliczek	136

Rozdział 6

Odpowiedzialność odszkodowawcza.....	139
6.1. Szkoda.....	139
6.2. Odpowiedzialność kontraktowa	141
6.3. Odpowiedzialność deliktowa	146
6.4. Odpowiedzialność <i>in solidum</i>	149
6.5. Sposób pociągnięcia do odpowiedzialności.....	150
6.6. Przykładowa klauzula umowna dotycząca opóźnienia....	151
6.7. Przykładowa klauzula dotycząca odpowiedzialności za wady dokumentacji projektowej.....	152
6.8. Przykładowa klauzula umowna dotycząca potrącenia odszkodowań	152

Rozdział 7

Kary umowne	153
7.1. Zwłoka a opóźnienie	153
7.2. Kary umowne w Kodeksie cywilnym	155
7.3. Kary umowne w Prawie zamówień publicznych.....	159
7.4. Miarkowanie kar umownych	165
7.5. Przykładowa klauzula dotycząca kar umownych	170

Rozdział 8

Gwarancja i rękojmia.....	173
8.1. Gwarancja.....	174

8.2. Rękojmia	179
8.3. Przykładowa klauzula umowna dotycząca rękojmi i gwarancji	182
Rozdział 9	
Gwarancja zapłaty	185
Rozdział 10	
Zabezpieczenie należytego wykonania umowy	191
10.1. Formy zabezpieczenia należytego wykonania umowy	191
10.2. Wysokość zabezpieczenia należytego wykonania umowy	194
10.3. Termin obowiązywania zabezpieczenia należytego wykonania umowy	196
10.4. Przykładowa klauzula dotycząca zabezpieczenia należytego wykonania umowy wnoszonego w całości....	198
10.5. Przykładowa klauzula dotycząca zabezpieczenia należytego wykonania umowy wnoszonego w transzach	200
Rozdział 11	
Obowiązek zatrudnienia na podstawie umowy o pracę	205
11.1. Przykładowa klauzula umowna dotycząca obowiązku zatrudnienia na podstawie umowy o pracę	207
11.2. Przykładowa klauzula dotycząca kary umownej za niewykonanie obowiązku związanego z zatrudnianiem na podstawie umowy o pracę	208
Rozdział 12	
Opcja	209
12.1. Przykładowa klauzula umowna dotycząca prawa opcji...	213
Rozdział 13	
Siła wyższa	215
13.1. Przykładowa klauzula umowna dotycząca siły wyższej...	217

Rozdział 14

Prawa autorskie majątkowe	219
14.1. Przedmiot ochrony prawnoautorskiej	219
14.2. Podmiot prawa autorskiego	222
14.3. Odmienności w regulacjach dotyczących utworów architektonicznych oraz architektoniczno- -urbanistycznych	223
14.4. Pola eksploatacji	224
14.5. Uprawnienia autora	226
14.6. Przedawnienie roszczeń z tytułu naruszenia autorskich praw majątkowych	229
14.7. Przykładowa klauzula umowna dotycząca autorskich praw majątkowych	230
14.8. Przykładowa klauzula umowna dotycząca udzielenia licencji do dokumentacji przekazywanej przez zamawiającego na potrzeby realizacji umowy	233

Rozdział 15

Waloryzacja ustawowa	237
15.1. Waloryzacja wynagrodzenia kosztorysowego	237
15.2. Waloryzacja wynagrodzenia ryczałtowego	239
15.3. Niezbędne do wykazania dowody	242
15.4. Waloryzacja wynikająca z Prawa zamówień publicznych	243
15.5. Przykładowa klauzula umowna dotycząca waloryzacji wynikającej z Prawa zamówień publicznych	245

Rozdział 16

Waloryzacja umowna	249
16.1. Przykładowa klauzula umowna dotycząca waloryzacji	253

Rozdział 17

Odstąpienie od umowy	255
17.1. Ustawowe przesłanki odstąpienia od umowy przez zamawiającego	255

17.1.1. Odstąpienie od umowy na podstawie art. 635 k.c. w zw. z art. 656 § 1 k.c.	257
17.1.2. Odstąpienie od umowy na podstawie art. 636 k.c. w zw. z art. 656 § 1 k.c.	260
17.1.3. Odstąpienie od umowy na podstawie art. 644 k.c. w zw. z art. 656 § 1 k.c.	263
17.2. Ustawowe przesłanki odstąpienia od umowy przez wykonawcę	266
17.3. Wcześniejsze zakończenie umowy o roboty budowlane na podstawie przepisów Prawa zamówień publicznych...	269
17.4. Umowne przesłanki odstąpienia od umowy przez zamawiającego lub wykonawcę.....	276
17.5. Skutki odstąpienia.....	278
17.6. Przykładowa klauzula dotycząca odstąpienia od umowy przez zamawiającego	283
17.7. Przykładowa klauzula dotycząca odstąpienia od umowy przez wykonawcę.....	286
 Rozdział 18	
Zmiana umowy	289
18.1. Zmiana istotna.....	291
18.2. Zmiany nieistotne	297
18.3. Umowne przesłanki zmiany umowy	302
18.4. Zmiana wykonawcy	308
18.5. Dodatkowe roboty.....	311
18.6. Okoliczności niemożliwe do przewidzenia	315
18.7. Zmiany <i>de minimis</i>	318
18.8. Zmiana umów zawartych w trybach z wolnej ręki	321
18.9. Ugody w sprawie należności pieniężnej i inne polubowne metody rozwiązywania sporów.....	322
18.10. Przykładowa klauzula dotycząca zmiany umowy	330
18.11. Przykładowa klauzula dotycząca polubownego rozwiązywania sporów.....	332

Rozdział 19**Odbiór robót..... 333**

- 19.1. Przykładowa klauzula umowna dotycząca odbioru
robót budowlanych 337

Rozdział 20**Solidarna odpowiedzialność wykonawców 341**

- 20.1. Przykładowa klauzula umowna dotycząca solidarnej
odpowiedzialności wykonawców..... 344

WYKAZ SKRÓTÓW

Akty prawne

- dyrektywa 2014/24/UE – dyrektywa Parlamentu Europejskiego i Rady 2014/24/UE z 26.02.2014 r. w sprawie zamówień publicznych, uchylająca dyrektywę 2004/18/WE (Dz.Urz. UE L 94, s. 65, ze zm.)
- dyrektywa 2014/25/UE – dyrektywa Parlamentu Europejskiego i Rady 2014/25/UE z 26.02.2014 r. w sprawie udzielania zamówień przez podmioty działające w sektorach gospodarki wodnej, energetyki, transportu i usług pocztowych, uchylająca dyrektywę 2004/17/WE (Dz.Urz. UE L 94, s. 243, ze zm.)
- k.c. – ustawa z 23.04.1964 r. – Kodeks cywilny (Dz.U. z 2024 r. poz. 1061 ze zm.)
- k.k. – ustawa z 6.06.1997 r. – Kodeks karny (Dz.U. z 2024 r. poz. 17 ze zm.)
- k.p. – ustawa z 26.06.1974 r. – Kodeks pracy (Dz.U. z 2023 r. poz. 1465 ze zm.)
- k.p.c. – ustawa z 17.11.1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego (Dz.U. z 2024 r. poz. 1568 ze zm.)
- Konstytucja RP – Konstytucja Rzeczypospolitej Polskiej z 2.04.1997 r. (Dz.U. Nr 78, poz. 483 ze zm.)
- p.z.p. – ustawa z 11.09.2019 r. – Prawo zamówień publicznych (Dz.U. z 2024 r. poz. 1320)
- pr. aut. – ustawa z 4.02.1994 r. o prawie autorskim i prawach pokrewnych (Dz.U. z 2025 r. poz. 24)
- pr. bud. – ustawa z 7.07.1994 r. – Prawo budowlane (Dz.U. z 2024 r. poz. 725 ze zm.)
- stare p.z.p. – ustawa z 29.01.2004 r. – Prawo zamówień publicznych (Dz.U. z 2019 r. poz. 1843 ze zm.)
- u.o.n.d.f.p. – ustawa z 17.12.2004 r. o odpowiedzialności za naruszenie dyscypliny finansów publicznych (Dz.U. z 2024 r. poz. 104)

Publikatory i dzienniki urzędowe

Biul. SAKa	– Biuletyn Sądu Apelacyjnego w Katowicach
Dz.U.	– Dziennik Ustaw
Dz.Urz. UE	– Dziennik Urzędowy Unii Europejskiej
Dz.Urz. WE	– Dziennik Urzędowy Wspólnot Europejskich
ECR	– European Court Reports
LEX	– System Informacji Prawnej LEX
OSNC	– Orzecznictwo Sądu Najwyższego. Izba Cywilna
OSNC-ZD	– Orzecznictwo Sądu Najwyższego. Izba Cywilna – Zbiór Dodatkowy
OSP	– Orzecznictwo Sądów Polskich
OTK-A	– Orzecznictwo Trybunału Konstytucyjnego, Seria A
TPP	– Transformacje Prawa Prywatnego
ZOTSiS	– Zbiór Orzeczeń Trybunału Sprawiedliwości i Sądu Pierwszej Instancji

Organy i instytucje

GKO	– Główna Komisja Orzekająca
KIO	– Krajowa Izba Odwoławcza
NSA	– Naczelny Sąd Administracyjny
SA	– sąd apelacyjny
SN	– Sąd Najwyższy
SN (7)	– Sąd Najwyższy w składzie siedmiu sędziów
SO	– sąd okręgowy
TK	– Trybunał Konstytucyjny
TS	– Trybunał Sprawiedliwości
TSUE	– Trybunał Sprawiedliwości Unii Europejskiej
UZP	– Urząd Zamówień Publicznych
WSA	– wojewódzki sąd administracyjny

Inne

OPZ	– opis przedmiotu zamówienia
PFU	– program funkcjonalno-użytkowy
PPU	– projektowane postanowienia umowy
SIWZ/siwz	– specyfikacja istotnych warunków zamówienia
STWiORB	– specyfikacja techniczna wykonania i odbioru robót budowlanych
SWZ	– specyfikacja warunków zamówienia

WSTĘP

Zarówno ustawa – Prawo zamówień publicznych, jak i Kodeks cywilny przewidują regulacje dotyczące umowy o roboty budowlane. O ile przepisy pierwszej z tych ustaw obowiązują wyłącznie w przypadku, gdy zamówienie udzielane jest w oparciu o tę ustawę, to przepisy Kodeksu cywilnego obowiązują wszystkich inwestorów, zarówno tych, którzy stosują Prawo zamówień publicznych, jak i tych, którzy udzielają zamówień z jego pominięciem.

Niniejsza książka ma na celu przybliżenie uczestnikom rynku zamówień publicznych instytucji umowy o roboty budowlane, tworząc kompleksowy przewodnik od etapu zawarcia umowy do upływu gwarancji jakości i rękojmi za wady.

Poza interpretacją istotnych z punktu widzenia uczestników rynku zamówień publicznych przepisów, w niniejszej publikacji znajdują się przykładowe klauzule umowne dotyczące wynagrodzenia, terminu realizacji, gwarancji, zmian umowy itp.

Rozdział 1

UMOWA O ROBOTY BUDOWLANE

1.1. Umowa o roboty budowlane w Kodeksie cywilnym

Umowa o roboty budowlane jest typem umowy nazwanej, uregulowanej w księdze trzeciej tytule XVI Kodeksu cywilnego. W pierwszej kolejności podkreślić należy, że mimo odesłania w art. 656 k.c. do przepisów dotyczących umowy o dzieło oraz stosowania przez analogię regulacji dotyczących np. wynagrodzenia ryczałtowego i kosztorysowego, umowa o roboty budowlane nie stanowi podtypu umowy o dzieło. Jak wskazuje się w orzecznictwie Sądu Najwyższego, pomiędzy umową o roboty budowlane a umową o dzieło zachodzą zasadnicze różnice w cechach przedmiotowych każdej z tych umów. Sąd Najwyższy wskazuje w szczególności na większe rozmiary przedsięwzięcia mającego stanowić roboty budowlane oraz na konieczność sprostania przez strony wymogom Prawa budowlanego w umowie o roboty budowlane.

Przedmiotem świadczenia niepieniężnego wykonawcy w ramach umowy o roboty budowlane może być rezultat pracy, który powstał w wyniku wykonania robót budowlanych. Zasadniczym kryterium rozróżnienia umowy o dzieło i umowy o roboty budowlane jest ocena realizowanej inwestycji stosownie do wymagań Prawa budowlanego. Przedmiot umowy o roboty budowlane jest zarazem przedsięwzięciem o większych rozmiarach, zindywidualizowanych właściwościach, zarówno fizycznych, jak i użytkowych, któremu z reguły towarzyszy wymóg

projektowania i zinstytucjonalizowany nadzór zgodnie z przepisami Prawa budowlanego.

Elementem konstytutywnym umowy o roboty budowlane jest, dająca się wyinterpretować z art. 647 k.c., szczególna postać współdziałania inwestora z wykonawcą w zakresie przygotowania i wykonania przedmiotu świadczenia, przejawiająca się w dostarczeniu projektu i przekazaniu terenu budowy.

Zgodnie z art. 647 k.c. przez umowę o roboty budowlane 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.

Analogiczne obowiązki ciążyą na stronach umowy, jeżeli jej przedmiotem jest remont budynków i budowli, przy czym zachowuje ona w takim przypadku nadal postać umowy o roboty budowlane, bowiem zgodnie z art. 658 k.c. przepisy dotyczące umowy o roboty budowlane stosuje się odpowiednio do umowy o wykonanie remontu budynku lub budowli.

Stosownie do treści art. 647 k.c., wykonawca zobowiązuje się do oddania przewidzianego w umowie obiektu. Obiekt ten musi być wykonany zgodnie z przepisami prawa powszechnie obowiązującego oraz zasadami wiedzy technicznej.

Do obowiązków inwestora należy z kolei dokonanie 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.

O ile samo odebranie projektu i zapłata wynagrodzenia są elementami umowy o roboty budowlane, które nie mogą być przez inwestora przeniesione na wykonawcę, o tyle dostarczenie projektu oraz przekazanie

(a raczej pozyskanie) placu budowy mogą być, w ramach umowy, zrealizowane przez wykonawcę w ramach jego zobowiązań umownych.

W takim przypadku zawierana umowa będzie miała charakter umowy mieszanej, dla której w części obowiązków zastosowanie znajdą przepisy o umowie o roboty budowlane, a dla części, np. opracowania dokumentacji projektowej, umowy o dzieło. Jeśli zaś wykonawca zobowiązany będzie także pozyskać niezbędne decyzje administracyjne, to w tym przypadku zastosowanie znajdą przepisy o umowie zlecenia lub o świadczenie usług.

Jeśli zatem mamy do czynienia z przedsięwzięciem o większych rozmiarach, zindywidualizowanych właściwościach, zarówno fizycznych, jak i użytkowych, i co szczególnie istotne, poza nielicznymi wyjątkami, towarzyszy temu wymóg projektowania i zinstytucjonalizowany nadzór, mamy do czynienia z umową o roboty budowlane w rozumieniu Kodeksu cywilnego.

Orzecznictwo

Uchwała SN (7) z 11.01.2002 r., III CZP 63/01, OSNC 2002/9, poz. 106

Ponieważ kodeksowa regulacja umowy o roboty budowlane odpowiada tym wymogom, to umowę tę należy nadal traktować jako odrębny typ umowy nazwanej, nie będącej podtypem umowy o dzieło, aczkolwiek niewątpliwie historycznie z niej się wywodzącej. Trafnie wskazuje się w piśmiennictwie, że konstruowanie samoistnych typów umów nazwanych jest suwerennym prawem ustawodawcy, skoro więc ustawodawca wyodrębnił umowę o roboty budowlane na tym samym poziomie kwalifikacyjnym co umowę o dzieło, tj. w odrębnym tytule księgi III kodeksu cywilnego, to oznacza, że uznał odmienność obu tych umów. Wniosek taki potwierdza ustawowe odesłanie zastrzeżone w art. 656 § 1 k.c., sprowadzające się do możliwości jedynie odpowiedniego stosowania, i to tylko w określonym w nim zakresie, przepisów poświęconych umowie o dzieło. Gdyby natomiast rzeczywiście chodziło wyłącznie o ten sam typ umowy nazwanej, to przepisy o umowie o dzieło stosowałyby się

do umowy o roboty budowlane wprost, a nie jedynie odpowiednio, i to z wyraźnymi ograniczeniami przedmiotowymi.

Wyrok SN z 9.12.2022 r., II CSKP 441/22, OSNC 2023/6, poz. 64

Wbrew stanowisku Sądu Apelacyjnego nic w tym względzie nie zmienia poczynione w umowie podwykonawczej zastrzeżenie prawa własności prefabrykatów aż do uiszczenia ceny. Jest tak już dlatego, że zastrzeżenie to *ab initio* nie mogło wywrzeć zamierzonego skutku ze względu na sprzeczność z naturą stosunku, który kreowała umowa podwykonawcza, zobowiązująca do wykonania robót budowlanych. Zgodnie bowiem z treścią tej umowy powódka miała nie tylko wykonać i dostarczyć prefabrykaty, ale również zamontować je w budynku inwestora, co nieuchronnie musiało wiązać się ze skutkiem określonym w art. 191 w zw. z art. 47 § 2 k.c. (w tym zakresie należy przyznać skarżącej rację) – a zapłata miała nastąpić dopiero po odbiorze robót przez generalnego wykonawcę i wystawieniu faktury przez podwykonawcę. Nieuchronność skutku w postaci utraty własności prefabrykatów – odpowiadająca w pełni naturze stosunków robót budowlanych takich jak uzgodnione w umowach głównej i podwykonawczej – nijak nie daje się pogodzić z sensem zastrzeżenia prawa własności, którym jest zabezpieczenie roszczenia o zapłatę świadczenia wzajemnego (por. też wyrok SN z 10 lutego 2017 r., V CSK 327/16). Nie pozwalałaby też respektować swobodnego *reservatio mentalis* powódki, gdyby ta, montując prefabrykaty, nie zamierzała wyzbywać się ich własności (choćby tylko pod warunkiem zawieszającym uiszczenia świadczenia wzajemnego).

Wyrok SN z 17.03.2022 r., II CSKP 156/22, LEX nr 3417259

Kwestia podzielności przedmiotu umowy o dzieło powinna być bowiem oceniana indywidualnie w każdej sprawie. Wypowiedział się w tej materii Sąd Najwyższy, wskazując, że w razie odstąpienia przez zamawiającego od umowy o dzieło (art. 635 k.c.) do rozliczeń z przyjmującym zamówienie mają zastosowanie przepisy regulujące odstąpienie od umów wzajemnych (art. 494 lub art. 491 § 2 k.c.), które należy oceniać w kontekście podzielności świadczenia w rozumieniu art. 379 § 1 k.c. (por. wyrok Sądu Najwyższego z 19 września 2018 r., I CSK 578/17).

Postanowienie SN z 16.11.2022 r., I CSK 1300/22, LEX nr 3521204

W praktyce często występuje sytuacja, 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 spełnione częściowo (zob. wyrok SN z 17 lipca 2008 r., II CSK 112/08).

Wyrok SN z 17.09.2021 r., V CSKP 43/21, LEX nr 3268883

Podstawowe znaczenie w procesie kwalifikacji umowy ma ustalenie *essentialia negotii* (elementów konstytutywnych) umowy o roboty budowlane. Poszczególne elementy definicyjne tego typu umowy nie mają charakteru równorzędnego. Za te, które klasyfikują do konkretnego typu umowy, należy uznać zobowiązanie wykonawcy do oddania przewidzianego w umowie obiektu (...) oraz zobowiązanie inwestora do zapłaty wynagrodzenia. Stanowią one przedmiot samodzielnych roszczeń, a ich funkcjonalne powiązanie pozwala osiągnąć cel zobowiązania i jednocześnie określić jego charakter (co do elementów przedmiotowo istotnych; T. Dybowski, A. Pyrzyńska [w:] E. Łętowska (red.), *System prawa prywatnego. Prawo zobowiązań – część ogólna*, t. V, Warszawa 2006, s. 184). Świadczenie wykonawcy wyraża się w zobowiązaniu do oddania przewidzianego w umowie obiektu, wykonanego zgodnie z projektem i z zasadami wiedzy technicznej. Ocena jakości tego świadczenia dokonywana jest stosownie do wymagań prawa budowlanego i przepisów szczególnych wydanych na jego podstawie (tak Sąd Najwyższy w wyrokach: z 25 marca 1998 r., II CKN 653/97, OSNC 1998, nr 12, poz. 207 i z 7 grudnia 2005 r., V CK 423/05). Nie w każdym przypadku konieczne jest dostarczenie przez inwestora projektu budowlanego, istotne by roboty budowlane wykonane były w oparciu o projekt. Nie jest to bowiem element przedmiotowo istotny umowy o roboty budowlane (wyroki Sądu Najwyższego: z 17 listopada 2016 r., IV CSK 57/16; z 26 września 2012 r., II CSK 84/12; z 20 listopada 2008 r., III CSK 184/08;

wyrok Trybunału Konstytucyjnego z 15 grudnia 2009 r., P 105/08, Dz.U. poz. 1703; wyrok Sądu Apelacyjnego w Białymstoku z 20 marca 2020 r., I AGa 140/18). Sytuacja ta występuje w szczególności np. w kontraktach „zaprojektuj i wybuduj” (*design and build*), tzw. inwestycje „pod klucz”.

Wyrok KIO z 21.02.2023 r., KIO 317/23, LEX nr 3505571

W ocenie Izby nie ma podstaw do twierdzenia, że przeniesienie na wykonawcę obowiązku uzyskania prawa do dysponowania nieruchomością na cele budowlane lub innego tytułu do nieruchomości jest sprzeczne z art. 647 k.c., który nakłada na inwestora obowiązek przekazania terenu budowy. Za dopuszczalne należy uznać, aby w ramach zamówienia zlecono wykonawcy podjęcie niezbędnych działań w celu uzyskania na rzecz Zamawiającego prawa do dysponowania nieruchomością na cele budowlane oraz zapewnienia Zamawiającemu tytułu prawnego do nieruchomości, w sytuacji gdy wykonawca tak zaprojektuje inwestycję, że wyjdzie ona poza teren nieruchomości, do których Zamawiający ma obecnie tytuł prawny. Obowiązki w tym zakresie należy uznać za element umowy o charakterze zlecenia. Jak wskazał Sąd Najwyższy w wyroku z 7 kwietnia 2017 r. (V CSK 481/16) w odniesieniu do umowy o roboty budowlane: nie ma przeszkód, by w warunkach swobody umów przyjmujący zamówienie zobowiązał się też do wykonania na rzecz zamawiającego jakichś czynności charakterystycznych dla zlecenia czy świadczenia usług.

1.2. Umowa o roboty budowlane w Prawie zamówień publicznych

Odrębnie od przepisów Kodeksu cywilnego, umowa o roboty budowlane została sklasyfikowana w przepisach Prawa zamówień publicznych.

Zgodnie z art. 7 pkt 21 p.z.p. przez roboty budowlane należy rozumieć wykonanie albo zaprojektowanie i wykonanie robót budowlanych – określonych w załączniku II do dyrektywy 2014/24/UE, w załączniku I do dyrektywy 2014/25/UE oraz objętych działem 45 załącznika I do rozporządzenia (WE) nr 2195/2002 Parlamentu Europejskiego

i Rady z 5.11.2002 r. w sprawie Wspólnego Słownika Zamówień (CPV) (Dz.Urz. WE L 340, s. 1, ze zm.), zwanego dalej „Wspólnym Słownikiem Zamówień” – lub obiektu budowlanego, a także realizację obiektu budowlanego za pomocą dowolnych środków, zgodnie z wymaganiami określonymi przez zamawiającego.

Prawo zamówień publicznych uzależnia zatem zakwalifikowanie przedmiotu umowy jako roboty budowlane od możliwości zakwalifikowania danych prac do objętych odpowiednimi załącznikami do dyrektyw unijnych.

I tak, przykładowo, zgodnie z przepisami unijnymi do robót budowlanych zaliczyć można:

- budowę autostrad, szos, dróg oraz innych dróg dla pojazdów i pieszych,
- budowę torów kolejowych,
- budowę pasów startowych,
- budowę obiektów innych niż budynki z przeznaczeniem na stadiony, baseny, hale sportowe, korty tenisowe oraz inne obiekty sportowe,
- malowanie oznaczeń na nawierzchniach jezdni i parkingów,
- zakładanie stolarki budowlanej,
- wynajem sprzętu budowlanego i burzącego wraz z obsługą operatorską,
- wynajmu rusztowań bez usług wznoszenia i demontażu,
- budowę wszystkich typów budynków, budowę obiektów z zakresu inżynierii lądowej i wodnej,
- budowę mostów (w tym na potrzeby podwyższonych autostrad), wiaduktów, tuneli i przejść podziemnych,
- rurociągi, linie komunikacyjne i elektroenergetyczne,
- rurociągi miejskie oraz miejskie linie komunikacyjne i elektroenergetyczne,
- pomocnicze obiekty miejskie,
- montaż i wnoszenie na terenie budowy konstrukcji prefabrykowanych.

Analizując przytoczone wyżej rodzaje prac, które kwalifikowane są jako roboty budowlane, zauważyć należy, że część z tych robót, według kwalifikacji wynikającej z Kodeksu cywilnego, nie stanowiłaby przedmiotu umowy o roboty budowlane. Trudno bowiem uznać za robotę budowlaną wynajem rusztowania czy sprzętu budowlanego.

Orzecznictwo

Wyrok SN z 18.02.2016 r., II CSK 197/15, LEX nr 2019505

Zgodnie stwierdza się, że umowy zawierane w reżimie prawa zamówień publicznych nie są odrębnym typem umów nazwanych, zatem powinny być kwalifikowane na zasadach ogólnych. Niemniej zastrzec należy, że słownik ustawowy p.z.p. zawiera w art. 2 pkt 8 samodzielną definicję pojęcia „roboty budowlane”, co oznacza, że ma ono charakter autonomiczny. Stosowanie przepisów kodeksu dotyczących umowy o roboty budowlane, w tym dyrektywy interpretacyjnej z art. 649 k.c., może zatem dotyczyć tylko takiej umowy zawartej w następstwie postępowania o udzielenie zamówienia publicznego, której przedmiotowy zakres świadczenia wykonawcy pokrywa się z art. 647 k.c. Jeżeli nie odpowiada ono pojęciom „robót budowlanych określonych w przepisach wydanych na podstawie art. 2c” lub „obiekty” w rozumieniu tego przepisu, rozważyć należy kwalifikację umowy jako umowy o dzieło (art. 627 i nast. k.c.). Jeżeli zamówienie obejmuje równocześnie różne usługi, dostawy lub roboty budowlane, do udzielenia zamówienia stosuje się przepisy dotyczące tego przedmiotu zamówienia, którego wartościowy udział w danym zamówieniu jest największy, chyba że wskazano inną regułę preferencyjną (art. 6 p.z.p.).

Wyrok SN z 13.09.2022 r., II CSKP 354/22, LEX nr 3485633

Przedmiotem niniejszego postępowania jest roszczenie wykonawcy robót budowlanych, które kwalifikuje on jako wykonane poza zakresem łączącej strony umowy, a w związku z tym dochodzi zapłaty za ich wykonanie na podstawie przepisów o bezpodstawnym wzbogaceniu. Stanowisko przeciwnika procesowego odmawiającego zapłaty opiera się na ocenie, iż wykonanie tychże robót mieściło się w zakresie łączą-

cej strony umowy zawartej w trybie przepisów Prawa zamówień publicznych w formule „zaprojektuj i wybuduj”, która równoważy wyższe wynagrodzenie należne wykonawcy ryzykiem konieczności wykonania przez niego nieprzewidzianych pierwotnie robót niezbędnych do realizacji umówionego celu. *A limine* wskazać trzeba, że ani fakt zawarcia umowy w trybie zamówienia publicznego, ani określenie wynagrodzenia ryczałtowego nie wykluczają obowiązku uiszczenia wynagrodzenia za wykonane prace, które umową nie były objęte (wyroki Sądu Najwyższego: z 21 marca 2007 r., I CSK 458/06; z 7 listopada 2007 r., II CSK 344/07; z 2 lutego 2011 r., II CSK 414/10; z 7 lutego 2013 r., II CSK 248/12; z 9 października 2014 r., I CSK 568/13; z 11 maja 2017 r., II CSK 541/16). Wymaga to jednak wykazania wykonania prac poza zakresem uzgodnień umownych.

Wyrok TS z 10.07.2014 r., C-213/13, Impresa Pizzarotti & C. SpA v. Comune di Bari i inni, ZOTSiS 2014/7, poz. I-2067

Artykuł 1 lit. a) dyrektywy 93/37 dotyczącej koordynacji procedur udzielania zamówień publicznych na roboty budowlane należy interpretować w ten sposób, że umowa, której głównym przedmiotem jest wykonanie obiektu budowlanego odpowiadającego wymogom określonym przez instytucję zamawiającą stanowi zamówienie publiczne na roboty budowlane i nie jest zatem objęta wyłączeniem, o którym mowa w art. 1 lit. a) ppkt (iii) dyrektywy 92/50 odnoszącej się do koordynacji procedur udzielania zamówień publicznych na usługi, nawet jeśli umowa ta obejmuje zobowiązanie do wynajmu odnośnego obiektu budowlanego. W istocie aby ustalić istnienie zamówienia publicznego na roboty budowlane w rozumieniu dyrektywy 93/37, niezbędne jest, by wykonanie obiektu budowlanego odpowiadało wymogom określonym przez instytucję zamawiającą. Jest tak w sytuacji gdy instytucja zamawiająca podjęła kroki mające na celu zdefiniowanie cech obiektu budowlanego albo przynajmniej wywarcie decydującego wpływu na jego projektowanie. Ponadto decydującym elementem do celów kwalifikacji danej umowy jest główny przedmiot umowy, a nie kwota wynagrodzenia wykonawcy czy sposób jego uregulowania.

1.3. Roboty budowlane zgodnie z Prawem budowlanym

Nie wszystkie prace, które zgodnie z Prawem budowlanym stanowiąc będą roboty budowlane, mogą być zakwalifikowane jako umowa o roboty budowlane zgodnie z Kodeksem cywilnym lub Prawem zamówień publicznych.

Zgodnie z art. 3 pkt 1 pr. bud. obiekt budowlany to:

- a) budynek wraz z instalacjami i urządzeniami technicznymi,
- b) budowla stanowiąca całość techniczno-użytkową wraz z instalacjami i urządzeniami,
- c) obiekt małej architektury

wraz z instalacjami zapewniającymi możliwość użytkowania obiektu zgodnie z jego przeznaczeniem, wzniesiony z użyciem wyrobów budowlanych.

W dalszych punktach zostały sklasyfikowane pojęcia budynku, budowli oraz obiektu małej architektury. Przez budynek należy rozumieć obiekt budowlany, który jest trwale związany z gruntem, wydzielony w przestrzeni za pomocą przegród budowlanych oraz ma fundamenty i dach.

Budowla to obiekt budowlany niebędący budynkiem lub obiektem małej architektury, jak: obiekty liniowe, lotniska, mosty, wiadukty, estakady, tunele, przepusty, sieci techniczne, wolno stojące maszty antenowe, wolno stojące trwale związane z gruntem tablice reklamowe i urządzenia reklamowe, budowle ziemne, obronne (fortyfikacje), ochronne, hydrotechniczne, zbiorniki, wolno stojące instalacje przemysłowe lub urządzenia techniczne, oczyszczalnie ścieków, składowiska odpadów, stacje uzdatniania wody, konstrukcje oporowe, nadziemne i podziemne przejścia dla pieszych, sieci uzbrojenia terenu, budowle sportowe, cmentarze, pomniki, a także części budowlane urządzeń technicznych (kotłów, pieców przemysłowych, elektrowni jądrowych, elektrowni wiatrowych, morskich turbin wiatrowych i innych urządzeń) oraz fundamenty pod maszyny i urządzenia jako odrębne pod względem technicznym części przedmiotów składających się na całość użytkową.

Jeśli zaś chodzi o obiekt małej architektury, to jest to niewielki obiekt, w szczególności:

- a) kultu religijnego, jak: kapliczki, krzyże przydrożne, figury;
- b) posągi, wodotryski i inne obiekty architektury ogrodowej;
- c) użytkowe służące rekreacji codziennej i utrzymaniu porządku, jak: piaskownice, huśtawki, drabinki, śmietniki.

Mając powyższe na względzie, wskazać należy, że nie każdy obiekt, w rozumieniu Prawa budowlanego będzie wykonywany na podstawie umowy o roboty budowlane. Część z nich może być realizowana na podstawie umowy o dzieło, jak np.:

- posąg, będący obiektem małej architektury;
- przydrożny krzyż będący obiektem małej architektury;
- wstawienie wyłącznie stolarki okiennej do budynku.

Ponadto należy zauważyć, że w Prawie budowlanym sklasyfikowane zostały:

- roboty budowlane, tj. budowa, a także prace polegające na przebudowie, montażu, remoncie lub rozbiórce obiektu budowlanego;
- budowa, tj. wykonywanie obiektu budowlanego w określonym miejscu, a także odbudowa, rozbudowa, nadbudowa obiektu budowlanego;
- przebudowa, tj. wykonywanie robót budowlanych, w wyniku których następuje zmiana parametrów użytkowych lub technicznych istniejącego obiektu budowlanego, z wyjątkiem charakterystycznych parametrów, jak: kubatura, powierzchnia zabudowy, wysokość, długość, szerokość bądź liczba kondygnacji; w przypadku dróg są dopuszczalne zmiany charakterystycznych parametrów w zakresie niewymagającym zmiany granic pasa drogowego;
- remont, tj. wykonanie w istniejącym obiekcie budowlanym robót budowlanych polegających na odtworzeniu stanu pierwotnego, a niestanowiących bieżącej konserwacji, przy czym dopuszcza się stosowanie wyrobów budowlanych innych niż użyto w stanie pierwotnym.

Zarówno Kodeks cywilny, jak i Prawo zamówień publicznych nie rozróżniają umów na wykonanie przebudowy, remontu czy odbudowy obiektu

budowlanego. Wszystkie te prace, w zależności od zakresu przedmiotu konkretnej umowy mogą być wykonywane w ramach umowy o roboty budowlane, jak i w ramach innego typu umowy, gdzie będą stanowić tylko świadczenie uboczne w stosunku do głównego przedmiotu zobowiązania.

Orzecznictwo

Wyrok SN z 17.09.2021 r., V CSKP 43/21, LEX nr 3268883

Pojęcia „obiektu”, o którym mowa w art. 647 k.c., nie należy mechanicznie utożsamiać z pojęciem „obiektu budowlanego”, o którym mowa w art. 3 pkt 1 p.b. [pr. bud.]. Przez obiekt budowlany rozumie się budynek wraz z instalacjami i urządzeniami technicznymi, budowlę stanowiącą całość techniczno-użytkową wraz z instalacjami i urządzeniami, a także obiekt małej architektury. „Obiekt” powinien w dokumentacji projektowej stanowić samoistną całość, dającą się wyodrębnić co najmniej pod względem technicznym lub technologicznym, co oznacza nadanie mu szerszego znaczenia aniżeli wynikałoby to z przepisów prawa budowlanego. Za przedmiot umowy o roboty budowlane należy uznać nie tylko powstały obiekt budowlany, ale i zespół obiektów budowlanych, stanowiących określoną w umowie i uściśloną w dokumentacji projektowej całość (np. przetwórnia, oczyszczalnia ścieków), jak również przedsięwzięcie inwestycyjne (tj. osiedle mieszkaniowe) czy stanowiące jego część zadanie inwestycyjne, czy złożona instalacja techniczna. Za przedmiot umowy o roboty budowlane można traktować część przedsięwzięcia lub obiektu budowlanego (np. wykonanie instalacji sanitarnych czy wykopów fundamentowych), w sytuacji jeżeli jest ona wyodrębniona technicznie. Kryterium wyróżniającym, które pozwala na wskazanie przedmiotu świadczenia wykonawcy i zakwalifikowanie go jako obiektu w rozumieniu art. 647 k.c., jest ocena realizowanej inwestycji stosownie do wymagań prawa budowlanego.

Wyrok SA w Białymstoku z 16.01.2020 r., I ACa 788/19, LEX nr 2932506

Okoliczność, że nie wystąpiły tu faktycznie wszystkie instytucje charakterystyczne dla Prawa budowlanego, co po części wynikało z przyjętego przez strony podejścia i sposobu wykonywania umowy (niedostarczenie projektu przez powoda), a po części z braku wyraźnego wymogu prawnego (np. uzyskanie pozwolenia na budowę, którego potrzeby w tym wypadku Prawo budowlane nie przewidywało), nie przesądza o tym, że wykonywane przez pozwanego roboty nie stanowiły istotnej części obiektu budowlanego w rozumieniu art. 3 pkt 1 i robót budowlanych w rozumieniu art. 3 pkt 7 Prawa budowlanego. Dla uznania umowy za umowę o roboty budowlane nie jest wymagane, aby prace stanowiące przedmiot umowy były objęte pozwoleniem na budowę, gdyż nie wszystkie prace budowlane takiego pozwolenia wymagają.

Wyrok WSA w Lublinie z 17.09.2024 r., II SA/Lu 332/24, LEX nr 3776208

Zakwalifikowanie konkretnych robót budowlanych jako remontu wymaga ustalenia, że obiekt budowlany istniał wcześniej, a w toku przeprowadzonych prac jedynie odtworzono stan pierwotny. W orzecznictwie sądownoadministracyjnym wskazuje się, że istotą remontu jest utrzymanie obiektu w odpowiednim stanie technicznym. Remont to bowiem rodzaj naprawy, wymiana lub odnowienie niektórych elementów. Natomiast nie ingeruje on w istotę (substancję) obiektu. W związku z tym zauważa się, że przy remoncie następuje najczęściej wymiana tylko poszczególnych elementów obiektu i zastąpienie ich nowymi (por. wyroki NSA m.in. z 20 maja 2021 r., II OSK 2375/18; z 19 października 2023 r., II OSK 144/21 oraz powoływane tam dalsze orzecznictwo). Za remont nie mogą być uznane roboty budowlane polegające na rozbiórce istniejącego obiektu budowlanego i wzniesieniu obiektu nowego, nawet w tym samym miejscu i odpowiadającego gabarytami pierwotnemu, a nawet z wykorzystaniem tych samych materiałów (por. wyrok NSA z 20 maja 2021 r., II OSK 2353/18 i cyt. tam orzecznictwo). Remont nie może prowadzić do zmiany charakterystycznych parametrów, jak np. powierzchnia zabudowy, zmiana ilości kondygnacji, jest to bowiem zakres

prac objętych pojęciem „budowa” (nadbudowa, rozbudowa). Remont nie może także być utożsamiany z odbudową, o której stanowi przepis art. 3 pkt 6 P.b. [pr. bud.], a która również jest formą „budowy”. Prace budowlane należy uznać za odbudowę, gdy konieczna jest wymiana lub naprawa wszystkich lub prawie wszystkich elementów obiektu. Zwykle jest to konsekwencja uznania, że nie spełnia on już swoich funkcji użytkowych na skutek nadmiernego zużycia lub zniszczenia. W praktyce oznacza to, że nastąpi rozbiórka obiektu (w całości lub znacznej części) i ponownie wzniesienie obiektu (por. wyrok NSA z 26 stycznia 2023 r., II OSK 226/20 i cyt. tam orzecznictwo).

Wyrok WSA w Poznaniu z 25.07.2024 r., II SA/Po 120/24, LEX nr 3752444

Rozbudowa obiektu prowadzi zawsze do powstania nowej substancji budowlanej, natomiast przy przebudowie dochodzi do zmiany parametrów użytkowych lub technicznych, jednakże parametry charakterystyczne pozostają niezmienione. Tak więc rozbudowa będzie powiększeniem istniejącego obiektu budowlanego, np. budynku mieszkalnego o dodatkowe pomieszczenie (pokój, wiatrołap, werandę lub w innym celu przeznaczoną przybudówkę), wykusz, taras lub ganek. Owe powiększenie stanowi część obiektu budowlanego (por. wyrok WSA w Kielcach z dnia 29 maja 2008 r., II SA/Ke 124/08, wyrok WSA w Bydgoszczy z dnia 3 września 2008 r. II SA/Bd 398/08).

Wyrok WSA w Gdańsku z 24.07.2024 r., II SA/Gd 101/24, LEX nr 3750741

W orzecznictwie akcentuje się również, że pojęcia remontu nie można rozumieć w oderwaniu od innych pojęć, które mieszczą się w pojęciu robót budowlanych (por. wyrok NSA z 20 kwietnia 2012 r. sygn. akt II OSK 281/11). Jeśli zatem roboty budowlane polegają na wykonaniu faktycznie nowego obiektu budowlanego, choć z wykorzystaniem elementów konstrukcyjnych pozostałych po innym obiekcie budowlanym, które uległy zużyciu, wówczas inwestor dokonuje odbudowy. Przy odbudowie (mieszczącej się w definicji budowy) w istocie powstaje fizycznie nowa substancja budowlana, natomiast przy remoncie dochodzi do

odtworzenia substancji istniejącej. Przy remoncie następuje wymiana poszczególnych elementów i zastąpienie ich nowymi, przy czym nie obejmuje to z reguły wszystkich elementów. Natomiast odbudowa to z reguły odtworzenie obiektu budowlanego po jego znacznym zużyciu (zniszczeniu), obejmującym często niemal całość, a rezultatem takich robót budowlanych jest nowy obiekt budowlany, nierzadko zawierający elementy wykorzystane z poprzedniego obiektu. Stanowisko to jest ugruntowane w orzecznictwie sądów administracyjnych (por. wyroki NSA: z 20 kwietnia 2012 r. sygn. akt II OSK 281/11, z 8 grudnia 2008 r. sygn. akt II OSK 1546/07, z 2 lutego 2006 r. sygn. akt II OSK 56/05, czy z 29 marca 2001 r. sygn. akt SA/Bk 852/00).

1.4. Przykładowa klauzula umowna dotycząca postanowień ogólnych w umowie realizowanej w trybie buduj

1. Wykonawca zobowiązuje się do prawidłowego, terminowego i kompletnego wykonania przedmiotu Umowy, który obejmuje budowę budynku szkoły podstawowej wraz z zagospodarowaniem terenu, na warunkach wskazanych w decyzji o pozwoleniu na budowę nr 5860/24 z dnia 9 października 2024 r. wydaną przez Starostę Poznańskiego.

2. Wykonawca zobowiązuje się wykonać przedmiot Umowy zgodnie z SWZ, w szczególności z dokumentacją projektową otrzymaną od Zamawiającego, pozwoleniem na budowę, mającymi zastosowanie normami oraz zgodnie z zasadami wiedzy technicznej i sztuki budowlanej, obowiązującymi w Rzeczypospolitej Polskiej przepisami prawa powszechnie obowiązującego.

3. Mające zastosowanie normy, zasady wiedzy technicznej i sztuki budowlanej, i obowiązujące w Rzeczypospolitej Polskiej przepisy prawa powszechnie obowiązującego dalej w Umowie zwane będą „Prawem”.

4. Wykonawca zobowiązuje się zrealizować i ukończyć wszystkie prace i roboty oraz usunąć wszelkie stwierdzone w nich wady lub usterki, stosownie do postanowień Umowy.

5. Wykonawca oświadcza, że zapoznał się z dokumentacją techniczną inwestycji wraz z załącznikami oraz dokonał wizji lokalnej terenu budowy i uznaje je za wystarczające do opracowania i realizacji zamówienia.

6. Strony oświadczają, że Zamawiający zawarł Umowę, polegając na umiejętnościach i wiedzy Wykonawcy, jego zapleczu technicznym i osobowym oraz wszelkich jego doświadczeniach. Wykonawcy znana jest okoliczność, że w związku z zawarciem Umowy Zamawiający zainteresowany jest wyłącznie osiągnięciem konkretnego rezultatu, tj. doprowadzeniem przez Wykonawcę do kompletnego zrealizowania przedmiotu Umowy i jego wydania Zamawiającemu. Oznacza to w szczególności, że poszczególne części przedmiotu Umowy nie mają samodzielnie znaczenia dla Zamawiającego, a nieosiągnięcie przez Wykonawcę rezultatu w postaci kompletnego przedmiotu Umowy będzie równoznaczne z niewykonaniem Umowy.

7. Jeżeli ze względu na stopień skomplikowania prac w ramach przedmiotu Umowy okaże się to niezbędne, Wykonawca w ramach umówionego wynagrodzenia zobowiązuje się do zatrudnienia dodatkowych, potrzebnych osób, wykwalifikowanych i doświadczonych w swoich dziedzinach i zawodach, tj. ekspertów, biegłych lub rzeczoznawców, celem prawidłowego i kompletnego wykonania przyjętych na mocy Umowy obowiązków.

1.5. Przykładowa klauzula umowna dotycząca postanowień ogólnych w umowie w trybie zaprojektuj i wybuduj

1. Przedmiotem Umowy jest wykonanie robót budowlanych dla zadania pn. [***], zgodnie ze SWZ, ofertą Wykonawcy oraz zgodnie z przepisami prawa powszechnie obowiązującego.

2. Strony zgodnie ustalają, że PFU zawiera opis wytycznych i zakładanych funkcjonalności, niezbędnych do realizacji przedsięwzięcia. Szczegółowe rozwiązania techniczno-materiałowe, w zgodności z odrębnymi przepisami i normami, określone będą w dokumentacji projektowej, w tym w projekcie budowlanym oraz projekcie wykonawczym sporządzonym przez Wykonawcę. Zmiany w dokumentacji projektowej sporządzonej przez Wykonawcę, dokonywane w trakcie realizacji Umowy, nie stanowią zmiany Umowy, o ile nie wymagają zmiany założeń zawartych w SWZ, w szczególności w PFU.

3. Mające zastosowanie normy, zasady wiedzy technicznej i sztuki budowlanej, i obowiązujące w Rzeczypospolitej Polskiej przepisy prawa powszechnie obowiązującego dalej w Umowie zwane będą „Prawem”.

4. Wykonawca zobowiązuje się zrealizować i ukończyć wszystkie prace i roboty oraz usunąć wszelkie stwierdzone w nich wady lub usterki, stosownie do postanowień Umowy.

5. Wykonawca oświadcza, że jest mu wiadome, iż Zamawiający zawarł niniejszą Umowę, polegając na umiejętnościach i wiedzy Wykonawcy, jego zapleczu technicznym i osobowym oraz jego doświadczeniu. Wykonawcy znana jest okoliczność, że w związku z zawarciem Umowy, Zamawiający zainteresowany jest osiągnięciem konkretnego rezultatu, tj. doprowadzeniem przez Wykonawcę do kompletnego zrealizowania przedmiotu Umowy i jego wydania Zamawiającemu.

6. Jeżeli ze względu na stopień skomplikowania prac w ramach przedmiotu Umowy okaże się to niezbędne, Wykonawca w ramach umówionego wynagrodzenia zobowiązuje się do zatrudnienia dodatkowych, potrzebnych osób, wykwalifikowanych i doświadczonych w swoich dziedzinach i zawodach, tj. ekspertów, biegłych lub rzeczoznawców, celem prawidłowego i kompletnego wykonania przyjętych na mocy Umowy.

Rozdział 2

ROLA I UPRAWNIENIA INNYCH PODMIOTÓW PROCESU BUDOWLANEGO

Cechą charakterystyczną procesu budowlanego jest wielość podmiotów, którym ustawodawca przypisuje określone funkcje, związane z obowiązkami i uprawnieniami w konkretnym procesie budowlanym, tj. kierownik budowy, inspektor nadzoru inwestorskiego oraz projektant. Oznacza to, że poza inwestorem (zamawiającym) oraz wykonawcą, podczas realizacji umowy o roboty budowlane inne podmioty mogą wpływać na przebieg realizacji inwestycji, a zatem i na odpowiedzialność stron, możliwość wykonania zobowiązania czy termin jego realizacji.

Obowiązki kierownika budowy, inspektora nadzoru inwestorskiego oraz projektanta określone są przepisami Prawa budowlanego. Niemniej, projektując postanowienia umowy, można je rozszerzyć o dodatkowe, niewynikające z przepisów Prawa budowlanego. Co jednak istotne, zmiana przewidzianych prawem obowiązków i uprawnień, poprzez ich wyłączenie lub ograniczenie, nie jest dopuszczalna.

2.1. Kierownik budowy

Do podstawowych obowiązków kierownika budowy, zgodnie z art. 22 pr. bud., należy:

- 1) protokolarne przejęcie od inwestora i odpowiednie zabezpieczenie terenu budowy wraz ze znajdującymi się na nim obiektami budowlanymi, urządzeniami technicznymi i stałymi punktami