

Rozdział I. Umowa o generalną realizację inwestycji w systemie umów

§ 1. Uwagi ogólne

Przed przystąpieniem do cywilnoprawnej analizy umowy o generalną realizację inwestycji, wyjaśnienia wymaga przyjęta w rozprawie terminologia. Wskazać należy, że termin „umowa o generalną realizację inwestycji” nie występuje obecnie w przepisach prawa. Jest to konsekwencją tego, że sama umowa o generalną realizację inwestycji nie posiada własnej regulacji normatywnej. Jednocześnie pamiętać należy, że wskazana nazwa badanej umowy pochodzi z języka prawnego, została bowiem użyta przez ustawodawcę w nieobowiązujących już przepisach prawa. Z tego względu w doktrynie przedmiotu spotkać można różne jej określenia. Obok pojęcia umowy o generalną realizację inwestycji występują również takie określenia, jak umowa „pod klucz”, zwana też umową globalną, umowa pod „niepełny klucz”, umowa o budowę kompletnego obiektu przemysłowego, umowa o kompleksową realizację inwestycji, umowa o dostawę kompletnego obiektu, czy umowa eksportu kompletnego obiektu przemysłowego¹. Dodatkowo, należy zauważyć, że w praktyce gospodarczej sto-

¹ Zob. np. Z. Gordon, Charakter prawny umowy o generalną realizację inwestycji, AUNC Prawo 1985, z. 154, s. 82; M. Majczak, Umowy w wykonawstwie budowlanym, Warszawa 2004, s. 40 i n.; M. Makowski, Odpowiedzialność zamawiającego (inwestora) za zapłatę wynagrodzenia za roboty budowlane wykonane przez podwykonawcę (cz. I), PZP 2009, Nr 3, s. 15 i n.; J. Okolski, Stosunki umowne w procesie inwestycyjnym (umowa o roboty budowlane), Warszawa 1976, s. 103 i n.; M. Pazdan, Charakter prawny kontraktu o budowę kompletnego obiektu przemysłowego, [w:] M. Pazdan, A. Tynel (red.), Zagadnienia prawne eksportu kompletnych obiektów przemysłowych, Katowice 1980, s. 10; M. Sośniak, F. Zachariasiewicz, Import kompletnych obiektów przemysłowych, Polska Izba Handlu Zagranicznego, Warszawa 1977, s. 73; K. Padrak, M. Solan, Umowa o roboty budowlane, Zamówienia Publiczne 2007, Nr 8, s. 66; T.M. Szczurowski, Charakter prawny umowy o generalne wykonawstwo inwestycji, Pr. Sp. 2006, Nr 12, s. 52 i n.; I. Weiss, R. Jurga, Inwestycje budowlane. Nieruchomości, Warszawa 2005, s. 31; I. Weiss, Ciągi czynności w procesach budowlanych, MoP 1994, Nr 5, s. 153 i n.; *tenże*, Klasyfikacja umów w budowlanych procesach inwestycyjnych, cz. I, MoP 1996, Nr 1, s. 36–37; S. Wyroba, Niektóre problemy rozstrzygania sporów wynikających z umów o dostarczenie kompletnych obiektów przemysłowych, Polska Izba Handlu Zagranicznego, Warszawa 1973, s. 151 i n.; *tenże*, Umowa eksportu-importu kompletnego obiektu przemysłowego, Polska Izba Handlu Zagranicznego, Warszawa 1976, s. 20; E. Zielińska, [w:] J.A. Strzępka (red.), Prawo umów budowlanych, Warszawa 2012, s. 522;

suje się także inne kategorie nazewnicze. Dość częstą praktyką jest określanie umowy o generalną realizację inwestycji mianem umowy o roboty budowlane, umowy o projektowanie i wykonawstwo, umowy o wykonanie robót budowlanych, umowy o wykonanie inwestycji „pod klucz”, czy też umowy o kompleksową realizację inwestycji. Równie częstą tendencją jest określanie umowy o generalną realizację inwestycji terminem umowy o generalne wykonawstwo. Oczywiście ten ostatni przykład stanowi wyraźny błąd i to nie tylko nazewniczy. Wynika on zarówno z niewiedzy przedsiębiorców budowlanych, jak również ze szczególnego podobieństwa wspomnianych umów (tj. umowy o generalną realizację oraz umowy o generalne wykonawstwo).

Dokonując usystematyzowania wymienionych terminów należy zwrócić uwagę na następujące kwestie. Pojęcie umowy o generalną realizację inwestycji było odróżniane w literaturze przedmiotu od pojęcia umowy eksportu kompletnego obiektu przemysłowego, która to umowa dotyczyła realizacji zadań inwestycyjnych poza granicami kraju, czyli zawierana była w stosunkach międzynarodowych². Z kolei podział badanej umowy na umowę „pod pełny klucz” oraz „pod niepełny klucz”³ opierał się na kryterium sposobu podziału obowiązków dotyczących realizacji inwestycji. W umowach „pod pełny klucz” przyjmujący zamówienie zobowiązywał się do dostarczenia lub sporządzenia projektu, wykonania robót budowlanych, rozpoczęcia eksploatacji, wyposażenia obiektu w maszyny i urządzenia oraz do osiągnięcia wskazanej zdolności produkcyjnej. Odpowiednio przy umowie o „niepełny klucz” obowiązki realizatora nie przedstawiały się aż tak szeroko. Należy jednak wskazać, że dokonywane w literaturze przedmiotu podziały analizowanej umowy posiadały istotne znaczenie na gruncie nieobowiązującego już stanu prawnego, dlatego też autor niniejszej pracy reprezentuje pogląd, że w obowiązującym stanie prawnym rozróżnienia te nie powodują większej przejrzystości badanego pojęcia, gdyż same kryteria podziału nie są sformułowane dostatecznie precyzyjnie. Obecnie brak jest dostatecznych podstaw odróżniania umowy o generalną realizację inwestycji od umowy o pełny, niepełny klucz, czy też umowy o dostawę kompletnego obiektu przemysłowego. Wprowadzenie dodatkowych elementów nazewniczych nie ułatwia zrozumienia badanej umowy oraz prowadzi – jak się wydaje – do niepotrzebnych podziałów, które przysłaniają istotne rozróżnienia między umowami inwestycyjnymi, jak np. odróżnienie umowy o generalną realizację

E. Zielińska, *Cywilnoprawna problematyka wykonawstwa robót budowlanych*, Katowice 2003, rozprawa doktorska niepublikowana, s. 309 i n.; J.A. Strzępka, [w:] J. Rajski (red.), *System prawa prywatnego. Prawo zobowiązań – część szczegółowa*, t. 7, Warszawa 2011, s. 466 i n.

² M. Pazdan, *Charakter prawny kontraktu o budowę kompletnego obiektu przemysłowego*, [w:] M. Pazdan, A. Tynel (red.), *Zagadnienia...*, *op. cit.*, s. 10 i n.

³ Zob. M. Sośniak, F. Zachariasiewicz, *Import...*, *op. cit.*, s. 20.

inwestycji od umowy o generalne wykonawstwo. Nie oznacza to jednak, aby popierać dotychczasową praktykę stosowania tych wszystkich terminów zamiennie. Tak wiele najróżniejszych określeń nie powoduje utrwalenia konkretnej nazwy ani w praktyce gospodarczej, ani też w literaturze przedmiotu. Dodatkowo skutkuje to zatarciem charakterystycznych i wyróżniających cech badanej umowy. Oczywiście zagadnienia terminologiczne nie są najistotniejszą kwestią. Do dużo ważniejszych problemów należą choćby takie zagadnienia, jak treść samej umowy, jej charakter prawny, czy też zakres odpowiedzialności poszczególnych stron. Jednak rozstrzygnięcie właściwej terminologii i nazewnictwa powoduje możliwość usystematyzowania badanej umowy, przez co ułatwia prowadzenie rozważań bardziej szczegółowych.

Powstaje wobec tego pytanie, które z powyższych określeń należy stosować jako najwłaściwsze. Wśród wypowiedzi zaprezentowanych w literaturze przedmiotu odnotować można pogląd, zgodnie z którym określeniem najlepiej oddającym charakter i istotę badanej umowy jest termin „umowa o kompleksową realizację inwestycji”⁴. Zauważono, że posługiwanie się tą właśnie terminologią prowadzi do wyraźnego odróżnienia umowy o generalną realizację od umowy o generalne wykonawstwo. Przedstawiony argument nie wydaje się jednak dostatecznie przekonywający. Należy mieć przecież na uwadze, że zaproponowane określenie „umowa o kompleksową realizację”, w odróżnieniu od terminu „umowa o generalną realizację”, nie pochodzi z języka prawnego, ale jest jedynie określeniem potocznie używanym. Ten drugi element nazewnictwa pozostaje zatem bardziej uzasadniony, z uwagi na odwołanie się chociażby do dyrektyw wykładni historycznej.

Wskazać trzeba, że posługiwanie się terminem „umowa o generalną realizację” posiada również większe uzasadnienie z punktu widzenia językowego. Obydwa terminy są do siebie stosunkowo podobne. W obydwu występuje określenie „realizacja inwestycji”. Istota sporu odnosi się jedynie do przymiotu charakteryzującego, tzn. kompleksowa lub generalna. W języku polskim słowo „kompleksowa” oznacza „ogarniająca kilka dziedzin; tworząca zwartą całość”⁵. Natomiast termin „generalna” definiowany jest jako: „dotyczący ogółu, obejmujący ogół”⁶. Pozostaje kwestią bezsporną, że analizowana umowa należy do rodzaju umów inwestycyjnych, czyli takich, których cele gospodarcze pozostają w bezpośrednim związku z inwestowaniem i które służą osiągnięciu końcowego efektu procesu inwestycyjnego⁷. Umowa ta wykracza jednak poza klasyczny

⁴ Zob. T.M. Szczurowski, *Charakter...*, *op. cit.*, s. 52.

⁵ Zob. S. Skorupka, H. Auderska, Z. Lempicka, *Słownik języka polskiego*, Warszawa 1969.

⁶ *Ibidem*.

⁷ Zob. M. Andrełowicz, E. Kulesza, *Umowy dotyczące realizacji inwestycji budowlanych*, Warszawa 1976, s. 7 i n.; J.A. Strzępka, [w:] J. Rajski (red.), *System prawa prywatnego...*, *op. cit.*, t. 7,

podział umów inwestycyjnych na takie, które dotyczą albo etapu przygotowania inwestycji albo etapu jej realizacji. Należy bowiem stwierdzić, że obejmuje łącznie obydwie te etapy. Strona realizująca przedsięwzięcie na podstawie tej umowy zobowiązuje się bowiem do oddania gotowego do eksploatacji obiektu (zadania inwestycyjnego). Innymi słowy prace generalnego realizatora obejmują „ogół robót” dotyczących wszystkich etapów realizacji określonego przedsięwzięcia – inwestycji.

Uzupełniając powyższe uwagi dotyczące kwestii nazewnictwa, podnieść należy jeszcze jeden problem. Mianowicie w obecnym stanie prawnym umowa o generalną realizację inwestycji zawierana jest na podstawie wyrażonej w przepisie art. 353¹ KC zasady swobody umów. W praktyce strony dokonują sporządzenia treści umowy samodzielnie albo też zawierają umowę na podstawie warunków kontraktowych Srebrnej Księgi FIDIC na realizację EPC/pod klucz⁸ – „Umowa pod klucz”. Regulacja Srebrnej Księgi FIDIC nie posługuje się terminem „umowa o generalną realizację inwestycji” a określeniem „umowa EPC/pod klucz”. Wynika to z nazewnictwa przyjętego na gruncie regulacji brytyjskiej, na podstawie której tworzone były wzorce kontraktowe FIDIC.

Wskazane tutaj rozróżnienie prowadzi do przyjęcia dwóch terminów nazwicznych. W odniesieniu do umowy, której treść strony kształtują samodzielnie należy stosować termin umowa o generalną realizację inwestycji. Stronami tej umowy są: generalny realizator, określany również mianem wykonawcy oraz inwestor, zwany w nieobowiązujących już przepisach również zamawiającym⁹. Dodatkowo na system wykonawstwa budowlanego – rozumiany jako wariant rozkładu praw i obowiązków w procesie inwestycyjnym, kreowany w przypadku zawarcia tej umowy – powinno stosować się określenie „system generalnego realizatorstwa”. Natomiast umowę zawartą z wykorzystaniem warunków kontraktowych Srebrnej Księgi FIDIC powinno określić się mianem umowa o generalną realizację inwestycji (EPC/„pod klucz”).

s. 455 i n. Na temat wyodrębnienia systemu umów inwestycyjnych zob. Z. Gordon, System umów w procesie inwestycyjnym, AUNC 1979, z. 105, s. 73–81.

⁸ Warunki Kontraktu na realizację EPC/pod-klucz, wydanie angielsko-polskie (tłumaczenie pierwszego wydania FIDIC 1999 r.), Warszawa 2000; skrót EPC pochodzi z języka angielskiego i oznacza *Engineering, Procurement, Construction*. Tłumaczony jest w języku polskim jako umowa o dobór urządzeń, dostawę i budowę.

⁹ W opracowaniu używa się zamiennie wskazanych terminów nazwicznych.

§ 2. Funkcje gospodarcze i zastosowanie umowy o generalną realizację inwestycji

Podstawowym celem gospodarczym umowy o generalną realizację inwestycji jest zrealizowanie umownego przedmiotu świadczenia i osiągnięcia rezultatu w postaci gotowego do eksploatacji obiektu, czy też zadania inwestycyjnego.

System generalnego realizatorstwa oraz umowa o generalną realizację inwestycji mają niezwykle istotne znaczenie i zastosowanie w procesie budowlanym. Umowa o generalną realizację inwestycji zawierana jest w przypadku realizacji dużych i skomplikowanych pod względem technicznym przedsięwzięć inwestycyjnych, tzn. takich, kiedy w procesie inwestycyjnym bierze udział znaczna liczba wyspecjalizowanych podwykonawców, w związku z powyższym zachodzi potrzeba zorganizowania współpracy wielu podmiotów oraz koordynowania ich pracy. Obowiązek koordynacji przejmuje na siebie generalny realizator, czego konsekwencją jest to, że umowa o generalną realizację inwestycji stanowi podstawowe źródło dla ukształtowania wzajemnych relacji między wszystkimi uczestnikami procesu inwestycyjnego. Wobec powyższego stwierdzić należy, że spełnia ona funkcję organizacyjną i koordynacyjną.

Wskazać też trzeba, że cechą charakterystyczną analizowanej umowy jest to, że generalny realizator zobowiązuje się do oddania gotowego obiektu – zadania inwestycyjnego, stąd przejmuje on na siebie także obowiązek dostarczenia projektu architektoniczno-budowlanego przyszłej inwestycji. Dzięki zastosowaniu umowy o generalną realizację inwestycji następuje odciążenie inwestora od wielu obowiązków, zarówno cywilno, jak i publicznoprawnych, w stosunku do tych, do których byłby zobowiązany na gruncie „klasycznej” umowy o roboty budowlane.

Zaletą umowy o generalną realizację inwestycji jest to, że inwestor zawiera umowę jedynie z generalnym realizatorem, który odpowiada wobec niego za całość prac, zarówno tych, które wykonuje osobiście, jak i prac podwykonawców pozostających pod jego kierownictwem. Z punktu widzenia kwalifikacji cywilnoprawnej są oni pomocnikami, za których działania lub zaniechania odpowiada generalny realizator wobec inwestora na podstawie art. 474 KC.

Należy mieć na uwadze, że zastosowanie systemu generalnego realizatorstwa pociąga za sobą zwykle wyższe wynagrodzenie, które musi zapłacić inwestor generalnemu realizatorowi. Z drugiej jednak strony wskazać trzeba, że inwestor uzyskuje w wyższym stopniu pewność co do ostatecznych kosztów zamierzonego przedsięwzięcia.

§ 3. Uwagi historycznoprawne

I. Geneza umowy o generalną realizację inwestycji

Umowa o generalną realizację inwestycji, jak również system generalnej realizacji, wywodzi się historycznie z umowy o generalne wykonawstwo¹⁰. Wskazać należy, że załączki pierwszej regulacji umowy o generalne realizatorstwo wykształciły się na płaszczyźnie budownictwa mieszkaniowego. To właśnie na tym polu postawione zostały podwaliny pod konstrukcyjne wyodrębnienie umowy o generalną realizację inwestycji, a także podwaliny nowego systemu zamówień gotowych obiektów inwestycyjnych, a także podwaliny nowego systemu oddawania obiektów „pod klucz”¹¹. System ten został zapoczątkowany w przepisach zarządzenia Ministra Gospodarki Komunalnej oraz Ministra Budownictwa i Przemysłu Materiałów Budowlanych z 16.11.1966 r. w sprawie realizacji społecznego budownictwa mieszkaniowego typu miejskiego systemem zamówień gotowych obiektów inwestycyjnych¹².

Przyjęty w zarządzeniu układ praw i obowiązków wyraźnie odbiegał od ram generalnego wykonawstwa ustalonych na gruncie dotychczasowej regulacji zarządzenia Ministra Budownictwa i Przemysłu Materiałów Budowlanych z 14.4.1958 r. w sprawie umów o roboty budowlano-montażowe wykonywane przez przedsiębiorstwa państwowe¹³. Uszczupleniu uległy obowiązki inwestora, przy jednoczesnym rozszerzeniu zakresu powinności generalnego wykonawcy. W zakresie obowiązków generalnego wykonawcy, oprócz czynności wiążących się z przygotowaniem obiektu do realizacji, znalazły się również te, związane z wyposażeniem oraz dopuszczeniem obiektu do użytkowania. Dodatkowo, został on obciążony obowiązkiem pełnienia funkcji nadzoru inwestorskiego a także kontroli technicznej i nadzoru nad wykonaniem obiektów zgodnie z umową¹⁴. Uprawnienia inwestora w tym zakresie zostały ograniczone do pra-

¹⁰ Por. S. Buczkowski, Umowa o roboty budowlano-montażowe, SP 1964, Nr 3, s. 4–44; *tenże*, Problematyka stosunków umownych w inwestycjach, SP 1966, Nr 10, s. 5–14.

¹¹ Tak również J. Słoniński, Zasady generalnego wykonawcy w inwestycjach budowlanych, Poznań 1971, s. 52–53. Autor ten niezwykle dokładnie omówił proces rozwoju generalnego wykonawstwa robót budowlanych do roku 1970.

¹² Dziennik Budownictwa z 1967 r. Nr 1, poz. 1.

¹³ M.P. Nr 32, poz. 186 (zmienione zarządzeniem Ministra Budownictwa i Przemysłu Materiałów Budowlanych z 29.12.1959 r., M.P. z 1960 r. Nr 7, poz. 33); dalej jako: zarządzenie z 1958 r.

¹⁴ Na temat problematyki pełnienia przez generalnego wykonawcę czynności nadzoru inwestorskiego i autorskiego w tamtym okresie zob. Ł. Lapiere, Niektóre problemy i formy czynności nadzoru nad realizacją obiektów budownictwa, PUG 1970, Nr 3, s. 73–78. Por. również S. Buczkowski, [w:] S. Grzybowski (red.), System prawa cywilnego. Prawo zobowiązań – część szczegółowa, t. 3, cz. 2, Wrocław–Warszawa–Kraków–Gdańsk 1976, s. 454.

wa wizytacji budowy w trakcie jej realizacji oraz umieszczania uwag o przebiegu i jakości realizacji w dzienniku budowy. Tym samym generalny wykonawca realizując obiekt budownictwa powszechnego w ramach zamówień gotowych obiektów został jedynym podmiotem odpowiedzialnym wobec inwestora za rezultat w postaci gotowego do użytkowania obiektu¹⁵.

Z kolei na gruncie budownictwa przemysłowego załączki nowej konstrukcji prawnej znaleźć można w przepisach zarządzenia Ministra Budownictwa i Przemysłu Materiałów Budowlanych z 30.12.1966 r. w sprawie zasad i warunków umów o wykonanie obiektów budownictwa oraz zasad ustalania wynagrodzeń i dokonywania rozliczeń za te obiekty¹⁶. Analizując przepisy tego zarządzenia należy zauważyć, że żaden z nich nie wymieniał jeszcze systemu generalnej realizacji inwestycji. Przyjęte rozwiązania prawne, odmiennie od regulacji dotychczasowych, tj. zarządzenia z 1958 r., zmierzały do rozszerzenia obowiązków generalnego wykonawcy. Mowa w tym przypadku o możliwości zobowiązania generalnego wykonawcy do dostarczenia projektów i kosztorysów, dostarczenia maszyn i urządzeń niezaliczanych do wartości produkcji budowlanej, wykonania innych czynności przygotowawczych, takich jak np. dostarczenie pozwolenia na budowę, dokonania uzgodnienia z inwestorem zakresu rozruchu technologicznego. Zmiana, jaka została dokonana, spowodowała, że pozycja generalnego wykonawcy wzmocniła się przez rozszerzenie jego praw i obowiązków w stosunku do podwykonawców. W takim przypadku jego rolą było pełnienie funkcji koordynatora całości robót. Dodatkowo stawał się on jedynym kontrahentem inwestora¹⁷. Generalny wykonawca został więc podmiotem kierującym i koordynującym działalność wszystkich podwykonawców. Z drugiej strony w tak ukształtowanych stosunkach uczestników procesu inwestycyjnego wszyscy podwykonawcy zostali zakwalifikowani jako jego pomocnicy¹⁸.

W czasie obowiązywania wskazanych powyżej przepisów w doktrynie prawa cywilnego zauważono, że projektowanie obiektu i jego realizacja stanowią fazę

¹⁵ Omawiana regulacja nie spotkała się z pozytywnym przyjęciem ze strony przedsiębiorstw budowlano-montażowych. Było to spowodowane niechęcią do rozszerzenia obowiązków wykonawcy. Dlatego też samo zarządzenie wprowadziło instrument przymusu zawierania umów w tym systemie w postaci porozumienia między zjednoczeniem budownictwa a prezydium wojewódzkiej rady narodowej. Porozumienie to zgodnie z przepisami § 4–11 kreowało obowiązek realizacji określonych inwestycji przez przedsiębiorstwa podległe zjednoczeniu.

¹⁶ M.P. z 1967 r. Nr 2, poz. 9.

¹⁷ Zob. E. Jabłoński, Rozwój instytucji generalnego wykonawstwa robót budowlanych, PUG 1967, Nr 6, s. 191–197; F. Przemęcki, Ogólna charakterystyka zmian w dotychczasowych zasadach umów o roboty budowlane, PUG 1967, Nr 2, s. 43–49.

¹⁸ Por. E. Kulesza, Niektóre problemy generalnego wykonawstwa w świetle ogólnych warunków umów o wykonanie obiektów budownictwa, PUG 1967, Nr 4, s. 67 i n.; Na temat oceny regulacji wprowadzonej w przepisach zarządzenia z 30.12.1964 r. zob. F. Wentowski, Kilka uwag o przepisach dotyczących inwestycji, PUG 1967, Nr 10, s. 299–304.

jednego i tego samego procesu budowlanego¹⁹. Wskazane zostało, że jedność ta była rozerwana w sytuacji, gdy inna jednostka zajmowała się projektowaniem, a inna wykonaniem obiektu. Powodowało to pojawienie się wielu dodatkowych problemów prawnych, jak np. brak odpowiedzialności jednostek projektowych z tytułu rękojmi za wady obiektu, jeżeli przy dochowaniu należytej staranności nie mógł ich wykryć w toku budowy wykonawca robót.

Świadomość tych kwestii oddziaływała w dużej mierze na zmiany regulacji dotyczącej umów inwestycyjnych w dalszych latach. W roku 1968 na kanwie wspomnianych poglądów wydana została „Instrukcja w sprawie stosowania generalnego wykonawstwa w budownictwie przemysłowym i specjalnym”, stanowiąca załącznik do zarządzenia Nr 12 Prezesa Rady Ministrów z 19.1.1968 r. w sprawie generalnego wykonawstwa inwestycji przemysłowych i specjalnych²⁰. Uchwalone przepisy wprowadziły obowiązek realizacji inwestycji budownictwa przemysłowego i specjalnego w systemie generalnego wykonawstwa. Istota tego systemu określona została jako skupienie w rękach tylko jednego podmiotu odpowiedzialności za wykonanie całego zadania inwestycyjnego. W instrukcji tej dokonano normatywnego podziału systemu generalnego wykonawstwa na dwa typy tj. „generalne wykonawstwo o zwykłym zakresie” oraz „generalne wykonawstwo o rozszerzonym zakresie”. Oba typy różniły się od siebie tym, że w przypadku generalnego wykonawstwa o rozszerzonym zakresie do obowiązków wykonawcy należało dodatkowo dostarczenie projektu inwestycji (projektu wstępnego i technicznego albo tylko technicznego), dostarczenie maszyn i urządzeń, których wartość nie zalicza się do wartości robót budowlanych oraz odbiór tych maszyn i urządzeń, organizacja i koordynacja czynności przygotowawczych do zawarcia umowy o przeprowadzenie rozruchu, a także przeprowadzenie rozruchu w granicach ustalonych w umowie z inwestorem.

Przepisy opisywanej Instrukcji stanowiły pełne i szczegółowe opracowanie normatywnych zagadnień generalnego wykonawstwa, będąc jednocześnie o wiele bardziej precyzyjne i kompletne niż dotychczasowe przepisy wydane dla budownictwa mieszkaniowego²¹. Warte podkreślenia jest to, że wykonawstwo budowlane w systemie generalnego wykonawstwa unormowane było niezmiernie niejednolicie. Wprowadzona Instrukcja stanowiła kolejny akt prawny dotyczący tego systemu. Konsekwencją tego było to, że sama umowa o generalne wykonawstwo nakładała na strony różny zakres obowiązków, w zależności od

¹⁹ Por. S. Buczkowski, Ogólne warunki umów w obrocie społecznym, PiP 1967, z. 4–5, s. 637–638.

²⁰ Dziennik Budownictwa Nr 1, poz. 1; dalej jako: Instrukcja.

²¹ Por. E. Kulesza, Generalne wykonawstwo obiektów budownictwa przemysłowego i specjalnego, PUG 1968, Nr 3, s. 78; zob. również M. Andrełowicz, Zawarcie umowy o wykonanie obiektów budowlanych, PUG 1968, Nr 4, s. 114–119.

tego, w jakim rodzaju budownictwa była stosowana. Jednocześnie w dalszym ciągu poza zakresem regulacji wszystkich obowiązujących wyżej wymienionych aktów prawnych pozostawały kwestie wykonawstwa budownictwa ogólnego i rolniczego.

II. Normatywne wyodrębnienie umowy o generalną realizację inwestycji

Normatywne wyodrębnienie umowy o generalną realizację inwestycji nastąpiło po raz pierwszy w zarządzeniu Ministra Budownictwa i Przemysłu Materiałów Budowlanych z 11.2.1970 r. w sprawie ogólnych warunków umów o realizację inwestycji i o wykonanie remontów budowlanych wydanym w wykonaniu uchwał II Plenum KC PZPR²². Regulacja ta obejmowała swoim zakresem prawie wszystkie dziedziny budownictwa, tworząc jednolite konstrukcje prawne w budownictwie mieszkaniowym, jak również przemysłowym i specjalnym. Uchyliła tym samym dotychczas obowiązujące w tej materii przepisy²³. Zarządzenie miało przede wszystkim za zadanie dokonać ulepszenia i usprawnienia procesu realizacji inwestycji. Wypełnienie tego zadania nastąpiło przez wprowadzenie organizacji wielowariantowej, a tym samym bardziej elastycznej i lepiej dostosowanej do konkretnego przedsięwzięcia. Wariant pierwszy stanowił „nowy system” polegający na powierzeniu przez inwestora realizacji inwestycji generalnemu realizatorowi. Z kolei pozostałe warianty zakładały kierowanie realizacją inwestycji bezpośrednio przez inwestora, który mógł wówczas zawrzeć umowy z uczestnikami jej realizacji, a w szczególności z jednostką projektowania, generalnym wykonawcą bądź wykonawcami częściowymi oraz generalnym dostawcą maszyn i urządzeń.

Stwierdzić należy, że instytucja generalnego realizatora stanowi konsekwencję rozwoju generalnego wykonawstwa. Jej celem było stworzenie jednostki wyspecjalizowanej w kierowaniu oraz organizowaniu procesu inwestycyjnego, która przejmując dodatkowe obowiązki miała wyręczać samego inwestora w czynnościach, do których on sam był dotychczas zobowiązany. Jednostka taka miała posiadać dostateczne kwalifikacje pozwalające jej w pełni wykonać swoje obowiązki²⁴. Warto odnotowania jest to, że głównym obowiązkiem generalne-

²² M.P. Nr 7, poz. 66 ze zm.; dalej jako zarządzenie z 1970 r.

²³ Zarządzenie to jednak obowiązywało tylko w stosunkach między jednostkami gospodarki społecznej. Do umów zawieranych między jednostkami społecznymi i niespołecznymi należało stosować wcześniejsze przepisy. Z zakresu mocy obowiązującej tego zarządzenia wyłączono również umowy o realizację inwestycji w ramach eksportu budownictwa.

²⁴ W tym celu wprowadzone zostało zarządzenie Nr 7 Ministra Budownictwa i Przemysłu Materiałów Budowlanych z 24.2.1970 r. w sprawie ustalenia wykazu jednostek organizacyjnych realizujących inwestycje budowlane w charakterze generalnych realizatorów inwestycji (Dziennik Urzędowy Ministra Budownictwa Nr 3, poz. 9).

go realizatora było oddanie gotowego do eksploatacji obiektu budowlanego. Tak ukształtowany przedmiot świadczenia generalnego realizatora warunkował wobec tego odpowiedzialność za osiągnięcie konkretnego rezultatu, a nie za dołożenie należytej staranności²⁵.

Definicja samej umowy o generalną realizację inwestycji uregulowana została w § 88 ogólnych warunków umów o realizację inwestycji i o wykonywanie remontów budowlanych, stanowiących załącznik Nr 1 do zarządzenia z 11.2.1970 r.²⁶. Zgodnie z jego treścią generalny realizator zobowiązywał się oddać objęte umową zadanie lub przedsięwzięcie inwestycyjne, wykonane zgodnie z dokumentacją projektową inwestycji, zasadami wiedzy technicznej i przepisami techniczno-budowlanymi, a inwestor – do dokonania wymaganych przez właściwe przepisy czynności związanych z przygotowaniem realizacji objętej umową inwestycji, a w szczególności do dostarczenia dokumentacji projektowej, przekazania terenu niezbędnego do realizacji inwestycji, odebrania wykonanej inwestycji i zapłaty umówionego wynagrodzenia.

Wskazać należy, że w § 89 OWRI zostały szczegółowo określone obowiązki generalnego realizatora. Przepis ten ustalał zakres obowiązków w zależności od tego, czy realizacja przedmiotu umowy została zlecona na podstawie założeń techniczno-ekonomicznych, czy też na podstawie projektu technicznego. W tym pierwszym przypadku do obowiązków generalnego realizatora należało:

- 1) uzyskanie projektów technicznych zadań inwestycyjnych wchodzących w skład objętej umową inwestycji,
- 2) uzyskanie pozwolenia na budowę,
- 3) wykonanie lub spowodowanie wykonania robót związanych z przygotowaniem terenu (wyrąb, karczowanie, odwodnienie),
- 4) uzyskanie potrzebnych maszyn i urządzeń wymagających i niewymagających montażu,
- 5) wykonanie lub spowodowanie wykonania obiektów budowlanych i robót poza obiektem, wchodzących w skład inwestycji,
- 6) przeprowadzenie rozruchu, jeżeli przedmiot umowy tego wymaga.

Natomiast w sytuacji zawarcia umowy w oparciu o projekt techniczny inwestycji, obowiązki generalnego realizatora adekwatnie obejmowały tylko pozostałe wyżej wymienione elementy.

²⁵ Por. E. Kulesza, Podstawowe kierunki zmian ogólnych warunków umów o roboty budowlane, PUG 1970, Nr 1, s. 13–14; *tenże*, Ogólne warunki umów o realizację inwestycji, cz. I, PUG 1970, Nr 6, s. 173–179 oraz cz. II, PUG 1970, Nr 7, s. 213–219; zob. również F. Wentowski, Przygotowanie inwestycji do realizacji, PUG 1970, Nr 5, s. 143.

²⁶ Ogólne zasady i warunki umów o realizację inwestycji budowlanych i o wykonanie remontów budowlanych stanowiące Załącznik Nr 1 do zarządzenia Ministra Budownictwa i Przemysłu Materiałów Budowlanych z 11.2.1970 r.; dalej jako: OWRI.