

## Wprowadzenie

Zawarcie umowy o roboty budowlane, tak powszechnej w obrocie gospodarczym, zawsze oznacza dla każdej ze stron podjęcie specyficznego ryzyka oraz decyzji handlowych związanych z procesem budowlanym. Dotyczy to w szczególności Polski, gdzie od prawie 30 lat nadal nie ma ogólnie obowiązujących warunków umów o roboty budowlane oraz brakuje powszechnej standaryzacji stosunków prawnych między stronami, powstałych w związku z realizacją inwestycji budowlanych. Jednolitych wzorów nie ma nawet w sektorze zamówień publicznych. Każda umowa o roboty budowlane zawierana jest na bazie odrębnych postanowień umownych i niesie ze sobą inne zagrożenia handlowe, techniczne, finansowe lub prawne. Opanowanie tych zagrożeń i znalezienie równowagi w porozumieniu między stronami umowy jest kluczem do sukcesu. W tym celu konieczna jest znajomość zagrożeń budowlanych i umiejętność zapobiegania im.

Obecnie jesteśmy świadkami dużego wzrostu projektów inwestycyjnych w Polsce. Rośnie ilość sporów sądowych i arbitrażowych między inwestorem a wykonawcą. Niniejsze opracowanie ma służyć praktycznemu spojrzeniu na kwestię umów o roboty budowlane. Ma przybliżyć prawnikom, deweloperom, inżynierom i pracownikom firm budowlanych, a także biznesmenom tematykę zagrożeń związanych z robotami budowlanymi i sposoby ich unikania lub rozwiązywania.

Treść zawieranej umowy o roboty budowlane bardzo często okazuje się najważniejszym i decydującym czynnikiem w przypadku rozpatrywania sporów lub niejasności z nią związanych. Dlatego tak ważne jest pełne zrozumienie tekstu podpisywanej umowy. Treść umowy o roboty budowlane musi być przystępna i zrozumiała dla wszystkich. Nie można wyłącznie pozostawić jej do interpretacji wyspecjalizowanym prawnikom bądź inżynierom.

Takiemu zrozumieniu umowy o roboty budowlane ma służyć niniejsze opracowanie. Być może czasem traktuje ono o rzeczach oczywistych, ale doświadczenie pokazuje, że sprawy oczywiste są najczęściej lekceważone.

Treść opracowania jest podzielona zgodnie z konstrukcją umowy o roboty budowlane i jej najważniejszymi postanowieniami, i traktuje kolej-

no o: stronach umowy o roboty budowlane, przedmiocie umowy o roboty budowlane, obowiązkach stron, zabezpieczeniu prawidłowego wykonania umowy, sposobach zapłaty, odpowiedzialności stron, zmianie i rozwiązaniu umowy, odbiorach, ubezpieczeniach i rozpatrywaniu sporów. Z jednej strony ma ono na celu przybliżenie treści umowy o roboty budowlane wraz z zagadnieniami praktycznymi, które z niej wynikają, z drugiej strony – omówienie relacji między uczestnikami procesu budowlanego i wynikających z umowy wzajemnych zobowiązań stron.

Kolejnym ważnym elementem przy realizacji inwestycji budowlanej jest ustalenie, we wczesnym etapie negocjacji lub przygotowywania umowy, co niepokojącego może się wydarzyć z projektem podczas jego wdrażania. Istnieje zatem konieczność sprecyzowania wyobrażeń stron podpisujących umowę co do ewentualnych zagrożeń przedsięwzięcia. Takie „sygnały ostrzegawcze” i możliwość wczesnego ich rozpoznania przez strony umowy często decydują o powodzeniu lub niepowodzeniu całego projektu.

Niniejsze, 9. wydanie zostało zaktualizowane o ostatnie zmiany dotyczące odpowiedzialności solidarnej inwestora i wykonawcy z 2017 r.