

**Klauzule umowne
w robotach budowlanych
w Kodeksie cywilnym
i Prawie zamówień publicznych.
Komentarz praktyczny
z orzecznictwem. Wzory
umów i oświadczeń**

Przejdź do produktu na ksiegarnia.beck.pl

Część I

Komentarz praktyczny z orzecnictwem

Rozdział 1. Umowa o roboty budowlane – źródła regulacji

1. Uwagi ogólne
2. Przepisy KC
3. Przepisy ZamPublU
4. Przegląd orzecnictwa

Rozdział 2. Uczestnicy procesu inwestycyjnego realizowanego na podstawie umowy o roboty budowlane

1. Uwagi ogólne
2. Inwestor
3. Zamawiający
4. Wykonawca
5. Projektant
6. Kierownik budowy
7. Inspektor nadzoru inwestorskiego
8. Inwestor zastępczy
9. Kierownik kontraktu
10. Podwykonawca
11. Przegląd orzecnictwa

Rozdział 3. Przedmiot umowy o roboty budowlane

1. Uwagi ogólne
2. Pojęcie umowy o roboty budowlane
3. Przedmiot świadczenia wykonawcy – opis przedmiotu umowy
 - 3.1. Dokumentacja projektowa
 - 3.2. Kryteria równoważności
 - 3.3. Generalne wykonawstwo a metoda „gospodarcza”
4. Klauzule umowne z komentarzem
 - 4.1. Klauzula dotycząca całości inwestycji
 - 4.2. Klauzula zawierająca informację o ujęciu odpowiedzi na pytania w dokumentacji

Część I. Komentarz praktyczny z orzecnictwem

- 4.3. Klauzula dotycząca wykonania robót budowlanych w systemie „zaprojektuj i buduj”
 - 4.4. Klauzula stosowana powszechnie w obrocie prywatnym dotycząca całości wykonania inwestycji
 - 4.5. Klauzula dotycząca realizacji „częściowo zaprojektuj i buduj”
 - 4.6. Klauzula dotycząca przedmiotu umowy podwykonawczej
 - 4.7. Klauzula z wyłączeniem pewnego zakresu robót
 - 4.8. Klauzula z jednostronnym prawem do ograniczenia zakresu robót – ZamPublU
 - 4.9. Klauzula z jednostronnym prawem do ograniczenia zakresu robót – KC
5. Przegląd orzecnictwa

Rozdział 4. Terminy realizacji świadczenia wykonawcy

1. Uwagi ogólne
2. Klauzule umowne z komentarzem
 - 2.1. Uwaga wstępna
 - 2.2. Klauzula z terminami określonymi w dniach liczonymi od daty podpisania umowy
 - 2.3. Klauzula ze wskazaniem terminu końcowego wykonania przedmiotu umowy
 - 2.4. Klauzula z terminami realizacji poszczególnych elementów
 - 2.5. Klauzula uwzględniania czasu na czynności odbioru robót
 - 2.6. Klauzula uwzględniająca terminy pośrednie wykonania robót
 - 2.7. Klauzula uwzględniająca aktualizację harmonogramu rzeczowo-finansowego

Rozdział 5. Wynagrodzenie

1. Uwagi ogólne
2. Wynagrodzenie ryczałtowe
 - 2.1. Charakterystyka
 - 2.2. Zmiana wynagrodzenie ryczałtowego – przegląd orzecnictwa
 - 2.3. Ustalenie wynagrodzenia na podstawie dokumentacji projektowej
3. Wynagrodzenie kosztorysowe
4. Wynagrodzenie mieszane
5. Rola kosztorysu
6. Materiały własne inwestora
7. Klauzule umowne z komentarzem
 - 7.1. Wynagrodzenie ryczałtowe

- 7.1.1. Klauzula stosowana w umowach o wykonanie zamówienia publicznego na roboty budowlane
- 7.1.2. Klauzula z doprecyzowaniem, jakiego rodzaju koszty ma pokrywać wynagrodzenie
- 7.2. Wynagrodzenie kosztorysowe
 - 7.2.1. Klauzula ze wskazaniem wartości szacunkowej wynagrodzenia
 - 7.2.2. Klauzula uwzględniająca sporządzenie kosztorysu
- 7.3. Inne postanowienia dotyczące wynagrodzenia

Rozdział 6. Płatność wynagrodzenia

- 1. Uwagi ogólne
- 2. Rodzaje płatności częściowych – przed zakończeniem robót budowlanych
- 3. Dokumentowanie rozliczeń z podwykonawcami
- 4. Klauzule umowne z komentarzem
 - 4.1. Ustalenie terminów płatności
 - 4.1.1. Klauzula zawierająca rozliczenie według planu ujętego w harmonogramie rzeczowo-finansowym robót
 - 4.1.2. Klauzula zawierająca rozliczenie za roboty faktycznie wykonane
 - 4.1.3. Klauzula zawierająca rozliczenie za wykonane pełne etapy robót
 - 4.1.4. Klauzula zastrzegająca, że płatności częściowe nie mogą przekroczyć 90% wartości wynagrodzenia
 - 4.1.5. Klauzula określająca datę płatności
 - 4.2. Dokumentowanie rozliczenia podwykonawców
 - 4.2.1. Klauzula uzależniająca zapłatę wykonawcy od udokumentowania zapłaty podwykonawcom
 - 4.2.2. Klauzula uzależniająca zapłatę wykonawcy od złożenia oświadczeń podwykonawców
 - 4.2.3. Klauzula określająca prawo do wstrzymania się z zapłatą spornej części
 - 4.2.4. Klauzula zawierająca procedurę na wypadek zgłoszenia przez podwykonawcę roszczenia wobec inwestora, opartego na odpowiedzialności solidarnej
 - 4.3. Pozostałe postanowienia dotyczące płatności
- 5. Przegląd orzecnictwa

Rozdział 7. Odbiór robót

- 1. Odbiór częściowy – regulacja ustawowa
- 2. Odbiór końcowy

Część I. Komentarz praktyczny z orzecnictwem

3. Klauzule umowne z komentarzem
 - 3.1. Klauzula dotycząca rodzajów odbioru robót
 - 3.2. Klauzula regulująca odbiór częściowy według zakończonych etapów
 - 3.3. Klauzula regulująca odbiór częściowy według zakończonych etapów ujętych w harmonogramie
 - 3.4. Klauzula regulująca spór między uczestnikami co do wielkości/ilości wykonanych robót
 - 3.5. Klauzula regulująca zgłoszenie gotowości do odbioru
 - 3.6. Klauzula precyzująca procedurę odbiorową na wypadek stwierdzenia wad przy odbiorze
 - 3.7. Klauzula dotycząca protokołu odbioru
4. Przegląd orzecnictwa

Rozdział 8. Zabezpieczenie należytego wykonania umowy

1. Uwagi ogólne
2. Formy zabezpieczenia należytego wykonania umowy w ZamPublU
3. Wysokość zabezpieczenia należytego wykonania umowy w ZamPublU
4. Termin wniesienia zabezpieczenia należytego wykonania umowy
5. Klauzule umowne z komentarzem
 - 5.1. Ustanowienie i zakres zabezpieczenia należytego wykonania umowy
 - 5.1.1. Klauzula wskazująca formę i wartość zabezpieczenia
 - 5.1.2. Klauzula dotycząca braku dodatkowych obowiązków obciążających beneficjenta
 - 5.1.3. Klauzule – przykłady postanowień dokumentu gwarancji (bankowej i ubezpieczeniowej), które ograniczają jej skuteczność
 - 5.1.4. Klauzula ograniczająca zakres roszczeń przysługujących inwestorowi (zamawiającemu)
 - 5.1.5. Klauzula uwzględniająca wszelkie roszczenia związane z realizacją umowy
6. Terminy obowiązywania zabezpieczenia należytego wykonania umowy
7. Data ważności zabezpieczenia należytego wykonania umowy w formie dokumentowej
8. Klauzule umowne związane z terminem obowiązywania zabezpieczenia
 - 8.1. Klauzula określająca prawo do potrącenia z wynagrodzenia wykonawcy w przypadku braku zabezpieczenia

- 8.2. Klauzula opisująca wniesienie zabezpieczenia
 - 8.3. Klauzula opisująca zabezpieczenie obejmujące cały okres realizacji inwestycji, rękojmi i gwarancji
 - 8.4. Klauzula pozwalająca na wniesienie zabezpieczenia należytego wykonania umowy na okres realizacji robót budowlanych
 - 8.5. Klauzula pozwalająca na wniesienie zabezpieczenia należytego wykonania umowy częściowo
 - 8.6. Klauzula zapewniająca zamawiającemu pełną kwotę zabezpieczenia należytego wykonania umowy aż do momentu usunięcia wszystkich wad stwierdzonych przy odbiorze
 - 8.7. Klauzula precyzująca moment zwrotu kaucji (protokół odbioru końcowego)
 - 8.8. Klauzula precyzująca moment zwrotu kaucji (decyzja o pozwoleniu na użytkowanie)
 - 8.9. Klauzula regulująca zabezpieczenie należytego wykonania umowy podwykonawczej
 - 8.10. Klauzula określająca kaucję poprzez zatrzymywanie części wynagrodzenia
9. Przegląd orzecnictwa

Rozdział 9. Podwykonawcy w umowie o roboty budowlane

1. Uwagi ogólne
2. Różnice znaczeniowe pojęcia podwykonawstwa w przepisach KC i ZamPublU
3. Znaczenie klauzul umownych dotyczących podwykonawstwa w umowie o roboty budowlane
4. Odpowiedzialność inwestora według przepisów KC
5. Odpowiedzialność zamawiającego według przepisów ZamPublU
6. Klauzule umowne z komentarzem
 - 6.1. Procedura zgłoszeniowa według ZamPublU
 - 6.1.1. Klauzula doprecyzowująca procedurę zgłoszenia podwykonawcy robót budowlanych na podstawie przepisów ZamPublU
 - 6.1.2. Klauzula zakładająca obowiązek ponownego złożenia projektu umowy podwykonawczej po wniesieniu zastrzeżeń przez zamawiającego
 - 6.1.3. Klauzule w zakresie wymogów zamawiającego stawianych umowom podwykonawczym, których przedmiotem są roboty budowlane

Część I. Komentarz praktyczny z orzecznictwem

- 6.1.4. Klauzula zastrzegająca możliwość uzgodnienia wzoru umowy podwykonawczej przed rozpoczęciem robót
- 6.1.5. Klauzula regulująca zgłaszanie umów podwykonawczych dotyczących dostaw i usług
- 6.1.6. Klauzula określająca treść umowy podwykonawczej dotycząca dostaw i usług
- 6.2. Klauzula zawierająca procedurę zgłoszeniową w KC
- 6.3. Inne klauzule dotyczące podwykonawców
 - 6.3.1. Klauzula zastrzegająca możliwość żądania usunięcia z terenu budowy podwykonawcy
 - 6.3.2. Klauzula zastrzegająca formę do składania projektów umowy o podwykonawstwo
 - 6.3.3. Klauzula zastrzegająca składanie oświadczenia przez podwykonawcę o stanie wzajemnych rozliczeń

7. Przegląd orzecznictwa

Rozdział 10. Kara umowna

- 1. Uwagi ogólne
- 2. Elementy zastrzeżenia kary umownej
- 3. Przepisy szczególne dotyczące kar umownych w umowie o wykonanie zamówienia publicznego na roboty budowlane
- 4. Klauzule umowne z komentarzem
 - 4.1. Obowiązek zapłaty/uprawnienie do naliczenia kary umownej
 - 4.1.1. Klauzula określająca przypadki zapłaty kary umownej
 - 4.1.2. Klauzula określająca obowiązek zapłaty i wysokość kary umownej
 - 4.1.3. Klauzula określająca możliwość naliczenia i wysokość kary umownej
 - 4.1.4. Klauzula zawężająca odpowiedzialność z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania umowy
 - 4.2. Określenie świadczenia będącego karą umowną
 - 4.2.1. Klauzula określająca karę umowną procentowo
 - 4.2.2. Klauzula określająca karę umowną kwotowo
 - 4.2.3. Klauzula określająca karę umowną w wysokości procenta wskaźnika stopy odsetek ustawowych
 - 4.2.4. Klauzula określająca karę umowną za każdy dzień zwłoki
 - 4.2.5. Klauzula określająca karę umowną w wysokości procenta wartości umowy podwykonawczej

- 4.2.6. Klauzula określająca karę umowną za brak zapłaty lub nieterminową zapłatę
- 4.2.7. Klauzula określająca karę umowną w wysokości do określonego procenta wartości
- 4.3. Określenie zobowiązania objętego sankcją
 - 4.3.1. Klauzula określająca karę umowną za każdy dzień zwłoki w realizacji przedmiotu umowy
 - 4.3.2. Klauzula określająca karę umowną za każdy dzień zwłoki w stosunku do terminu osiągnięcia gotowości do odbioru końcowego
 - 4.3.3. Klauzula określająca karę umowną za każdy dzień zwłoki w stosunku do terminu dokonania odbioru końcowego robót
 - 4.3.4. Klauzula określająca karę umowną za każdy dzień zwłoki w stosunku do terminu dokonania bezusterkowego odbioru końcowego robót
 - 4.3.5. Klauzula określająca karę umowną za każdy dzień zwłoki w stosunku do terminów pośrednich wskazanych w harmonogramie rzeczowo-finansowym
 - 4.3.6. Klauzula określająca możliwość anulowania naliczonej kary umownej przy terminach pośrednich
 - 4.3.7. Klauzula ustanawiająca karę umowną poprzez odniesienie się do konkretnego obowiązku
 - 4.3.8. Klauzula ustanawiająca karę umowną za każdy dzień opóźnienia w stosunku do terminu osiągnięcia gotowości do odbioru końcowego
 - 4.3.9. Klauzula ustanawiająca karę umowną za każdy dzień opóźnienia w stosunku do terminu osiągnięcia gotowości do odbioru końcowego także na zasadzie ryzyka
 - 4.3.10. Klauzula ustanawiająca karę umowną za nieprzedłużenie terminu obowiązywania dokumentu zabezpieczenia
 - 4.3.11. Klauzula ustanawiająca karę umowną za zwłokę w usunięciu wad
 - 4.3.12. Klauzula ustanawiająca karę umowną za odstąpienie od umowy
 - 4.3.13. Klauzula ustanawiająca karę umowną w przypadku nienależytego wykonania obowiązków z umowy – ZamPublU

Część I. Komentarz praktyczny z orzecznictwem

- 4.3.14. Klauzula określająca karę umowną za każdy dzień opóźnienia w zapłacie wartości wynagrodzenia
- 4.3.15. Klauzula określająca karę umowną w przypadku nieterminowego wykonania obowiązków z umowy
- 4.3.16. Klauzula określająca karę umowną w przypadku zwłoki w dokonaniu odbioru częściowego/końcowego
- 4.4. Dodatkowe zastrzeżenia związane z karami umownymi
 - 4.4.1. Klauzula określająca możliwość żądania odszkodowania
 - 4.4.2. Klauzula określająca łączną maksymalną wysokość kar umownych
 - 4.4.3. Klauzula precyzująca moment końcowy naliczania kar umownych za zwłokę w usunięciu wad

5. Przegląd orzecznictwa

Rozdział 11. Odstępnie od umowy

- 1. Uwagi ogólne
- 2. Odstępnie od umowy a wypowiedzenie umowy
- 3. Umowne prawo odstąpienia
- 4. Skutki odstąpienia od umowy
- 5. Odstępnie od umowy zgodnie z art. 492 KC
- 6. Różnica pomiędzy umownym prawem odstąpienia (art. 395 KC) oraz prawem odstąpienia od umowy na podstawie art. 492 KC
- 7. Klauzule umowne regulujące odstąpienie od umowy
 - 7.1. Klauzula zastrzegająca termin, wyrażony w miesiącach
 - 7.2. Klauzula zastrzegająca termin liczony od dnia zawarcia umowy
 - 7.3. Klauzula określająca zdarzenia
 - 7.4. Klauzula określająca procedurę po odstąpieniu
- 8. Przegląd orzecznictwa

Rozdział 12. Waloryzacja

- 1. Uwagi ogólne
 - 1.1. Umowy, do których nie ma zastosowania ZamPublU
 - 1.2. Uregulowania szczególne dotyczące umów o udzielenie zamówienia publicznego
- 2. Klauzule umowne z komentarzem
 - 2.1. Umowa, do której nie ma zastosowania ZamPublU
 - 2.2. Umowa o udzielenie zamówienia publicznego
 - 2.2.1. Waloryzacja z uwagi na zmianę regulacji prawnych (art. 436 pkt 4 lit. b ZamPublU)
 - 2.2.1.1. Podstawowe zapisy waloryzacyjne

Część I. Komentarz praktyczny z orzecnictwem

- 2.2.1.2. Klauzule określające moment zmiany wynagrodzenia
- 2.2.1.3. Klauzula nieprawidłowo określająca moment zmiany wynagrodzenia
- 2.2.1.4. Ograniczenie waloryzacji z uwagi na opublikowane w dniu składania ofert zmiany przepisów
- 2.2.1.5. Niedopuszczalność określenia maksymalnej wartości zmiany wynagrodzenia
- 2.2.1.6. Klauzula ograniczająca złożenie wniosku o zmianę wynagrodzenia
- 2.2.1.7. Mała waloryzacja (cała treść klauzuli)
- 2.2.2. Waloryzacja z uwagi na zmianę cen materiałów lub kosztów związanych z realizacją zamówienia (art. 439 ZamPubIU)
 - 2.2.2.1. Poziom zmiany ceny materiałów lub kosztów uprawniający do żądania zmiany wynagrodzenia
 - 2.2.2.2. Początkowy termin ustalenia zmiany wynagrodzenia
 - 2.2.2.3. Sposób ustalenia zmiany wynagrodzenia
 - 2.2.2.4. Sposób określenia wpływu zmiany ceny materiałów lub kosztów na koszt wykonania zamówienia
 - 2.2.2.5. Określenie okresów, w których może następować zmiana wynagrodzenia wykonawcy
 - 2.2.2.6. Określenie maksymalnej wartości zmiany wynagrodzenia
 - 2.2.2.7. Waloryzacja wynagrodzenia należnego podwykonawcom
 - 2.2.2.8. Duża waloryzacja (cała treść klauzuli)

3. Przegląd orzecnictwa

Rozdział 13. Zmiany umowy (w tym roboty dodatkowe, zamienne, zaniechane)

- 1. Umowy pomiędzy podmiotami prywatnymi
- 2. Szczególne regulacje w umowie w sprawie zamówienia publicznego na roboty budowlane
- 3. Uwagi dotyczące umów, których realizacja współfinansowana jest ze środków unijnych
- 4. Klauzule umowne z komentarzem
 - 4.1. Postanowienie ogólne

4.2. Uregulowania w zakresie umów w sprawie zamówienia publicznego

- 4.2.1. Nieprawidłowo sformułowane zapisy umowy
- 4.2.2. Zmiany w zakresie terminów realizacji umowy
- 4.2.3. Zmiany w zakresie przedmiotu umowy, technologii wykonania robót
- 4.2.4. Zmiana w zakresie osób skierowanych do realizacji zamówienia
- 4.2.5. Charakter zmian i warunki ich wprowadzenia
- 4.2.6. Wycena wartości robót dodatkowych, zamiennych i zaniechanych

Rozdział 14. Rękojmia i gwarancja

- 1. Uwagi ogólne
- 2. Odpowiednie stosowanie przepisów
- 3. Zakres ustawowy odpowiedzialności z tytułu rękojmi
- 4. Umowna modyfikacja odpowiedzialności z tytułu rękojmi
- 5. Gwarancja
- 6. Udzielenie gwarancji czy/i modyfikacja rękojmi
- 7. Klauzule umowne z komentarzem
 - 7.1. Modyfikacja odpowiedzialności z tytułu rękojmi
 - 7.1.1. Klauzula wyłączająca odpowiedzialność z rękojmi
 - 7.1.2. Klauzula modyfikująca ustawowy zakres rękojmi
 - 7.1.3. Klauzula wyłączająca odpowiedzialność z rękojmi (2)
 - 7.1.4. Klauzula wyłączająca część uprawnień inwestora z tytułu rękojmi
 - 7.1.5. Klauzula modyfikująca zakres odpowiedzialności wykonawcy z tytułu rękojmi wynikający z przepisów KC, rozszerzająca katalog uprawnień inwestora
 - 7.1.6. Klauzula określająca, że strony uzgodnią termin usunięcia wad
 - 7.1.7. Klauzula określająca wartość, o którą nastąpi obniżenie wynagrodzenia
 - 7.1.8. Klauzula określająca wartość, o którą nastąpi obniżenie wynagrodzenia, z uwzględnieniem wartości usunięcia wady
 - 7.1.9. Klauzula określająca wartość, o którą nastąpi obniżenie wynagrodzenia, z uwzględnieniem kosztorysu ofertowego
 - 7.1.10. Klauzula określająca początek biegu terminu rękojmi i gwarancji
 - 7.1.11. Klauzula określająca termin rękojmi

- 7.1.12. Klauzula określająca przypadki wygaśnięcia odpowiedzialności z tytułu rękojmi
- 7.1.13. Klauzula określająca terminy usuwania wad przedmiotu w okresie rękojmi i gwarancji
- 7.1.14. Klauzula upoważniająca inwestora do wykonywania uprawnień z rękojmi względem zgłoszonych inwestorowi podwykonawców
- 7.2. Klauzule dotyczące gwarancji
 - 7.2.1. Gwarancja (treść całej klauzuli)
 - 7.2.2. Klauzule zobowiązujące do dodatkowego zakresu usług w okresie po wykonaniu robót budowlanych w ramach wynagrodzenia za roboty budowlane
- 7.3. Klauzule dotyczące gwarancji i rękojmi
 - 7.3.1. Klauzula zapobiegająca wątpliwościom interpretacyjnym
 - 7.3.2. Klauzula precyzująca podstawę odpowiedzialności (rękojmię lub gwarancję)

Rozdział 15. Rozkład obowiązków stron. Zakres upoważnienia inspektora nadzoru i projektanta

- 1. Uwagi ogólne
- 2. Obowiązki inwestora
- 3. Obowiązki wykonawcy
- 4. Klauzule umowne z komentarzem
 - 4.1. Klauzula określająca obowiązki wykonawcy
 - 4.2. Klauzula precyzująca obowiązki uzyskiwania uzgodnień, opinii, zezwoleń
 - 4.3. Klauzula określająca obowiązki wykonawcy – obowiązki porządkowe
 - 4.4. Klauzula określająca obowiązki wykonawcy – obowiązki w zakresie uzyskiwania akceptacji kart materiałowych
 - 4.5. Klauzula wprowadzająca procedurę normującą konieczność wykonania robót dodatkowych lub zamiennych
 - 4.6. Klauzula precyzująca obowiązek inwestora zorganizowania procesu budowy
 - 4.7. Klauzula określająca obowiązek ustanowienia nadzoru inwestorskiego
 - 4.8. Klauzula określająca relację wykonawca – projektant
 - 4.9. Klauzula określająca obowiązki inwestora

Rozdział 16. Obowiązek zatrudnienia na podstawie stosunku pracy

- 1. Uwagi ogólne
- 2. Klauzule umowne z komentarzem

Część I. Komentarz praktyczny z orzecznictwem

- 2.1. Określenie rodzaju czynności, których wykonywanie wymaga zatrudnienia na podstawie umowy o pracę
 - 2.1.1. Przykłady klauzul nieprawidłowych
 - 2.1.2. Klauzula prawidłowo określająca czynności, które powinny być wykonywane na podstawie umowy o pracę
 - 2.2. Określenie sposobu weryfikacji zatrudnienia i uprawnień w zakresie kontroli spełniania wymagań
 - 2.2.1. Klauzula określająca sposób weryfikacji, czy został spełniony obowiązek zatrudnienia na podstawie stosunku pracy
 - 2.2.2. Klauzula zastrzegająca prawo do przeprowadzenia kontroli w zakresie formy zatrudnienia
 - 2.2.3. Klauzula określająca prawo do zwrócenia się do Państwowej Inspekcji Pracy z wnioskiem o weryfikację przestrzegania przepisów KP
 - 2.3. Określenie sankcji z tytułu niespełnienia wymagań w zakresie zatrudnienia na podstawie stosunku pracy
 - 2.3.1. Klauzula zawierająca karę umowną
 - 2.3.2. Klauzula uprawniająca do odstąpienia od umowy
3. Przegląd orzecznictwa

Rozdział 17. Ubezpieczenie

1. Uwagi ogólne
2. Ubezpieczenie OC a ubezpieczenie CAR/EAR
3. Treść klauzuli ubezpieczenia OC i CAR/EAR
4. Przykładowe klauzule

Rozdział 18. Siła wyższa

1. Uwagi ogólne
2. Pojęcie siły wyższej
3. Klauzula siły wyższej w umowie
4. Przykładowa klauzula
5. Przegląd orzecznictwa

Rozdział 19. Inne klauzule umowne

1. Gwarancja zapłaty
2. Klauzule umowne z komentarzem
 - 2.1. Klauzule nieważne (przez wyłączenie lub ograniczenie prawa wykonawcy poprzez czynność prawną)
 - 2.2. Klauzula wyłączająca postanowienia dotyczące obowiązku zapłaty kary umownej
3. Klauzula określająca zasady komunikacji stron

Rozdział 1. Umowa o roboty budowlane – źródła regulacji

1. Uwagi ogólne

Umowa o roboty budowlane jest umową wzajemną, konsensualną i odpłatną z zobowiązaniem rezultatu. Aktualnie umowa ta jest uregulowana w przepisach KC, jak również ZamPublU. Umowa o roboty budowlane jest uregulowana w księdze trzeciej KC, tytule XVI jako odrębna umowa nazwana, z licznymi jednak odniesieniami do umowy o dzieło (art. 656 KC), a w konsekwencji także do rękojmi przy sprzedaży. Pomimo doniosłości i wielkości rynku robót budowlanych, umowa regulująca stosunki między stronami nie doczekała się kompleksowej regulacji, a przepisy ZamPublU wprowadzające dodatkowe przepisy szczególne jeszcze bardziej utrudniły interpretację warunków kontraktowych.

Powyższe stało się przyczyną projektowania bardzo kazuistycznych aktów umów o roboty budowlane, w których strony dążą do eliminacji ryzyk związanych z wieloznacznością interpretacyjną, czy też wynikających z braku jednorodnej interpretacji wzajemnego stosunku przepisów aktów tego samego rzędu (KC i ZamPublU).

2. Przepisy KC

Zgodnie z art. 647 KC 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

Umowa o roboty
budowlane

Przepisy KC

robót, w szczególności do przekazania terenu budowy i dostarczenia projektu, oraz do odebrania obiektu i zapłaty umówionego wynagrodzenia. Pozostałe przepisy wprowadzają odpowiedzialność solidarną inwestora wobec podwykonawców (bezwzględnie obowiązujący art. 647¹ KC), w zakresie których to zasad odmienną regulację wprowadziła ZamPublU (art. 464–465 – szerzej w Rozdziale 9), a także zasady żądania gwarancji zapłaty (art. 649¹–649⁵ KC), enigmatyczne zasady dotyczące informowania o przeszkodach, odbiorach i odesłanie do przepisów o umowie o dzieło w zakresie:

- 1) opóźnienia z rozpoczęciem robót lub wykończeniem obiektu albo
- 2) wykonywania przez wykonawcę robót w sposób wadliwy lub sprzeczny z umową,
- 3) rękojmi za wady wykonanego obiektu, jak również
- 4) uprawnienia inwestora do odstąpienia od umowy przed ukończeniem obiektu.

3. Przepisy ZamPublU

Zgodnie z art. 8 ust. 1 ZamPublU do umów w sprawach zamówień publicznych stosuje się przepisy KC, jeżeli przepisy ZamPublU nie stanowią inaczej. W zakresie umowy o roboty budowlane przepisy ZamPublU stanowią inaczej w odniesieniu do:

- 1) obowiązkowych klauzul waloryzacyjnych przy umowach zawieranych na okres przekraczający 6 miesięcy (art. 439),
- 2) zasad wprowadzania zmian wysokości wynagrodzenia w przypadku zmiany stawek VAT i innych konkretnie wskazanych składników cenotwórczych – w przypadku umów zawieranych na okres dłuższy niż 12 miesięcy,
- 3) obowiązkowych postanowień dotyczących:
 - a) obowiązku przedkładania przez wykonawcę zamawiającemu projektu umowy o podwykonawstwo, której przedmiotem są roboty budowlane, a także projektu jej zmiany, oraz poświadczonej za zgodność z oryginałem kopii zawartej umowy o podwykonawstwo, której przedmiotem są roboty budowlane, i jej zmian,

- b) wskazania terminu na zgłoszenie przez zamawiającego zastrzeżeń do projektu umowy o podwykonawstwo, której przedmiotem są roboty budowlane, i do projektu jej zmiany lub sprzeciwu do umowy o podwykonawstwo, której przedmiotem są roboty budowlane, i do jej zmian,
 - c) obowiązku przedkładania przez wykonawcę zamawiającemu poświadczonej za zgodność z oryginałem kopii zawartych umów o podwykonawstwo, których przedmiotem są dostawy lub usługi, oraz ich zmian,
 - d) zasad zapłaty wynagrodzenia wykonawcy, uwarunkowanej przedstawieniem przez niego dowodów potwierdzających zapłatę wymagalnego wynagrodzenia podwykonawcom lub dalszym podwykonawcom,
 - e) terminu zapłaty wynagrodzenia podwykonawcom lub dalszym podwykonawcom,
 - f) zasad zawierania umów o podwykonawstwo z dalszymi podwykonawcami,
 - g) wysokości kar umownych z tytułu naruszenia obowiązków zgłaszania podwykonawców i rozliczeń z nimi (art. 437),
- 4) zawarcia w umowie obowiązkowych procedur weryfikacji wykonywania przez wykonawcę/podwykonawców określonych czynności na podstawie stosunku pracy (art. 438).

Ponadto do umowy o roboty budowlane stosuje się także inne przepisy ZamPublU odnoszące się do wszystkich umów, zawieranych przy zastosowaniu ZamPublU, w efekcie czego wzorzec umowy o roboty budowlane wynikający z przepisów KC doznaje zmian także w zakresie:

- 1) ograniczeń związanych z zastrzeganiem kar umownych i odpowiedzialności odszkodowawczej (art. 433 i 436 pkt 3),
- 2) finansowania inwestycji (art. 443 i 447),
- 3) uregulowania zabezpieczenia należytego wykonania umowy (art. 449–453),
- 4) zmiany umowy (art. 454–455),
- 5) dodatkowych przesłanek odstąpienia od umowy (art. 456),
- 6) regulacji dotyczącej odpowiedzialności wobec podwykonawców (art. 462–465).

[Przejdź do księgarni →](#)