

NIERUCHOMOŚCI

Dariusz Okolski

Umowa o roboty budowlane

5. wydanie



Nowe regulacje ustawowe
i orzecznictwo

Wzory umów

Teksty ustaw



NIERUCHOMOŚCI

Umowa o roboty budowlane

Polecamy nasze publikacje:

Zygmunt Niewiadomski

PRAWO BUDOWLANE. KOMENTARZ, wyd. 2

Komentarze Becka

Ryszard Strzelczyk, Aleksander Turlej

WŁASNOŚĆ LOKALI. KOMENTARZ

Komentarze Becka

Jacek Jaworski

ZAWÓD POŚREDNIKA W OBRODIE NIERUCHOMOŚCIAMI

Nieruchomości

**PYTANIA EGZAMINACYJNE Z ODPOWIEDZIAMI DLA
KANDYDATÓW NA RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH**

Nieruchomości

Maciej Bielecki

**KLUCZOWE DECYZJE I UMOWY W INWESTYCJACH
BUDOWLANYCH**

Nieruchomości

Piotr Kunicki

UMOWA DEWELOPERSKA

Nieruchomości

PRAWO BUDOWLANE, wyd. 10

Wprowadzenie Jerzego Siegienia

Teksty Ustaw Becka

PRAWO BUDOWLANE, wyd. 11

Twoje Prawo

PRAWO MIESZKANIOWE

Twoje Prawo

Legalis

System Informacji Prawnej

www.sklep.beck.pl

Umowa o roboty budowlane

Dariusz Okolski

5. wydanie



WYDAWNICTWO C. H. BECK
WARSZAWA 2008

Redakcja: Aleksandra Drózdź



© **Wydawnictwo C. H. Beck 2008**

Wydawnictwo C. H. Beck Sp. z o.o.
ul. Gen. Zajączka 9, 01-518 Warszawa

Skład i łamanie: DTP Service
Druk i oprawa: P.W.P. INTERDRUK, Warszawa

ISBN 978-83-255-0176-1

[Kup książkę](#)

Spis treści

Wprowadzenie	VII
Bibliografia	IX
Wykaz skrótów	XI
Rozdział 1. Uczestnicy procesu budowlanego jako strony umowy budowlanej	1
1.1. Uwagi wstępne	1
1.2. Inwestor	1
1.3. Projektant	6
1.4. Wykonawca	7
1.5. Nadzór inwestorski	10
Rozdział 2. Rodzaje umów o roboty budowlane	13
2.1. Uwagi wstępne	13
2.2. Umowa o generalne wykonawstwo	15
2.3. Umowa o wykonawstwo częściowe	17
2.4. Umowa o podwykonawstwo	18
Rozdział 3. Przedmiot umowy o roboty budowlane	23
3.1. Uwagi wstępne	23
3.2. Pojęcie	24
3.3. Zakres przedmiotowy	25
3.4. Zakres czasowy	26
3.5. Sposób określenia wynagrodzenia	26
Rozdział 4. Obowiązki stron	29
4.1. Uwagi wstępne	29
4.2. Obowiązki inwestora	29
4.3. Obowiązki projektanta	35
4.4. Obowiązki wykonawcy	36
4.5. Obowiązki nadzoru	40
Rozdział 5. Zabezpieczenie prawidłowego wykonania umowy	43
5.1. Uwagi wstępne	43
5.2. Zabezpieczenia na rzecz inwestora	43

5.3. Zabezpieczenie na rzecz wykonawcy	51
5.4. Proponowana nowelizacja ustawy	54
5.5. Inne zabezpieczenia na rzecz wykonawcy	57
Rozdział 6. Cena i sposób zapłaty	59
Rozdział 7. Odpowiedzialność stron	65
7.1. Uwagi wstępne	65
7.2. Odpowiedzialność inwestora	69
7.3. Odpowiedzialność projektanta	73
7.4. Odpowiedzialność wykonawcy	75
7.5. Odpowiedzialność nadzoru	83
Rozdział 8. Zmiana umowy i odstąpienie od umowy	85
Rozdział 9. Odbiory	89
Rozdział 10. Ubezpieczenia	93
Rozdział 11. Rozpatrywanie sporów	97
Rozdział 12. Warunki ogólne umów o roboty budowlane (FIDIC, VOB)	101
Rozdział 13. Zakończenie	105
Rozdział 14. Przykłady umów i gwarancji budowlanych	109
14.1. Umowa o roboty budowlane	109
14.2. Gwarancja dobrego wykonania	125
14.3. Gwarancja usunięcia usterek i wad	126
14.4. Gwarancja zwrotu zaliczki	127
14.5. Gwarancja zapłaty za roboty budowlane	128
Rozdział 15. Kodeks cywilny (wyciąg)	129
Rozdział 16. Ustawa o gwarancji zapłaty za roboty budowlane ..	137

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. Szczególnie w Polsce, gdzie od około 20 lat nie ma ogólnie obowiązujących warunków umów o roboty budowlane oraz brakuje powszechnej standaryzacji stosunków prawnych między stronami, powstałych w związku z realizacją inwestycji budowlanych. 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.

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 najważniejsza i decydująca 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 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, 5. wydanie zostało zaktualizowane w związku ze zmianami wprowadzonymi do Kodeksu cywilnego. Dodatkowo szczegółowo omówiona została ustawa o gwarancji zapłaty za roboty budowlane i propozycja jej nowelizacji w skutek wyroku Trybunału Konstytucyjnego z 27.11.2006 r. Zostało ono również wzbogacone o najnowsze orzecznictwo Sądu Najwyższego dotyczące umowy o roboty budowlane.

Ze względu na rosnącą popularność opracowania Redakcja postanowiła kontynuować niniejszą publikację w serii „Nieruchomości”.

Dariusz Okolski

Bibliografia

W. Białończyk, E. Strzępka-Frania, Przedmiot świadczenia wykonawcy (generalnego wykonawcy) w umowie o roboty budowlane, MoP 2006, Nr 15, s. 803.

M. Bielecki, Gwarancja zapłaty za roboty budowlane, Nieruchomości 2005, Nr 10.

P. Drapała, Glosa do uchwały SN z 28.6.2006 r., III CZP 36/06, OSP 2007, Nr 7–8, poz. 86.

M. Gutowski, Odstąpienie od umowy o roboty budowlane, PiP 2005, z. 9, poz. 66.

J. Jerzykowski, K. Koźmińska, Zgoda inwestora na zawarcie przez wykonawcę (generalnego) umowy z podwykonawcą, R. Pr. 2005, Nr 5, poz. 58.

M. Lemkowski, Glosa do wyroku SN z 19.3.2004 r., IV CK 172/03, Rej. 2006, z. 1, poz. 136.

J. P. Naworski, Glosa do wyroku SN z 3.10.2000 r., I CKN 301/00, MoP 2001, Nr 12, s. 649.

J. P. Naworski, Uprawnienia zamawiającego z tytułu wad obiektu budowlanego (uwagi na marginesie wyroku SN z dnia 12 lutego 1991 r., III CRN 500/90), PUG 1992, Nr 10–12, poz. 200.

J. Okolski, Stosunki umowne w procesie inwestycyjnym (umowa o roboty budowlane), Warszawa 1976.

D. Okolski, R. Tymiec, Nowelizacja ustawy o gwarancji zapłaty za roboty budowlane, Nieruchomości 2007, Nr 8.

E. Rott-Pietrzyk, Glosa do wyroku SN z 12.2.2002 r., I CKN 486/00, OSP 2003, Nr 3, poz. 36.

J. A. Strzępka, Umowy powiernicze w procesie budowlanym, Pr. Sp. 2001, Nr 4.

J. A. Strzępka, E. Zielińska, Umowa o roboty budowlane w znowelizowanym Kodeksie cywilnym – odpowiedzialność za zapłatę wynagrodzenia podwykonawcy, MoP 2003, Nr 21, s. 975.

J. A. Strzepka, E. Zielińska, Z problematyki prawnej umowy o roboty budowlane, PPH 2002, Nr 12.

A. Szpunar, Uwagi o odpowiedzialności cywilnej za zawalenie się budowli, KPP 1995, z. 2.

M. Wawrykiewicz, M. Wroński, Kto odpowiada za zapłatę, Rzeczp. 2005, Nr 8, poz. 18.

E. Zielińska, Adaptacje, remonty, prace wykończeniowe..., Rzeczp. 2003, Nr 10, poz. 30.

Wykaz skrótów

1. Źródła prawa

- GwarancjaU ustawa z 9.7.2003 r. o gwarancji zapłaty za roboty budowlane (Dz.U. Nr 180, poz. 1758 ze zm.)
- KC ustawa z 23.4.1964 r. – Kodeks cywilny (Dz.U. Nr 16, poz. 93 ze zm.)
- Konstytucja RP ... Konstytucja Rzeczypospolitej Polskiej z 2.4.1997 r. (Dz.U. Nr 78, poz. 483 ze zm.)
- PrBud ustawa z 7.7.1994 r. – Prawo budowlane (t.j. Dz.U. z 2006 r. Nr 156, poz. 1118 ze zm.)

2. Organy i instytucje

- NSA Naczelny Sąd Administracyjny
- SA Sąd Apelacyjny
- SN Sąd Najwyższy

3. Publikatory i czasopisma

- Biul. SN Biuletyn Sądu Najwyższego
- Dz.U. Dziennik Ustaw
- GP Gazeta Prawna
- KPP Kwartalnik Prawa Prywatnego
- MoP Monitor Prawniczy
- OSNC Orzecznictwo Sądu Najwyższego, Izba Cywilna
- OSP Orzecznictwo Sądów Polskich
- OTK Orzecznictwo Trybunału Konstytucyjnego
- PPH Przegląd Prawa Handlowego
- Pr. Gosp. Prawo Gospodarcze
- Pr. Sp. Prawo Spółek
- PUG Przegląd Ustawodawstwa Gospodarczego
- R. Pr. Radca Prawny

Rej. Rejent
Rzeczp. Rzeczpospolita

4. Inne

art. artykuł
itp. i tym podobne
nast. następny (-a, -e)
niepubl. niepublikowany (-a, -e)
np. na przykład
Nr numer
poz. pozycja
s. strona
t. tom
t.j. tekst jednolity
tj. to jest
tzn. to znaczy
ust. ustęp
w zw. z w związku z
z. zeszyt
zd. zdanie
ze zm. ze zmianą (-ami)
zob. zobacz

Rozdział 1. Uczestnicy procesu budowlanego jako strony umowy budowlanej

1.1. Uwagi wstępne

Proces budowlany to kosztowny i złożony proces przygotowania i realizacji inwestycji budowlanej składający się z fazy projektowania, realizacji oraz odbioru wybudowanego dzieła lub obiektu. W ramach organizacji procesu budowlanego kluczowym jego elementem jest umowa o roboty budowlane, której głównym przedmiotem świadczenia jest wykonanie prac budowlanych lub wybudowanie zamówionego przez inwestora obiektu. Charakter umowy o roboty budowlane należy oceniać w kontekście przepisów Kodeksu cywilnego oraz Prawa budowlanego, ale żeby lepiej zrozumieć jej specyfikę, na wstępie należy się przyjrzeć wszystkim uczestnikom procesu budowlanego i ich wzajemnym relacjom. Zgodnie z przepisami Prawa budowlanego, uczestnikami procesu budowlanego są: inwestor, projektant, wykonawca i nadzór inwestorski. Dobrze skonstruowana umowa o roboty budowlane obejmuje prawa i obowiązki wszystkich uczestników procesu budowlanego.

1.2. Inwestor

Najważniejszym uczestnikiem procesu budowlanego, działającym jako strona umowy o roboty budowlane, jest inwestor. Inwestorem jest osoba fizyczna lub prawna (lub inna forma prawna), która posiada tytuł prawny do nieruchomości, na której prowadzone będą prace budowlane i zapewnia finansowanie planowanej

inwestycji budowlanej. Na inwestorze spoczywa obowiązek zorganizowania procesu budowlanego poprzez zapewnienie opracowania projektów oraz wykonania i odbioru robót budowlanych przez osoby o odpowiednich kwalifikacjach zawodowych.

Podstawowym obowiązkiem inwestora jest wyłonienie profesjonalnych firm lub osób z odpowiednimi kwalifikacjami do poprowadzenia zamierzonej inwestycji budowlanej (patrz rozdział 4). W związku z powyższym, inwestor jest stroną najbardziej narażoną na ryzyko niepowodzenia inwestycji i sankcji odpowiedzialności względem osób trzecich bądź nawet rozbiórki, w przypadku budowy niezgodnej z prawem (patrz rozdział 7).

Najważniejsze dla pozostałych uczestników procesu budowlanego elementy czyniące inwestora wiarygodnym i zdolnym do rozpoczęcia inwestycji to: **udokumentowany tytuł prawny do nieruchomości, zapewnione możliwości finansowania inwestycji oraz realny zamiar wykonania danej inwestycji.**

Udokumentowanym tytułem prawnym jest aktualne prawo własności względnie użytkowania wieczystego do nieruchomości bądź obowiązująca umowa z właścicielem względnie użytkownikiem wieczystym nieruchomości przyznająca inwestorowi jednoznaczne prawo do prowadzenia prac budowlanych na danej nieruchomości. Bez właściwego tytułu prawnego do nieruchomości, na której mają być prowadzone prace budowlane, inwestor nie będzie miał prawa do rozpoczęcia prac. Niestety, dość często zdarza się, iż posiadany przez inwestora tytuł prawny obciążony jest roszczeniami lub prawami osób trzecich (np. roszczenia reprivatyzacyjne byłych właścicieli), które skutecznie uniemożliwiają lub blokują rozpoczęcie prac budowlanych na danej nieruchomości. Dopiero ostateczne uregulowanie lub wygaśnięcie takich roszczeń powoduje, że realizacja inwestycji stanie się możliwa. Z tych względów wykonawca w razie jakichkolwiek wątpliwości co do tytułu prawnego inwestora do nieruchomości, na której prowadzona ma być inwestycja, ma prawo, a nawet obowiązek prosić inwestora o udostępnienie dokumentacji prawnej dla tej nieruchomości lub złożenie odpowiedniego oświadczenia. Odmowa wglądu lub brak kompletnej dokumentacji prawnej do nieruchomości może stanowić sygnał

ostrzegawczy dla wykonawcy, skutkujący opóźnieniem lub nierozpoczęciem prac budowlanych.

Drugim czynnikiem, decydującym o powodzeniu inwestycji, jest **zapewnienie możliwości finansowania** inwestycji przez inwestora. Środki finansowe na inwestycję mogą pochodzić ze środków własnych inwestora lub finansowania zewnętrznego (banków lub innych instytucji finansowych). Bez zapewnienia finansowania inwestycji przez inwestora wykonawca narażony jest na ryzyko opóźnienia płatności, zawieszenia lub rozwiązania umowy, a nawet nieotrzymania zapłaty za wykonane prace. Ponieważ w Polsce nagminną praktyką staje się brak rzetelnego rozliczenia między inwestorem a wykonawcą, fundamentalną kwestią dla wykonawcy jest sprawdzenie kondycji finansowej inwestora i uzyskanie od niego stosownych zapewnień o posiadaniu dostatecznych środków na realizację inwestycji (patrz rozdział 6). Należy podkreślić, że inwestor o dobrej kondycji finansowej nigdy nie powinien obawiać się udowodnienia wykonawcy tego faktu. Odmowa udowodnienia dobrej kondycji finansowej inwestora może stanowić sygnał ostrzegawczy dla wykonawcy skutkujący problemami z rozliczeniem prac budowlanych w trakcie ich realizacji. Dodatkowo, należy przypomnieć o obowiązującej ustawie z 9.7.2003 r. o gwarancji zapłaty za roboty budowlane (Dz.U. Nr 180, poz. 1758 ze zm.) – w myśl której inwestor ma obowiązek udzielenia wykonawcy na jego żądanie gwarancji zapłaty za wykonanie robót budowlanych (art. 4). Ustawa ta wprowadza bardzo surowe konsekwencje dla inwestora w przypadku nieprzedstawienia takiej gwarancji zapłaty, omówione szerzej w rozdziale 5.

Realny zamiar wykonania danej inwestycji wymagającej przeprowadzenia prac budowlanych, to kolejny element decydujący o byciu wiarygodnym inwestorem. Najczęściej jest on wyrażony w ten sposób, że inwestor posiada już sprecyzowane plany i projekt planowanej inwestycji. Przygotowany przez inwestora projekt może mieć charakter projektu wstępnego, ale musi być zgodny z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego (MPZP), obowiązującym dla miejsca położenia nieruchomości, na której mają być prowadzone prace budowlane. W przypadku braku MPZP,

plany i projekt inwestycji muszą być zgodne z obowiązującymi przepisami szczególnymi, tzn. muszą uwzględniać aktualne przepisy ustawy z 27.4.2001 r. – Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz.U. z 2008 r. Nr 25, poz. 150), ustawy z 16.4.2004 r. o ochronie przyrody (Dz.U. Nr 92, poz. 880 ze zm.), ustawy z 23.7.2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U. Nr 162, poz. 1568 ze zm.), ustawy z 24.8.1991 r. o ochronie przeciwpożarowej (t.j. Dz.U. z 2002 r. Nr 147, poz. 1229 ze zm.), ustawy z 21.3.1985 r. o drogach publicznych (t.j. Dz.U. z 2007 r. Nr 19, poz. 115 ze zm.) itp. W praktyce inwestor najczęściej posiada w chwili negocjacji umowy o roboty budowlane co najmniej ważną decyzję o warunkach zabudowy dla planowanej inwestycji, a ostateczność takiej decyzji stanowić może o realności wykonania planowanej inwestycji na danej nieruchomości. Brak ważnej decyzji o warunkach zabudowy, przy jednoczesnym napiętym harmonogramie prac nad rozpoczęciem inwestycji, stanowi sygnał ostrzegawczy dla wykonawcy skutkujący opóźnieniem terminu rozpoczęcia prac budowlanych.

Inwestor może pełnić funkcję **inwestora bezpośredniego**, tzn. inwestora realizującego inwestycje dla własnych celów lub działać poprzez inny podmiot reprezentujący inwestora bezpośredniego, tzw. **inwestora zastępczego** działającego na podstawie odrębnej umowy o zastępstwo inwestycyjne odpowiedzialnego za przygotowanie, organizację procesu inwestycyjnego oraz jego właściwą realizację. Inwestorem zastępczym jest najczęściej wyspecjalizowana firma (często budowlana) zawodowo trudniąca się zastępowaniem inwestora w procesie inwestycyjnym i zawieraniem w jego imieniu bądź swoim (w zależności od konstrukcji umowy o zastępstwo inwestycyjne) umów z poszczególnymi projektantami, wykonawcami i nadzorem inwestorskim (patrz rozdział 4). Coraz częściej, w praktyce, inwestorzy działają poprzez profesjonalnych inwestorów zastępczych, na których spoczywa obowiązek zorganizowania całego procesu budowlanego. Umowa o zastępstwo inwestycyjne jest umową nienazwaną. W wyroku z 16.2.2001 r., IV CKN 269/00 (OSNC 2001, Nr 9, poz. 139) Sąd Najwyższy uznał, że umowa o zastępstwo inwestycyjne należy do tych umów, które nie dają się przyporządkować jakiemukolwiek typowi ustawowemu, a zatem stosuje

się do nich bezpośrednio normy dotyczące umów w ogólności oraz w drodze *analogiae legis* przepisy dotyczące tych umów nazwanych, do których umowy nienazwane są najbardziej zbliżone swym charakterem prawnym. Umowa ta może być zakwalifikowana jak umowa o świadczenie usług, nieuregulowana innymi przepisami, do której na podstawie art. 750 KC mają zastosowanie przepisy o zleceniu. Zgodnie z wyrokiem SN z 16.6.2004 r., III CK 158/03 (niepubl.), w świetle postanowień przepisów Kodeksu cywilnego, inwestor zastępczy zobowiązany jest między innymi do przeniesienia na inwestora bezpośredniego przedmiotu inwestycji, zaś obowiązkiem inwestora bezpośredniego jest pokrycie kosztów inwestycji i przejęcie jej przedmiotu przekazanego przez inwestora zastępczego, natomiast o tym, co jest przedmiotem inwestycji, a w konsekwencji, co obowiązany jest przejąć inwestor bezpośredni, decyduje wola stron wyrażona w umowie o inwestorstwo zastępcze (więcej o umowie o zastępstwo inwestycyjne: *J. A. Strzępka*, Umowy powiernicze w procesie budowlanym, Pr. Sp. 2001, Nr 4, poz. 32).

Szczególnym, rodzajem inwestora, jest **deweloper**. Realizuje on inwestycję przede wszystkim w celu jej sprzedaży osobom trzecim. Nierzadko deweloper posiada już docelowego odbiorcę i użytkownika inwestycji i w takim przypadku jego rola zbliżona jest w praktyce do roli inwestora zastępczego. W innym przypadku deweloper inwestuje na własne ryzyko i we własnym imieniu w celu sprzedaży w trakcie lub pod koniec inwestycji. Najczęściej środki na finansowanie inwestycji są środkami osób trzecich (banków lub przyszłych właścicieli/użytkowników obiektu), a rola dewelopera sprowadza się do sprawnego zorganizowania i zrealizowania procesu inwestycyjnego. Deweloperzy angażują środki finansowe własne (co najmniej w znacznej części), biorąc całe ryzyko powodzenia inwestycji oraz zysku na siebie. W ostatnich czasach w Polsce bardzo popularna stała się działalność deweloperska (głównie w zakresie projektów mieszkaniowych i biurowych), co doprowadziło do eskalacji rozpoczętych inwestycji deweloperskich za pieniądze osób trzecich. Wiele z tych inwestycji nie zostało ukończonych z powodu wyczerpania się środków finansowych, błędnej lokalizacji, wad prawnych lub fizycznych inwestycji itp. Brak odpowiedniego doświadczenia

u dewelopera oraz referencji dla dotychczas zrealizowanych projektów może stanowić sygnał ostrzegawczy dla wykonawcy, skutkujący niepowodzeniem inwestycji, a co za tym idzie – np. nierozliczeniem prac budowlanych z wykonawcą.

Profesjonalny deweloper powinien być osobą zawodowo trudniącą się inwestycjami budowlanymi z wymaganą wiedzą z zakresu finansów, budownictwa, prawa oraz marketingu. Tylko takie przygotowanie do realizacji projektów deweloperskich może gwarantować ich powodzenie. Deweloperzy są „kołem zamachowym” dla budownictwa, gdyż to dzięki nim powstaje dużo bardzo interesujących i śmiałych projektów, których realizacji inwestor bezpośredni, w obawie o niepowodzenie, sam nie rozpoczęłby.

W przypadku inwestora bezpośredniego, który realizuje inwestycje dla potrzeb własnych i niejednokrotnie nie jest odpowiednio doświadczony w zakresie realizacji swojej inwestycji, partnerska pomoc projektanta oraz wykonawcy przy skomplikowanym procesie przygotowania inwestycji jest oczekiwana i jak najbardziej wskazana. Z tych względów dobór właściwego dla inwestora projektanta oraz wykonawcy staje się sprawą priorytetową.

1. Projektant

Drugim ważnym uczestnikiem procesu budowlanego jest projektant – osoba odpowiedzialna za wykonanie, zgodnie z obowiązującym w Polsce prawem, dokumentacji projektowej i technicznej dla inwestycji budowlanej. Projektantem jest architekt, samodzielne wyspecjalizowane biuro studiów i projektów, a w niektórych przypadkach to samo przedsiębiorstwo, które jest wykonawcą obiektu. Podstawową cechą właściwego doboru projektanta jest posiadanie przez niego wymaganych prawem **uprawnień budowlanych niezbędnych do projektowania** w zakresie zamierzonej przez inwestora inwestycji. Dla inwestycji, dla których konieczne jest uzyskanie przez inwestora pozwolenia na budowę, wymagany jest projekt budowlany, który podlega zatwierdzeniu przez właściwy organ państwowego nadzoru budowlanego. Konieczne

jest zatem zawarcie przez inwestora odrębnej umowy z projektantem o wykonanie prac projektowych. Umowa o prace projektowe jest umową o dzieło. Do podstawowych obowiązków projektanta należy opracowanie zamówionego projektu budowlanego w sposób zgodny z ustaleniami określonymi w decyzji o warunkach zabudowy, w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia, o której mowa w ustawie – Prawo ochrony środowiska, lub w pozwoleniu o którym mowa w art. 23 i 23a ustawy z 21.3.1991 r. o obszarach morskich Rzeczypospolitej Polskiej i administracji morskiej (t.j. Dz.U. z 2003 r. Nr 153, poz. 1502 ze zm.) oraz obowiązującymi przepisami technicznymi, normami itd., w celu uzyskania pozwolenia na budowę (patrz rozdział 4). Bardzo często ten sam podmiot – firma projektowo-budowlana – jest odpowiedzialny za całość prac związanych z realizacją inwestycji.

Wykonanie dokumentacji projektowej przez projektanta ma na celu stworzenie modelowego planu inwestycji i stanowi etap przygotowania inwestycji do realizacji przez wykonawcę. Na tym etapie inwestor dokonuje wyboru kształtu obiektu, technologii wykonania, sposobu wykończenia planowanej inwestycji, użytych materiałów itp., co również ściśle wiąże się z kontrolą kosztów planowanej inwestycji.

Decydującym kryterium dla inwestora przy doborze właściwego projektanta inwestycji powinno być dotychczasowe doświadczenie projektanta oraz referencje dotyczące wykonanych dotychczas przez projektanta prac. Brak koniecznego doświadczenia projektanta bądź referencji stanowić może istotny sygnał ostrzegawczy dla inwestora, skutkujący opóźnieniem lub w najgorszym przypadku – nieotrzymaniem ostatecznego pozwolenia na budowę na podstawie sporządzonej przez projektanta dokumentacji projektowej.

1.4. Wykonawca

Kolejnym uczestnikiem procesu budowlanego jest wykonawca – najczęściej wyspecjalizowana firma budowlana zatrudniająca innych wykonawców jako swoich podwykonawców. Wykonawcą jest