

SPIS TREŚCI

Wykaz skrótów	13
Wprowadzenie	17
Rozdział 1	
Umowa o roboty budowlane jako umowa nazwana w kodeksie cywilnym	19
1.1. Geneza obecnego kształtu regulacji	19
1.2. Pojęcie umowy o roboty budowlane	21
1.3. Stosowanie przepisów o umowie o dzieło do umowy o roboty budowlane	26
1.4. Bezwzględne obowiązywanie przepisów ustawy – Prawo budowlane	29
1.5. PN-ISO 6707-2 Budownictwo. Terminologia. Terminy stosowane w umowach	30
1.6. Specyfika umów o roboty budowlane zawieranych w obrocie konsumenckim	32
1.7. Specyfika umów w sprawie zamówień publicznych na roboty budowlane	34
1.8. Odpowiednie stosowanie przepisów o umowie o roboty budowlane do remontu obiektu budowlanego	35
1.9. Zamówienia mieszane w prawie zamówień publicznych	38
Rozdział 2	
Umowa o roboty budowlane na tle innych umów procesu inwestycyjnego	40
2.1. Determinanty zobowiązań umownych w przedmiocie procesu inwestycyjnego...	40
2.2. Umowa o prace projektowe	41
2.3. Umowa o zastępstwo inwestycyjne	49
2.4. Umowa o wykonanie badań geologiczno-inżynierskich, umowa o ustalenie geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych, umowa o badania archeologiczne	56
2.5. Umowa o nadzór autorski	62
2.6. Umowa o nadzór inwestorski	66
2.7. Umowa konsorcjum	71
2.8. Umowa deweloperska	77
Rozdział 3	
Rodzaje umów o roboty budowlane	81
3.1. Typologia umów o roboty budowlane	81
3.2. Umowa o generalne wykonawstwo	84

3.3. Umowa o wykonawstwo częściowe.....	86
3.4. Umowa podwykonawstwa robót budowlanych.....	87
3.5. Kontrakty EPC/pod klucz.....	93
3.6. Umowy ramowe	94
3.7. Rodzaje umów o roboty budowlane według PN-ISO 6707-2	96

Rozdział 4

Ogólne wzorce umowne	98
4.1. Charakter prawny wzorców umownych, ich moc wiążąca oraz zastosowanie w procesie budowlanym	98
4.2. Niedozwolone postanowienia ogólnych wzorów umów	100
4.3. Postanowienia umowne stosowane standardowo w ogólnych wzorach umów o roboty budowlane.....	101
4.4. Klauzule niedozwolone w umowach o roboty budowlane.....	102
4.5. OWRI	104
4.6. Wzorce umowne stosowane w zakresie międzynarodowych umów dotyczących robót budowlanych – FIDIC	105
4.7. Niemieckie VOB.....	110

Rozdział 5

Forma i składniki umowy o roboty budowlane	113
5.1. Forma umowy o roboty budowlane.....	113
5.2. Dokumentacja techniczna jako część umowy	115
5.3. Składniki dokumentu umowy.....	116
5.4. Przechowywanie dokumentów	117
5.5. Używanie dokumentów wykonawcy przez inwestora.....	118

Rozdział 6

Zawarcie umowy o roboty budowlane	119
6.1. Tryby zawarcia umowy.....	119
6.2. Zawarcie umowy w trybie ofertowym.....	119
6.3. Zawarcie umowy w trybie „milczącego” przyjęcia oferty lub przez przystąpienie do jej wykonania	122
6.4. Zawarcie umowy w drodze przetargu.....	124
6.5. Zawarcie umowy w drodze negocjacji	125
6.6. Określenie i reprezentacja stron przy zawieraniu umowy o roboty budowlane...	126
6.7. Oświadczenia i zapewnienia stron umowy o roboty budowlane	128

Rozdział 7

Przedmiot umowy o roboty budowlane	131
7.1. Pojęcie inwestycji, przedsięwzięcia i zamierzenia budowlanego	131
7.2. Pojęcie obiektu budowlanego i robót budowlanych według prawa budowlanego	134
7.3. Obiekty budowlane jako przedmiot opodatkowania podatkiem od nieruchomości	137

7.4. Polska Klasyfikacja Obiektów Budowlanych	138
7.5. Dokumentacja służąca opisowi przedmiotu robót	140
7.5.1. Projekt budowlany	140
7.5.2. Zasada odpowiedzialności projektanta za projekt	142
7.5.3. Dokumentacja projektowa	145
7.5.4. Specyfikacje techniczne wykonania i odbioru robót budowlanych	147
7.6. Opis przedmiotu zamówienia publicznego na roboty budowlane lub prace projektowe i roboty budowlane	148
7.7. Domniemanie obowiązku wykonania wszystkich robót niezbędnych do oddania obiektu budowlanego	148
7.8. Roboty dodatkowe i uzupełniające	151
7.9. Umowny zakres robót a wynagrodzenie ryczałtowe	152
7.10. Zakres robót, które mogą zostać powierzone podwykonawcy	154
7.11. Materiały, surowce i paliwa, plan BiOZ i PZJ	154
7.12. Skutki prawne oświadczenia wykonawcy o zapoznaniu się z dokumentacją i terenem budowy	159
7.13. Dopuszczalność modyfikacji przedmiotu umowy w toku budowy	160
7.14. Odpowiedzialność za utratę lub uszkodzenie wyniku robót w toku budowy	162

Rozdział 8

Termin wykonania umowy o roboty budowlane	165
8.1. Określenie terminu rozpoczęcia wykonywania umowy – zdarzenia warunkujące rozpoczęcie robót budowlanych	165
8.2. Określenie terminu zakończenia wykonania umowy – zdarzenia determinujące to zakończenie	167
8.3. Okoliczności wyłączające odpowiedzialność z tytułu przekroczenia terminu	169
8.4. Harmonogram robót a prawo do odbiorów i rozliczeń częściowych	172
8.5. Zwłoka a opóźnienie – skutki dla zastrzeganych kar umownych	174
8.6. Siła wyższa	176
8.7. Wezwanie do zmiany tempa prowadzenia robót	179
8.8. Kodeksowe i umowne wykonanie zastępcze	180
8.9. Zmiana terminu wykonania umowy a zakaz zmian umowy o realizację zamówienia publicznego	184
8.10. Wpływ upadłości inwestora albo generalnego wykonawcy na obowiązywanie umowy o roboty budowlane	188

Rozdział 9

Wynagrodzenie z tytułu wykonania umowy o roboty budowlane	192
9.1. Sposób określenia wynagrodzenia w umowie o roboty budowlane	192
9.1.1. Niezupełność kodeksowej regulacji umowy o roboty budowlane w zakresie wynagrodzenia za wykonanie tej umowy	192
9.1.2. Wynagrodzenie ryczałtowe i wynagrodzenie kosztorysowe	193
9.1.3. Kosztorys w zamówieniach publicznych	195
9.1.4. Świadczenia nieodpłatne	197

9.2. Szczególne przypadki płatności wynagrodzenia.....	198
9.2.1. Wynagrodzenie za przestój.....	198
9.2.2. Wynagrodzenie za roboty dodatkowe	199
9.2.3. Wynagrodzenie należne mimo zniszczenia lub uszkodzenia obiektu budowlanego.....	201
9.2.4. Wynagrodzenie w przypadku odstąpienia od umowy lub jej rozwiązania	202
9.2.5. Bezpodstawne wzbogacenie jako źródło obowiązku zapłaty za wykonane roboty budowlane	203
9.2.6. Wynagrodzenie za prawa autorskie do wyników prac projektowych wykonawcy	204
9.3. Sposób określenia ceny w umowach w sprawie zamówień publicznych	205
9.4. Skutki podatkowe przyjęcia wadliwej stawki podatku od towarów i usług.....	207
9.5. Waloryzacja wynagrodzenia.....	207
9.5.1. Waloryzacja na podstawie klauzul waloryzacyjnych w umowie.....	207
9.5.2. Sądowa zmiana umowy jako tryb waloryzacji świadczenia wykonawcy ...	210
Rozdział 10	
Płatność wynagrodzenia	212
10.1. Umowa o roboty budowlane jako transakcja handlowa	212
10.2. Dokumenty stanowiące podstawę płatności za wykonane roboty budowlane..	214
10.3. Moment powstania przychodu w wykonaniu robót budowlanych.....	219
10.4. Zaliczki na poczet wynagrodzenia	221
10.5. Potrącenia	222
10.6. Odliczanie podatku VAT przy umowie z małym podatnikiem	223
10.7. Akredytywa i faktoring.....	225
10.7.1. Akredytywa rozliczeniowa	225
10.7.2. Faktoring	228
10.8. Zapłata wynagrodzenia a dyscyplina budżetowa. Umowa o roboty budowlane jako przedmiot przestępstwa oszustwa.....	229
Rozdział 11	
Współdziałanie inwestora przy wykonywaniu umowy o roboty budowlane	232
11.1. Źródło obowiązku współdziałania stron umowy o roboty budowlane	232
11.2. Zakres współdziałania inwestora przy wykonywaniu robót budowlanych	233
11.3. Potwierdzenie dopuszczalności wykonywania robót	236
11.4. Przekazanie wykonawcy terenu budowy	237
11.5. Piecza nad terenem budowy	241
11.6. Zagadnienia ze sfery współdziałania stron przy wykonaniu umowy o roboty budowlane – charakterystyka ogólna	243
11.7. Angażowanie podwykonawców.....	245
11.8. Koordynacja robót	246
11.9. BHP, ochrona przeciwpożarowa, substancje niebezpieczne, sprawność sprzętu	246

11.10. Ochrona środowiska, gospodarka odpadami, utrzymanie czystości i porządku ...	249
11.11. Procedury dotyczące ujawnienia przeszkód w realizacji prac lub błędów projektowych.....	255
11.12. Akceptacja i zapewnienie legalności zmian rozwiązań projektowych i zakresu robót.....	255
11.13. Dostęp do terenów sąsiednich dla potrzeb budowy, zajęcie pasa drogowego ...	256
11.14. Zaopatrzenie w media, rozliczanie mediów	257
11.15. Materiały budowlane	258
11.16. Obsługa geodezyjna budowy.....	261
11.17. Audyty wynikające z systemu zarządzania inwestora lub generalnego wykonawcy.....	262
11.18. Referencje, prawo do reklamy usług wykonawcy.....	264
11.19. Zasady i forma obiegu dokumentów, kontakt w bieżących sprawach wykonywania umowy	265

Rozdział 12

Cesja wierzytelności wynikających z umowy o roboty budowlane	266
12.1. Przelew wierzytelności. Dopuszczalność cesji wierzytelności przyszłych	266
12.2. Umowny zakaz cesji wierzytelności wynikających z umowy o roboty budowlane. Cesje na rzecz instytucji finansowych	269
12.3. Skuteczność zakazu cesji w przypadku upadłości likwidacyjnej wierzyciela.....	271
12.4. Cesja wynagrodzenia należnego podwykonawcy	272
12.5. Cesja na zabezpieczenie	273

Rozdział 13

Odbiór robót budowlanych	276
13.1. Odbiory robót a prawo budowlane	276
13.2. Prawne znaczenie odbioru robót budowlanych	277
13.3. Protokół odbioru	278
13.4. Przedmiot odbioru.....	278
13.5. Atesty, aprobaty, instrukcje	284
13.6. Odbiory robót ulegających zakryciu lub zanikających	284
13.7. Dokonanie odbioru.....	285
13.8. Specyfikacja techniczna odbioru robót budowlanych	289
13.9. Świadectwo przejęcia i świadectwo wykonania według FIDIC	289
13.10. Archiwizacja dokumentów budowy – przedawnienie roszczeń wynikających z umowy o roboty budowlane.....	293
13.11. Znaczenie odbioru dla dochodzenia roszczeń	293

Rozdział 14

Zabezpieczenia w umowie o roboty budowlane	295
14.1. Przedmiot i forma zabezpieczeń stosowanych w umowach o roboty budowlane	295
14.2. Zarachowanie wadium na poczet zabezpieczenia, zmiana formy zabezpieczeń.....	297

14.3. Zabezpieczenie należytego wykonania umowy według przepisów o zamówieniach publicznych	297
14.4. Gwarancja zapłaty za roboty budowlane	300
14.5. Kaucje gwarancyjne. Kwoty zatrzymania	303
14.5.1. Kaucje gwarancyjne	303
14.5.2. Kaucje a upadłość strony umowy o roboty budowlane	305
14.6. Gwarancja bankowa	307
14.7. Gwarancja ubezpieczeniowa	311
14.8. Weksel	313
14.9. Przewłaszczenie na zabezpieczenie	318
Rozdział 15	
Gwarancja jakości robót, rękojmia za wady obiektu	322
15.1. Dokument gwarancji	322
15.2. Rękojmia	326
15.3. Cesja praw gwarancyjnych służących podwykonawcom	331
Rozdział 16	
Ubezpieczenie terenu robót, OC wykonawcy, kontrakty CAR/EAR	332
16.1. Ryzyka dotyczące budowy podlegające ubezpieczeniu	332
16.2. Umowa ubezpieczenia ryzyk budowy i montażu	335
16.3. Ubezpieczenie OC wykonawcy	340
16.4. Koszty ubezpieczenia, partycypacja w składce, wgląd do polisy	342
16.5. Kontrakty CAR/EAR	343
Rozdział 17	
Kary umowne za niewykonanie lub nienależyte wykonanie umowy o roboty budowlane	345
17.1. Kary umowne a roszczenie o odszkodowanie	345
17.2. Kary umowne według PN-ISO 6707-2. Potrącenie kar z wierzytelnością drugiej strony umowy	349
17.3. Rodzaje zdarzeń uprawniających do naliczenia kary umownej	351
17.4. Skutki podatkowe kar umownych	352
17.5. Kary umowne a dyscyplina budżetowa	353
Rozdział 18	
Rozwiązanie umowy o roboty budowlane	354
18.1. Umowne prawo odstąpienia od umowy	354
18.2. Ustawowe prawo odstąpienia od umowy	357
18.3. Odstąpienie przez zamawiającego od umowy w sprawie zamówienia publicznego	363
18.4. Inwentaryzacja robót w toku	364
18.5. Odstąpienie od umowy a inwestycje zaniechane. Skutki podatkowe	365

Rozdział 19

Zastrzeżenie właściwości umownej sądu. Arbitraż i mediacje gospodarcze	366
19.1. Pojęcie właściwości sądu	366
19.2. Właściwość ustawowa sądu powszechnego	367
19.3. Umowna właściwość sądu (umowa prorogacyjna i umowa derogacyjna)	369
19.4. Sąd polubowny (arbitraż).....	370
19.5. Mediacje gospodarcze.....	375
19.6. Przedawnienie roszczeń wynikających z umowy o roboty budowlane	377
Bibliografia	379
Orzecznictwo	383