

UMOWY O ROBOTY BUDOWLANE W ZAMÓWIENIACH PUBLICZNYCH

Wykaz najczęściej spotykanych
nieprawidłowości i uchybień
Zalecenia dla zamawiających i wykonawców
Wzory pism

Lidia Więclaw-Bator, Leopold Kruszka

EDYTOWALNE WZORY DOSTĘPNE NA STRONIE INTERNETOWEJ

WZORY PISM

UMOWY O ROBOTY BUDOWLANE W ZAMÓWIENIACH PUBLICZNYCH

Wykaz najczęściej spotykanych
nieprawidłowości i uchybień
Zalecenia dla zamawiających i wykonawców
Wzory pism

Lidia Więclaw-Bator, Leopold Kruszka

WZORY PISM

Zamów książkę w księgarni internetowej

proinfo.pl
księgarnia internetowa

Stan prawny na 1 października 2017 r.

Recenzenci

Dr hab. Przemysław Drapała, prof. ALK

*Grzegorz Kubski, Prezes Ogólnopolskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców
i Konsultantów Zamówień Publicznych*

Wydawca

Grzegorz Jarecki

Redaktor prowadzący

Kinga Zajęc

Opracowanie redakcyjne i łamanie

Violet Design Wioletta Kowalska

Układ typograficzny

Krystyna Szych, Krzysztof Drzewiecki

Ta książka jest wspólnym dziełem twórcy i wydawcy. Prosimy, byś przestrzegał przysługujących im praw. Książkę możesz udostępnić osobom bliskim lub osobiście znanym, ale nie publikuj jej w internecie. Jeśli cytujesz fragmenty, nie zmieniaj ich treści i koniecznie zaznacz, czyje to dzieło. A jeśli musisz skopiować część, rób to jedynie na użytek osobisty.

prawolubni

SZANUJMY PRAWO I WŁASNOŚĆ
Więcej na www.legalnakultura.pl
POLSKA IZBA KSIĄŻKI

© Copyright by

Wolters Kluwer Polska SA, 2018

ISBN 978-83-8124-104-5

Dział Praw Autorskich

01-208 Warszawa, ul. Przyokopowa 33

tel. 22 535 82 19

e-mail: ksiazki@wolterskluwer.pl

www.wolterskluwer.pl

księgarnia internetowa www.profinfo.pl

SPIS TREŚCI

SKRÓTY I OZNACZENIA	9
WPROWADZENIE	13
1 UMOWA O ROBOTY BUDOWLANE	17
1.1. Definicja robót budowlanych i obiektu budowlanego	17
1.2. Ogólne zasady	22
1.2.1. Kiedy umowa jest umową o roboty budowlane?	22
1.2.2. Umowy ramowe na roboty budowlane	26
1.2.3. Elementy umowy o roboty budowlane w zamówieniach publicznych	26
1.2.4. Termin zawarcia umowy w zamówieniach publicznych	33
2 OBOWIĄZKI I UPRAWNIENIA ZAMAWIAJĄCEGO (INWESTOR)	35
3 WYKONAWCA I PODWYKONAWCY ROBÓT BUDOWLANYCH	41
3.1. Wykonawca	41
3.2. Podwykonawcy	44
3.2.1. Udział podwykonawców w realizacji przedmiotu umowy o roboty budowlane	44
3.2.2. Podwykonawca robót budowlanych	46
3.2.3. Podwykonawcy dostaw i usług	49
3.2.4. Solidarna odpowiedzialność	49
4 UCZESTNICY PROCESU BUDOWLANEGO PEŁNIĄCY SAMODZIELNE FUNKCJE TECHNICZNE W BUDOWNICTWIE	51
4.1. Uczestnicy procesu budowlanego	51
4.2. Projektant	54
4.2.1. Obowiązki i uprawnienia	54

4.2.2.	Nieprawidłowości i uchybienia	57
4.2.3.	Umowa na usługi projektowe	58
4.3.	Inspektor nadzoru inwestorskiego	60
4.3.1.	Obowiązki i uprawnienia	60
4.3.2.	Nieprawidłowości i uchybienia	61
4.3.3.	Umowa zlecenia sprawowania nadzoru inwestorskiego	62
4.4.	Kierownik budowy/robót	64
4.4.1.	Obowiązki i uprawnienia	64
4.4.2.	Nieprawidłowości i uchybienia	66
4.5.	Odpowiedzialność uczestników procesu budowlanego	67
5	OPIS PRZEDMIOTU UMOWY O ROBOTY BUDOWLANE	69
5.1.	Zasady ogólne	69
5.2.	Dokumentacja projektowa	72
5.2.1.	Projekt budowlany i projekt wykonawczy	72
5.2.2.	Przedmiar robót budowlanych	80
5.2.3.	Informacja dotycząca bezpieczeństwa i ochrony zdrowia	82
5.3.	Specyfikacje techniczne wykonania i odbioru robót budowlanych	83
5.4.	Program funkcjonalno-użytkowy	86
5.5.	Uczciwa konkurencja	88
5.6.	Wymagania stawiane robotom budowlanym	95
5.7.	Oznakowania	98
5.8.	Kody CPV	100
5.9.	Klauzule społeczne podmiotowe	101
6	TERMINY UMOWNE	107
7	OCHRONA MIENIA, ZDROWIA I ŻYCIA OSÓB ORAZ ŚRODOWISKA	109
8	WYROBY	113
9	ODBIORY ROBÓT BUDOWLANYCH	115
9.1.	Rodzaje odbiorów robót	115
9.2.	Procedura odbiorowa	116
9.3.	Odbiór częściowy robót budowlanych	118
9.4.	Odbiór końcowy robót budowlanych	119
9.5.	Protokoły odbioru robót budowlanych	120
9.6.	Uchylanie się przez inwestora od odbioru wadliwych robót budowlanych	121

10	DOKUMENTOWANIE PROCESU BUDOWLANEGO	125
11	WYNAGRODZENIE I ROZLICZENIE	129
	11.1. Składowe ceny oferty i rodzaje wynagrodzenia	129
	11.2. Wynagrodzenie kosztorysowe	132
	11.3. Wynagrodzenie ryczałtowe	133
	11.4. Kosztorysy ofertowe i tabele wartości elementów scalonych w przypadku wynagrodzenia ryczałtowego	137
	11.5. Waloryzacja składników ceny oferty (wynagrodzenia)	138
	11.6. Narzucenie wykonawcy cen robót dodatkowych i robót zamiennych w postanowieniach umowy podstawowej	142
	11.7. Zaliczki	142
	11.8. Rozliczenie robót budowlanych	143
	11.9. Bezpodstawne wzbogacenie	144
12	ZABEZPIECZENIE INWESTORA	147
	12.1. Zabezpieczenie należytego wykonania umowy	147
	12.2. Rękojmia za ujawnione wady fizyczne	150
	12.3. Gwarancja jakości	151
	12.4. Zwolnienie wykonawcy z odpowiedzialności za wadliwe wykonanie robót budowlanych	153
13	GWARANCJA ZAPŁATY	155
14	KARY UMOWNE I ODPOWIEDZIALNOŚĆ ODSZKODOWAWCZA	159
15	ZMIANY UMOWY	167
16	ODSTĄPIENIE OD UMOWY	173
	16.1. Przestanki odstąpienia od umowy	173
	16.2. Termin wygaśnięcia prawa odstąpienia od umowy	176
	16.3. Odstąpienie od umowy a kary umowne	176
17	UNIEWAŻNIENIE UMOWY	179
18	WZORY UMÓW O ROBOTY BUDOWLANE I USŁUGI ZWIĄZANE Z REALIZACJĄ INWESTYCJI BUDOWLANYCH	181
	18.1. Wzory umowy przygotowane i upowszechnione przez Prezesa Urzędu Zamówień Publicznych	181
	18.2. FIDIC	182

18.3. Wzory umów opracowane przez autorów	183
18.4. Zalecenia	184
WZORY DOKUMENTÓW	185
Wzór 1. Umowa na usługi projektowo-kosztorysowe i sprawowanie wielobranżowego projektowego nadzoru autorskiego na budowie	187
Wzór 2. Umowa na sprawdzenie dokumentacji projektowo-kosztorysowej oraz pełnienie wielobranżowego nadzoru inwestorskiego nad robotami realizowanymi w formule „zbuduj”	212
Wzór 3. Umowa na roboty budowlane polegające na budowie budynku w formule „zbuduj”	234
Wzór 4. Umowa na roboty budowlane polegające na budowie budynku w formule „zaprojektuj i zbuduj”	289
Wzór 5. Protokół zdawczo-odbiorczy dokumentacji projektowo-kosztorysowej	348
Wzór 6. Protokół przekazania terenu budowy	350
Wzór 7. Obiegowa karta wyrobu	352
Wzór 8. Zgłoszenie gotowości do odbioru robót budowlanych rozliczanych ryczałtowo według tabeli wartości elementów scalonych	356
Wzór 9. Protokół odbioru robót zanikających i ulegających zakryciu	359
Wzór 10. Protokół odbioru częściowego/końcowego robót budowlanych	362
Wzór 11. Protokół odbioru usunięcia wad fizycznych ujawnionych w okresie rękojmi za wady i/lub gwarancji jakości	367
Wzór 12. Protokół odbioru ostatecznego robót budowlanych	370
Wzór 13. Raport wykonawcy z realizacji robót budowlanych	372
Wzór 14. Raport nadzoru inwestorskiego/autorskiego z realizacji robót budowlanych	374
Wzór 15. Protokół z narady koordynacyjnej	376
Wzór 16. Formularz tabeli wartości elementów scalonych robót budowlanych polegających na budowie budynku	378
Wzór 17. Ubezpieczeniowa/bankowa gwarancja należytego wykonania umowy	382
Wzór 18. Protokół konieczności	385
WYKAZ OBOWIĄZUJĄCYCH AKTÓW WYKONAWCZYCH DO PRAWA ZAMÓWIEŃ PUBLICZNYCH	387
WYKAZ OBOWIĄZUJĄCYCH AKTÓW WYKONAWCZYCH DO PRAWA BUDOWLANEGO	391
O AUTORACH	399

SKRÓTY I OZNACZENIA

Akty prawne

- dyrektywa 2014/24/UE – dyrektywa Parlamentu Europejskiego i Rady 2014/24/UE z 26.02.2014 r. w sprawie zamówień publicznych, uchylająca dyrektywę 2004/18/WE (Dz.Urz. UE L 94, s. 65, ze zm.)
- k.c. – ustawa z 23.04.1964 r. – Kodeks cywilny (Dz.U. z 2017 r. poz. 459 ze zm.)
- k.k. – ustawa z 6.06.1997 r. – Kodeks karny (Dz.U. z 2016 r. poz. 1137 ze zm.)
- k.p. – ustawa z 26.06.1974 r. – Kodeks pracy (Dz.U. z 2016 r. poz. 1666 ze zm.)
- k.p.c. – ustawa z 17.11.1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego (Dz.U. z 2016 r. poz. 1822 ze zm.)
- k.s.h. – ustawa z 15.09.2000 r. – Kodeks spółek handlowych (Dz.U. z 2017 r. poz. 1577)
- pr. aut. – ustawa z 4.02.1994 r. o prawie autorskim i prawach pokrewnych (Dz.U. z 2017 r. poz. 880 ze zm.)
- pr. bud. – ustawa z 7.07.1994 r. – Prawo budowlane (Dz.U. z 2017 r. poz. 1332 ze zm.)
- p.z.p. – ustawa z 29.01.2004 r. – Prawo zamówień publicznych (Dz.U. z 2017 r. poz. 1579 ze zm.)
- r.b.h.p. – rozporządzenie Ministra Infrastruktury z 6.02.2003 r. w sprawie bezpieczeństwa i higieny pracy podczas wykonywania robót budowlanych (Dz.U. poz. 401)
- r.d.b.m.r. – rozporządzenie Ministra Infrastruktury z 26.06.2002 r. w sprawie dziennika budowy, montażu i rozbiórki, tablicy informacyjnej oraz ogłoszenia zawierającego dane dotyczące bezpieczeństwa pracy i ochrony zdrowia (Dz.U. poz. 953 ze zm.)

- r.i.b.o.z. – rozporządzenie Ministra Infrastruktury z 23.06.2003 r. w sprawie informacji dotyczącej bezpieczeństwa i ochrony zdrowia oraz planu bezpieczeństwa i ochrony zdrowia (Dz.U. poz. 1126)
- rozporządzenie nr 305/2011 – rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 305/2011 z 9.03.2011 r. ustanawiające zharmonizowane warunki wprowadzania do obrotu wyrobów budowlanych i uchylające dyrektywę Rady 89/106/EWG (Dz.Urz. UE L 88, s. 5, ze zm.)
- r.z.f.d.p. – rozporządzenie Ministra Infrastruktury z 2.09.2004 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy dokumentacji projektowej, specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych oraz programu funkcjonalno-użytkowego (Dz.U. z 2013 r. poz. 1129)
- u.f.p. – ustawa z 27.08.2009 r. o finansach publicznych (Dz.U. z 2016 r. poz. 1870 ze zm.)
- u.g.r.b. – ustawa z 9.07.2003 r. o gwarancji zapłaty za roboty budowlane (Dz.U. poz. 1758) – nie obowiązuje
- u.o.d.o. – ustawa z 29.08.1997 r. o ochronie danych osobowych (Dz.U. z 2016 r. poz. 922)
- u.o.n.d.f. – ustawa z 17.12.2004 r. o odpowiedzialności za naruszenie dyscypliny finansów publicznych (Dz.U. z 2017 r. poz. 1311)
- u.p.t.u. – ustawa z 11.03.2004 r. o podatku od towarów i usług (Dz.U. z 2017 r. poz. 1221 ze zm.)
- u.w.b. – ustawa z 16.04.2004 r. o wyrobach budowlanych (Dz.U. z 2016 r. poz. 1570 ze zm.)
- u.z.n.k. – ustawa z 16.04.1993 r. o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji (Dz.U. z 2003 r. poz. 1503 ze zm.)

Inne

- BIOZ – bezpieczeństwo i ochrona zdrowia
- FIDIC – Międzynarodowa Federacja Inżynierów Konsultantów utworzona w 1913 r. (fr. Fédération Internationale des Ingénieurs-Conseils, ang. International Federation of Consulting Engineers)
- GIODO – Główny Inspektor Ochrony Danych Osobowych
- GUS – Główny Urząd Statystyczny
- KIO – Krajowa Izba Odwoławcza przy Prezesie Urzędu Zamówień Publicznych
- KRS – Krajowy Rejestr Sądowy

NIP	– numer identyfikacji podatkowej
OTK-A	– Orzecznictwo Trybunału Konstytucyjnego. Seria A
PFU	– program funkcjonalno-użytkowy
PIIB	– Polska Izba Inżynierów Budownictwa
REGON	– numer identyfikacyjny Krajowego Rejestru Urzędowego Podmiotów Gospodarki Narodowej
SA	– sąd apelacyjny
SIDIR	– Stowarzyszenie Inżynierów Doradców i Rzeczoznawców
SIWZ	– specyfikacja istotnych warunków zamówienia
SN	– Sąd Najwyższy
STWiORB	– specyfikacja techniczna wykonania i odbioru robót budowlanych
UE	– Unia Europejska
UZP	– Urząd Zamówień Publicznych

WPROWADZENIE

Problematyką stale obecną w doktrynie i judykaturze są istotne postanowienia umów, jakie zamawiający zobligowani do stosowania Prawa zamówień publicznych zawierają w umowach po przeprowadzeniu postępowań. W książce wskazano najczęściej popełniane błędy: nieprawidłowości (działania lub zaniechania, które są nielegalne, niegospodarne, niecelowe lub nierzetelne, a w przypadku kontroli wykonania zadań inwestycyjnych – nieskuteczne, niewydajne lub nieoszczędne) i uchybienia (odstępstwa od stanu pożądanego o charakterze wyłącznie formalnym, niepowodujące następstw dla kontrolowanej działalności, zarówno w aspekcie finansowym, jak i wykonania tych zadań) w zakresie sporządzania, realizacji i rozliczania umów o roboty budowlane, usługi projektowe i usługi nadzoru inwestorskiego o wartości powyżej 30 tys. euro.

Poruszona problematyka jest istotna pod względem poznawczym i praktycznym. Istotną część książki stanowią zalecenia dla inwestorów (zamawiających), których stosowanie może ograniczyć liczbę pytań wykonawców robót budowlanych do treści specyfikacji istotnych warunków zamówienia, ograniczyć liczbę postępowań odwoławczych i postępowań sądowych, zminimalizować ryzyko korekt finansowych nakładanych na wydatki pokrywane z europejskich funduszy strukturalnych i Funduszu Spójności oraz zminimalizować ryzyko konieczności reorganizacji robót budowlanych.

Wnioski i zalecenia ujęte w niniejszej publikacji zostały sformułowane na podstawie szczegółowych analiz:

- ponad kilkuset umów w zamówieniach publicznych na roboty budowlane oraz umów na usługi (nadzór inwestorski, prace projektowe i kosztorysowe),
- przepisów polskiego prawa, zwłaszcza budowlanego, zamówień publicznych i cywilnego,

- uchwał i wyroków Krajowej Izby Odwoławczej przy Prezesie Urzędu Zamówień Publicznych oraz sądów powszechnych,
 - orzeczeń Głównej Komisji Orzekającej w Sprawach o Naruszenie Dyscypliny Finansów Publicznych,
 - stanowisk Urzędu Zamówień Publicznych,
 - stanowisk Głównego Urzędu Nadzoru Budowlanego,
 - stanowisk Głównego Inspektora Ochrony Danych Osobowych
- oraz wieloletnich doświadczeń zawodowych autorów książki realizujących zadania biegłych sądowych z zakresu budownictwa, rzeczoznawstwa budowlanego i zamówień publicznych.

Z przeprowadzonych przez Urząd Zamówień Publicznych analiz wynika, że problematyka wzorów umów w sprawie zamówień publicznych cieszy się dużym zainteresowaniem uczestników rynku zamówień publicznych, m.in. z uwagi na wejście w życie ustawy z 22.06.2016 r. o zmianie ustawy – Prawo zamówień publicznych oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. poz. 1020 ze zm.).

W książce zamieszczono również:

- wzór umowy o roboty budowlane polegające na budowie obiektu budowlanego w formule „zbuduj”, w rozliczeniu ryczałtowym,
- wzór umowy o roboty budowlane polegające na budowie obiektu budowlanego w formule „zaprojektuj i zbuduj”, w rozliczeniu ryczałtowym,
- wzór umowy na usługi projektowo-kosztorysowe i sprawowanie wielobranżowego projektowego nadzoru autorskiego,
- wzór umowy zlecenia wielobranżowego nadzoru inwestorskiego,
- wzór tabeli wartości elementów scalonych,
- wzór protokołu przekazania terenu budowy,
- wzór zgłoszenia gotowości do odbioru robót budowlanych,
- wzory protokołów odbioru robót budowlanych,
- wzór obiegowej karty wyrobu, w tym wyrobu budowlanego,
- wzór protokołu konieczności,
- wzór okresowych raportów wykonawcy robót budowlanych,
- wzór karty gwarancji jakości,
- wzór okresowych raportów nadzoru inwestorskiego.

Książka została przygotowana z myślą o uczestnikach procesu budowlanego (inwestor, inspektor nadzoru inwestorskiego, projektant, kierownik budowy/robót), wykonawcach robót budowlanych, pracownikach administracji rządowej i samorządowej realizujących budowlane zadania inwestycyjne, jednostkach kontrolujących prawidłowość wydatkowania środków publicznych z zakresu przedsięwzięć budowlanych, podmiotach

zajmujących się doradztwem prawnym i świadczących pomoc prawną w obszarze budownictwa, a także nauczycielach akademickich i studentach uniwersyteckich wydziałów prawa oraz budownictwa.

W książce zamieszczono kilkadziesiąt fragmentów wyroków Krajowej Izby Odwoławczej przy Urzędzie Prezesa Zamówień Publicznych oraz sądów powszechnych. Należy jednak pamiętać, że system prawa polskiego, w tym również prawa zamówień publicznych, nie przewiduje wiążącego stosowania precedensowych rozstrzygnięć. Żaden skład Krajowej Izby Odwoławczej, wydając rozstrzygnięcie w sprawie konkretnego odwołania, nie jest związany innym orzeczeniem KIO.

UMOWA O ROBOTY BUDOWLANE

1.1. Definicja robót budowlanych i obiektu budowlanego

Legalne definicje robót budowlanych i obiektu budowlanego zawarte w Prawie zamówień publicznych i Prawie budowlanym¹ (normującym działalność obejmującą sprawy projektowania, budowy, utrzymania i rozbiórki obiektów budowlanych oraz określającym zasady działania organów administracji publicznej w tych dziedzinach) są odmienne. Stąd na gruncie umów o roboty w zamówieniach publicznych w pierwszej kolejności stosuje się definicje zawarte w Prawie zamówień publicznych.

Zgodnie z art. 2 pkt 8 p.z.p. **roboty budowlane** polegają na wykonaniu (formuła „zbuduj”) albo zaprojektowaniu i wykonaniu robót budowlanych (formuła „zaprojektuj i zbuduj” – znacznie rzadziej stosowana) określonych w rozporządzeniu Ministra Rozwoju z 26.07.2016 r. w sprawie wykazu robót budowlanych (Dz.U. poz. 1125) lub obiektu budowlanego, a także realizacji obiektu budowlanego, za pomocą dowolnych środków, zgodnie z wymaganiami określonymi przez zamawiającego.

Artykuł 3 pkt 7 pr. bud. stanowi, że przez roboty budowlane należy rozumieć budowę (wykonywanie obiektu budowlanego w określonym

¹ Z początkiem 2018 r. stopniowo będzie wchodził w życie **Kodeks urbanistyczno-budowlany**, w efekcie którego modyfikacji ulegnie ponad 100 ustaw oraz uchylone zostaną: ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Prawo budowlane i wszystkie „specustawy”. Zasadniczymi celami wdrożenia Kodeksu urbanistyczno-budowlanego są:

- 1) poprawa przewidywalności i usprawnienie procesu inwestycyjno-budowlanego,
- 2) przywrócenie i zapewnienie efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz wzmocnienie partycypacji społecznej w podejmowaniu rozstrzygnięć przestrzennych na wszystkich poziomach,
- 3) efektywne lokalizowanie i realizacja inwestycji publicznych.

miejscu, a także odbudowę, rozbudowę, nadbudowę obiektu budowlanego), a także prace polegające na:

- **przebudowie**, tj. wykonywaniu robót budowlanych, w wyniku których następuje zmiana parametrów użytkowych lub technicznych istniejącego obiektu budowlanego, z wyjątkiem charakterystycznych parametrów, jak: kubatura, powierzchnia zabudowy, wysokość, długość, szerokość bądź liczba kondygnacji; w przypadku dróg są dopuszczalne zmiany charakterystycznych parametrów w zakresie niewymagającym zmiany granic pasa drogowego,
- **montażu**,
- **remontie**, tj. wykonywaniu w istniejącym obiekcie budowlanym robót budowlanych polegających na odtworzeniu stanu pierwotnego, a niestanowiących bieżącej konserwacji, przy czym dopuszcza się stosowanie wyrobów budowlanych innych, niż użyto w stanie pierwotnym, lub
- **rozbiórce** obiektu budowlanego.

Część zamawiających wciąż postępuje się wykreślonym 1.01.1999 r.²¹ z Prawa budowlanego pojęciem **modernizacji**, które obecnie mieści się w zakresie pojęciowym remontu, przebudowy albo rozbudowy.

W art. 2 pkt 5d p.z.p. i art. 2 ust. 1 pkt 7 dyrektywy 2014/24/UE **obiekt budowlany** zdefiniowano jako „wynik całości robót budowlanych w zakresie budownictwa lub inżynierii lądowej i wodnej, który może samoistnie/samodzielnie spełniać funkcję gospodarczą lub techniczną”.

Zgodnie z art. 3 pkt 1 pr. bud. przez **obiekt budowlany** należy rozumieć:

- **budynek** – „obiekt budowlany, który jest trwale związany z gruntem, wydzielony z przestrzeni za pomocą przegród budowlanych oraz posiada fundamenty i dach” (art. 3 pkt 2 pr. bud.),
- **budowlę** – „każdy obiekt budowlany niebędący budynkiem lub obiektem małej architektury, jak: obiekty liniowe, lotniska, mosty, wiadukty, estakady, tunele, przepusty, sieci techniczne, wolno stojące maszty antenowe, wolno stojące trwale związane z gruntem tablice reklamowe i urządzenia reklamowe, budowle ziemne, obronne

²¹ Wyraz „modernizacja” wykreślono z art. 3 pkt 7 pr. bud. mocą art. 90 pkt 2 lit. a ustawy z 24.07.1998 r. o zmianie niektórych ustaw określających kompetencje organów administracji publicznej – w związku z reformą ustrojową państwa (Dz.U. poz. 668 ze zm.), która weszła w życie 1.01.1999 r.

(fortyfikacje), ochronne, hydrotechniczne, zbiorniki, wolno stojące instalacje przemysłowe lub urządzenia techniczne, oczyszczalnie ścieków, składowiska odpadów, stacje uzdatniania wody, konstrukcje oporowe, nadziemne i podziemne przejścia dla pieszych, sieci uzbrojenia terenu, budowle sportowe, cmentarze, pomniki, a także części budowlane urządzeń technicznych (kotłów, pieców przemysłowych, elektrowni jądrowych i innych urządzeń) oraz fundamenty pod maszyny i urządzenia, jako odrębne pod względem technicznym części przedmiotów składających się na całość użytkową” (art. 3 pkt 3 pr. bud.), bądź

- **obiekt małej architektury** – „niewielkie obiekty, a w szczególności: a) kultu religijnego, jak: kapliczki, krzyże przydrożne, figury, b) posągi, wodotryski i inne obiekty architektury ogrodowej, c) użytkowe służące rekreacji codziennej i utrzymaniu porządku, jak: piaskownice, huśtawki, drabinki, śmietniki” (art. 3 pkt 4 pr. bud.),

wraz z **instalacjami** zapewniającymi możliwość użytkowania tego obiektu zgodnie z jego przeznaczeniem, wzniesiony z użyciem wyrobów budowlanych.

Częścią składową obiektu budowlanego są też **urządzenia budowlane**. Artykuł 3 pkt 9 pr. bud. definiuje urządzenia budowlane jako „urządzenia techniczne związane z obiektem budowlanym, zapewniające możliwość użytkowania obiektu zgodnie z jego przeznaczeniem, jak przyłącza i urządzenia instalacyjne, w tym służące oczyszczaniu lub gromadzeniu ścieków, a także przejazdy, ogrodzenia, place postojowe i place pod śmietniki”.

W myśl art. 5 ust. 1 pkt 4 pr. bud. obiekt budowlany „wraz ze związanymi z nim urządzeniami budowlanymi należy, biorąc pod uwagę przewidywany okres użytkowania, projektować i budować w sposób określony w przepisach, w tym techniczno-budowlanych, oraz zgodnie z zasadami wiedzy technicznej, zapewniając niezbędne warunki do korzystania z obiektów użyteczności publicznej i mieszkaniowego budownictwa wielorodzinnego przez osoby niepełnosprawne, w szczególności poruszające się na wózkach inwalidzkich”.

W rozporządzeniu w sprawie szczegółowego zakresu i formy dokumentacji projektowej, specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych oraz programu funkcjonalno-użytkowego wyszczególniono:

- **roboty podstawowe** – „minimalny zakres prac, które po wykonaniu są możliwe do odebrania pod względem ilości i wymogów jakościowych” (§ 1 pkt 1),

W publikacji przedstawiono m.in.:

- analizę techniczno-prawną dotyczącą umów o roboty budowlane, w tym: kwalifikowania umów, formułowania istotnych postanowień umów o roboty budowlane realizowane w formule „zbuduj” i formule „zaprojektuj i zbuduj”, obowiązków i uprawnień stron umowy oraz uczestników procesu budowlanego, waloryzacji wynagrodzenia umownego, zmian umowy, odstąpienia od umowy, unieważnienia umowy, gwarancji zapłaty;
- wykaz najczęściej popełnianych błędów (nieprawidłowości i uchybień) w zakresie sporządzania, realizacji i rozliczania umów o roboty budowlane, usług projektowych i usług nadzoru inwestorskiego;
- zalecenia dla zamawiających, których stosowanie może: ograniczyć liczbę pytań wykonawców robót budowlanych do treści specyfikacji istotnych warunków zamówienia, ograniczyć liczbę postępowań odwoławczych i postępowań sądowych, zminimalizować ryzyko korekt finansowych nakładanych na wydatki pokrywane z europejskich funduszy strukturalnych i Funduszu Spójności, zminimalizować ryzyko konieczności reorganizacji robót budowlanych i wydłużenia okresu realizacji robót budowlanych, zminimalizować ryzyko wystąpienia sporów pomiędzy stronami umów;
- wzory tabeli elementów skalonych, protokołów odbioru robót budowlanych, protokołów z narad koordynacyjnych, raportów okresowych z realizacji robót budowlanych, obiegowych kart wyrobów.

„Aktualnie na rynku wydawniczym brak jest porównywalnych pozycji łączących praktyczną analizę kluczowych problemów prawnych, technicznych (projektowanie, realizacja, odbiory robót) i kosztorysowych (ustalenie wynagrodzenia, rozliczenia) w umowach o roboty budowlane realizowanych w systemie zamówień publicznych. (...) W książce zamieszczono liczne praktyczne wskazówki dla zamawiających, wykonawców oraz innych uczestników procesu budowlanego w zakresie przygotowania i kształtowania treści umów o roboty budowlane zawieranych w trybie udzielenia zamówienia publicznego oraz dalszych umów pobocznych z tym związanych”.

Dr hab. Przemysław Drapała, prof. ALK

„Ta książka jest bardzo udanym «tłumaczem» w dialogu dwóch specjalistów – zamówieniowca i budowlanica, wspólnie przygotowujących, w trybie zamówień publicznych, umowę na roboty budowlane. (...) Całość, z licznymi przykładami i wzorami, stanowi udany standard, który jest bardzo dobrym materiałem do tworzenia własnych umów uwzględniających specyficzne okoliczności towarzyszące każdej robocie budowlanej”.

Grzegorz Kubski,

Prezes Ogólnopolskiego Stowarzyszenia Rzeczników Zamówień Publicznych

Publikacja zawiera wzory pism dostępne w wersji elektronicznej do pobrania ze strony www.umowy-roboty-budowlane.wolterskluwer.pl po wpisaniu zamieszczonego w książce kodu aktywacyjnego. Wzory można modyfikować i dostosowywać do indywidualnych potrzeb.



ZAMÓWIENIA:

INFOLINIA 801 04 45 45, FAX 22 535 80 01

ZAMOWIENIA@WOLTERSKLUWER.PL

WWW.PROFINFO.PL

