

UMOWY O ROBOTY BUDOWLANE I USŁUGI ZWIĄZANE Z REALIZACJĄ PRZEDSIĘWZIĘĆ BUDOWLANYCH

Lidia Więclaw-Bator, Arkadiusz Jówko, Leopold Kruszka

ZAWIERA WZORY PISM

UMOWY O ROBOTY BUDOWLANE I USŁUGI ZWIĄZANE Z REALIZACJĄ PRZEDSIĘWZIĘĆ BUDOWLANYCH

**Wykaz najczęściej spotykanych
nieprawidłowości i uchybień**

Lidia Więctaw-Bator, Arkadiusz Jówko, Leopold Kruszka

Zamów książkę w księgarni internetowej

profinfo.pl
księgarnia internetowa

Stan prawny na 1 lutego 2021 r.

Recenzenci

Dr hab. Przemysław Drapała, prof. ALK

Dr hab. Paweł Nowicki

Wydawca

Grzegorz Jarecki

Redaktor prowadzący

Małgorzata Jarecka

Opracowanie redakcyjne

Violet Design Wioletta Kowalska

Projekt okładek serii

Wojtek Kwiecień-Janikowski, Przemek Dębowski

prawolubni

Ta książka jest wspólnym dziełem twórcy i wydawcy. Prosimy, byś przestrzegał przystępujących 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.

Szanujemy prawo i własność

Więcej na www.legalnakultura.pl

Polska Izba Książki

© Copyright by Wolters Kluwer Polska Sp. z o.o., 2021

ISBN 978-83-8223-532-6

Dział Praw Autorskich

01-208 Warszawa, ul. Przykopska 33

tel. 22 535 82 19

e-mail: ksiazki@wolterskluwer.pl

księgarnia internetowa www.profinfo.pl

SPIS TREŚCI

Wykaz skrótów	11
Wstęp	13
Rozdział 1	
Analiza wybranych aktów prawnych	15
1.1. Prawo budowlane	15
1.2. Ustawa o wyrobach budowlanych	19
1.3. Prawo geodezyjne i kartograficzne	20
1.4. Prawo zamówień publicznych	21
Rozdział 2	
Podstawowe definicje	27
2.1. Obiekt budowlany	27
2.2. Roboty budowlane	33
2.3. Materiał, materiał budowlany, wyrób, wyrób budowlany	36
2.4. Uczestnicy procesu budowlanego	37
Rozdział 3	
Umowa na gruncie Kodeksu cywilnego	41
3.1. Umowa – definicja, podział, strony	41
3.2. Zasady ogólne kształtowania postanowień umów	43
Rozdział 4	
Umowa w sprawie zamówienia publicznego	49
4.1. Definicja umowy w sprawie zamówienia publicznego	49
4.2. Okres, na jaki można zawrzeć umowę	50
4.3. Forma umowy	51
4.4. Obowiązek współdziałania stron	51
4.5. Obligatoryjne elementy umowy w sprawie zamówienia publicznego	52
4.6. Klauzule abuzywne	55
4.7. Waloryzacja wynagrodzenia	55
4.8. Prawo opcji	60
4.9. Zaliczki	60
4.10. Wypłata wynagrodzenia w częściach	61

4.11. Zabezpieczenie należytego wykonania umowy	61
4.12. Solidarna odpowiedzialność wykonawców	63
4.13. Zmiana postanowień zawartej umowy	63
4.14. Odstąpienie od umowy	66
4.15. Unieważnienie umowy	68
4.16. Uprawnienia organu sprawującego nadzór finansowy nad zamawiającym	70
4.17. Raport z realizacji zamówienia	70
4.18. Umowy w sprawie zamówień publicznych w świetle tarcz antykryzysowych	72
4.18.1. Szczególne zasady dotyczące umów w sprawie zamówienia publicznego udzielanych na podstawie ustawy z 29.01.2004 r. – Prawo zamówień publicznych	72
4.18.2. Obowiązki informacyjne stron umowy w sprawie zamówienia publicznego	73
4.18.3. Zmiana umowy w sprawie zamówienia publicznego	74
4.18.4. Zmiana umowy o podwykonawstwo	75
4.18.5. Zakaz potrącania kary umownej z wynagrodzenia wykonawcy lub innych jego należności; zakaz dochodzenia zaspokojenia z zabezpieczenia należytego wykonania umowy; zawieszenie biegu terminu przedawnienia roszczeń zamawiającego; przedłużenie terminu ważności zabezpieczenia należytego wykonania umowy	75

Rozdział 5

Umowa o roboty budowlane	77
5.1. Definicja umowy o roboty budowlane	78
5.2. Rozróżnienie umowy o roboty budowlane od umowy o dzieło	80
5.3. Forma umowy o roboty budowlane	85
5.4. Elementy umowy o roboty budowlane	85
5.5. Wzory umów o roboty budowlane	88
5.6. Najczęściej spotykane nieprawidłowości i uchybienia w zakresie formułowania postanowień umów	90

Rozdział 6

Inwestor	93
6.1. Inwestor – definicja	93
6.2. Obowiązki inwestora	94
6.3. Inwestor zastępczy	95

Rozdział 7

Wykonawca robót budowlanych	97
7.1. Wykonawca – definicja	97
7.2. Obowiązki wykonawcy	101
7.2.1. Obowiązek zawiadomienia inwestora o przeszkodach w prawidłowym wykonaniu robót budowlanych	103
7.2.2. Obowiązek uprzedzenia inwestora o niebezpieczeństwie zniszczenia lub uszkodzenia obiektu	108
7.3. Najczęściej popełniane błędy przez wykonawców	110

Rozdział 8

Podwykonawca	111
8.1. Umowa o podwykonawstwo – definicja	111
8.2. Podwykonawca na gruncie przepisów Kodeksu cywilnego	112
8.3. Podwykonawca na gruncie przepisów Prawa zamówień publicznych	113
8.3.1. Możliwość powierzenia wykonania części zamówienia podwykonawcy	113
8.3.2. Zakazane postanowienia w umowie o podwykonawstwo	115
8.3.3. Projekt umowy o podwykonawstwo w zakresie robót budowlanych	116
8.3.4. Podpisana umowa o podwykonawstwo w zakresie robót budowlanych	117
8.3.5. Podpisana umowa o podwykonawstwo w zakresie dostawy lub usługi	117
8.3.6. Bezpośrednia zapłata wynagrodzenia podwykonawcy lub dalszemu podwykonawcy	117

Rozdział 9

Prace projektowe i nadzór autorski	119
9.1. Obowiązki i uprawnienia projektanta	119
9.2. Nadzór autorski na budowie	121
9.3. Najczęściej popełniane błędy przez projektantów	123
9.4. Prawa autorskie	123
9.4.1. Autorskie prawa majątkowe	124
9.4.2. Autorskie prawa osobiste	125
9.4.3. Prawo do integralności utworu	126
9.5. Umowa o prace projektowe i nadzór autorski	127
9.6. Najczęściej spotykane nieprawidłowości i uchybienia w zakresie sporządzania umów ...	129

Rozdział 10

Nadzór inwestorski	131
10.1. Obowiązek ustanowienia inspektora nadzoru inwestorskiego	131
10.2. Obowiązki i uprawnienia inspektora nadzoru inwestorskiego	133
10.3. Zmiana inspektora nadzoru inwestorskiego	134
10.4. Najczęściej popełniane błędy przez inspektorów nadzoru inwestorskiego	134
10.5. Umowa na usługi nadzoru inwestorskiego	135
10.6. Najczęściej spotykane nieprawidłowości i uchybienia w zakresie sporządzania umów ...	137

Rozdział 11

Kierownik budowy (robót)	139
11.1. Obowiązek ustanowienia kierownika budowy (robót)	139
11.2. Obowiązki i uprawnienia kierownika budowy (robót)	140
11.3. Zmiana kierownika budowy (robót)	142
11.4. Najczęściej popełniane błędy przez kierownika budowy (robót)	143
11.5. Umowa na usługi kierowania budową (robotami)	143

Rozdział 12

Opis robót budowlanych	147
12.1. Projekt/dokumentacja projektowa na gruncie przepisów Kodeksu cywilnego	147
12.2. Projekt budowlany na gruncie przepisów Prawa budowlanego	148

12.3. Opis zamówienia na roboty budowlane na gruncie Prawa zamówień publicznych	151
12.3.1. Jednoznaczny i wyczerpujący opis przedmiotu zamówienia	151
12.3.2. Uczciwa konkurencja i równe traktowanie wykonawców	153
12.3.3. Wspólny Słownik Zamówień	156
12.3.4. Dostępność dla osób niepełnosprawnych	156
12.3.5. Sposoby opisanie przedmiotu zamówienia	157
12.3.6. Opis wymaganych cech materiałów, produktów i usług	159
12.3.7. Opis przedmiotu zamówienia na roboty budowlane w formule „wybuduj”	160
12.3.8. Opis przedmiotu zamówienia na roboty budowlane w formule „zaprojektuj i wybuduj”	163
12.4. Najczęściej spotykane nieprawidłowości i uchybienia w zakresie opisanie przedmiotu zamówienia	170

Rozdział 13

Dokumentacja dotycząca budowy obiektu budowlanego	173
13.1. Składowe dokumentacji dotyczącej obiektu budowlanego	173
13.2. Dokumentacja budowy	174
13.3. Dokumentacja powykonawcza	188

Rozdział 14

Kontrola realizacji robót budowlanych przez uczestników procesu inwestycyjnego	191
14.1. Podstawowe zasady projektowania i budowy obiektów budowlanych	191
14.2. Standard i jakość robót budowlanych	195
14.3. Kontrola jakości wyrobów	199
14.4. Bezpieczeństwo i higiena na terenie budowy	201
14.5. Kontrola gospodarowania odpadami budowlanymi	205

Rozdział 15

Odbiory robót budowlanych	209
15.1. Rodzaje odbiorów robót budowlanych	209
15.2. Procedury odbiorów robót budowlanych	210
15.3. Protokół odbioru robót budowlanych	212
15.4. Uchylenie się inwestora od dokonania odbioru robót budowlanych	213

Rozdział 16

Wady wykonanych robót budowlanych i ich klasyfikacja	219
16.1. Wady wykonanych robót budowlanych	219
16.2. Klasyfikacja wad wykonanych robót budowlanych	219
16.2.1. Wady fizyczne i wady prawne	220
16.2.2. Wady istotne i wady nieistotne	221
16.2.3. Wady usuwalne (naprawialne) i wady nieusuwalne (nienaprawialne)	223
16.2.4. Wady jawne i ukryte	226
16.3. Błędy i odpowiedzialność uczestników procesu budowlanego / inwestycyjnego / eksploatacyjnego	228

Rozdział 17

Rękojmia za wady i gwarancja	233
17.1. Rękojmia za wady	233
17.1.1. Rękojmia za wady robót budowlanych	233
17.1.2. Odpowiedzialność sprzedawcy	234
17.1.3. Wada fizyczna	235
17.1.4. Domniemanie o chwili powstania lub istnienia wady	235
17.1.5. Wada prawna	235
17.1.6. Zwolnienie sprzedawcy od odpowiedzialności z tytułu rękojmi	236
17.1.7. Modyfikacja odpowiedzialności z tytułu rękojmi	236
17.1.8. Odpowiedzialność sprzedawcy z tytułu rękojmi	236
17.1.9. Uprawnienia kupującego w razie wady	237
17.1.10. Żądanie wymiany rzeczy lub usunięcie wady	238
17.1.11. Demontaż wadliwej rzeczy i ponowne zamontowanie	239
17.1.12. Obowiązek dostarczenia lub udostępnienia rzeczy	239
17.1.13. Możliwość rezygnacji z następnej partii rzeczy dostarczanych częściami	240
17.1.14. Utrata uprawnień z tytułu rękojmi	240
17.1.15. Ograniczenie prawa odstąpienia w przypadku wadliwości części rzeczy	240
17.1.16. Uprawnienia kupującego w zakresie naprawienia szkody	240
17.1.17. Odesłanie rzeczy na koszt i niebezpieczeństwo sprzedawcy	241
17.1.18. Przedawnienie roszczeń z tytułu rękojmi	242
17.1.19. Odpowiedzialność sprzedawcy za wady stwierdzone przed upływem przydatności rzeczy do użycia	242
17.1.20. Obowiązek zawiadomienia sprzedawcy o wadach prawnych rzeczy	243
17.1.21. Uprawnienia kupującego w związku z wadą prawną rzeczy	243
17.1.22. Uprawnienia kupującego do zwrotu ceny w razie wydania rzeczy osobie trzeciej	243
17.1.23. Uprawnienie przemienne	243
17.1.24. Wykonanie uprawnień z tytułu rękojmi za wady prawne	244
17.2. Gwarancja	244
17.2.1. Gwarancja na wykonane roboty budowlane	244
17.2.2. Gwarancja co do jakości rzeczy sprzedanej	244
17.2.3. Oświadczenie gwarancyjne	245
17.2.4. Wykonanie uprawnień z tytułu rękojmi	245
17.2.5. Wykonanie uprawnień wynikających z gwarancji	246
17.2.6. Okres gwarancji	246

Rozdział 18

Wynagrodzenie i rozliczenie robót budowlanych	247
18.1. Składowe wynagrodzenia za roboty budowlane	247
18.2. Modele wynagrodzenia za roboty budowlane	249
18.2.1. Wynagrodzenie na podstawie określonego wskazania podstaw do jego ustalenia	249
18.2.2. Wynagrodzenie kosztorysowe	250
18.2.3. Wynagrodzenie ryczałtowe	252
18.3. Umowna zmiana wysokości wynagrodzenia ryczałtowego	254

18.4. Sądowa zmiana wysokości wynagrodzenia ryczałtowego	255
18.5. Bezpodstawne wzbogacenie	259
Rozdział 19	
Kary umowne	263
19.1. Instytucja kary umownej według uregulowań kodeksowych	267
19.1.1. Funkcje, cele i rodzaje kar umownych	269
19.1.2. Odpowiedzialność z tytułu kary	270
19.1.3. Sposób naliczania, wysokość i dochodzenie kar umownych	275
19.2. Uregulowania kar umownych zgodnie z Prawem zamówień publicznych	278
19.3. Obligatoryjność dochodzenia kar umownych	281
19.4. Nieprawidłowości i uchybienia w zakresie formułowania postanowień umów dotyczących kar umownych	283
Rozdział 20	
Odstąpienie od umowy	287
20.1. Umowne prawo odstąpienia od umowy	287
20.2. Ustawowe prawo odstąpienia od umowy	289
20.3. Odstąpienie od umowy w sprawie zamówienia publicznego	296
20.4. Skutki odstąpienia od umowy	302
Rozdział 21	
Gwarancja zapłaty	307
Tezy orzecznicze sądów powszechnych i opinie głównego urzędu nadzoru budowlanego dotyczące przygotowania, realizacji i rozliczenia robót budowlanych i usług związanych z realizacją przedsięwzięć budowlanych	311
Wzory	391
Wzór 1. Protokół zdawczy dokumentacji projektowo-kosztorysowej	391
Wzór 2. Formularz tabeli wartości elementów scalonych robót budowlanych	393
Wzór 3. Obiegowa karta wyrobu	397
Wzór 4. Protokół przekazania wykonawcy terenu budowy	399
Wzór 5. Protokół z narady technicznej	401
Wzór 6. Protokół odbioru robót zanikających i ulegających zakryciu	403
Wzór 7. Zgłoszenie gotowości do odbioru częściowego robót budowlanych	405
Wzór 8. Zgłoszenie gotowości do odbioru końcowego robót budowlanych	407
Wzór 9. Protokół odbioru częściowego/końcowego robót budowlanych	408
Wzór 10. Protokół przekazania inwestorowi terenu budowy	411
Wzór 11. Protokół przeglądu gwarancyjnego	413
Bibliografia	415
Autorzy	419

WYKAZ SKRÓTÓW

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 2020 r. poz. 1740 ze zm.)
- k.k.** – ustawa z 6.06.1997 r. – Kodeks karny (Dz.U. z 2020 r. poz. 1444 ze zm.)
- Konwencja ONZ** – Konwencja o prawach osób niepełnosprawnych sporządzona w Nowym Jorku dnia 13.12.2006 r. (Dz.U. z 2012 r. poz. 1169 ze zm.)
- k.p.a.** – ustawa z 14.06.1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (Dz.U. z 2020 r. poz. 256 ze zm.)
- k.p.** – ustawa z 26.06.1974 r. – Kodeks pracy (Dz.U. z 2020 r. poz. 1320 ze zm.)
- k.p.c.** – ustawa z 17.11.1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego (Dz.U. z 2020 r. poz. 1575 ze zm.)
- k.w.** – ustawa z 20.05.1971 r. – Kodeks wykroczeń (Dz.U. z 2019 r. poz. 821 ze zm.)
- k.z.** – rozporządzenie Prezydenta Rzeczypospolitej z 27.10.1933 r. – Kodeks zobowiązań (Dz.U. z 1933 r. Nr 82, poz. 598 ze zm.)
- pr. aut.** – ustawa z 4.02.1994 r. o prawie autorskim i prawach pokrewnych (Dz.U. z 2019 r. poz. 1231 ze zm.)
- pr. bud.** – ustawa z 7.07.1994 r. – Prawo budowlane (Dz.U. z 2020 r. poz. 1333 ze zm.)
- p.z.p.** – ustawa z 11.09.2019 r. – Prawo zamówień publicznych (Dz.U. z 2019 r. poz. 2019 ze zm.)
- 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.w.t.** – rozporządzenie Ministra Infrastruktury z 12.04.2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 2019 r. poz. 1065 ze zm.)
- TFUE** – Traktat o funkcjonowaniu Unii Europejskiej (wersja skonsolidowana) (Dz.Urz. UE C 202, s. 47)
- u.g.r.b.** – ustawa z 9.07.2003 r. o gwarancji zapłaty za roboty budowlane (Dz.U. z 2003 r. poz. 1758 ze zm.)
- u.g.k.** – ustawa z 17.05.1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz.U. z 2020 r. poz. 276)

- u.o.n.d.f.** – ustawa z 17.12.2004 r. o odpowiedzialności za naruszenie dyscypliny finansów publicznych (Dz.U. z 2019 r. poz. 1440 ze zm.)
- u.p.l.** – ustawa z 12.01.1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (Dz.U. z 2019 r. poz. 1170 ze zm.)
- u.s.r.z.p.** – ustawa z 2.03.2020 r. o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych (Dz.U. poz. 1842 ze zm.)
- u.w.b.** – ustawa z 16.04.2004 r. o wyrobach budowlanych (Dz.U. z 2020 r. poz. 215 ze zm.)

Inne

- BIM** – modelowanie informacji o budowaniu (ang. *Building Information Modeling*)
- BIOZ** – bezpieczeństwo i ochrona zdrowia
- BIP** – Biuletyn Informacji Publicznych
- BZP** – Biuletyn Zamówień Publicznych
- Dz.Urz. UE** – Dziennik Urzędowy Unii Europejskiej
- FIDIC** – Międzynarodowa Federacja Inżynierów Konsultantów (fr. *Fédération Internationale Des Ingénieurs-Conseils*; ang. *International Federation of Consulting Engineers*)
- GINB** – Główny Inspektor Nadzoru Budowlanego
- GKA** – Główna Komisja Arbitrażowa
- GKO** – Główna Komisja Orzekająca
- GUNB** – Główny Urząd Nadzoru Budowlanego
- GUS** – Główny Urząd Statystyczny
- KIO** – Krajowa Izba Odwoławcza przy Prezesie Urzędu Zamówień Publicznych
- LEX** – System informacji prawnej Wolters Kluwer Polska
- PAB** – projekt architektoniczno-budowlany
- PFU** – program funkcjonalno-użytkowy
- PT** – projekt techniczny
- PZT** – projekt zagospodarowania terenu
- SA** – sąd apelacyjny
- SIDIR** – Stowarzyszenie Inżynierów Doradców i Rzeczoznawców
- SIWZ** – specyfikacja istotnych warunków zamówienia
- SN** – Sąd Najwyższy
- SO** – sąd okręgowy
- SR** – sąd rejonowy
- STWiORB** – specyfikacja techniczna wykonania i odbioru robót budowlanych
- SWZ** – specyfikacja warunków zamówienia
- UE** – Unia Europejska
- Urz.PUE** – Urząd Publikacji Unii Europejskiej
- UZP** – Urząd Zamówień Publicznych
- TK** – Trybunał Konstytucyjny
- WSA** – wojewódzki sąd administracyjny

WSTĘP

Głównym celem autorów jest popularyzowanie i upowszechnianie wiedzy oraz doświadczeń w zakresie przygotowywania i realizacji zadań inwestycyjnych, a także remontów obiektów kubaturowych i obiektów liniowych.

W przedmiotowej publikacji przedstawiono m.in.:

- 1) analizę techniczno-prawną zagadnień dotyczących umów o roboty budowlane oraz umów na usługi związane z realizacją przedsięwzięć budowlanych (umowa o prace projektowe i nadzór autorski, umowa o nadzór inwestorski), w tym:
 - elementów przedmiotowo istotnych umowy o roboty budowlane,
 - odróżnienia umowy o roboty budowlane od umowy o dzieło,
 - określenia zakresu rzeczowego świadczenia wykonawcy robót budowlanych,
 - odpowiedzialności solidarnej inwestora i (generalnego) wykonawcy wobec podwykonawców,
 - zakresu powinności badania przez wykonawcę projektu otrzymanego od inwestora,
 - obowiązków i uprawnień uczestników procesu budowlanego,
 - kontroli jakości i ilości robót budowlanych i wyrobów,
 - klasyfikacji wad wykonanych robót budowlanych,
 - odbiorów robót budowlanych wadliwie wykonanych,
 - modeli wynagrodzenia,
 - waloryzacji wynagrodzenia,
 - kar umownych,
 - odstąpienia od umowy;
- 2) wyniki badań empirycznych orzecznictwa sądów i Krajowej Izby Odwoławczej dominującego na gruncie poprzednich regulacji, które pozostały aktualne;
- 3) wykaz najczęściej spotykanych nieprawidłowości (działań lub zaniechań, które są nielegalne, niegospodarne, niecelowe lub nierzetelne i powodują odpowiedzialność prawną z tego tytułu) i uchybień (odstępstw od stanu pożądanego o charakterze wyłącznie formalnym, niepowodujących odpowiedzialności prawnej z tego tytułu) popełnianych przez uczestników procesu budowlanego, w tym inwestorów wydających środki publiczne;

- 4) zalecenia dla uczestników budowlanego procesu inwestycyjnego, których stosowanie może zminimalizować ryzyko: wystąpienia sporów, konieczności reorganizacji procesu budowlanego oraz zwiększenia kosztów realizacji przedsięwzięcia budowlanego;
- 5) katalog rzeczowy tez orzeczeń sądów i Krajowej Izby Odwoławczej;
- 6) opinie Ministerstwa Rozwoju, Głównego Urzędu Nadzoru Budowlanego i Urzędu Zamówień Publicznych;
- 7) wzory dokumentów, w tym: protokołu odbioru robót budowlanych, protokołu z narady technicznej, obiegowych kart wyrobów.

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, nauczycielach akademickich i studentach wydziałów prawa i budownictwa, a także architektury i inżynierii środowiska.

Rozdział 1

ANALIZA WYBRANYCH AKTÓW PRAWNYCH

1.1. Prawo budowlane

Ustawa z 7.07.1994 r. – Prawo budowlane reguluje działalność obejmującą sprawy projektowania, budowy, utrzymania i rozbiórki obiektów budowlanych oraz zasady działania organów administracji publicznej w tych dziedzinach¹, w tym kwestie:

- uzyskiwania samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie (art. 12–16 pr. bud.);
- praw i obowiązków uczestników procesu budowlanego (art. 17–27a pr. bud.);
- postępowań poprzedzających rozpoczęcie robót budowlanych (art. 28–40a pr. bud.);
- rozpoczęcia i prowadzenia robót budowlanych (art. 41–47 pr. bud.);
- postępowań w sprawie rozpoczęcia i prowadzenia robót budowlanych z naruszeniem ustawy (art. 48–53a pr. bud.);
- zakończenia budowy (art. 54–60 pr. bud.);
- utrzymania obiektów budowlanych (art. 61–72a pr. bud.);
- obowiązków i uprawnień organów administracji architektoniczno-budowlanej i nadzoru budowlanego (art. 80–89c pr. bud.);
- odpowiedzialności karnej w budownictwie (art. 91–94 pr. bud.);
- odpowiedzialności zawodowej w budownictwie (art. 95–102 pr. bud.).

W dniu 31.07.2020 r. weszła w życie ustawa o zmianie ustawy – Prawo geodezyjne i kartograficzne oraz niektórych innych ustaw², która wprowadziła zmiany w Prawie budowlanym dotyczące dokumentacji geodezyjnej wykorzystywanej w procesie inwestycyjnym³, w tym m.in.:

¹ Ustawy tej nie stosuje się do wyrobisk górniczych.

² Dz.U. poz. 782.

³ A. Malan-Wijata, *Kalendarium*, „Inżynier Budownictwa” 2020/6, s. 45–46.

- wprowadziła definicje pojęć: „mapa do celów projektowych” i „geodezyjna inwentaryzacja powykonawcza”;
- określiła, jakie obowiązki ciążyą na inwestorze i kierowniku budowy w zakresie zapewnienia geodezyjnej obsługi inwestycji;
- doprecyzowała, że wchodzący w skład projektu budowlanego (PB), projekt zagospodarowania działki lub terenu (PZT) powinien być sporządzony na aktualnej mapie do celów projektowych lub jej kopii poświadczonej za zgodność z oryginałem przez projektanta. W świetle nowych przepisów mapy do celów projektowych wykorzystywane w procesie budowlanym muszą być opatrzone klauzulą urzędową, określoną w przepisach prawa geodezyjnego i kartograficznego, potwierdzającą przyjęcie materiałów lub zbiorów danych, na podstawie których mapy te zostały sporządzone, do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego albo oświadczeniem wykonawcy prac geodezyjnych o uzyskaniu pozytywnego wyniku weryfikacji.

W dniu 19.09.2020 r.⁴ weszła w życie ustawa o zmianie ustawy – Prawo budowlane oraz niektórych innych ustaw⁵, która⁶:

- zmodyfikowała definicję pojęcia „obszar oddziaływania obiektu”, wskazując, że przy jego ustalaniu, należy uwzględnić wyłącznie przepisy odrębne wprowadzające ograniczenia w zabudowie terenu, wykreślając zwrot odnoszący się do ograniczeń w zagospodarowaniu terenu;

⁴ W ustawie z 13.12.2020 r. o zmianie ustawy – Prawo budowlane oraz niektórych innych ustaw zawarto szereg przepisów intertemporalnych. Wszystkie postępowania wszczęte i niezakończone przed dniem 19.09.2020 r. prowadzone będą na dotychczasowych zasadach. Co więcej, inwestor jeszcze przez rok od wejścia w życie nowelizacji będzie miał swobodę wyboru co do formy projektu budowlanego, który dołączać będzie do wniosku o pozwolenie na budowę, jego zatwierdzenie lub do zgłoszenia (według nowego lub dotychczasowego podziału). Jeśli zdecyduje się na projekt w dotychczasowej formie, pozostałe zmieniane nowelą przepisy (również w innych ustawach) stosowane będą w dotychczasowym brzmieniu. Taka sama zasada zachodzi w przypadku zamierzeń budowlanych realizowanych na podstawie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę lub zgłoszenia, które zostały wydane lub dokonane przed wejściem ustawy w życie (jeśli sporządzono projekt w starej wersji). Ponadto, ustawodawca przewidział, że w ww. sytuacjach zastosowanie mają nowe, korzystniejsze przepisy dotyczące katalogu istotnych i nieistotnych odstępstw od zatwierzonego PZT oraz PAB oraz zasad przenoszenia decyzji o pozwoleniu na budowę. Złożone, ale nierozpatrzone przed dniem 19.09.2020 r., wnioski o udzielenie odstępstwa od przepisów techniczno-budowlanych organy będą kwalifikować na podstawie nowych przepisów. Jako że zmiany w Prawie budowlanym dotyczą również dziennika budowy, montażu i rozbiórki w przepisach przejściowych, dokumenty te, jeśli zostały wydane lub ostemplowane przed wejściem w życie ustawy, nie tracą ważności, a kierownik budowy ma prowadzić je na dotychczasowych zasadach. Właściwe przepisy przejściowe dotyczą również tablic informacyjnych oraz ogłoszeń. Co do nowej formy legalizacji „starych” samowoli budowlanych na podstawie uproszczonego postępowania, to nie mogą być one wszczęte, jeśli przed dniem 19.09.2020 r. wydano decyzję o nakazie rozbiórki. Jeżeli chodzi o wprowadzoną na mocy nowelizacji możliwość wielokrotnego karania za nielegalne użytkowanie obiektu, podlegać jej można tylko po wejściu w życie ustawy, tj. podmioty ukarane z tytułu nielegalnego użytkowania przed 19.09.2020 r. nie mogą zostać ukarane ponownie.

⁵ Dz.U. poz. 471 ze zm.

⁶ A. Malan-Wijata, *Kalendarium*, „Inżynier Budownictwa” 2020/5, s. 44–45.

- wprowadziła zmiany w przepisach dotyczących uzyskiwania odstępstw od przepisów techniczno-budowlanych, takie jak:
 - uszczegółowienie wymagań, jakie powinien spełniać wniosek organu administracji architektoniczno-budowlanej do właściwego ministra w sprawie udzielenia upoważnienia do wyrażenia zgody na odstępstwo,
 - ustanowienie zakazu udzielania zgody na odstępstwo w postępowaniach dotyczących legalizacji samowoli budowlanych,
 - zwolnienie z obowiązku uzyskiwania zgody organu administracji architektoniczno-budowlanej na odstępstwo w przypadku dostosowywania istniejących obiektów budowlanych do wymagań ochrony przeciwpożarowej przy ich nadbudowie, rozbudowie, przebudowie lub zmianie sposobu użytkowania;
- określiła wymaganą długość praktyki do uzyskania specjalizacji w ramach posiadanych uprawnień budowlanych bez ograniczeń;
- utworzyła nowe przejrzyste katalogi obiektów i robót budowlanych wymagających zgłoszenia oraz niewymagających pozwolenia na budowę oraz zgłoszenia;
- zwolniła z obowiązku uzyskania pozwolenia na budowę oraz zgłoszenia budowy:
 - tarasów przydomowych o powierzchni zabudowy do 35 m²,
 - przepustów o powierzchni przekroju do 0,85 m²,
 - urządzeń melioracji wodnych,
 - bankomatów, biletomatów, wpłatomatów, automatów sprzedających, automatów przechowujących przesyłki lub automatów służących do wykonywania innego rodzaju usług o wysokości do 3 m włącznie,
 - stawów i zbiorników wodnych o powierzchni nieprzekraczającej 1000 m² i głębokości nieprzekraczającej 3 m położonych w całości na gruntach rolnych,
 - naziemnych zbiorników będących obiektami budowlanymi, służących do przechowywania paliw płynnych klasy III, na potrzeby własne użytkownika, o pojemności do 5 m³;
- wprowadziła nowe zasady sporządzania projektu budowlanego, który składać się będzie z trzech części: projektu zagospodarowania działki lub terenu, projektu architektoniczno-budowlanego i projektu technicznego, przy czym dwie pierwsze części będą podlegać zatwierdzeniu przez organ administracji architektoniczno-budowlanej w pozwoleniu na budowę, natomiast projekt techniczny ma być przedkładany do organu nadzoru budowlanego na etapie składania wniosku o wydanie pozwolenia na użytkowanie;
- ograniczyła do trzech liczbę egzemplarzy projektu budowlanego składanego wraz z wnioskiem o pozwolenie na budowę;
- nałożyła nowe obowiązki na projektanta związane z wprowadzonym podziałem projektu budowlanego na części;
- dokonała zmiany w przepisach regulujących istotne odstępstwa od pozwolenia na budowę, stanowiąc, że istotne odstępstwo występuje, gdy przekroczono powierzchnię zabudowy obiektu budowlanego o 5% oraz zrezygnowano z oceny parametru dotyczącego kubatury obiektu, a ponadto dodatkowo uznano za istotne odstępstwo zmianę źródła ciepła do ogrzewania lub przygotowania ciepłej wody

- użytkowej, ze źródła zasilanego paliwem ciekłym, gazowym, odnawialnym źródłem energii lub z sieci ciepłowniczej na źródło opalane paliwem stałym;
- wprowadziła zmiany usprawniające procedurę przeniesienia pozwolenia na budowę oraz praw wynikających ze zgłoszenia;
 - uchyliła obowiązek zawiadamiania organu nadzoru budowlanego o zamierzonym terminie rozpoczęcia robót dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych;
 - utworzyła wykaz robót budowlanych, które wymagają ustanowienia przez inwestora, kierownika budowy i inspektora nadzoru inwestorskiego, oraz doprecyzowano obowiązki kierownika budowy;
 - uszczegółowiła przepisy dotyczące prowadzenia dziennika budowy, a także regulacje odnoszące się do tablicy informacyjnej i ogłoszenia zawierającego dane dotyczące bezpieczeństwa pracy i ochrony zdrowia;
 - w nowym rozdziale zatytułowanym „Postępowanie w sprawie rozpoczęcia i prowadzenia robót budowlanych z naruszeniem ustawy” uregulowała sprawy dotyczące budowy obiektów budowlanych bez wymaganego pozwolenia na budowę albo bez wymaganego zgłoszenia (lub pomimo wniesienia sprzeciwu do tego zgłoszenia), wprowadzając jednocześnie pewne rozwiązania upraszczające procedurę legalizacyjną;
 - dodała przepisy umożliwiające przeprowadzenie uproszczonego postępowania legalizacyjnego w stosunku do samowoli budowlanych powstałych ponad 20 lat temu⁷;
 - uporządkowała i doprecyzowała przepisy dotyczące zakończenia budowy;
 - wprowadziła pięcioletni termin dla stwierdzenia nieważności pozwolenia na budowę oraz pozwolenia na użytkowanie;
 - określiła nową procedurę dotyczącą kar za nielegalne użytkowanie obiektu budowlanego, w tym wprowadziła możliwość wielokrotnego nakładania kar z tego tytułu;
 - wprowadziła zmiany w przepisach dotyczących okresowych kontroli obiektów budowlanych, wskazując, jakie informacje powinien zawierać protokół z przeprowadzonej kontroli;
 - ustanowiła obowiązek przedłożenia ekspertyzy rzeczoznawcy do spraw zabezpieczeń przeciwpożarowych w przypadku zmiany sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części, polegającej na podjęciu lub zaniechaniu w obiekcie budowlanym lub jego części działalności zmieniającej warunki bezpieczeństwa pożarowego;
 - przekazała do właściwości wojewody – jako organu administracji architektoniczno-budowlanej pierwszej instancji – sprawy dotyczące realizacji linii kolejowych wraz z infrastrukturą kolejową, obiektami, urządzeniami, służącymi do utrzymania tej infrastruktury i transportu kolejowego oraz sieciami uzbrojenia terenu – także niezwiązanymi z użytkowaniem linii kolejowej, jeżeli konieczność ich budowy lub przebudowy wynika z budowy lub przebudowy linii kolejowej.

⁷ Regulacja ta nie ma zastosowania do samowoli budowlanych na terenie rodzinnych ogrodów działkowych.

W znowelizowanej ustawie – Prawo budowlane występuje jeszcze szereg zmian, które mają charakter porządkujący i doprecyzowujący.

Ustawa z 13.02.2020 r. znowelizowała także 23 inne ustawy, w tym:

- ustawę z 10.04.1997 r. – Prawo energetyczne⁸ – określono terminy, w których przedsiębiorstwa energetyczne zobowiązane są do wydawania warunków przyłączenia do sieci elektroenergetycznej, gazowej i ciepłowniczej, oraz zastrzono kary pieniężne za niewydanie w terminie warunków przyłączenia do sieci;
- ustawę z 7.06.2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków⁹ – określono terminy na wydanie przez przedsiębiorstwo wodociągowo-kanalizacyjne warunków przyłączenia do sieci, tj. 21 dni dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych, w tym znajdujących się w zabudowie zagrodowej, oraz 45 dni w pozostałych przypadkach. Za nieterminowe wydanie warunków przyłączenia do sieci wodociągowo-kanalizacyjnej będą nakładane kary w wysokości 500 zł za każdy dzień zwłoki.

1.2. Ustawa o wyrobach budowlanych

Ustawa o wyrobach budowlanych reguluje:

- wprowadzenie do obrotu lub udostępnianie na rynku krajowym wyrobów budowlanych (art. 4–10 u.w.b.);
- obowiązki producentów, upoważnionych przedstawicieli producentów, importerów i sprzedawców w zakresie wyrobów budowlanych znakowanych znakiem budowlanym (art. 10a–10d u.w.b.);
- działania organów właściwych w zakresie kontroli i postępowania administracyjnego w sprawie wyrobów budowlanych wprowadzonych do obrotu lub udostępnianych na rynku krajowym (art. 11–15a u.w.b.);
- kontrolę i postępowanie administracyjne w sprawie wprowadzonych do obrotu lub udostępnianych na rynku krajowym wyrobów budowlanych (art. 16–27 u.w.b.);
- przepisy karne (art. 35–36 u.w.b.);
- przepisy finansowe (art. 36a–36k u.w.b.).

W dniu 19.09.2020 r. weszła w życie ustawa z 13.12.2020 r. o zmianie ustawy – Prawo budowlane oraz niektórych innych ustaw¹⁰, która wprowadziła zmianę w ustawie o wyrobach budowlanych polegającą na przyznaniu GINB kompetencji do wyznaczania w drodze decyzji jednostek oceny technicznej oraz krajowych jednostek oceny technicznej, jak również ograniczania zakresu właściwości tych jednostek, a także w przypadku stwierdzenia, że jednostka przestała spełniać wymagania, uchylania wydanych

⁸ Dz.U. z 2020 r. poz. 833.

⁹ Dz.U. z 2019 r. poz. 1437.

¹⁰ Dz.U. poz. 471 ze zm.

Publikacja zawiera analizę techniczno-prawną zagadnień dotyczących umów o roboty budowlane oraz umów na usługi związane z realizacją przedsięwzięć budowlanych, w tym:

- elementów przedmiotowo istotnych umowy o roboty budowlane,
- odróżnienia umowy o roboty budowlane od umowy o dzieło,
- określenia zakresu rzeczowego świadczenia wykonawcy robót budowlanych,
- zakresu powinności badania przez wykonawcę projektu otrzymanego od inwestora,
- kontroli jakości i ilości robót budowlanych i wyrobów,
- klasyfikacji wad wykonanych robót budowlanych,
- odbiorów robót budowlanych wadliwie wykonanych,
- modeli wynagrodzenia,
- kar umownych,
- odstąpienia od umowy.

W opracowaniu wskazano również:

- wykaz najczęściej spotykanych nieprawidłowości i uchybień popełnianych przez uczestników procesu budowlanego, w tym inwestorów wydatkujących środki publiczne;
- zalecenia dla uczestników budowlanego procesu inwestycyjnego, których stosowanie może zminimalizować ryzyko: wystąpienia sporów, konieczności reorganizacji procesu budowlanego oraz zwiększenia kosztów realizacji przedsięwzięcia budowlanego;
- katalog rzeczowy tez orzeczniczych sądów i Krajowej Izby Odwoławczej oraz opinii Ministerstwa Rozwoju, Głównego Urzędu Nadzoru Budowlanego i Urzędu Zamówień Publicznych.

Książka zawiera wzory dokumentów, w tym: protokołu odbioru robót budowlanych, protokołu z narady technicznej, obiegowej karty wyrobów.

W opracowaniu uwzględnione zostały regulacje nowej ustawy – Prawo zamówień publicznych, ostatnie zmiany w ustawie – Prawo budowlane oraz w ustawie – Prawo geodezyjne i kartograficzne, a także ustaw szczególnych związanych z zapobieganiem skutkom pandemii COVID-19 w części odnoszącej się do umów o roboty budowlane zawartych w reżimie zamówień publicznych.

Publikacja przeznaczona jest dla: uczestników procesu budowlanego (inwestorów, inspektorów nadzoru inwestorskiego, projektantów, kierowników budowy/robót), wykonawców robót budowlanych, pracowników administracji rządowej i samorządowej realizujących budowlane zadania inwestycyjne, jednostek kontrolujących, podmiotów zajmujących się doradztwem prawnym i świadczących pomoc prawną w obszarze budownictwa, a także nauczycieli akademickich, studentów i doktorantów wydziałów prawa, budownictwa, architektury i urbanistyki, a także inżynierii środowiska.



9 788382 235326 W01P01

ISBN 978-83-8223-532-6



9 788382 235326

ZAMÓWIENIA:

INFOLINIA 801 04 45 45

ZAMOWIENIA@WOLTERSKLUWER.PL

WWW.PROFINFO.PL