

„ Jak nie wpaść w prawne pułapki w umowach branży budowlanej ”



KANCELARIA RADCY PRAWNEGO
OD 1989

Nowosielski i syn

Umowa o Roboty Budowlane

Umowa o wykonawstwo robót budowlanych (art. 647¹ § 1 kodeksu cywilnego)

strony umowy:

- Inwestor - zobowiązany do dokonania czynności związanych z przygotowaniem robót (przekazanie terenu budowy, dostarczenie projektu), odebrania wykonanego obiektu, zapłaty umówionego wynagrodzenia
- Wykonawca generalny - zobowiązany do oddania przewidzianego umową obiektu, wykonanego zgodnie z projektem i zasadami wiedzy technicznej

**Umowa o podwykonawstwo robót budowlanych
(art. 647¹ § 2 kodeksu cywilnego)**

**Umowa o dalsze podwykonawstwo robót
budowlanych (art. 647¹ § 3 kodeksu cywilnego)**

**Solidarna odpowiedzialność inwestora i wykonawcy
za zapłatę wynagrodzenia podwykonawcy
(art. 647¹ § 5 kodeksu cywilnego)**

Forma umowy o roboty budowlane

(art. 647¹ kodeksu cywilnego)

- Umowa o wykonawstwo generalne lub częściowe robót budowlanych forma pisemna dla celów dowodowych
- Pomimo niezachowania formy pisemnej umowa jest ważna, ale w wypadku procesu sądowego pomiędzy przedsiębiorcą i konsumentem mogą wystąpić istotne ograniczenia dowodowe
- Umowa o podwykonawstwo lub dalsze podwykonawstwo robót budowlanych forma pisemna pod rygorem nieważności

Odsetki za opóźnienie w płatności

(art. 481 kodeksu cywilnego)

- **Odsetki ustawowe**
 - według obecnego stanu prawnego 13 % w skali roku
- **Odsetki umowne**
 - wymagają wyraźnego zastrzeżenia w umowie

Kara umowna

(art. 483 kodeksu cywilnego)

- Karę umowną można zastrzec jedynie na wypadek niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązań niepieniężnych – **art. 483 § 1 kodeksu cywilnego**
- Konieczne wyraźne zastrzeżenie kary umownej w treści umowy
- Istnieje możliwość rozszerzenia odpowiedzialności dłużnika

Prosty zabieg rozszerzenia odpowiedzialności

zamiast:

„za **zwłokę** w wydaniu placu budowy inwestor zapłaci wykonawcy karę umowną w wysokości 70.000 zł.”

wpisujemy:

„za **opóźnienie** w wydaniu placu budowy inwestor zapłaci wykonawcy karę umowną w wysokości 70.000 zł.”

To klauzula gwarancyjna dużo bardziej
niebezpieczna dla dłużnika niż kara
umowna

Dłużnik nie zwalnia się z obowiązku wykonania zobowiązania poprzez zapłatę kary umownej

Sposoby zastrzeżenia kary umownej: **Dłużnik może żądać obniżenia kary umownej jeżeli:**

- poprzez wskazanie kwoty pieniężnej
- jest rażąco wygórowana
- gdy zobowiązanie zostało w znacznej części wykonane
- poprzez wskazanie podstawy naliczenia kary umownej

Kara umowna, a zastrzeżenie umowne o charakterze gwarancyjnym

Takie zastrzeżenie jest:

- niezależne od winy dłużnika
- niezależne od wysokości szkody
- niepodlegające miarkowaniu

**To nie jest kara umowna!! lecz gwarancja dużo
niebezpieczniejsza dla dłużnika**

Zadatek

(art. 394 kodeksu cywilnego)

Suma pieniędzy wręczona przy zawarciu umowy

W braku odmiennego postanowienia w umowie albo zwyczaju ma ten skutek, iż:

- strona, której wręczono zadatek może w razie niewykonania umowy przez kontrahenta odstąpić od umowy i zachować otrzymany zadatek
- strona, która dała zadatek może w razie niewykonania umowy przez kontrahenta żądać sumy dwukrotnie wyższej

Zadatek a zaliczka na poczet wynagrodzenia

Wynagrodzenie z tytułu umowy o roboty

budowlane

- Wynagrodzenie kosztorysowe
- Ustalane na podstawie planowanych prac i przewidywanych kosztów wykonawcy
- Wynagrodzenie ryczałtowe

Rękojmia za wady fizyczne i prawne obiektu budowlanego

(art. 656 § 1 w zw. z art. 637 kodeksu cywilnego)

Wada fizyczna

Wada prawna

Rękojmia to nie jest odszkodowanie!
Rękojmia to nie jest gwarancja!

Uprawnienia inwestora z tytułu rękojmi

- żądanie usunięcia wad z wyznaczeniem odpowiedniego terminu na ich usunięcie
- odstąpienie od umowy jeżeli wady są istotne
- żądanie obniżenia wynagrodzenia jeżeli wady są nieistotne

Obowiązki inwestora z tytułu rękojmi

Klauzule niedozwolone w umowach zawieranych pomiędzy przedsiębiorcą a konsumentem

Przykłady klauzul niedozwolonych:

- zapis zezwalający przedsiębiorcy na przeniesienie praw i przekazanie obowiązków wynikających z umowy na inny podmiot bez zgody konsumenta
- zapis wyłączający lub istotnie ograniczający odpowiedzialność przedsiębiorcy wobec konsumenta za niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania
- zapis nakładający na konsumenta, który nie wykonał zobowiązania, obowiązek zapłaty rażąco wygórowanej kary umownej

KANCELARIA RADCY PRAWNEGO

OD 1989

Nowosielski i syn

**DZIĘKUJEMY SERDECZNIE ZA UWAGĘ
I ZAPRASZAMY DO KORZYSTANIA Z
NASZYCH USŁUG**