



Uniwersytet
Wrocławski

Studia Podyplomowe Prawa Zamówień Publicznych Uwr

Projektowanie i wykonywanie robót budowlanych w systemie zamówień publicznych
– aspekty praktyczne

Opracował: dr inż. Grzegorz Stankiewicz

Wrocław 16 Marca 2025 r.

Prawa autorskie zastrzeżone. Copyright © 2023 Kancelaria Adwokacka PZP Dr inż. Grzegorz Stankiewicz www.kancelariapzp.pl



Treść wykładu:

Umowa o roboty budowlane oraz umowa o prace projektowe
- zagadnienia teoretyczne i praktyczne

1. Umowa o roboty budowlane w świetle regulacji PZP i k.c.

Zgodnie z art. 7 pkt 21) ustawy PZP, przez roboty budowlane należy rozumieć wykonanie albo zaprojektowanie i wykonanie robót budowlanych lub obiektu budowlanego, a także realizację obiektu budowlanego za pomocą dowolnych środków, zgodnie z wymaganiami określonymi przez zamawiającego.

Zgodnie art. 647. k.c. przez umowę o roboty budowlane wykonawca zobowiązuje się do oddania przewidzianego w umowie obiektu, wykonanego zgodnie z projektem i z zasadami wiedzy technicznej, a inwestor zobowiązuje się do dokonania wymaganych przez właściwe przepisy czynności związanych z przygotowaniem robót, w szczególności do przekazania terenu budowy i dostarczenia projektu, oraz do odebrania obiektu i zapłaty umówionego wynagrodzenia.

2. Klauzule abuzywne – niedozwolone postanowienia umowne w treści umowy o roboty budowlane kształtowane przepisami PZP

Art. 433 PZP. Projektowane postanowienia umowy nie mogą przewidywać:

- 1) odpowiedzialności wykonawcy za opóźnienie, chyba że jest to uzasadnione okolicznościami lub zakresem zamówienia;
- 2) naliczania kar umownych za zachowanie wykonawcy niezwiązane bezpośrednio lub pośrednio z przedmiotem umowy lub jej prawidłowym wykonaniem;
- 3) odpowiedzialności wykonawcy za okoliczności, za które wyłączną odpowiedzialność ponosi zamawiający;
- 4) możliwości ograniczenia zakresu zamówienia przez zamawiającego bez wskazania minimalnej wartości lub wielkości świadczenia stron.

3. Wpływ wykonawcy robót budowlanych na treść umowy na etapie postępowania o zamówienie publiczne.

Modyfikacja umowy przez zamawiającego może nastąpić w wyniku pytań wykonawców robót i odpowiedzi na te pytania na etapie procedury o udzielenie zamówienia publicznego, natomiast w przypadku nie uwzględnienia uwag wykonawców może nastąpić m.in. w wyniku odwołania wykonawcy do KIO.

Nowa ustawa PZP rozszerzyła możliwości wykonawcy co do przedmiotu odwołania. Ustawodawca polski w świetle regulacji art. 513 nowej ustawy PZP, wskazał możliwość odwołania wykonawcy na niezgodną z przepisami ustawy czynność zamawiającego, jak również dopuścił dodatkowo możliwość, że przedmiotem odwołania może być projektowane postanowienie umowy.

4. Podstawowe obowiązki stron umowy o roboty budowlane.

Do podstawowych obowiązków inwestora należy wykonanie dokumentacji projektowej i jeśli jest to wymagane uzyskanie pozwolenia na budowę, zgłoszenie rozpoczęcia robót, przekazanie terenu budowy i ustanowienie kierownika budowy oraz jeśli jest to wymagane inspektora nadzoru.

Na kierownika budowy prawo budowlane (bez względu którą stroną umowy reprezentuje) nałożyło obowiązek odpowiedniej sprawozdawczości z realizacji robót budowlanych w postaci ich ewidencjonowania w dzienniku budowy. Natomiast na inwestora nałożono obowiązek wystąpienia o dziennik budowy do odpowiedniego organu administracji.

Wykonawca robót budowlanych ma obowiązek wykonać roboty budowlane zgodnie z projektem, umową o roboty budowlane, przepisami technicznymi oraz zgodnie ze sztuką budowlaną.

Końcowy odbiór robót i odbiory częściowe pod względem spełnienia wymogów projektu budowlanego, wykonawczego i przepisów reguluje Prawo budowlane.

Obiekt powinien być w takim stanie, by mógł zostać przeprowadzony jego odbiór i aby można było przekazać go do normalnej eksploatacji i użytkowania.

5. Umowa o prace projektowe w świetle regulacji PZP i k.c.

Prace projektowe to w świetle regulacji PZP, nie mają odrębnej definicji legalnej. Stanowią pierwszą część roboty budowlanej w systemie zaprojektuj i wybuduj a odrębnie są usługą.

Zgodnie z art. 7 pkt 28) PZP przez usługę – należy rozumieć wszelkie świadczenia, które nie są robotami budowlanymi lub dostawami.

Zgodnie z art. 436. PZP umowa, w tym umowa o prace projektowe zawiera postanowienia określające w szczególności:

- 1) planowany termin zakończenia usługi, dostawy lub robót budowlanych, oraz, w razie potrzeby, planowane terminy wykonania poszczególnych części usługi, dostawy lub roboty budowlanej, określone w dniach, tygodniach, miesiącach lub latach, chyba że wskazanie daty wykonania umowy jest uzasadnione obiektywną przyczyną;
- 2) warunki zapłaty wynagrodzenia;
- 3) łączną maksymalną wysokość kar umownych, których mogą dochodzić strony;
- 4) warunki umowne określone dla umów trwających ponad 12 miesięcy

W świetle regulacji k.c. mowa o prace projektowe jest umową o dzieło. Zgodnie z definicją zawartą w art. 627 k.c.: przez umowę o dzieło przyjmujący zamówienie zobowiązuje się do wykonania oznaczonego dzieła, a zamawiający do zapłaty wynagrodzenia.

6. Zakres umowy o prace projektowe.

Szczegółowy zakres umowy o roboty budowlane, determinują regulacje dotyczące obowiązków projektanta. Zgodnie z art. 20 Prawa budowlanego do podstawowych obowiązków projektanta należy:

1) opracowanie projektu budowlanego w sposób zgodny z wymaganiami ustawy, ustaleniami określonymi w decyzjach administracyjnych dotyczących zamierzenia budowlanego, obowiązującymi przepisami oraz zasadami wiedzy technicznej, zapewnienie, w razie potrzeby, udziału w opracowaniu projektu budowlanego osób posiadających uprawnienia budowlane do projektowania w odpowiedniej specjalności oraz wzajemne skoordynowanie techniczne wykonanych przez osoby opracowań projektowych

2) sporządzenie informacji dotyczącej bezpieczeństwa i ochrony zdrowia oraz określenie obszaru oddziaływania obiektu;

2) uzyskanie wymaganych opinii, uzgodnień i sprawdzeń rozwiązań projektowych w zakresie wynikającym z przepisów szczególnych,

4) sprawowanie nadzoru autorskiego na żądanie inwestora lub organu administracji architektoniczno-budowlanej

7. Zasady sporządzania projektu budowlanego.

Zgodnie z art. 34. Prawa budowlanego: Projekt budowlany powinien spełniać wymagania określone w decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu (...). Zakres i treść projektu budowlanego powinny być dostosowane do specyfiki i charakteru obiektu, stopnia skomplikowania robót budowlanych.

Zgodnie z § 5 ust. 1 Rozporządzenia Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego, występują następujące elementy projektu budowlanego:

- 1) projekt zagospodarowania działki lub terenu,
- 2) projekt architektoniczno-budowlany,
- 3) projekt techniczny,
- 4) opinie, uzgodnienia, pozwolenia i inne dokumenty (...)

8. Wpływ wykonawcy (projektanta) na treść umowy o prace projektowe.

Modyfikacja umowy o prace projektowe przez Zamawiającego, podobnie jak dla umowy o roboty budowlane, może nastąpić w wyniku pytań wykonawców robót i odpowiedzi na te pytania na etapie procedury o udzielenie zamówienia publicznego, natomiast w przypadku nie uwzględnienia uwag wykonawców może nastąpić m.in. w wyniku odwołania wykonawcy do KIO.

Zgodnie z art. 513. PZP Odwołanie przysługuje na: niezgodną z przepisami ustawy czynność zamawiającego, podjętą w postępowaniu o udzielenie zamówienia (...) w tym na projektowane postanowienie umowy.

W przypadku umowy dotyczącej usług w tym o prace projektowe, podobnie jak dla umowy o roboty budowlane, ustawodawca przewidział katalog klauzul abuzywnych w art. 433 PZP na które wprost mógłby się powołać wykonawca w przypadku naruszenia jego interesu.

Dziękuję za uwagę.

Studia przypadków

1. Droga powiatowa - wady w robotach budowlanych i odbiorze
2. Remont kościoła zabytkowego - wady w robotach i odbiorze
3. Budynek pogotowia ratunkowego - niezgodne z PZP roboty dodatkowe
4. Arteria w centrum Łodzi - wady dokumentacji projektowej
5. Sieć teleinformacyjna – niezgodne z PZP zawarcie umowy z nowym wykonawcą
6. Budowa nabrzeża portu przeładunkowego w Szczecinie - wady w dokumentacji przetargowej