

Odbiór robót jako podstawa zgłoszenia obiektu do użytkowania

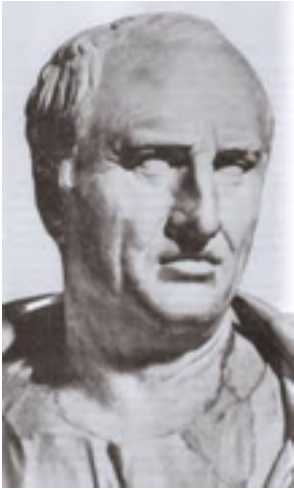
**Konferencja
Zamówienia publiczne
i inwestycje budowlane
w prawie i orzecznictwie**



**Stowarzyszenie Inżynierów
Doradców i Rzeczoznawców**

Paweł Zejer

Członek Zarządu SIDiR
Członek Zarządu EFCA



Pieniądz jest nerwem wojny.

Cyceron

Pod koniec budowy...



- Wykonawca działa pod presją czasu, groźbą kar umownych przy malejących zasobach pozwalających ukończyć roboty i usunąć wady.
- Zamawiający nie chce odebrać obiektu o niezadowalającej jakości. Obawia się, że przejęcie obiektu z wadami spowoduje, że wady nigdy nie zostaną usunięte.
- Pracują komisje odbiorowe, które stosują wcześniej ustalone kryteria...

Dlaczego mamy problem z odbiorami robót?



- Niesprecyzowany zakres prób poprzedzających wydanie protokołu odbioru końcowego robót.
- Oczekiwanie inwestora, że odbiór zostanie przeprowadzony w chwili ukończenia wszystkich robót i usunięcia w nich wszystkich wad.
- Komisja odbiorowa, Zamawiający i Wykonawca działają pod presją czasu.
- Bywa, że Zamawiający nie jest gotowy aby przejąć obiekt i rozpocząć użytkowanie.

Kiedy są określone kryteria oceny robót?



Typowe fazy realizacji projektu.

Definicja

Studium wykonalności

Finansowanie

**Dokumentacja techniczna /
dokumentacja przetargowa / przetarg**

Produkcja / wdrożenie

Instalacja

Odbiór

Użytkowanie

Badania i rozwój (jeżeli wymagane)

czas ⇒

Kiedy roboty zakończone?



W sensie techniczno-budowlanym można mówić o zakończeniu budowy obiektu budowlanego, gdy odpowiada on warunkom, jakie przewiduje Prawo budowlane po zawiadomieniu organu nadzoru budowlanego o zakończeniu budowy. Obiekt powinien być w takim stanie, by mógł zostać przeprowadzony jego odbiór i by można było przekazać go do normalnej eksploatacji i użytkowania.



O zakończeniu budowy w rozumieniu ustawy Prawo budowlane świadczy spełnienie przez inwestora warunków przystąpienia do użytkowania obiektu budowlanego, a w szczególności złożenia zawiadomienia, o jakim mowa w art. 54 Prawa budowlanego, względnie wniosku o wydanie decyzji o pozwoleniu na użytkowanie z art. 55 tej ustawy, co oznacza jednocześnie zakończenie inwestycji.

Zgłoszenie obiektu do użytkowania



Z art. 54 Prawa budowlanego wynika, że inwestor, który wybudował na podstawie pozwolenia na budowę obiekt budowlany, powinien zawiadomić organ administracji architektoniczno-budowlanej o zakończeniu budowy



art. 54 PB

Do użytkowania obiektu budowlanego, na którego wzniesienie jest wymagane pozwolenie na budowę, można przystąpić, z zastrzeżeniem art. 55 i 57, po zawiadomieniu właściwego organu o zakończeniu budowy, jeżeli organ ten, w terminie 21 dni od dnia doręczenia zawiadomienia, nie zgłosi sprzeciwu w drodze decyzji.



art. 55 PB

Przed przystąpieniem do użytkowania obiektu budowlanego należy uzyskać ostateczną decyzję o pozwoleniu na użytkowanie, jeżeli:

1. na wzniesienie obiektu budowlanego jest wymagane pozwolenie na budowę i jest on zaliczony do kategorii V, IX–XVIII, XX, XXII, XXIV, XXVII–XXX, o których mowa w załączniku do ustawy;
2. zachodzą okoliczności, o których mowa w art. 49 ust. 5 albo art. 51 ust. 4; (*dotyczy m.in. wstrzymania robót*)
3. przystąpienie do użytkowania obiektu budowlanego ma nastąpić przed wykonaniem wszystkich robót budowlanych

Kiedy roboty zakończone?



W orzecznictwie Naczelny Sąd Administracyjny podkreślił, że do uznania, iż budowa budynku została zakończona nie jest niezbędne dopełnienie wymogów przewidzianych w prawie budowlanym, bo **zakończenie budowy jest wynikiem faktycznego rozpoczęcia użytkowania budynku** lub jego części przed jego ostatecznym wykończeniem, a więc uzależnione jest od faktu zakończenia prac związanych ze wznoszeniem obiektu budowlanego, lub od rozpoczęcia jego użytkowania przed ostatecznym zakończeniem robót

Próby a oświadczenie Kierownika Budowy



Niezwykle istotnym staje się określenie warunków, które należy spełnić, tj. zakres prób i testów, niezbędnych do przeprowadzenia aby kierownik budowy mógł złożyć oświadczenie o zakończeniu budowy

Kiedy powstaje zobowiązanie do zapłaty za wykonane roboty?



Roszczenie wykonawcy o zapłatę wynagrodzenia powstaje z chwilą zrealizowania przedmiotu umowy i oddania go, a zatem wykonania zobowiązania niepieniężnego, rodzącego po stronie zamawiającego obowiązek odebrania wykonanych robót.

A co z wadami?



UWAGA!

Stwierdzenie istnienia wad robót przy ich odbiorze, nie w każdym przypadku rodzić będzie skutki niewykonania zobowiązania, a co za tym idzie, niepowstania zobowiązania do zapłaty

Roboty z wadami



Wykonanie robót z wadami może być równoznaczne albo z niewykonaniem zobowiązania, albo z nienależytym wykonaniem zobowiązania. Z niewykonaniem zobowiązania mamy do czynienia wówczas, gdy objęte umową świadczenie nie zostanie w ogóle spełnione, albo ma wady istotne.

Wada istotna



Za wady istotne należy przyjąć takie, które uniemożliwiają użytkowanie obiektu zgodnie z jego przeznaczeniem/z celem umowy albo nie spełniające cech wyraźnie wymienionych w umowie, a które znacząco zmniejszają wartość obiektu.

Wady nieistotne



Pozostałe wady, świadczą tylko o nienależytym wykonaniu zobowiązania.

To kiedy nie płacić?



Jedynie wady istotne uzasadniają odmowę odbioru robót, lub odstąpienie od umowy, a co za tym idzie rzutują na kwestie wymagalności roszczenia o wynagrodzenie za wykonane roboty, przy czym zważywszy na charakter robót budowlanych, gdy poszczególne roboty mają charakter robót oddzielnych, uprawnienia te odnoszą się tylko do tej części robót, do których wady się odnoszą

To kiedy nie płacić? – cd.



Wady zaś nieistotne oznaczają wykonanie zobowiązania, ale w sposób nienależyty co do jakości, rzutując na uprawnienie inwestora, który może domagać się ich usunięcia w oznaczonym terminie bądź obniżenia wynagrodzenia

Unikanie zapłaty



Skrajnym przypadkiem, unikania zapłaty za roboty, lecz niestety coraz częściej spotykanym, jest sytuacja w której inwestor rozpoczął użytkowanie obiektu i nadal odmawia końcowej zapłaty. Rozpoczęcie użytkowania należy traktować jako odebranie robót i akceptację jakości.

Protokół odbioru



Strony przewidują najczęściej formę odbioru w postaci „protokołu odbioru”. Podobne znaczenie ma Świadcstwo Przejęcia, o którym mowa w Warunkach Kontraktowych FIDIC. Jeżeli jednak nie dojdzie do sporządzenia takiego dokumentu, to i tak pozostaje po stronie zamawiającego obowiązek zapłaty wynagrodzenia za wykonane roboty, jeżeli umówiony zakres robót został wykonany, zaś zamawiający odmawia sporządzenia protokołu odbioru z uwagi na usterki i wady nieistotne

Protokół odbioru



Protokół taki winien zawierać ustalenia co do zakresu wykonanych robót, ich jakości, ewentualnych stwierdzonych usterek, ich charakteru, wraz z ewentualnym terminem ich usunięcia lub oświadczeniem zamawiającego o wyborze innego uprawnienia przysługującego mu z tytułu odpowiedzialności wykonawcy za wady ujawnione przy odbiorze (por. wyrok SN z 5.03.1997 r. II CKN 28/97, z 7.04.1998 r. II CKN 673/97, z 18.07.2002 r. - IV CKN 1273/00, z 8.01.2004 r. I CKN 24/03).

Klauzula 10.1



10.1 [*Przejęcie Robót lub Odcinków*]

Inżynier, (...):

- a) Wystawi Wykonawcy Świadcstwo Przejęcia, podając datę, z którą Roboty (...) zostały ukończone zgodnie z Kontraktem, pomijając wszelką drobną zaległą pracę i wady, nie mające w istocie wpływu na użycie Robót (...) do przeznaczonego im celu

(...)

Jeżeli Inżynier ani nie wystawi Świadcstwa Przejęcia, ani nie odrzuci wniosku Wykonawcy w ciągu (...) 28 dni i jeżeli Roboty (...) są w istocie zgodne z Kontraktem, to będzie się uważało, że Świadcstwo Przejęcie zostało wystawione w ostatnim dniu tego okresu.

Klauzula 10.2



10.2 [*Przejęcie części Robót*]

Gdy Zamawiający użytkuje jakąkolwiek część Robót przed wystawieniem Świadectwa Przejęcia, to zgodnie z Klauzulą 10.2 [*Przejęcie części Robót*]:

- część Robót która jest użytkowana, będzie uznana za przejętą z dniem w którym rozpoczęto jej użytkowanie,
- odpowiedzialność Wykonawcy za opiekę nad taką częścią Robót ustaje i przechodzi na Zamawiającego z tym samym dniem, oraz
- na żądanie Wykonawcy Inżynier jest obowiązany wystawić Świadectwo Przejęcia dla takiej części Robót

Czy rodzaj odbioru zależy od warunków kontraktu?



*Ukończenie
wszystkich robót
wymienionych w
Kontrakcie*



*Pomyślne Próby
Końcowe*



*wniosek
Wykonawcy
Świadectwa
Przejęcia dla*

**Klauzula 8
Klauzula 10.1**

**Klauzula 8.2(a)
Klauzula 9**

Klauzulą 10.1

Kontrakty „zaprojektuj i wybuduj”



- Znakomita ilość sporów powstaje właśnie w toku realizacji tego rodzaju kontraktów.
- Rośnie ilość kontraktów w formule „zaprojektuj i wybuduj”.
- Kontrakty „zaprojektuj i wybuduj” wymagają opracowania wymagań funkcjonalnych, a tu jest brak doświadczeń.



**Wymagają
przeprowadzenia
prób eksploatacyjnych.**

Podsumowanie



Ilość sporów powstałych w ostatnich latach w związku z procedurami odbioru robót, wskazuje na konieczność zwrócenia uwagi na znaczenie właściwego przygotowania umów w tym zakresie.

Interpretacji w orzecznictwie co do określenia czy przedmiot umowy należy uznać za odebrany czy też nie szukamy wtedy, gdy nie wynika to z umowy.