

Przegląd Naukowy – Inżynieria i Kształtowanie Środowiska nr 59, 2013: 98–104
(Prz. Nauk. Inż. Kszt. Środ. 59, 2013)
Scientific Review – Engineering and Environmental Sciences No 59, 2013: 98–104
(Sci. Rev. Eng. Env. Sci. 59, 2013)

Wojciech CZACZKOWSKI

Katedra Kształtowania Środowiska SGGW w Warszawie
Department of Environmental Improvement WULS – SGGW

Standaryzacja procedur kontraktowych w umowach o roboty budowlane

Standardization of contractual procedures in contracts for construction works

Słowa kluczowe: umowa, warunki kontraktowe, procedura, zamawiający, inżynier wykonawca, wyznaczeni podwykonawcy

Key words: contract, conditions of contracts, procedure, employer, engineer, contractor, nominated subcontractors

Wprowadzenie

Jednym z najważniejszych czynników wpływających na prawidłową realizację przedsięwzięć inwestycyjnych jest zawieranie właściwie sporządzonych umów o roboty inżynierskie i budowlane. W procesie optymalizacji prowadzenia inwestycji coraz większego znaczenia zaczęła nabierać standaryzacja procedur zarządzania projektem budowlanym. Te oczekiwania przyczyniły się do zainteresowania warunkami kontraktowymi FIDIC (WK FIDIC), których rosnące znaczenie w Polsce datuje się od połowy lat dziewięćdziesiątych ubiegłego wie-

ku. Jedną z przyczyn popularności WK FIDIC jest coraz powszechniejsze finansowanie średnich i dużych projektów (służących modernizacji, rozbudowie i dostosowaniu infrastruktury nowych krajów członkowskich do średniego poziomu w Europie) ze środków Unii Europejskiej. Ponadto beneficjentom funduszy unijnych zaleca się stosowanie tych warunków, ponieważ korzystanie ze wzorów umów i standaryzacja procedur ułatwia monitoring i kontrolę wykorzystania środków. Także międzynarodowe instytucje finansowe, takie jak: Bank Światowy, Europejski Bank Odbudowy i Rozwoju czy Europejski Bank Inwestycyjny, udzielają kredytów i pożyczek na inwestycje pod wymogiem stosowania WK FIDIC lub procedur do nich zbliżonych.

W ostatnich latach większość dużych inwestycji budownictwa przemysłowego, liniowego i kubaturowego, jak:

centra logistyczne, kompleksy magazynowe, porty lotnicze, autostrady, drogi szybkiego ruchu, centra handlowe, hotele i biurowce, zostały lub są realizowane według wzorów FIDIC. Także w przypadkach, gdy zamawiającym jest podmiot prywatny, a wykonawcą polskie lub zagraniczne przedsiębiorstwo budowlane stosuje się często WK FIDIC, jako podstawę do zawarcia Kontraktu na budowę.

Charakterystyka warunków kontraktowych

W zależności od specyfiki i zakresu robót budowlanych istnieją różne rodzaje WK FIDIC, nazywane często „tęczą FIDIC” ze względu na charakterystyczną kolorystykę okładek poszczególnych wydawnictw. Wydawcą wzorów umów znanych pod nazwą „Warunki kontraktowe FIDIC” jest Międzynarodowa Federacja Inżynierów Konsultantów z siedzibą w Genewie (Fédération Internationale des Ingénieurs Conseils), nazywana potocznie FIDIC. Organizację tę, zrzeszającą krajowe stowarzyszenia niezależnych inżynierów konsultantów, założono w 1913 roku w Szwajcarii. Obecnie federacja zrzesza 66 organizacji krajowych ze wszystkich kontynentów (w tym z 27 krajów europejskich), które reprezentują ponad 560 tysięcy inżynierów. Oprócz swej działalności statutowej, takiej jak: organizowanie seminariów, konferencji naukowych, dbanie o wysoki poziom etyczny i zawodowy swoich członków oraz wspieranie wzrostu znaczenia zawodu inżyniera w krajach rozwijających się, opracowała i opublikowała w 1957 roku na zlecenie Banku Światowego pierwsze międzynarodowe warunki kontraktu dla umów, których przedmiotem były robo-

ty budowlane. Ponieważ podstawę tych wzorów stanowi brytyjska forma umów, odzwierciedlają więc one anglosaski, oparty na „common law”, system zawierania i realizowania kontraktów, a także tradycje, język i doświadczenia związane z brytyjskim rynkiem budowlanym. Po aktualizacjach i poprawianych edycjach w kolejnych latach w 1997 roku eksperci FIDIC zdecydowali o poddaniu gruntownym zmianom wszystkich typów warunków kontraktowych, czego efektem było opracowanie i wydanie w 1999 roku tzw. nowych warunków kontraktowych.

Nowe wzory warunków kontraktowych zostały zrehabilitowane w sposób lepiej uporządkowany i przejrzysty, a prawa i obowiązki stron zostały opisane bardziej precyzyjnie. Ponadto we wzorach wszystkich typów kontraktów została zastosowana jednolita struktura redakcyjna, charakteryzująca się podziałem warunków ogólnych na 20 klauzul, czyli zbiorów postanowień, z których każda tworzy tematyczną całość. Ujednolicono także definicje i terminologię w poszczególnych typach kontraktów, a ponadto zunifikowano wiele procedur. Jeśli chodzi o zmiany merytoryczne, to przede wszystkim nastąpiło wzmocnienie roli inżyniera oraz wprowadzenie komisji rozjemczej, której zadaniem jest rozstrzyganie sporów między zamawiającym a wykonawcą już na etapie zawierania umowy.

Rodzaje warunków kontraktowych

Na nowe warunki kontraktowe opublikowane przez FIDIC, poczynając od 1999 roku, składają się obecnie następujące wzory umów:

1. Warunki kontraktowe dla budowy, przeznaczone dla robót inżyniersko-budowlanych projektowanych przez zamawiającego, tzw. czerwona książka z 1999 roku (Conditions of Contract for Construction). Wzór ten jest rekomendowany przez FIDIC do wykorzystania w kontraktach dotyczących dużych i złożonych przedsięwzięć budowlanych, w których projekt dostarcza zamawiający.

2. Warunki kontraktowe dla urządzeń oraz projektowania i budowy, przeznaczone dla robót inżynierskich i budowlanych oraz dla urządzeń mechanicznych i elektrycznych projektowanych przez wykonawcę, tzw. żółta książka z 1999 roku (Conditions of Contract for Plant and Design Build).

3. Warunki kontraktu na realizację EPC / pod klucz (Conditions of Contract for EPC / Turnkey Projects), tzw. srebrna książka z 1999 roku (EPC – Engineering, Procurement, Construction; dobór urządzeń, dostawa, budowa). Przy tej formie kontraktu wykonawca przejmuje pełną odpowiedzialność za projekt i jego realizację, przekazuje gotowy do użytkowania obiekt. Ten wzór kontraktu jest odpowiedni dla przedsięwzięć budowlanych, w których zamawiający wymaga, aby obiekt był wykonany w systemie „pod klucz” za cenę zryczałtowaną.

4. Krótka forma kontraktu (The Short Form of Contract), tzw. zielona książka z 1999 roku. Jest to nowy wzór kontraktu dla prostych i powtarzalnych prac budowlanych, o krótkim czasie realizacji (poniżej 6 miesięcy) i o stosunkowo małej wartości (poniżej 500 tys. USD).

5. Wzór umowy o usługach klient/konsultant (Client/Consultant Model Services Agreement), tzw. biała książka uaktualniona przez FIDIC w 1998 roku.

W odróżnieniu od pozostałych wydawnictw, które odnoszą się do potrzeb danego kontraktu, „biała książka” służy zapewnieniu bezkonfliktowej współpracy między zamawiającym a konsultantem. Pozwala ona zawrzeć umowę na wszystkie rodzaje usług intelektualnych związanych z planowaniem, opracowywaniem studiów wykonalności, projektowaniem technicznym, nadzorem architektonicznym i budowlanym, zarządzaniem budową itp.

Z pozostałych wydawnictw FIDIC warto ponadto wymienić:

6. MDB FIDIC Edition (Multilateral Development Banks Harmonised Edition of the Conditions of Contract for Construction), tzw. zharmonizowane warunki kontraktowe opracowane w 2005 roku na zamówienie Banku Światowego, przeznaczone do stosowania w przedsięwzięciach budowlanych współfinansowanych ze środków tej instytucji.

7. Wzór kontraktu dla realizacji prac pogłębiarskich i rekultywacyjnych (The FIDIC Form of Contract for Dredging and Reclamation Works), tzw. niebieska książka z 2006 roku.

8. Warunki kontraktowe FIDIC dla projektowania, budowy i obsługi (The FIDIC DBO – Design, Build and Operate Form), tzw. złota książka z 2008 roku.

Specyfika warunków kontraktowych

Każde z wydawnictw FIDIC składa się z trzech części: I – Warunki ogólne, II – Wskazówki do przygotowania warunków szczególnych, III – Formularze.

W części I – Warunki ogólne, zebrano reguły i procedury, które załącza

się do kontraktu, bez dokonywania jakichkolwiek zmian, przy czym niektóre z nich mogą nie znajdować zastosowania w konkretnym kontrakcie, jeśli zawarte w tych regulach i procedurach zastrzeżenia nie zostaną doprecyzowane w Załączniku do oferty. Jeśli na przykład dany kontrakt nie przewiduje płatności zaliczkowej, to Załącznik do oferty nie będzie zawierał informacji o wysokości zaliczki, przez co klauzula regulująca tę kwestię w Warunkach ogólnych nie będzie miała zastosowania.

W części II zamieszczono katalog i propozycje możliwych do wprowadzenia zmian i uzupełnień, które mogą być wykorzystane przy formułowaniu warunków szczególnych. Nie jest to katalog zamknięty, a propozycje FIDIC w tej części nie są w żaden sposób obowiązujące. Ważne jest, aby zapisy wprowadzone do Warunków szczególnych nie prowadziły do sprzeczności z warunkami ogólnymi lub innymi ustaleniami poczynionymi w dokumentach kontraktowych.

W części III każdego z wydawnictw FIDIC zamieszczono zestaw propozycji dokumentów w postaci formularzy, które mogą być dołączone do umowy w formie załączników, jak: przykładowy formularz gwarancji ofertowej, wzór oferty, akt umowy, wzór umowy z rozjemcą.

Zamawiający dokonuje wyboru właściwego wzoru warunków kontraktowych, odpowiadającego rodzajowi umowy, jaką zamierza zawrzeć z wykonawcą. Następnie strony kontraktu (poprzez postanowienia Warunków szczególnych) dostosowują wzór kontraktu do wymagań konkretnego przedsięwzięcia budowlanego. Czynnikiem rozstrzygającym, który wzór WK FIDIC należy zastosować dla realizacji konkretnego

zadania inwestycyjnego, jest kwestia rodzaju robót (budowlane, mechaniczne, elektryczne), jakie są do wykonania, oraz która ze stron kontraktu odpowiada za dostarczenie dokumentacji projektowej.

Należy podkreślić, że wszystkie z opracowanych przez FIDIC wzorów kontraktów znajdują zastosowanie do umów, których przedmiotem jest wykonanie robót w budownictwie. Umowa o roboty budowlane zakłada uzyskanie określonego rezultatu pracy, jakim jest wybudowanie obiektu budowlanego. Ponadto, o ile nie umówiono się inaczej, wykonawca dostarcza materiały, prowadzi prace samodzielnie, we własnym imieniu i na własny rachunek. Inwestor ze swej strony zapewnia natomiast dostarczenie dokumentacji projektowej. Umowa ta jest umową wzajemną, gdyż obie strony (inwestor i wykonawca) zobowiązują się w taki sam sposób. Świadczenie jednej strony jest odpowiednikiem świadczenia drugiej strony.

W przypadku prawa polskiego, zgodnie z regulacją umowy o roboty budowlane zawartą w kodeksie cywilnym, a także orzecznictwem i doktryną dotyczącą definicji tej umowy, spośród wzorów opracowanych przez FIDIC zastosowanie do umów o roboty budowlane mogą znaleźć tylko Warunki kontraktowe dla budowy (czerwona książka). Pozostałe rodzaje warunków kontraktowych mogą zostać wykorzystane do umów niebędących umowami o roboty budowlane, lecz umowami o dzieło, których przedmiotem jest wykonanie prac elektrycznych lub mechanicznych, bądź też stanowią one umowy mieszane, gdzie oprócz robót budowlanych występują elementy umowy zlecenia, sprzedaży lub dostawy.

Szczególony problem właściwego zakwalifikowania kontraktu stwarza umowa, której rezultatem jest wybudowanie obiektu, gdzie za dostarczenie dokumentacji projektowej odpowiada wykonawca, a więc umowy opartej na Warunkach kontraktowych dla urzędów oraz projektowania i budowy (zółta książka). Zgodnie z aktualną wykładnią prawa w tym zakresie kontrakt tego rodzaju, ze względu na obowiązek dostarczenia projektu, leżący po stronie wykonawcy, nie może być uznany za umowę o roboty budowlane w rozumieniu kodeksu cywilnego. Umowa taka ma charakter mieszany: w zakresie sporządzania dokumentacji projektowej – umowy o dzieło, natomiast w zakresie wybudowania obiektu – umowy o roboty budowlane.

Systematyka warunków kontraktowych

Rozpatrując bliżej Warunki kontraktowe dla budowy (czerwona książka), należy zauważyć, że są one podzielone na 20 klauzul głównych i około 160 klauzul szczegółowych. Klauzule główne można usystematyzować (Totterdill 2006) ze względu na problematykę, którą regulują na następujące podgrupy:

- klauzula 1 (Postanowienia ogólne), zawierająca definicje, regulująca język i prawo kontraktu oraz określająca hierarchię dokumentów składających się na kontrakt,
- klauzule 2–5 (Zamawiający, Inżynier, Wykonawca oraz Wyznaczenie podwykonawcy), regulujące prawa i obowiązki poszczególnych uczestników procesu inwestycyjnego,
- klauzule 6 i 7 (Kadra i robotnicy oraz Urządzenia, materiały i wykonawstwo), regulujące godziny pracy na budowie, wymagania dotyczące pracowników wykonawcy oraz materiałów, które wykonawca wprowadza na plac budowy i wykorzystuje przy realizacji inwestycji,
- klauzule 8–11 (Rozpoczęcie, opóźnienia i zawieszenie, Roboty końcowe, Przejęcie przez zamawiającego oraz Odpowiedzialność za wady), omawiające kolejność zdarzeń (poszczególne fazy) w trakcie realizacji przedsięwzięcia budowlanego,
- klauzule 12–14 (Obmiary i wycena, Zmiany i korekty oraz Cena kontraktowa i zapłata), zawierające procedury dotyczące płatności,
- klauzule 15 i 16 (Rozwiązanie kontraktu przez zamawiającego oraz Zawieszenie i wypowiedzenie kontraktu przez wykonawcę), opisujące zdarzenia mogące zaistnieć w trakcie trwania budowy i które w konsekwencji mogą doprowadzić do przedterminowego zakończenia kontraktu,
- klauzula 17 (Ryzyko i odpowiedzialność), regulująca m.in. zasady postępowania w przypadku spowodowania strat lub szkód przez jedną ze stron kontraktu,
- klauzula 18 (Ubezpieczenie), zawierająca ogólne regulacje dotyczące ubezpieczenia kontraktu, szczegółowe wymagania dotyczące polis ubezpieczeniowych wymaganych od wykonawcy,
- klauzula 19 (Siła wyższa), definiująca „siłę wyższą”, określa następstwa oraz rozkład ryzyka w przypadku

- wystąpienia zdarzeń nieprzewidywalnych,
- klauzula 20 (Roszczenia, spory i arbitraż), regulująca procedury zgłaszania roszczeń wykonawcy o przedłużenie czasu na ukończenie oraz dodatkową zapłatę, powołanie Komisji Rozjemczej, reguły postępowania arbitrażowego.

Warunki kontraktowe dla budowy (czerwona książka) zakładają wynagrodzenie dla wykonawcy na podstawie obmiaru, przy zastosowaniu cen i stawek ustalonych w wycenionym przedmiarze robót (wynagrodzenie kosztorysowe).

Podsumowanie

W trakcie realizacji procesu inwestycyjnego powstaje wiele stosunków umownych, m.in. umowy o pomiarzy geodezyjno-kartograficzne, umowy o badania i ekspertyzy hydrogeologiczne, umowy o prace projektowe, umowy o dzieło (jednokrotnego wykonania), umowy o nadzór inwestorski czy umowy o zastępstwo inwestycyjne. Z pośród tych wszystkich umów umowa o roboty budowlane ma szczególne znaczenie, gdyż będąc podstawowym instrumentem wykonawczym w procesie inwestycyjnym, stanowi kluczowy element procesu realizacji przedsięwzięcia budowlanego.

Z tego też względu międzynarodowe umowy o roboty budowlane mają istotne znaczenie gospodarcze, a ich problematyka jest złożona i skomplikowana, i wynika zarówno z wielkości, kompleksowości i długoterminowości powiązań kontraktowych łączących zamawiają-

cego i wykonawcę, jak i z uregulowań zagadnień dotyczących umów w wielu aktach prawnych należących do różnych gałęzi prawa.

Literatura

- BOOEN P.L. (red.) 2000: The FIDIC Contracts Guide. Fédération Internationale des Ingénieurs Conseils (FIDIC), Lausanne.
- BOOEN P.L. (red.) 2009: Przewodnik po wybranych kontraktach FIDIC. A.K. Heine (tłum.). DjaF, Kraków.
- BRZOZOWSKI A. 1997: Księga pierwsza. Część ogólna: Czynności prawne, Zawarcie umowy. W: K. Pietrzykowski (red.) Kodeks cywilny. Komentarz. Tom I. Wydawnictwo C.H. Beck, Warszawa: 185–201.
- BRZOZOWSKI A. 1998: Księga trzecia. Zobowiązania: Umowa o dzieło, Umowa o roboty budowlane. W: K. Pietrzykowski (red.) Kodeks cywilny. Komentarz. Tom II. Wydawnictwo C.H. Beck, Warszawa: 179–214.
- BUNNI N.G. 2005: The FIDIC forms of contract. Blackwell Publishing, Oxford.
- KONIECZNY K. 2012: Umowa o roboty budowlane w obrocie międzynarodowym. Wydawnictwo Wolters Kluwer Polska – LEX, Warszawa.
- MACHNIKOWSKI P. 2008: Księga pierwsza. Część ogólna: Czynności prawne, Zawarcie umowy. W: E. Gniewek (red.) Kodeks cywilny. Komentarz. Wydawnictwo C.H. Beck, Warszawa: 164–201.
- NIEWIADOMSKI Z. (red.) 2007: Prawo budowlane. Komentarz. Wydawnictwo C.H. Beck, Warszawa.
- TOTTERDILL B.W. 2006: FIDIC users' guide: A practical guide to the 1999 Red and Yellow Books. Thomas Telford Publishing, London.
- ZAGROBELNY K. 2008: Księga trzecia. Zobowiązania: Umowa o dzieło, Umowa o roboty budowlane. W: E. Gniewek (red.) Kodeks cywilny. Komentarz. Wydawnictwo C.H. Beck, Warszawa: 1084–1114.

Streszczenie

Standaryzacja procedur kontraktowych w umowach o roboty budowlane. Warunki kontraktowe FIDIC opracowane przez międzynarodową organizację zrzeszającą inżynierów, konsultantów i rzeczoznawców są wzorami umów dotyczących robót inżynieryjno-budowlanych zalecanych do stosowania w międzynarodowych przedsiębiorstwach inwestycyjnych. Państwom członkowskim korzystającym z funduszy Unii Europejskiej zaleca się stosować wzory warunków kontraktowych FIDIC, ponieważ umożliwiają one standaryzację procedur zarządzania inwestycjami, przez co ułatwiają monitoring i kontrolę wykorzystania środków unijnych.

Summary

Standardization of contractual procedures in contracts for construction works. Conditions of Contract developed by International Federation of Consulting Engineers are standards of contracts for the construction and engineering works recommended for use in the international investment projects. Member States of EU benefiting from the funds of the European Union are urged to use the FIDIC Conditions of Contract, because they enable the standardization of investment management and facilitate monitoring and verification of use of EU funds.

Author's address:

Wojciech Czaczkowski
Szkoła Główna Gospodarstwa Wiejskiego
Katedra Kształtowania Środowiska
ul. Nowoursynowska 159, 02-776 Warszawa
Poland
e-mail: wojciech_czaczkowski@sggw.pl