

Umowa o roboty budowlane

Inwestor musi odebrać budynek

Inwestor nie chce dokonać odbioru budynku, mimo że prace zakończyłem ponad trzy miesiące temu. Wynajduje usterki i twierdzi, że wcześniej powinienem je naprawić. Czy może odmówić odbioru prac mimo ich zakończenia?

NIE. Jeżeli wykonawca zgłosił zakończenie robót budowlanych, inwestor musi dokonać ich odbioru. Protokół odbioru stanowi pokwitowanie spełnienia świadczenia i jest podstawą do dokonania rozliczeń między inwestorem i wykonawcą. W protokole należy więc zawrzeć ustalenia dotyczące m.in. jakości wykonanych robót. W nim powinien się też znaleźć wykaz wszystkich ujawnionych wad wraz z ewentualnymi terminami ich usunięcia.

Opóźnienia wykonawcy

Zawarłem z wykonawcą umowę o roboty budowlane. Zobowiązał się w niej m.in. do rozpoczęcia robót od 20 kwietnia 2005, i zakończenia 20 kwietnia 2006 r. Mimo że minęło kilka miesięcy, wykonawca nawet nie rozpoczął prac. Czy mogę odstąpić od umowy i zlecić wykonanie prac innej osobie?

Tak. Art. 656 kodeksu cywilnego stanowi, że do skutków opóźniania się przez wykonawcę z rozpoczęciem robót lub wykończeniem obiektu mają zastosowanie przepisy umowy o dzieło. Te z kolei mówią (art. 635), że jeżeli przyjmujący zamówienie opóźnia się z rozpoczęciem lub wykończeniem dzieła tak dalece, że nie jest prawdopodobne, żeby zdołał je ukończyć w umówionym czasie, to zamawiający może bez wyznaczania terminu dodatkowego od umowy odstąpić jeszcze przed upływem terminu do wykonania dzieła.

Ograniczona odpowiedzialność

Na żądanie inwestora wprowadziłem zmiany, które spowodowały wady w budowanym obiekcie. Inwestor zarzuca mi, że to moja wina. Nie chce wypłacić wynagrodzenia. Czy rzeczywiście to ja ponoszę odpowiedzialność?

NIE. Jeśli obiekt ulegnie zniszczeniu lub uszkodzeniu wskutek wadliwości dostarczonych przez inwestora materiałów, maszyn lub urządzeń albo wskutek wykonania robót według wskazówek inwestora – wykonawca może żądać umówionego wynagrodzenia lub jego odpowiedniej części, pod warunkiem że uprzedził inwestora o niebezpieczeństwie zniszczenia lub uszkodzenia obiektu. Wykonawca ma prawo do wynagrodzenia również wtedy, gdy mimo zachowania należytej staranności nie mógł stwierdzić wadliwości dostarczonych przez inwestora materiałów, maszyn lub urządzeń.

Potrzebna zgoda inwestora

Podpisałem z wykonawcą umowę o roboty budowlane (budowa domu). On bez porozumienia ze mną zlecił wykonanie robót innym osobom. Czy powinien uzyskać na to moją zgodę?

Tak. Umowy wykonawców z podwykonawcami pod rygorem nieważności zawsze muszą być sporządzone na piśmie, a na ich zawarcie musi się zgodzić inwestor. Jeśli w ciągu 14 dni od przedstawienia mu przez wykonawcę umowy z podwykonawcą lub jej projektu (wraz z częścią dokumentacji dotyczącą wykonania robót określonych w umowie lub projekcie), nie zgłosi na piśmie sprzeciwu lub zastrzeżeń, uważa się, że wyraził zgodę na zawarcie umowy. Gdyby podwykonawca chciał zawrzeć umowę z dalszym podwykonawcą – musi uzyskać zgodę zarówno inwestora, jak i wykonawcy. Jeśli w terminie 14 dni od przedstawienia im umowy nie zgłoszą sprzeciwu – uznaje się, że wyrazili zgodę na tę umowę.