



Umowa o prace projektowe

Mgr Sabina Wencel
Prawo handlowe

Umowa o prace projektowe

1. Definicja umowy:

- **Wykonawca** zobowiązuje się do wykonania przewidzianych w umowie **prac**, a zamawiający (**inwestor**) zobowiązuje się do ich **odebrania** i **zapłaty wynagrodzenia**.
- **Projektowanie** zaliczane jest do **etapu** procesu inwestycyjnego polegającego na przygotowaniu inwestycji.
- Posiadanie dokumentacji projektowej przez inwestora jest **niezbędne do rozpoczęcia procesu budowlanego**.

Problematykę tą regulują:

- **Prawo budowlane,**
- **Rozporządzenie Ministra Transportu Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25.4.2012r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego wydane na podstawie art. 36 ust.6 Pr. Bud.**

2. Przedmiot umowy:

- Przedmiotem umowy o prace projektowe jest **opracowanie projektu budowlanego oraz z reguły sprawowanie nadzoru autorskiego,**
- Może obejmować projektowanie **całej inwestycji** lub ograniczać się tylko do **pewnych etapów projektowania,**
- Trzeba opracować projekt dla wszystkich inwestycji budowlanych wymagających **pozwolenia** na budowę,
- Także dla pozostałych inwestycji wymagana jest **uproszczona dokumentacja projektowa** (art. 30 zw. z art. 29 Pr. Bud.)

Projekt ma być dostosowany do:

- specyfiki,
- charakteru obiektu,
- a także do stopnia skomplikowania robót budowlanych,
- składa się z dwóch części: **projektu zagospodarowania działki lub terenu oraz projektu architektonicznego**,
- **podlega zatwierdzeniu w pozwoleniu na budowę.**
- Art. 34 i 35 Pr. Bud.

Art. 34 pkt. 3

Projekt budowlany powinien zawierać:

- 1) projekt zagospodarowania działki lub terenu**, sporządzony na aktualnej mapie, obejmujący:
 - określenie granic działki lub terenu,
 - usytuowanie, obrys i układy istniejących i projektowanych obiektów budowlanych,
 - sieci uzbrojenia terenu,
 - sposób odprowadzania lub oczyszczania ścieków,
 - układ komunikacyjny i układ zieleni, ze wskazaniem charakterystycznych elementów, wymiarów, rzędnych i wzajemnych odległości obiektów, w nawiązaniu do istniejącej i projektowanej zabudowy terenów sąsiednich;

- **2) projekt architektoniczno-budowlany**, określający funkcję, formę i konstrukcję obiektu budowlanego, jego charakterystykę energetyczną i ekologiczną oraz proponowane niezbędne rozwiązania techniczne, a także materiałowe, ukazujące zasady nawiązania do otoczenia, a w stosunku do obiektów budowlanych, o których mowa w art. 5 ust. 1 pkt 4 – również opis dostępności dla osób niepełnosprawnych;

- Przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę albo odrębnej decyzji o zatwierdzeniu projektu budowlanego właściwy organ **sprawdza wymagania określone w art. 35**
- W przypadku stwierdzenia **naruszeń** w zakresie określonym w art. 35 pkt.1 właściwy organ na drodze postanowienia nakłada na przedstawiającego projekt **obowiązek usunięcia wskazanych nieprawidłowości**, określając odpowiedni termin, a po jego bezskutecznym upływie **wydaje decyzję o odmowie zatwierdzenia projektu i udzieleniu zgody na budowę.**
- Decyzja o zatwierdzeniu projektu budowlanego na podstawie art. 34 ust. 5 Pr. Bud. jest **ważna przez czas w niej oznaczony, nie dłużej niż rok.**
- Decyzja o pozwoleniu na budowę wygasa, jeżeli budowa nie została rozpoczęta **przed upływem 3 lat** od dnia w którym decyzja ta stała się ostateczna lub budowa została przerwana na okres dłuższy niż 3 lata.
- **Wykonawca może dodatkowo powierzyć wykonawcy(jednostce projektowej) nadzór autorski**
- **Obowiązek ustanowienia nadzoru autorskiego może również wynikać z pozwolenia na budowę (art. 19 ust. 1 Pr. Bud.)**

- **Nadzór autorski obejmuje:**
- Stwierdzanie w toku wykonywania robót budowlanych **zgodności realizacji projektu,**
- **Uzgadnianie możliwości wprowadzania rozwiązań zamiennych** w stosunku do przewidzianych w projekcie, zgłoszonych przez kierownika budowy lub inspektora nadzoru inwestorskiego.
- **Uchylanie** się przez projektanta od podjęcia nadzoru autorskiego lub wykonywania **niedbale** obowiązków wynikających z pełnienia nadzoru autorskiego może skutkować zastosowaniem do niego przepisów art. 95 pkt 5 i 96 Pr. Bud., dotyczącej **odpowiedzialności zawodowej osób** wykonujących samodzielne funkcje techniczne w budownictwie.

Charakter prawny umowy

- **Umowa nienazwana,**

Ma w sobie elementy **umowy o dzieło** – w zakresie opracowania dokumentacji projektowej i **umowy o świadczenie usług**- w zakresie nadzoru autorskiego.

Przedmiotem umowy jest **dzieło o charakterze niematerialnym, chociaż wyrażone w postaci fizycznej.**

- **Zobowiązanie rezultatu,**

- **Zobowiązanie z nadzoru autorskiego będzie miało charakter zobowiązania starannego działania,**

- **Umowa konsensualna,**

- **Umowa odpłatna,**

- **Umowa dwustronnie zobowiązująca,**

- **Umowa wzajemna,**

- **Umowa handlowa**

Wiąże się z profesjonalnym prowadzeniem przez wykonawcę działalności gospodarczej w określonej formie.

Strony umowy

- **Wykonawca,**
Projektant, Jednostka projektowa
Przedsiębiorca w rozumieniu art. 43¹ KC wykonujący we własnym imieniu działalność gospodarczą lub zawodową.
- **Zamawiający**
Inwestor
Zobowiązany do odebrania dokumentacji projektowej i zapłacenia wynagrodzenia.
Forma organizacyjna dowolna.

Zawarcie umowy

- Zastosowanie mają ogólne przepisy Kodeksu cywilnego dotyczące zawierania umów, (73-81 KC)
- Zastosowanie ma art. 353¹ czyli zasada swobody umów, strony zawierające umowę mogą ułożyć stosunek prawny według swego uznania byleby jego treść lub cel nie sprzeciwiały się właściwości stosunku, ustawie, ani zasadom współżycia społecznego
- Umowa może być zawarta w **dowolnej formie**,
- **W praktyce zawierana jest w formie pisemnej.**
- **Jeżeli zawierana jest na podstawie zamówienia publicznego**, to powinna dodatkowo spełniać wymagania określone w ustawie z 29.1.2004 r. Prawo zamówień publicznych w art. 139 ust.2 dot. formy umowy, art. 147-150 zabezpieczenie należytego wykonania umowy, art. 144 zmiana umowy, art. 145 odstąpienia od umowy.
- **W przypadku, gdy projekt budowlany w całości opłacany będzie ze środków publicznych w rozumieniu art. 5 ustawy o finansach publ. Zasady składania zamówień i zawarcia umowy określają przepisy tej ustawy.**

Prawa i obowiązki stron

- **Wykonawca (projektant)**
- Zobowiązuje się do wykonania przewidzianych **w umowie prac (dzieła) zgodnie z wymaganiami określonymi przez zamawiającego**, normami technicznymi projektowania i innymi obowiązującymi przepisami oraz zasadami i osiągnięciami wiedzy technicznej,
- Wydać dokumentację projektową, stanowiącą przedmiot umowy,

Art. 20 Pr. Bud.

Podstawowe obowiązki projektanta:

- opracowanie projektu budowlanego w sposób **zgodny z ustaleniami określonymi w decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu**, w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, wymaganiami ustawy, przepisami oraz zasadami wiedzy technicznej;
- **zapewnienie, w razie potrzeby, udziału w opracowaniu projektu osób posiadających uprawnienia budowlane do projektowania w odpowiedniej specjalności oraz wzajemne skoordynowanie techniczne wykonanych przez te osoby opracowań projektowych**, zapewniające uwzględnienie zawartych w przepisach zasad bezpieczeństwa i ochrony zdrowia w procesie budowy, z uwzględnieniem specyfiki projektowanego obiektu budowlanego;
- **sporządzenie informacji dotyczącej bezpieczeństwa i ochrony zdrowia ze względu na specyfikę projektowanego obiektu budowlanego**,

Prawa i obowiązki stron

- uzyskanie wymaganych opinii, uzgodnień i sprawdzeń rozwiązań projektowych w zakresie wynikającym z przepisów;
- wyjaśnianie wątpliwości dotyczących projektu i zawartych w nim rozwiązań;
- sporządzanie lub uzgadnianie indywidualnej dokumentacji technicznej, o której mowa w art. 10 ust. 1 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o wyrobach budowlanych
- **sprawowanie nadzoru autorskiego na żądanie inwestora lub właściwego organu w zakresie:**
 - -stwierdzania w toku wykonywania robót budowlanych **zgodności realizacji z projektem,**
 - uzgadniania możliwości wprowadzenia **rozwiązań zamiennych** w stosunku do przewidzianych w projekcie, zgłoszonych przez kierownika budowy lub inspektora nadzoru inwestorskiego.
 - Projektant ma obowiązek zapewnić **sprawdzenie projektu architektoniczno-budowlanego pod względem zgodności z przepisami, w tym techniczno-budowlanymi, przez osobę posiadającą uprawnienia budowlane do projektowania** bez ograniczeń w odpowiedniej specjalności lub rzeczoznawcę budowlanego.
- Projektant, a także sprawdzający, o którym mowa w ust. 2, do projektu budowlanego dołącza oświadczenie o **sporządzeniu projektu budowlanego, zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz zasadami wiedzy technicznej.**

Prawa i obowiązki stron

- **Art. 21.**
- **Projektant, w trakcie realizacji budowy, ma prawo:**
- 1) **wstępu** na teren budowy i dokonywania zapisów w dzienniku budowy dotyczących jej realizacji;
- 2) żądania wpisem do dziennika budowy **wstrzymania robót budowlanych** w razie:
 - a) stwierdzenia możliwości powstania zagrożenia,
 - b) wykonywania ich niezgodnie z projektem

Prawa i obowiązki stron

- **Zamawiający**
- Zobowiązuje się do odbioru prac,
- Zapłaty wynagrodzenia
- Ma dostarczyć niezbędne dane do wykonania prac projektowych,



Wynagrodzenie

- Ryczałtowe,
- Kosztorysowe,

Odpowiedzialność za niewykonanie albo nienależyte wykonanie umowy

- Strony w umowie mają określić formę odszkodowania za niewykonanie albo nienależyte wykonanie zobowiązania i określić, czy odpowiedzialność będzie miała charakter:
- ogólnej **odpowiedzialności kontraktowej**,
- czy będzie się opierać na **karach umownych**.
- Zastrzeżenie możliwości dochodzenia odszkodowania przekraczającego wartość kary umownej wymaga odpowiedniego przepisu w umowie.

Odpowiedzialność z tytułu rękojmi

- Wykonawca odpowiada bezpośrednio za **wady** dokumentacji projektowej, jeżeli wady te zmniejszają jej **wartość lub użyteczność** ze względu na cel w umowie oznaczony.

Zamawiający może żądać:

- **bezpłatnego usunięcia wad w oznaczonym terminie,**
- **obniżenia wynagrodzenie,**
- **odstąpienia od umowy.**
- Zastosowanie znajdzie **art. 636, 637, 638,655 KC**

Zmiana i ustanie umowy:

- Zmiana umowy o prace projektowe może być dokonana w każdym czasie jej trwania za obopólną zgodą obu stron,
- Jak zawarta to w formie pisemnej to jej uzupełnienie albo zmiana też wymaga zachowania formy pisemnej, też odstąpienie, rozwiązanie lub wypowiedzenie **w formie pisemnej.**
- **Ustanie umowy może nastąpić z takich przyczyn jak:**
 - -po wykonaniu umowy zgodnie z treścią zobowiązania,
 - -rozwiązanie umowy za porozumieniem stron,
 - -upływu czasu, na jaki umowa jest zawarta,
 - -odstąpienia od umowy,
 - -wypowiedzenia umowy.
- **Zastosowanie będą miały także przepisy art. 644, 635, 639, 636 KC**
- Do momentu zakończenia wykonania dzieła zamawiający może w każdej chwili od umowy **odstąpić**, płacąc umówione wynagrodzenie. Zamawiający może **odliczyć** to co wykonawca zaoszczędził z powodu niewykonania dzieła. (art. 644 KC)
- Jeżeli wykonawca **opóźnia się z rozpoczęciem lub wykonaniem** dzieła tak dalece, że nie jest prawdopodobne, aby zdołał je ukończyć w umówionym terminie, zamawiający może bez wyznaczania terminu dodatkowego od umowy odstąpić jeszcze przed upływem terminu do wykonania dzieła (art. 635 KC)