

Spis treści

Wykaz skrótów	9
Wstęp	11
ROZDZIAŁ I. Umowa o dzieło czy umowa o roboty budowlane	13
1. Roboty budowlane jako specyficzne dzieło	13
2. Stosowanie przepisów o umowie o dzieło do umowy o roboty budowlane	29
3. Umowa o roboty budowlane a umowa o generalne wykonawstwo ...	41
ROZDZIAŁ II. Treść umowy o roboty budowlane	45
1. Ustawa i wykładnia przepisów	45
2. Zasady współżycia społecznego	47
3. Ustalony zwyczaj	48
4. Umowa	49
4.1. Sposoby zawarcia umowy i jej forma	49
4.2. Treść umowy i wykładnia oświadczeń woli stron	55
Rozdział III. Przedmiot umowy – roboty budowlane i ich zakres oraz prace dodatkowe	63
1. Sposób ustalenia przedmiotu umowy o roboty budowlane	63
2. Dodatkowe roboty budowlane	65
3. Podzielność świadczenia	75
Rozdział IV. Podmioty umowy o roboty budowlane	86
1. Inwestor	86
1.1. Inwestor w rozumieniu ustawy – Prawo budowlane	86
1.2. Profesjonalista lub konsument	87
1.3. Zmiana inwestora	89

2. Wykonawca	92
2.1. Profesjonalizm	92
2.2. Kierownik budowy	93
2.3. Obowiązek osobistego wykonania przez wykonawcę	94
2.4. Zmiana wykonawcy	95
3. Komunikacja między stronami	95
3.1. Specyfika komunikacji jako cecha istotna tej umowy	95
3.2. Reprezentacja stron	96
ROZDZIAŁ V. Wynagrodzenie i inne obowiązki inwestora	100
1. Przepisy stosowane do wynagrodzenia i jego zmiany	100
2. Określenie wynagrodzenia kosztorysowego lub ryczałtowego	108
3. Wynagrodzenie ryczałtowe a roboty dodatkowe	110
4. Wynagrodzenie kosztorysowe a roboty dodatkowe	116
5. Warunki i termin zapłaty	116
5.1. Terminy zapłaty w braku ustaleń stron	116
5.2. Terminy zapłaty zgodnie z ustawą o terminach zapłaty w transakcjach handlowych	119
5.3. Ustalanie terminów zapłaty	121
5.4. Ustalanie warunków zapłaty	123
5.5. Wynagrodzenie w przypadku nienależytego wykonania lub niewykonania zobowiązania	127
5.6. Potrącenia	132
6. Gwarancja zapłaty	132
6.1. Cel regulacji o gwarancjach zapłaty za roboty budowlane	132
6.2. Zakres stosowania gwarancji zapłaty	137
6.3. Podmioty zobowiązane do ustanowienia gwarancji	138
6.4. Niemożliwość ograniczenia prawa zażądania gwarancji i niemożliwość odstąpienia od umowy z powodu żądania udzielenia gwarancji	141
6.5. Skutki odmowy ustanowienia gwarancji	143
6.6. Treść gwarancji	143
6.7. Rodzaje gwarancji	146
6.8. Koszty gwarancji	150
7. Cesja wierzytelności o wynagrodzenie na rzecz innych osób	151
8. Inne obowiązki inwestora	154
8.1. Wydanie placu budowy	154
8.2. Dostarczenie dokumentacji	156
8.3. Odbiór robót	159
8.4. Współdziałanie inwestora z wykonawcą	159
ROZDZIAŁ VI. Terminy wykonania	160

ROZDZIAŁ VII. Stwierdzenie wykonania lub niewykonania zobowiązań	164
1. Wykonanie zobowiązania	164
2. Nienależyte wykonanie a niewykonanie zobowiązania	165
3. Nienależyte wykonanie zobowiązania a rękojmią za wady w kontekście odbioru robót	166
ROZDZIAŁ VIII. Zasady odpowiedzialności za niewykonanie lub nienależyte wykonanie umowy	183
1. Przesłanki odpowiedzialności kontraktowej	183
2. Okoliczności, za które strona umowy ponosi odpowiedzialność	185
2.1. Należyta staranność	185
2.2. Zasady „sztuki” i prawo budowlane	185
2.3. Wina a inne okoliczności obciążające jedną ze stron	187
2.4. Ryzyko i siła wyższa	191
3. Przesłanki odpowiedzialności z tytułu rękojmi i gwarancji	192
4. Nieważność umowy	204
5. Rozwiązanie umowy	207
6. Solidarna odpowiedzialność inwestora i wykonawcy wobec podwykonawców	208
6.1. Źródło i znaczenie	208
6.2. Zgoda inwestora	210
6.3. Sposób wyrażenia zgody przez inwestora	211
6.4. Skutki braku wyrażenia zgody	221
6.5. Zrzeczenie się prawa do zgody	222
6.6. Zrzeczenie się prawa do odpowiedzialności	223
6.7. Zarzuty inwestora – komu trzeba zapłacić	223
6.8. Powiadomienie przez podwykonawcę	228
6.9. Zgoda na dalszych podwykonawców	229
6.10. Umowy związane z robotami, za jakie inwestor nie odpowiada	229
ROZDZIAŁ IX. Sankcje za niewykonanie lub nienależyte wykonanie umowy	231
1. Kodeksowe skutki niewykonania lub nienależytego wykonania umowy wzajemnej	231
2. Sankcje wobec wykonawcy	258
2.1. Roszczenia z tytułu rękojmi	258
2.1.1. Naprawa	261
2.1.2. Obniżenie wynagrodzenia	261
2.1.3. Wybór roszczeń	262
2.2. Odstąpienie od umowy przez inwestora	265

2.2.1. Odstąpienie na podstawie przepisów o odpowiedzialności kontraktowej	265
2.2.2. Odstąpienie wskutek istnienia wad	268
2.2.3. Odstąpienie na podstawie przepisów szczególnych o umowie o dzieło	269
2.2.3.1. Odstąpienie wskutek opóźnienia z rozpoczęciem lub kontynuacją robót	269
2.2.3.2. Odstąpienie z powodu wadliwości wykonywanych robót	269
2.2.3.3. Odstąpienie bez podania przyczyny	270
3. Odpowiedzialność za teren budowy	273
4. Sankcje wobec inwestora	278
4.1. Odpowiedzialność za brak zapłaty wynagrodzenia	278
4.2. Odpowiedzialność za niewykonanie innych obowiązków	279
4.2.1. Odstąpienie przez wykonawcę z powodu niewykonania obowiązków przez inwestora	279
4.2.2. Kary umowne	283
4.3. Brak odbioru	284
5. Przedawnienie roszczeń	284
5.1. Przedawnienie roszczeń z tytułu umowy o roboty budowlane ...	284
5.2. Okres przedawnienia	284
5.3. Początek biegu terminu przedawnienia	287
5.4. Przerwanie biegu przedawnienia	289
5.5. Przedawnienie roszczeń z tytułu umowy oraz roszczenia na podstawie przepisów o bezpodstawnym wzbogaceniu	290
Bibliografia	293
Wzory umowy o roboty budowlane	297