

Odbiór robót budowlanych dotyczących obiektu, remontowanej części obiektu lub urządzenia. Gwarancja jakości a rękojmia za wady obiektu lub urządzenia.



Michał Behnke

**Kancelaria Radców Prawnych „CIC”
Danuta Pikor, Michał Behnke Sp.p.
Gdynia**



22.05.2009

UMOWA O ROBOTY BUDOWLANE

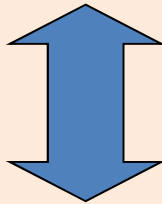
Art. 647 KC . Przez umowę o roboty budowlane

- **wykonawca zobowiązuje się do oddania przewidzianego w umowie obiektu, wykonanego zgodnie z projektem i z zasadami wiedzy technicznej, a**
- **inwestor zobowiązuje się do dokonania wymaganych przez właściwe przepisy czynności związanych z przygotowaniem robót, w szczególności do przekazania terenu budowy i dostarczenia projektu, oraz do odebrania obiektu i zapłaty umówionego wynagrodzenia.**

Art. 658. Przepisy niniejszego tytułu stosuje się odpowiednio do umowy o wykonanie remontu budynku lub budowli.

UMOWA O ROBOTY BUDOWLANE A UMOWA O DZIEŁO

- **Art. 627. Przez umowę o dzieło przyjmujący zamówienie zobowiązuje się do wykonania oznaczonego dzieła, a zamawiający do zapłaty wynagrodzenia.**



UMOWA O ROBOTY BUDOWLANE

UMOWA O ROBOTY BUDOWLANE A UMOWA O DZIEŁO

Umowa o roboty budowlane:

Art. 656. § 1. kc Do

- **skutków opóźnienia się przez wykonawcę z rozpoczęciem robót lub wykończeniem obiektu albo**
- **wykonywania przez wykonawcę robót w sposób wadliwy lub sprzeczny z umową,**
- **do rękojmi za wady wykonanego obiektu, jak również**
- **do uprawnienia inwestora do odstąpienia od umowy przed ukończeniem obiektu**

stosuje się odpowiednio przepisy o umowie o dzieło.

UMOWA O ROBOTY BUDOWLANE A UMOWA O DZIEŁO

- **Art. 637. § 1.** Jeżeli dzieło ma wady, zamawiający może żądać ich usunięcia, wyznaczając w tym celu przyjmującemu zamówienie odpowiedni termin z zagrożeniem, że po bezskutecznym upływie wyznaczonego terminu nie przyjmie naprawy. Przyjmujący może odmówić naprawy, gdyby wymagała nadmiernych kosztów.
- **§ 2.** Gdy wady usunąć się nie dadzą albo gdy z okoliczności wynika, że przyjmujący zamówienie nie zdoła ich usunąć w czasie odpowiednim, zamawiający może od umowy odstąpić, jeżeli wady są istotne; jeżeli wady nie są istotne, zamawiający może żądać obniżenia wynagrodzenia w odpowiednim stosunku. To samo dotyczy wypadku, gdy przyjmujący zamówienie nie usunął wad w terminie wyznaczonym przez zamawiającego.
- **Art. 638.** Jeżeli z artykułów poprzedzających nie wynika nic innego, do rękojmi za wady dzieła stosuje się odpowiednio przepisy o rękojmi przy sprzedaży.

**Wyrok Sądu Apelacyjnego w Katowicach
z dnia 17 lutego 2000 r.
I ACa 1027/99**

1. Odbiór robót jest elementem przełomowym w stosunkach pomiędzy stronami umowy o roboty budowlane, gdyż z jednej strony potwierdza wykonanie zobowiązania i otwiera wykonawcy prawo do żądania wynagrodzenia, bądź wskazuje na jego niewykonanie lub nienależyte wykonanie w całości lub w części wobec istnienia wad i rodzi odpowiedzialność za wady ujawnione przy odbiorze, a z drugiej strony wyznacza początek biegu terminów rękojmi za wady.

2. Gdy zamawiający z przyczyn leżących po jego stronie uchybia obowiązkowi odbioru robót, następują skutki zwłoki po jego stronie i takie zachowanie pozostaje bez wpływu na roszczenie wykonawcy, który uprawniony jest do żądania wynagrodzenia, a roszczenie jego staje się wymagalne z chwilą, w której po spełnieniu obowiązków przez wykonawcę, odbiór winien nastąpić.

**Wyrok Sądu Najwyższego - Izba Cywilna
z dnia 5 marca 1997 r.
II CKN 28/97**

Jeżeli wykonawca zgłosił zakończenie robót budowlanych, inwestor obowiązany jest dokonać ich odbioru. W protokole z tej czynności, stanowiącym pokwitowanie spełnienia świadczenia i podstawę dokonania rozliczeń stron, niezbędne jest zawarcie ustaleń poczynionych m.in. co do jakości wykonanych robót, w tym ewentualny wykaz wszystkich ujawnionych wad wraz z ewentualnymi terminami ich usunięcia lub oświadczeniem inwestora o wyborze innego uprawnienia przysługującego mu z tytułu odpowiedzialności wykonawcy za wady ujawnione przy odbiorze.

Rękojmia za wady fizyczne

Wykonawca jest odpowiedzialny względem odbiorcy, jeżeli rzecz dostarczona

- ma wadę zmniejszającą jej wartość lub użyteczność ze względu na cel w umowie oznaczony albo wynikający z okoliczności lub z przeznaczenia rzeczy,**
- jeżeli rzecz nie ma właściwości, o których istnieniu zapewnił kupującego, albo**
- jeżeli rzecz została odbiorcy wydana w stanie niezupełnym.**

Zwolnienie od odpowiedzialności z tytułu rękojmi

- **Wykonawca nie jest odpowiedzialny z tytułu rękojmi za wady fizyczne, które powstały po przejściu niebezpieczeństwa na kupującego, chyba że wady wynikły z przyczyny tkwiącej już poprzednio w rzeczy sprzedanej.**
- **Wykonawca jest zwolniony od odpowiedzialności z tytułu rękojmi, jeżeli kupujący wiedział o wadzie w chwili zawarcia umowy.**

Rozszerzenie, ograniczenie i wyłączenie rękojmi

- **Strony mogą odpowiedzialność z tytułu rękojmi rozszerzyć, ograniczyć lub wyłączyć. Jednakże w umowach z udziałem konsumentów ograniczenie lub wyłączenie odpowiedzialności z tytułu rękojmi jest dopuszczalne tylko w wypadkach określonych w przepisach szczególnych.**
- **Wyłączenie lub ograniczenie odpowiedzialności z tytułu rękojmi jest bezskuteczne, jeżeli dostawca zataił podstępnie wadę przed odbiorcą.**

Roszczenia z rękojmi

Jeżeli rzecz sprzedana ma wady, kupujący może:

- od umowy odstąpić i zwrócić otrzymane świadczenia według przepisów o odstąpieniu od umowy wzajemnej.

albo

- żądać obniżenia ceny w takim stosunku, w jakim wartość rzeczy wolnej od wad pozostaje do jej wartości obliczonej z uwzględnieniem istniejących wad.

nie może odstąpić, jeżeli sprzedawca niezwłocznie wymieni rzecz wadliwą na rzecz wolną od wad albo niezwłocznie wady usunie. Ograniczenie to nie ma zastosowania, jeżeli rzecz była już wymieniona przez sprzedawcę lub naprawiana, chyba że wady są nieistotne.

Jeżeli z powodu wady fizycznej rzeczy sprzedanej kupujący odstępuje od umowy albo żąda obniżenia ceny, może on **żądać naprawienia szkody poniesionej wskutek istnienia wady, chyba że szkoda jest następstwem okoliczności, za które sprzedawca nie ponosi odpowiedzialności.**

W ostatnim wypadku kupujący może żądać tylko naprawienia szkody, którą poniósł przez to, że zawarł umowę, nie wiedząc o istnieniu wady; w szczególności może żądać zwrotu kosztów zawarcia umowy, kosztów odebrania, przewozu, przechowania i ubezpieczenia rzeczy oraz zwrotu dokonanych nakładów w takim zakresie, w jakim nie odniósł korzyści z tych nakładów.

Gwarancja jakości

- W wypadku gdy kupujący otrzymał od sprzedawcy dokument gwarancyjny co do jakości rzeczy sprzedanej, poczytuje się w razie wątpliwości, że wystawca dokumentu (gwarant) jest obowiązany do usunięcia wady fizycznej rzeczy lub do dostarczenia rzeczy wolnej od wad, jeżeli wady te ujawnią się w ciągu terminu określonego w gwarancji.
- Jeżeli w gwarancji nie zastrzeżono innego terminu, termin wynosi jeden rok licząc od dnia, kiedy rzecz została kupującemu wydana.

Gwarancja jakości

Jeżeli w gwarancji inaczej nie zastrzeżono, odpowiedzialność z tytułu gwarancji obejmuje tylko wady powstałe z przyczyn tkwiących w sprzedanej rzeczy.

Kupujący może wykonywać uprawnienia z tytułu rękojmi za wady fizyczne rzeczy, niezależnie od uprawnień wynikających z gwarancji.

Art. 55. 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-XVII, XX, XXII, XXIV, XXVII, XXVIII i XXX, o których mowa w załączniku do ustawy;

(...)

3) przystąpienie do użytkowania obiektu budowlanego ma nastąpić przed wykonaniem wszystkich robót budowlanych.





Kategoria V - obiekty sportu i rekreacji, jak: (...;), **odkryte baseny**,
zjeżdżalnie

Kategoria IX – (...) budynki szkolne i przedszkolne, internaty, bursy i
domy studenckie, (...)



Kategoria X - budynki kultu religijnego, jak: kościoły, kaplice,
klasztory, cerkwie, zbory, synagogi, meczety oraz
domy pogrzebowe, krematoria



Kategoria XI - budynki służby zdrowia, opieki społecznej i socjalnej,
jak: szpitale, sanatoria, hospicja, przychodnie,
poradnie, stacje krwiodawstwa, lecznice
weterynaryjne, żłobki, domy pomocy i opieki
społecznej, domy dziecka, domy rencisty, schroniska
dla bezdomnych oraz hotele robotnicze



Kategoria XIV - budynki zakwaterowania turystycznego i
rekreacyjnego, jak: hotele, motele, pensjonaty, domy
wypoczynkowe, schroniska turystyczne



Kategoria XV - budynki sportu i rekreacji, jak: hale sportowe i
widowiskowe, **kryte baseny**

PRAWO BUDOWLANE

Art. 56. 1. Inwestor, w stosunku do którego nałożono obowiązek uzyskania pozwolenia na użytkowanie obiektu budowlanego, jest obowiązany zawiadomić, zgodnie z właściwością wynikającą z

- 1) Państwowej Inspekcji Sanitarnej,**
- 2) Państwowej Inspekcji Pracy,**
- 3) Państwowej Straży Pożarnej**

- o zakończeniu budowy obiektu budowlanego i zamiarze przystąpienia do jego użytkowania. Organy zajmują stanowisko w sprawie zgodności wykonania obiektu budowlanego z projektem budowlanym.


2. Niezajęcie stanowiska przez organy, wymienione w ust. 1, w terminie 14 dni od dnia otrzymania zawiadomienia, traktuje się jak niezgłoszenie sprzeciwu lub uwag.

Art. 57. 1. Do zawiadomienia o zakończeniu budowy obiektu budowlanego lub wniosku o udzielenie pozwolenia na użytkowanie inwestor jest obowiązany dołączyć:

- 1) oryginał dziennika budowy;**
- 2) oświadczenie kierownika budowy:**
 - a) o zgodności wykonania obiektu budowlanego z projektem budowlanym i warunkami pozwolenia na budowę oraz przepisami,**
 - b) o doprowadzeniu do należytego stanu i porządku terenu budowy, a także - w razie korzystania - ulicy, sąsiedniej nieruchomości, budynku lub lokalu;**
- 3) oświadczenie o właściwym zagospodarowaniu terenów przyległych, jeżeli eksploatacja wybudowanego obiektu jest uzależniona od ich odpowiedniego zagospodarowania;**
- 4) protokoły badań i sprawdzeń;**
- 5) inwentaryzację geodezyjną powykonawczą. (...)**


3. Inwestor jest obowiązany dołączyć do wniosku, o którym mowa w ust. 1, oświadczenia o braku sprzeciwu lub uwag ze strony organów wymienionych w art. 56.

WNIOSEK o udzielenie pozwolenia na użytkowanie stanowi **wezwanie właściwego organu do przeprowadzenia obowiązkowej kontroli budowy**, w celu stwierdzenia prowadzenia jej zgodnie z ustaleniami i warunkami określonymi w pozwoleniu na budowę



Stroną w postępowaniu w sprawie pozwolenia na użytkowanie jest wyłącznie inwestor.

Kontrola obejmuje sprawdzenie:

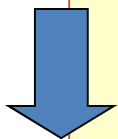
- 1) zgodności obiektu budowlanego z projektem zagospodarowania działki lub terenu;
 - 2) zgodności obiektu budowlanego z projektem architektoniczno-budowlanym,
 - 3) wyrobów budowlanych szczególnie istotnych dla bezpieczeństwa konstrukcji i bezpieczeństwa pożarowego;
 - 4) w przypadku nałożenia w pozwoleniu na budowę obowiązku rozbiórki istniejących obiektów budowlanych nieprzewidzianych do dalszego użytkowania lub tymczasowych obiektów budowlanych - wykonania tego obowiązku, jeżeli upłynął termin rozbiórki określony w pozwoleniu;
 - 5) uporządkowania terenu budowy.
- 

KONTROLA ZGODNOŚCI OBIEKTU BUDOWLANEGO Z PROJEKTEM ARCHITEKTONICZNO-BUDOWLANYM,

jest przeprowadzana w zakresie:

- a) charakterystycznych parametrów technicznych: kubatury, powierzchni zabudowy, wysokości, długości, szerokości i liczby kondygnacji,
- b) wykonania widocznych elementów nośnych układu konstrukcyjnego obiektu budowlanego,
- c) geometrii dachu (kąt nachylenia, wysokość kalenicy i układ połączeń dachowych),
- d) wykonania urządzeń budowlanych,
- e) zasadniczych elementów wyposażenia budowlano-instalacyjnego, zapewniających użytkowanie obiektu zgodnie z przeznaczeniem,
- f) zapewnienia warunków niezbędnych do korzystania z tego obiektu przez osoby niepełnosprawne, w szczególności poruszające się na wózkach inwalidzkich - w stosunku do obiektu użyteczności publicznej i budynku mieszkalnego wielorodzinnego;

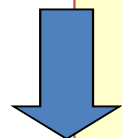
Właściwy organ przeprowadza obowiązkową kontrolę przed upływem 21 dni od dnia doręczenia wezwania inwestora. O terminie obowiązkowej kontroli organ zawiadamia inwestora w terminie 7 dni od dnia doręczenia wezwania. Inwestor jest obowiązany uczestniczyć w obowiązkowej kontroli w wyznaczonym terminie.



Kontroler : wyłącznie osoba zatrudniona w powiatowym albo wojewódzkim inspektoracie nadzoru budowlanego i posiadająca uprawnienia budowlane



W przypadku stwierdzenia w trakcie obowiązkowej kontroli nieprawidłowości wymierza się KARĘ stanowiącą iloczyn stawki opłaty (s), współczynnika kategorii obiektu budowlanego (k) i współczynnika wielkości obiektu budowlanego (w). Karę oblicza się odrębnie za każdą stwierdzoną nieprawidłowość. Karę stanowi suma tak obliczonych kar.



Właściwy organ wydaje decyzję w sprawie pozwolenia na użytkowanie obiektu budowlanego.

Właściwy organ może w pozwoleniu na użytkowanie obiektu budowlanego określić warunki użytkowania tego obiektu albo uzależnić jego użytkowanie od wykonania, w oznaczonym terminie, określonych robót budowlanych

DLATEGO GDY

NIEISTOTNE ODSTĘPSTWO od projektu lub warunków pozwolenia na budowę,

⇒ do zawiadomienia należy dołączyć kopie rysunków wchodzących w skład zatwierdzonego projektu budowlanego, z naniesionymi zmianami, a w razie potrzeby także uzupełniający opis.

⇒ oświadczenie o zgodności wykonania obiektu budowlanego z projektem budowlanym i warunkami pozwolenia na budowę oraz przepisami powinno być potwierdzone przez projektanta i inspektora nadzoru inwestorskiego, jeżeli został ustanowiony.

PRAWO OCHRONY ŚRODOWISKA

Art. 76. 1. Nowo zbudowany lub zmodernizowany obiekt budowlany, zespół obiektów lub instalacja nie mogą być oddane do użytkowania, jeżeli nie spełniają wymagań ochrony środowiska, (...)

2. Wymaganiami ochrony środowiska dla nowo zbudowanego lub zmodernizowanego obiektu budowlanego, zespołu obiektów lub instalacji są:

- 1) wykonanie wymaganych przepisami lub określonych w decyzjach administracyjnych środków technicznych chroniących środowisko,**
- 2) zastosowanie odpowiednich rozwiązań technologicznych, wynikających z ustaw lub decyzji,**
- 3) uzyskanie wymaganych decyzji określających zakres i warunki korzystania ze środowiska,**
- 4) dotrzymanie na etapie wymaganych prawem badań i sprawdzeń, wynikających z mocy prawa standardów emisyjnych oraz określonych w pozwoleniu warunków emisji.**

INSPEKCJA OCHRONY ŚRODOWISKA

Art. 2. 1. Do zadań Inspekcji Ochrony Środowiska należy:

- 1) kontrola przestrzegania przepisów o ochronie środowiska i racjonalnym użytkowaniu zasobów przyrody,**
- 2) kontrola przestrzegania decyzji ustalających warunki użytkowania środowiska,**
- 4) udział w przekazywaniu do użytku obiektów lub instalacji realizowanych jako przedsięwzięcie mogące znacząco oddziaływać na środowisko,**
- 5) kontrola eksploatacji instalacji i urządzeń chroniących środowisko przed zanieczyszczeniem,**
- 6) podejmowanie decyzji wstrzymujących działalność prowadzoną z naruszeniem wymagań związanych z ochroną środowiska lub naruszeniem warunków korzystania ze środowiska, (...)**

Art.12. 4. Wojewódzki inspektor ochrony środowiska może upoważnić inspektora do wydania w trakcie kontroli decyzji w przedmiocie wstrzymania: (...)

2) oddania do użytku obiektu budowlanego, zespołu obiektów lub instalacji niespełniających wymagań ochrony środowiska.

INSPEKCJA SANITARNA

Art.3 Do zakresu działania Państwowej Inspekcji Sanitarnej w dziedzinie **zapobiegawczego nadzoru sanitarnego** należy w szczególności: (...)

2) uzgadnianie dokumentacji projektowej pod względem wymagań higienicznych i zdrowotnych dotyczących:

a) budowy oraz zmiany sposobu użytkowania obiektów budowlanych, (...)

b) nowych materiałów i procesów technologicznych przed ich zastosowaniem w produkcji lub budownictwie,

3) uczestniczenie w dopuszczeniu do użytku obiektów budowlanych, (...)

Art. 23. 1. Państwowy Inspektor sanitarny jest uprawniony do **kontroli zgodności budowanych obiektów z wymaganiami higienicznymi i zdrowotnymi**, określonymi w obowiązujących przepisach.

2. Stwierdzone w toku kontroli nieprawidłowości są wpisywane do dziennika budowy, z wyznaczeniem terminu ich usunięcia.

PAŃSTWOWY INSPEKTOR SANITARNY ma prawo:

- zgłoszenia **sprzeciwu** przeciwko uruchomieniu wybudowanego lub przebudowanego zakładu pracy lub innego obiektu budowlanego, wprowadzeniu nowych technologii lub zmian w technologii, dopuszczeniu do obrotu materiałów stosowanych w budownictwie lub innych wyrobów mogących mieć wpływ na zdrowie ludzi - jeżeli w toku wykonywanych czynności stwierdzi, że z powodu nieuwzględnienia wymagań higienicznych i zdrowotnych określonych w obowiązujących przepisach mogłoby nastąpić zagrożenie życia lub zdrowia ludzi. Zgłoszenie sprzeciwu wstrzymuje dalsze działania do czasu wydania decyzji przez państwowego inspektora sanitarnego wyższego stopnia.
- **zabezpieczenia** pomieszczeń, środków transportu, maszyn i innych urządzeń, środków spożywczych, przedmiotów użytku, materiałów i wyrobów przeznaczonych do kontaktu z żywnością, kosmetyków i innych wyrobów mogących mieć wpływ na zdrowie ludzi.

PAŃSTWOWA INSPEKCJA PRACY

Art. 8. 1. Do zakresu działania Państwowej Inspekcji Pracy należą w szczególności:

- 3) uczestniczenie w przejmowaniu do eksploatacji wybudowanych lub przebudowanych zakładów pracy albo ich części w zakresie ustalonym w przepisach prawa pracy,
(...)**

PAŃSTWOWA INSPEKCJA PRACY

Art. 9. W razie stwierdzenia naruszenia przepisów prawa pracy właściwe organy Państwowej Inspekcji Pracy uprawnione są do:

4) zgłoszenia sprzeciwu przeciwko uruchomieniu wybudowanego lub przebudowanego zakładu pracy albo jego części, jeżeli z powodu nieuwzględnienia wymagań bezpieczeństwa i higieny pracy dopuszczenie ich do eksploatacji mogłoby spowodować bezpośrednie zagrożenie życia lub zdrowia pracowników; sprzeciw wstrzymuje uruchomienie zakładu lub jego części,(...)

OCHRONA PRZECIWPOŻAROWA

Art. 6.5. Rozpoczęcie eksploatacji nowej, przebudowanej lub wyremontowanej budowli, obiektu lub terenu, maszyny, urządzenia lub instalacji albo innego wyrobu może nastąpić wyłącznie, gdy:

- 1) zostały spełnione wymagania przeciwpożarowe,
- 2) sprzęt, urządzenia pożarnicze i ratownicze oraz środki gaśnicze zapewniają skuteczną ochronę przeciwpożarową.

Art. 26. 1. Komendant powiatowy (miejski) Państwowej Straży Pożarnej, w razie stwierdzenia naruszenia przepisów przeciwpożarowych, uprawniony jest w drodze decyzji administracyjnej do:

- 1) nakazania usunięcia stwierdzonych uchybień w ustalonym terminie,
- 2) **wstrzymania robót (prac), zakazania** używania maszyn, urządzeń lub środków transportowych oraz **eksploatacji pomieszczeń, obiektów lub ich części**, jeżeli stwierdzone uchybienia mogą powodować zagrożenie życia ludzi lub bezpośrednio niebezpieczeństwo powstania pożaru.

2. Decyzje w sprawach, o których mowa w ust. 1 pkt 2, podlegają natychmiastowemu wykonaniu.

Dziękuję za uwagę



www.kpcic.gdynia.pl

