

kancelarie rp

kancelarierp.pl

Kancelarie RP to nowa jakość w usługach prawniczych. W serwisie baza ponad 200 dokumentów, przyjazny i prosty generator oraz sieć wysoko wyspecjalizowanych prawników dostępnych na wyciągnięcie ręki.

Przed zawarciem umowy warto sprawdzić kontrahenta

PRAWO CYWILNE | Im więcej danych na temat wykonawcy uzyska podwykonawca robót budowlanych, tym większą będzie miał pewność, czy warto nawiązać współpracę przy określonym przedsięwzięciu.

NATALIA GAWEL

W umowie o podwykonawstwo należy precyzyjnie określić prawa i obowiązki stron, w szczególności podwykonawcy, który najczęściej jest najsłabszym ogniwem całego procesu inwestycyjnego. Niejednokrotnie dochodzi bowiem do sytuacji, że wykonawcy nie wywiązują się wobec nich z zobowiązań finansowych. Praktyki takie prowadzą do postępowania układowego, a nawet do upadłości. Procesy sądowe służące odzyskaniu należności są długotrwałe, czasochłonne, kosztowne i niestety najczęściej nie przynoszą spodziewanego efektu, z uwagi na fakt braku możliwości wyegzekwowania zasądzonych pieniędzy.

Konieczne wymogi

Stosownie do treści art. 647¹ Kodeksu cywilnego, do zawarcia umowy o roboty budowlane z podwykonawcą może dojść jedynie wówczas, gdy zostaną spełnione wymogi określone przez ten przepis. Chodzi o wskazanie w umowie zawartej pomiędzy inwestorem a wykonawcą (generalnym wykonawcą) zakresu robót, które wykonawca będzie wykonywał za pomocą podwykonawców, co jest jednym z prawnych warunków powstania solidarnej odpowiedzialności inwestora i wykonawcy (generalnego wykonawcy) za zapłatę wynagrodzenia podwykonawcom i dalszym podwykonawcom. Ponadto wykonawca powinien przedstawić inwestorowi umowę z podwykonawcą lub jej projekt, wraz z częścią dokumentacji dotyczącej wykonania robót określonych w umowie lub projekcie.

Projekt powinien zawierać wszystkie elementy składające się na treść planowanej umowy o roboty budowlane. W praktyce jednak często dochodzi do sytuacji, że wykonawcy (generalni wykonawcy) niechętnie ujawniają wszystkie postawienia umowy, którą zawarli lub zamierzają zawrzeć (wówczas projektu umowy) z podwykonawcą, zasłaniając się ochroną tajemnicy handlowej, przede wszystkim zaś informacją dotyczącą wysokości ustalonego z podwykonawcą

wynagrodzenia. Niemniej, biorąc pod uwagę fakt, że inwestor – pomimo że z podwykonawcą nie łączy go żaden stosunek prawny, jest podmiotem odpowiedzialnym za zapłatę na jego rzecz wynagrodzenia, powinien dysponować on wiedzą o wszystkich elementach składających się na treść czynności prawnej.

Jeżeli okaże się, że wykonawca (generalny wykonawca) zawarł z podwykonawcą umowę, w której zobowiązał się do zapłaty na rzecz podwykonawcy wynagrodzenia w innej wysokości niż to, które zostało zaakceptowane przez inwestora, to jego odpowiedzialność będzie obejmowała wyłącznie taką kwotę, która wynikała z przedstawionego mu projektu. Może się więc tak zdarzyć, że inwestor będzie solidarnie współodpowiedzialny z wykonawcą (generalnym wykonawcą) do kwoty niższej niż sam wykonawca (generalny wykonawca). Stąd też w interesie samego podwykonawcy leży, by inwestor zaakceptował pełny tekst projektu umowy z podwykonawcą.

Należy pamiętać, że aby doszło do zawarcia umowy o roboty budowlane z podwykonawcą, inwestor musi wyrazić zgodę na przekazanie części prac przez wykonawcę innemu podmiotowi. Umowa z podwykonawcą do czasu wyrażenia zgody przez inwestora nie wywołuje skutków prawnych, a jej brak wyłącza solidarną z generalnym wykonawcą odpowiedzialność inwestora za zapłatę na rzecz podwykonawcy wynagrodzenia za wykonanie robót. Nie ma zatem wątpliwości, że podwykonawca nie powinien

nawstwa. Jeżeli ten w tym terminie wyraźnie nie sprzeciwi się wykonywaniu umowy przez podwykonawcę, oznacza to, że zgadza się na jego „współdziałanie” w realizacji inwestycji (tzw. milcząca akceptacja).

Gdy którykolwiek z powyższych wymogów nie zostanie zachowany, ochrona praw podwykonawcy będzie znacznie osłabiona, dlatego powinien on zadbać, by te warunki zostały spełnione. W przeciwnym razie będzie mógł dochodzić zapłaty za wyłączenie od generalnego wykonawcy, co niewątpliwie jest mniej korzystne niż możliwość żądania zapłaty solidarnie od niego i od inwestora.

Konsorcjum jako strona

Sytuacja będzie nieco bardziej skomplikowana, gdy wykonawcą jest konsorcjum składające się z kilku podmiotów. Oczywiście zachowują tu aktualność wymogi opisane powyżej, należy jednak pamiętać, że jeżeli jako strona umowy z podwykonawcą występują wszyscy konsorcjanci, podwykonawca powinien dopilnować, by w łączącej go z konsorcjum umowie wyraźnie zaznaczyć, który z nich jest podmiotem decyzyjnym w kwestii jej realizacji, a także na czyją rzecz podwykonawca powinien wystawiać faktury VAT. Najbezpieczniej, by w takiej sytuacji podmiot będący liderem konsorcjum dysponował pełnomocnictwem upoważniającym go do podejmowania działań w tym zakresie, w tym przyjmowania i regulowania faktur VAT. Warto, by stanowiło ono załącznik do umowy.

Kondycji finansowa

Dobra kondycja prawno-finansowa generalnego wykonawcy ma istotny wpływ na to, w jaki sposób będzie układała się jego współpraca z podwykonawcą, w szczególności, czy będzie on terminowo regulował należne podwykonawcy wynagrodzenie, ewentualnie czy będzie regulował je w ogóle. Dlatego przedstawienie mu oferty powinno zostać poprzedzone precyzyjnym zbadaniem jego finansów.

ZDANIEM AUTORA

Natalia Gawel

advokat w Kancelarii
KSP Legal & Tax Advice
w Katowicach



Zawarcie umowy o roboty budowlane z podwykonawcą jest obwarowane surowszymi wymogami niż ma to miejsce w przypadku umowy zawieranej pomiędzy inwestorem i wykonawcą. Zgodnie bowiem z art. 647¹ § 4 Kodeksu cywilnego, umowy zawierane z podwykonawcami oraz ich zmiany i uzupełnienia wymagają zachowania formy pisemnej pod rygorem nieważności. Podobnie jest z umową zawieraną pomiędzy podwykonawcą a dalszym podwykonawcą. Niezachowanie tej formy prawnej powoduje bezwzględną nieważność czynności prawnej, która w konsekwencji nie wywołuje żadnych skutków prawnych. Dlatego ważne jest, aby dopilnować, by warunki współpracy podwykonawcy i wykonawcy ufrwalić na papierze.

Wspominany art. 647¹ k.c. jest najistotniejszym z punktu widzenia podwykonawcy przepisem, wyznaczającym oprócz formy, poniekąd również treść umowy łączącej go z wykonawcami robót budowlanych. Ma on charakter bezwzględnie obowiązujący, co w praktyce oznacza, że strony nie mogą uregulować łączących je stosunków umownych, w sposób odmienny niż wynika to z jego treści. Odmienne postanowienia umowy będą bowiem nieważne. ©

Zbadanie statusu finansowego można zlecić podmiotowi, który zawodowo trudni się tego typu działalnością. Można również zająć się tym samodzielnie. Najlepiej zacząć od przeszukania internetu. Niewątpliwie w sieci można znaleźć szereg informacji na temat realizowanych przez wykonawców inwestycji – w szczególności, gdy podczas nich zaistniały nieprawidłowości (np. wykonawca nie płacił podwykonawcom). Warto również nawiązać kontakt z podwykonawcami, którzy mieli już okazję współpracować z daną firmą i sprawdzenie dokumentów dotyczących wykonawców. Zazwyczaj są one jawne, stąd nie powinno być problemów z dostępem do nich.

W przypadku wykonawców działających w formie spółek jawnych, partnerskich, komandytowych, komandytowo-akcyjnych, z ograniczoną odpowiedzialnością lub akcyjnych, warto zapoznać się z wypisem z rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez sąd rejonowy właściwy ze względu na siedzibę wykonawcy. W dziale czwartym wskazanego rejestru zawarte są dane dotyczące sytuacji ekonomicznej przedsiębiorcy. Równie cenne z punktu widzenia podwykonawcy, będą dane

zawarte w dziale piątym rejestru przedsiębiorców, tj. informacje o wszczęciu postępowania naprawczego wobec wykonawcy, o ogłoszeniu jego upadłości z określeniem sposobu prowadzenia postępowania i jego zmianach, o zakończeniu tych postępowania lub o uchyleniu układu.

W aktach rejestrowych wykonawcy znajdują się również sprawozdania finansowe, które jest on zobowiązany przedkładać do KRS po zakończeniu każdego roku obrotowego. Sprawozdanie finansowe najlepiej obrazuje kondycję wykonawcy. W odniesieniu do podmiotów niepodlegających wpisowi do rejestru przedsiębiorców warto zapoznać się z danymi wykonawcy wynikającymi z Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej, czy z Rejestru REGON. ©

RZECZPOSPOLITA

PISALIŚMY O TYM:

Andrzej Wesołek

Jednostronna swoboda kształtowania przez bank sytuacji konsumenta zakłada równowagę kontraktową i naraża go na dodatkowe koszty związane z kredytem.

Artykuł dostępny:
kancelarierp.pl/baza-wiedzy

przystępować do realizacji robót, zanim nie uzyska na to wyraźnej akceptacji inwestora, ewentualnie powinien powstrzymać się od nich, przez okres 14 dni licząc od daty przedstawienia inwestorowi projektu umowy podwyko-

