



IZBA ARCHITEKTÓW  
RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

MAŁOPOLSKA OKRĘGOWA  
IZBA ARCHITEKTÓW RP

# Umowa o prace projektowe

teoria i praktyka

**SZKOLENIE** 4 września 2017 r.  
Małopolska Okręgowa Izba Architektów RP  
ul. Kraszewskiego 36, 30-110 Kraków



## Część I

### ogólna

- I.1. Co to jest umowa?
- I.2. Precyzja zapisów
- I.3. Intencje stron
- I.4. Najprostsze umowy
- I.5. Umowa słowna
- I.6. Opór przed sporządzeniem umowy
- I.7. Sporządzanie i analizowanie umów
- I.8. Balast w czasie pokoju, szalupa na czas wojny
- I.9. Umowy z „branżami”



## I.1. Co to jest umowa ?

Umowa – pisemne lub ustne porozumienie stron, mające na celu ustalenie czegoś, zwłaszcza wzajemnych praw i obowiązków (...).

(Słownik języka polskiego PWN)

Umowa, kontrakt (łac. contractus) – w prawie cywilnym **zgodne porozumienie** dwóch lub więcej stron ustalające ich wzajemne prawa lub obowiązki. Według bardziej szczegółowej definicji umowa to stan faktyczny polegający na złożeniu dwóch lub więcej zgodnych oświadczeń woli (konsens) zmierzających do powstania, uchylecia lub zmiany uprawnień i obowiązków podmiotów składających te oświadczenia woli.

(Wikipedia)



## I.2. Precyzja zapisów

Czy jesteśmy w stanie przewidzieć, do czego może doprowadzić umowa, w której obowiązki i prawa stron nie zostały jednoznacznie uregulowane?

Im więcej niewiadomych w umowie, tym bardziej jej powodzenie jest zależne od dobrej woli stron.

Im większa redukcja postanowień umownych, tym bardziej umowa staje się formą przyrzeczenia lub przysięgi a jej realizacja uzależniona od intencji stron.

**„ ... i że nie opuszczę Cię aż do ... ”**



## I.3. Intencje stron

Cel, wspólnie zrealizowanie zadania.

Strony zawierając umowę zwykle mają dobre intencje.

W momencie pojawienia się problemów następuje zmiana relacji.

Znaczenia nabierają straty, szukanie winowajcy i rekompensata strat.

Wola wspólnego zrealizowania zadania zanika.

**„Im mniej, tym więcej”**

Im mniej regulacji w umowie, tym więcej niespodzianek przy realizacji zadania.

## I.4. Najprostsze umowy

Dokonując codziennych zakupów, podejmujemy jedną z najpowszechniejszych czynności prawnych, zawieramy umowę kupna – sprzedaży.

Aby zaistniała, muszą łącznie zostać spełnione określone warunki:

1. Sprzedawca musi zobowiązać się do przeniesienia własności rzeczy lub prawa na Kupującego,
2. Kupujący musi dokonać zapłaty sprzedawcy określonej w umowie ceny,
3. cena powinna odpowiadać wartości nabytego dobra.

Pomimo tego, że prawa i obowiązki stron zostały ściśle określone w przepisach (KC, USTAWA z dnia 30 maja 2014 r. o prawach konsumenta), nie zawsze kupujący otrzymuje to czego się spodziewa i może odstąpić od umowy. Nie zawsze bez przeszkód może zwrócić towar i odzyskać zapłatę.

Zawsze pozostanie margines, który nieuczciwa strona może wykorzystać.

## I.5. Umowa słowna

„dogadamy się”, „będzie pan zadowolony”

**KEZA** nakazuje pisemną formę umowy, pomimo że **Kodeks Cywilny** dopuszcza formę słowną. W Sądzie Dyscyplinarnym wystąpił przypadek ukarania za brak zawarcia umowy w formie pisemnej.

Test 1 – dwie strony umawiają się na zrealizowanie wspólnego przedsięwzięcia. Następnie, oddzielnie, każda z nich ma zapisać do czego się zobowiązała a do czego zobowiązana jest strona przeciwna. Prawie nigdy nie zdarza się aby strony rozumiały i pamiętały w ten sam sposób wzajemne zobowiązania.

Test 2 – W czasie spotkania jedna ze stron sporządza notatkę i przedstawia ją do akceptacji drugiej stronie. Najczęściej kończy się na protokole rozbieżności.



## I.6. Opór przed sporządzeniem umowy

argumenty przeciw:

- zadanie trzeba podjąć nie tracąc czasu, bez zbędnej zwłoki,
- umowa może zepsuć dobrą atmosferę,
- jest obawa, że druga strona potraktuje propozycję umowy jako brak zaufania;

argumenty za:

- zobowiązanie Izbowe – KEZA,
- zobowiązanie w stosunku do ubezpieczeniodawcy – bez umowy w formie pisemnej polisa nie działa,

a ponadto:

- projekt umowy wymusza na drugiej stronie skonkretyzowanie oczekiwań, podjęcie negocjacji i przedstawienie własnych propozycji.





## I.7. Sporządzanie i analizowanie umowy

Sporządzanie wg schematu

minimum: kto komu (strony), co (przedmiot umowy), na kiedy (terminy), za ile (wynagrodzenie), jak i kiedy płatne (warunki zapłaty), klauzule bezpieczeństwa (okoliczności niezależne).

kary, rękojmia i gwarancje (KC), prawa (PA), nadzór autorski (PB)

Analizowanie wg schematu:

co (przedmiot umowy), na kiedy (terminy), za ile (wynagrodzenie), jak i kiedy płatne (warunki zapłaty), klauzule bezpieczeństwa (okoliczności niezależne),  
**kary, rękojmia i gwarancje, prawa, nadzór autorski**

## I.8. Balast w czasie pokoju, szalupa na czas wojny

Nie ma umów idealnych. Wiele zapisów, w pewnych okolicznościach, może stać się obciążeniem lub powodować konieczność dodatkowych czynności niezwiązanych bezpośrednio z projektem.

Architekt to wolny zawód, nie lubi ograniczeń swojej wolności pracy, nie lubi też być nazbyt ponaglany. Gdy wszystko idzie zgodnie z planem umowa wydaje się być do niczego niepotrzebna.

Umów nie pisze się jednak na czas pokoju ale na czas wojny. Mają na celu zapobiec eskalacji konfliktów, doprowadzić to skutecznego zakończenia czynności pomimo pojawiających się problemów. W skrajnych przypadkach, doprowadzić do kontrolowanego zakończenia działań bez osiągnięcia celu.



## I.9. Umowy z „branżami”

Umowa zawierana przez architektów, dotyczy zwykle pełnobranżowego projektu. Wobec tego odnosi się w równym stopniu do czynności projektantów branżowych.

Niezwykle ważne jest aby współdziałanie z projektami branżowymi odbywało się w kontrolowany sposób i według tych samych zasad na jakich realizowana jest umowa podstawowa.

Jak sporządzić taka umowę?

Najprostszym sposobem jest przerobienie umowy podstawowej przez wykreślenie wszystkich zapisów, które nie odnoszą się do danej branży, pozostawiając regulacje dla niej istotne.



## Część II

### RAMOWY PROJEKT UMOWY NA PRACE PROJEKTOWE

Dokument został przyjęty przez Radę Małopolskiej Okręgowej Izby Architektów RP jako podstawa do formułowania indywidualnych umów, spełniających rekomendowane standardy umowy na prace projektowe dla Architektów Członków MPOIA.

Został również przekazany Zespołowi ds. Warunków Wykonywania Zawodu przy Krajowej Radzie Izby Architektów RP do dalszych prac związanych z opracowaniem umowy wzorcowej i katalogu dobrych praktyk przygotowywanego na wniosek Urzędu Zamówień Publicznych.

# ZAGADNIENIA PODSTAWOWE

## RAMOWY PROJEKT UMOWY NA PRACE PROJEKTOWE

- II.1. Przedmiot umowy
- II.2. Obowiązki Projektanta i Zamawiającego
- II.3. Dodatkowe prace nieobjęte przedmiotem umowy
- II.4. Terminy
- II.5. Wynagrodzenie
- II.6. Przekazanie przedmiotu umowy

## **bezpieczeństwo wykonawcy, zamawiającego, powodzenie zadania**

- II.7. Kary umowne
  - II.8. Rękojmia (gwarancje)
  - II.9. Prawa do przedmiotu umowy
  - II.10. Nadzór autorski
- 
- II.11. Zabezpieczenie należytego wykonania umowy

## II.1. Przedmiot umowy

Kluczowe dla wszystkich późniejszych działań jest precyzyjne określenie do czego zobowiązuje się Projektant. Celem Umowy jest przewidzenie punktów zapalnych i stworzenie narzędzi do ich rozwiązania.

Czynności prowadzące do określenia przedmiotu umowy:

### **A. Zidentyfikowanie czynności koniecznych dla realizacji zadania.**

Wiele z nich nie jest domeną architekta lecz innych uczestników procesu budowlanego. Nie powinien więc ponosić za nie odpowiedzialności, szczególnie w sytuacji gdy nie dysponuje odpowiednim zakresem polisy.

W RAMOWYM PROJEKCIE UMOWY NA PRACE PROJEKTOWE, opracowano tabelaryczne zestawienie, w którym podzielono czynności na STANDARDOWE tj. leżące w zakresie Projektanta, oraz PONADSTANDARDOWE możliwe do zrealizowania przez samego Zamawiającego.



IZBA ARCHITEKTÓW  
RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ  
MAŁOPOLSKA OKRĘGOWA  
IZBA ARCHITEKTÓW RP

Tabela nr 1: Czynności konieczne dla potrzeb realizacji procesu inwestycyjnego

I.p.	STANDARDOWE (zakres Projektanta)	PONADSTANDARDOWE (możliwe do zrealizowania przez Zamawiającego, ewent. jako rozszerzenie zakresu przedmiot umowy Projektanta)	
1.	inwentaryzacja urbanistyczna, architektoniczna, budowlana, zieleni, w zakresie infrastruktury – odpowiednio do potrzeb		<b>ZAŁĄCZNIK 7</b> INWENTARYZ.
2.		Analizy: funkcjonalno-programowe, uwarunkowań przestrzennych, fotograficzna, itp. Opracowanie programu funkcjonalno-przestrzennego zamierzenia inwestycyjnego	<b>ZAŁĄCZNIK 2</b> PR. KONCEPC.
3.	analiza programu funkcjonalnego dostarczonego przez klienta. Określenie charakterystycznych parametrów funkcjonalno-przestrzennych inwestycji		<b>ZAŁĄCZNIK 2</b> PR. KONCEPC.
4.		analiza uwarunkowań prawnych (MPZP, DWZ, ULICP, stan prawny nieruchomości)	<b>ZAŁĄCZNIK 1</b> OPR. PRZEDPR.
5.		analiza ikonograficzno-historyczna	<b>ZAŁĄCZNIK 7</b> INWENTARYZ.
6.		program badań konserwatorskich	<b>ZAŁĄCZNIK 3</b> PR. BUDOWL.
7.		program prac konserwatorskich	<b>ZAŁĄCZNIK 3</b> PR. BUDOWL.
8.		analiza historyczna; program badań archeologicznych	<b>ZAŁĄCZNIK 2</b> PR. KONCEPC.
9.		badania stratygraficzne	<b>ZAŁĄCZNIK 3</b> PR. BUDOWL.
10.		ekspertyzy i opinie budowlane i projektowe	<b>ZAŁĄCZNIK 3</b> PR. BUDOWL.
11.		ekspertyza mykologiczna, zawilgocenia	<b>ZAŁĄCZNIK 3</b> PR. BUDOWL.
12.	orzeczenie o stanie technicznym budynku		<b>ZAŁĄCZNIK 3</b> PR. BUDOWL.
13.		ustalenie zakresu mapy do celów projektowych	<b>ZAŁĄCZNIK 2</b> PR. KONCEPC.
14.		zamówienie mapy do celów projektowych	<b>ZAŁĄCZNIK 3</b> PR. BUDOWL.
15.		ustalenie zakresu badań geologicznych; badania geologiczne: zdjęcie gazowe, opracowania geologiczne, dokumentacja geologiczno-inżynierska, hydrogeologia	<b>ZAŁĄCZNIK 3</b> PR. BUDOWL.
16.	określenie wyposażenia instalacyjnego obiektu		<b>ZAŁĄCZNIK 2</b> PR. KONCEPC.
17.	opracowanie modelu możliwości projektowania według MPZP		<b>ZAŁĄCZNIK 1</b> OPR. PRZEDPR.
18.		operat wodno-prawny i pozwolenie wodno-prawne	<b>ZAŁĄCZNIK 3</b> PR. BUDOWL.
19.		opracowania przyrodnicze i środowiskowe; karta informacyjna inwestycji, ocena oddziaływania na środowisko	<b>ZAŁĄCZNIK 3</b> PR. BUDOWL.
20.		opracowania p. pożarowe	<b>ZAŁĄCZNIK 3</b> PR. BUDOWL.
21.		wymagania BHP i SANEPID	<b>ZAŁĄCZNIK 3</b> PR. BUDOWL.

22.	opracowanie koncepcji urbanistyczno-architekt.	wizualizacje, makieta, inne formy prezentacji	<b>ZAŁĄCZNIK 2</b> PR. KONCEPC.
23.	opracowanie specjalistycznej technologii obiektu		<b>ZAŁĄCZNIK 8</b> PR. TECHNOL.
24.	opracowanie koncepcji ochrony przeciwpożarowej		<b>ZAŁĄCZNIK 2</b> PR. KONCEPC.
25.	pracowanie koncepcji architektonicznej podstawowej		<b>ZAŁĄCZNIK 2</b> PR. KONCEPC.
26.	analiza cieplna i energetyczna		<b>ZAŁĄCZNIK 3</b> PR. BUDOWL.
		opracowanie świadectwa charakterystyki energetycznej	<b>ZAŁĄCZNIK 6</b> PRC. DODATK.
27.		wykonanie koncepcji aranżacji wnętrz stałymi urządzeniami technicznymi i meblami	<b>ZAŁĄCZNIK 2</b> PR. KONCEPC.
28.		uzyskanie technicznych warunków przyłączenia	<b>ZAŁĄCZNIK 3</b> PR. BUDOWL.
29.		uzyskanie pozwoleń i uzgodnień dla układu drogowego	<b>ZAŁĄCZNIK 3</b> PR. BUDOWL.
30.	opracowanie charakterystyki energetycznej		<b>ZAŁĄCZNIK 3</b>
31.	wykonanie PROJEKTU BUDOWLANEGO podlegającego zatwierdzeniu		<b>ZAŁĄCZNIK 3</b> PR. BUDOWL.
32.	określenie obszaru oddziaływania obiektu		<b>ZAŁĄCZNIK 3</b> PR. BUDOWL.
33.		sporządzanie lub uzgadnianie indywidualnej dokumentacji technicznej, o której mowa w art. 10 ust. 1 ustawy z 16.04.2004 r. o wyrobach budowl.;	<b>ZAŁĄCZNIK 3</b> PR. BUDOWL.
34.	sprawdzenie projektu architektoniczno-budowlanego pod względem zgodności z przepisami, w tym techniczno-budowlanym		<b>ZAŁĄCZNIK 3</b> PR. BUDOWL.
35.	sporządzani informacji BIOZ		<b>ZAŁĄCZNIK 3</b> PR. BUDOWL.
36.		objęcie pełnomocnictwa; reprezentowanie inwestora	<b>ZAŁĄCZNIK 3</b> PR. BUDOWL.
		koordynacja	<b>ZAŁ. 1 - 11</b>
37.		opracowanie przedmiaru robót	<b>ZAŁĄCZNIK 9</b> PR. PRZETARG.
38.	opracowanie projektu wykonawczego		<b>ZAŁĄCZNIK 5</b> PR. WYKON.
39.		przedmiary i kosztorysy	<b>ZAŁĄCZNIK 9</b> PR. PRZETARG.
40.		opracowanie projektu przetargowego	<b>ZAŁĄCZNIK 9</b> PR. PRZETARG.
41.		opracowanie rysunków warsztatowych	<b>ZAŁĄCZNIK 5</b> PR. WYKON.
42.		opracowanie projektu wnętrz	<b>ZAŁĄCZNIK 5</b> PR. WYKON.
43.	nadzór autorski		<b>ZAŁĄCZNIK 4</b> NADZ. AUTOR.
44.		dokumentacje wykonawcze, warsztatowe, zamienne	<b>ZAŁĄCZNIK 10</b> PR. ZAMIEN.
45.		udział w procedurze zakończenia budowy i oddania obiektu do użytkowania	<b>ZAŁĄCZNIK 11</b> IN. POWYKON.



## II.1. Przedmiot umowy

### B. Określenie zakresu projektu i etapów jego realizacji

#### ROZDZIAŁ 1 PRZEDMIOT UMOWY

##### § 1

1. Zamawiający zleca a Projektant przyjmuje do realizacji Przedmiot Umowy<sup>3</sup> (Dokumentację Projektową) obejmujący części (etapy):

- 1.1 (OP)<sup>4</sup> **Opracowania Przedprojektowe**
- 1.2 (PK)<sup>5</sup> **Projekt Koncepcyjny**
- 1.3 (PB)<sup>6</sup> **Projekt Budowlany** – podlegający zatwierdzeniu
- 1.4 (NA)<sup>7</sup> **Nadzór Autorski**
- 1.5 (PW)<sup>8</sup> **Projekt Wykonawczy** – realizacyjny

**Opcjonalnie** (zakres prac ponadpodstawowych):

- 1.6 (PD)<sup>9</sup> **Prace Dodatkowe**
- 1.7 (IN)<sup>10</sup> **Inwentaryzacja**
- 1.8 (PT)<sup>11</sup> **Projekt Technologiczny**
- 1.9 (PP)<sup>12</sup> **Projekt Przetargowy**
- 1.10 (PZ)<sup>13</sup> **Projekt Zamienny**
- 1.11 (IP)<sup>14</sup> **Inwentaryzacja Powykonawcza**



## II.2. Obowiązki Projektanta i Zamawiającego

Standardową usługą świadczoną przez architekta, członka Izby Architektów Rzeczypospolitej Polskiej jest **PROJEKTOWANIE**.

Zadaniem inwestora jest zapewnienie warunków dla opracowania projektu.

*USTAWA z dnia 7 lipca 1994 Prawo budowlane (Dz. U. z 2016 poz. 290)*

**Art. 18** ust. 1. „Do obowiązków inwestora należy zorganizowanie procesu budowy (...) a w szczególności zapewnienie:

1) opracowania projektu budowlanego i stosownie do potrzeb innych projektów (...)”

**Art. 20.** ust. 1. Do podstawowych obowiązków projektanta należy:

1) opracowanie projektu budowlanego w sposób zgodny z wymaganiami ustawy, ustaleniami określonymi w decyzjach administracyjnych dotyczących zamierzenia budowlanego, obowiązującymi przepisami oraz zasadami wiedzy technicznej;

1a) 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;

(...)

2) uzyskanie wymaganych opinii, uzgodnień i sprawdzeń rozwiązań projektowych w zakresie wynikającym z przepisów;

4) sprawowanie nadzoru autorskiego na żądanie inwestora lub organu administracji architektoniczno-budowlanej w zakresie:

a) stwierdzania w toku wykonywania robót budowlanych zgodności realizacji z projektem,

b) uzgadniania możliwości wprowadzenia rozwiązań zamiennych w stosunku do przewidzianych w projekcie, zgłoszonych przez kierownika budowy lub inspektora nadzoru inwestorskiego.

(...)

## 11.2. Obowiązki Projektanta i Zamawiającego

**Projektant nie może zagwarantować wydania decyzji pozwolenia na budowę, a tym bardziej terminowego uzyskania jej ostateczności lub decyzji zaopatrzonej w rygor natychmiastowej wykonalności.**

Zobowiązanie to może zostać uznane za świadczenie niemożliwe, czyniąc przedmiotowy zapis umowy nieważnym. Czynności administracyjne prowadzące do wydania przez organ administracji architektoniczno-budowlanej decyzji pozwolenia na budowę są złożonym procesem, którego powodzenie zależy od szeregu czynników. Część z nich, jak np. dysponowanie terenem budowlanym, jest całkowicie niezwiązana z działaniami architekta.

Domeną działania Projektanta na tym etapie jest opracowanie jednego z załączników do wniosku o pozwolenie na budowę, tj. projektu budowlanego wraz z wymaganymi prawem opiniami, uzgodnieniami, pozwoleniami i sprawdzeniami. Cięży na nim w związku z tym także obowiązek współdziałania z organem administracji architektoniczno-budowlanej, przez zachowanie wyznaczonych terminów i składanie wyjaśnień dotyczących projektu budowlanego oraz uzupełnianie jego ewentualnych braków.

Projektant może jednak, na określonych warunkach, zobowiązać się również do sporządzenia w imieniu Zamawiającego wniosku o pozwolenie na budowę oraz przygotowania pozostałych jego załączników. Może również podjąć się reprezentowania inwestora w celu wykonania przypisanych mu czynności związanych z wnioskiem jak: współdziałanie z organem przez zachowanie wyznaczonych terminów, składanie wyjaśnień dotyczących wniosku, a także uzupełnienie ewentualnych braków we wniosku w tym dotyczących załączników formalnych.

§ 2

**Obowiązki Projektanta:**

1. Projektant zobowiązany jest do realizacji Przedmiotu Umowy zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz zasadami wiedzy technicznej.
2. Projektant zobowiązany jest do realizacji Przedmiotu Umowy zgodnie z przyjętymi w umowie terminami.
3. Do obowiązków Projektanta należy uzyskanie dokumentów wymaganych do zatwierdzenia Projektu Budowlanego zgodnie z art. 34 ust. 3. pkt 3 oraz opinii, uzgodnień i sprawdzeń zgodnie z art. 35 ust. 1. pkt. 3 *USTAWY z dnia 7 lipca 1994 Prawo budowlane (Dz. U. z 2016 r. poz. 290)* oraz procedurami wprowadzonymi przez władze lokalne. Zakres czynności, obejmuje przygotowanie i złożenie wniosków, przygotowanie lub uzyskanie niezbędnych załączników, uzupełnienie ewentualnych braków, składanie wyjaśnień przed odpowiednimi organami.
4. Do obowiązków Projektanta należy współdziałanie z organem zatwierdzającym Projekt Budowlany przez zachowanie wyznaczonych terminów, składanie wyjaśnień dotyczących Projektu Budowlanego oraz uzupełnienie jego ewentualnych braków.
5. Projektant zobowiązuje się umożliwić Zamawiającemu wgląd w opracowywaną dokumentację będącą Przedmiotem Umowy na każdym etapie jej wykonania poprzez udostępnienie jej w swojej siedzibie. Powyższe nie jest trybem konsultacji. Nie jest to tryb zatwierdzenia rozwiązań projektowych przez Zamawiającego, co reguluje ROZDZIAŁ 6 PRZEKAZANIE PRZEDMIOTU UMOWY.
6. Do obowiązków Projektanta należy potwierdzenie konieczności przygotowania instrukcji bezpieczeństwa pożarowego oraz scenariusza pożarowego.
7. Projektant zapewni wykonanie Przedmiotu Umowy przez osoby posiadające wymagane uprawnienia do projektowania w odpowiedniej specjalności.
8. Do obowiązków Projektanta należy uzyskanie opinii, uzgodnień pozwoleń i sprawdzeń dla wszystkich wymagających tego części (etapów) Przedmiotu Umowy.
9. Projektant zapewni sprawdzenie wymagających tego części Przedmiotu Umowy, przez osoby posiadające wymagane uprawnienia do projektowania w odpowiedniej specjalności.
10. Projektant zobowiązany jest do posiadania lub do zawarcia polisy ubezpieczeniowej dostosowanej do zakresu podejmowanych zobowiązań.

§ 3

**Obowiązki Zamawiającego:**

1. Do obowiązków Zamawiającego należy uzyskanie i przekazanie Projektantowi, przed przystąpieniem do opracowania Projektu Budowlanego, materiałów przedprojektowych, do których należą:
  - decyzja o warunkach zabudowy, decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego w przypadku braku MPZP, lub wypis i wyrys z MPZP,
  - mapa do celów projektowych,
  - wyniki badań geologiczno – inżynierskich oraz geotechniczne warunki posadowienia obiektów budowlanych zgodnie z art. 34 ust. pkt. 4 *USTAWY z dnia 7 lipca 1994 Prawo budowlane (Dz. U. z 2016 r. poz. 290)*
  - materiały, dokumenty i informacje niezbędne do realizacji Przedmiotu Umowy takie jak: pełnomocnictwo do pozyskania informacji technicznych, wstępu na obiekt, wykonania odkrywek i badań niezbędnych dla oceny stanu, itp.
2. Do obowiązków Zamawiającego należy uzyskanie prawa do dysponowania nieruchomością na cel budowlany dla całego obszaru inwestycji wraz z ewentualnymi dokumentami uwierzytelniającymi oraz sporządzenie Oświadczenia o dysponowaniu nieruchomością na cel budowlany. Jeżeli zakres robót ze względów technicznych, uwarunkowań zewnętrznych lub przepisów przekroczy granice nieruchomości Zamawiający pozyska odpowiednie zgody lub wiąże się odpowiednimi umowami w szczególności na dostawę mediów.
3. Do obowiązków Zamawiającego należy przygotowanie i złożenie wniosku o pozwolenie na budowę lub zgłoszenie robót budowlanych niewymagających pozwolenia na budowę w tym przygotowanie lub uzyskanie wymaganych załączników formalnych wymienionych we wzorze wniosku. Powyższe nie dotyczy czterech egzemplarzy Projektu Budowlanego.
4. Do obowiązków Zamawiającego należy współdziałanie z organem zatwierdzającym Projekt Budowlany przez zachowanie wyznaczonych terminów, składanie wyjaśnień dotyczących wniosku o pozwolenie na budowę lub zgłoszenia robót budowlanych niewymagających pozwolenia na budowę a także uzupełnienie ewentualnych braków we wniosku w tym dot. załączników formalnych, wymienionych we wzorze wniosku.
5. Do obowiązków Zamawiającego należą konieczne kontakty ze stronami postępowania administracyjnego, w tym ewentualne uzyskanie informacji o ich następach prawnych.
6. Do obowiązków Zamawiającego należy zapewnienie przygotowania instrukcji bezpieczeństwa pożarowego oraz scenariusza zdarzeń na wypadek pożaru dla budynku przed oddaniem inwestycji do użytkowania, w przypadku zaistnienia obowiązku.
7. Do obowiązków Zamawiającego należy zapewnienie Projektantowi dostępu do nieruchomości, na której realizowany będzie Przedmiot Umowy, przed przystąpieniem oraz w trakcie realizacji Przedmiotu Umowy.
8. Zamawiający zobowiązany jest do terminowej realizacji płatności wynikających z przyjętego w umowie harmonogramu

## 11.3. Dodatkowe prace nieobjęte przedmiotem umowy

Działania wymienione w § 3 Ramowego Projektu Umowy jako obowiązki Zamawiającego nie należą do standardowych czynności Projektanta. Niektóre, wymagające specjalistycznego przygotowania zawodowego i uprawnień, jeśli miałyby zostać przyjęte jako zlecenie, powinny odbywać się poza Przedmiotem Umowy i wyłącznie na zasadzie reprezentacji Zamawiającego na jego wyłączną odpowiedzialność. Ewentualne podjęcie się tych zadań powodujące rozszerzenie zakresu odpowiedzialności Projektanta powinno uwzględniać, poza dodatkowym wynagrodzeniem, koszty dodatkowego ubezpieczenia. Polisa ubezpieczeniowa jest warunkiem koniecznym gdyż zabezpiecza stronę w związku z czynnościami wykonywanymi przez osoby trzecie.

Prace nie objęte przedmiotem umowy, powinny być realizowane tylko na podstawie odrębnego zlecenia lub rozszerzenia przedmiotu umowy. Reguluje to § 4 Ramowego Projektu Umowy.

### § 4

#### Ustalenia dodatkowe:

1. W przypadku inwestycji polegającej na remoncie, rozbudowie, przebudowie lub zmianie sposobu użytkowania istniejącego obiektu, do obowiązków Zamawiającego należy uregulowanie relacji praw autora projektu, na podstawie którego zrealizowano obiekt, do prac projektowych realizowanych przez Wykonawcę. Zapisy stosuje się również dla Przedmiotu Umowy, który ma być realizowany na podstawie projektu innego autora. Wymaga to sporządzenia aneksu do umowy lub umowy.
2. Jeżeli w toku wykonywania Przedmiotu Umowy zajdzie konieczność wykonania

dotychczasowych prac, nie objętych Przedmiotem Umowy i załącznikami do umowy, Projektant wykona je po otrzymaniu odrębnego pisemnego zlecenia Zamawiającego i za dodatkowym wynagrodzeniem uzgodnionym przez Strony. Wymaga to sporządzenia aneksu do umowy lub umowy.

3. W przypadku niezależnych okoliczności w tym zmiany obowiązujących przepisów, w trakcie realizacji umowy, wymagających dodatkowych czynności administracyjnych lub zmian w którejkolwiek z części Przedmiotu Umowy a także w przypadku żądania przez właściwe organy wykonania zmian w którejkolwiek z jego części, a zmiany te nie są wynikiem zaniedbań Wykonawcy, wykonanie żądanych zmian nastąpi za dodatkowym wynagrodzeniem uzgodnionym przez Strony. Wymaga to sporządzenia aneksu do umowy lub umowy.



## II.4. Terminy

1. Terminy na wykonanie dokumentacji projektowej muszą uwzględniać poziom złożoności zadania, skalę inwestycji oraz uwarunkowania lokalizacyjne i prawne.
2. Umowa musi umożliwiać zawieszenie terminów w uzasadnionych wypadkach np. konieczności uzyskania opinii, uzgodnień bądź zajęciem stanowiska przez: osoby trzecie, organy administracji, zarządcę drogi, dostawcę mediów, z powodu działania siły wyższej.
3. Należy dążyć do ustalenia odrębnych terminów dla poszczególnych zadań składających się na przedmiot umowy.

**Terminarz może przyjąć formę tzw. harmonogramu rzeczowo-finansowego.**

## II.5. Wynagrodzenie

1. Wynagrodzenie musi zostać dostosowane do poziomu złożoności zadania, skali inwestycji oraz uwarunkowań lokalizacyjnych i prawnych, analogicznie jak w przypadku ustalania terminów.
2. Podział wynagrodzenia na poszczególne zadania składające się na przedmiot umowy, jest bardzo istotnym zabezpieczeniem ciągłości pracy.

**Ryczałtowe wynagrodzenie płacone po zakończeniu zadania jest najgorszym możliwym rozwiązaniem.**

Nie dysponujemy cennikiem jednak posiadamy narzędzia pomocne do sporządzenia wyceny:

Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 18 maja 2004 r. w sprawie określania metod i podstaw sporządzania kosztorysu inwestorskiego, obliczania planowanych kosztów prac projektowych oraz planowanych kosztów robót budowlanych określonych w programie funkcjonalno - użytkowym (Dz. U. z 2004r. Nr 130 poz. 1389, z późn. zm.).

## II.5. Wynagrodzenie

### REGULAMIN HONORARIUM ARCHITEKTA OBIEKTY I ZESPOŁY ZABUDOWY

Regulamin należy rozpatrywać wraz ze Standardami Wykonywania Zawodu i Zakresem Usług Architekta przyjętymi uchwałą Krajowej Rady Izby Architektów w dniu 13 stycznia 2006.

<http://www.izbaarchitektow.pl/pokaz.php?id=200>

### REGULAMIN HONORARIUM ARCHITEKTA

Załącznik nr 1 do Uchwały nr 18 Nadzwyczajnego Krajowego Zjazdu Izby Architektów w sprawie Regulaminu honorarium Architekta podjętej w Warszawie, w dniu 24 listopada 2002 roku.

Uwaga: Należy rozpatrywać w kontekście stanowiska Krajowej Rady Izby Architektów z dnia 19.12.2002r.

<http://www.izbaarchitektow.pl/pokaz.php?id=201>

### REGULAMIN STOSOWANIA TABEL OKREŚLAJĄCYCH WYSOKOŚĆ HONORARIUM ZA USŁUGI ŚWIADCZONE PRZEZ ARCHITEKTÓW ORAZ ZA UDZIELENIE LICENCJI NA KORZYSTANIE Z UTWORÓW OBJĘTYCH OCHRONĄ PRAWA AUTORSKIEGO

Załącznik nr 2 do Uchwały nr18 Nadzwyczajnego Krajowego Zjazdu Izby Architektów w sprawie Regulaminu honorarium Architekta podjętej w Warszawie, w dniu 24 listopada 2002 roku.

<http://www.izbaarchitektow.pl/pokaz.php?id=212>

### KALKULATOR

Aplikacja w trybie online, zaprezentowana przez Kolegów z Czeskiej Izby Architektów (Ceska Komora Architektu) na konferencji w Ustroniu w kwietniu 2016 r. Kalkulator pozwala na określenie nakładu czasowego („roboczogodzin”) potrzebnego na wykonanie zlecenia, w zależności od typu obiektu, skomplikowania i zakresu zadania projektowego.

Ostateczna wycena oparta jest na indywidualnej stawce godzinowej.

<https://www.cka.cz/cs/pro-architekty/kalkulacky>



## 11.6. Przekazanie przedmiotu umowy

1. Dla Wykonawcy bezpiecznym miejscem przekazania jest własna siedziba.
2. Przekazanie przedmiotu umowy nie powinno być rozbudowaną procedurą.
3. Kryteria sprawdzania dokumentacji nie powinny wykraczać poza sprawdzenie kompletności. Tryb sprawdzania merytorycznej zawartości dokumentacji, warunkujący jej przyjęcie pozytywną weryfikacją rozwiązań projektowych, jest niebezpieczny dla Projektanta. Zgłaszanie zastrzeżeń do zawartości merytorycznej dokumentacji jest czynnością z zakresu rękojmi lub gwarancji. Może nastąpić dopiero po skutecznym przekazaniu.

**Stwierdzanie błędów czy usterek i zgłaszanie zastrzeżeń do dokumentacji, która nie została przekazana jest czynnością niemożliwą.**

4. Termin sprawdzenia powinien zostać precyzyjnie określony.





IZBA ARCHITEKTÓW  
RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ  
MAŁOPOLSKA OKRĘGOWA  
IZBA ARCHITEKTÓW RP

# **bezpieczeństwo**

**Wykonawcy, Zamawiającego,  
powodzenie zadania**

## II.7. Kary umowne

**Jako zagrażające bezpieczeństwu realizacji zamówienia**, należy traktować kary o nadmiernej wysokości, szczególnie w przypadku trudnych do zrealizowania terminów.

Naliczanie kar powinno być realizowane w stosunku do wartości poszczególnych zadań składających się na przedmiot umowy.

Kary za zwłokę nie mogą powodować, w przypadku ich wystąpienia, nieopłacalności dalszych prac projektowych, nie powinny kumulować się i w nieracjonalnie krótkim okresie zbliżyć się do wartości kary za odstąpienie. Tak sformułowane zasady naliczania kar i ich wysokość to realne zagrożenie dla bezpieczeństwa realizacji zamówienia i powodzenia realizacji przedsięwzięcia.

## 11.8. Rękojmia (gwarancje)

**Rękojmia należy się z mocy prawa, gwarancje udzielane są przez Projektanta na warunkach przez niego ustalonych.**

Wg zapisów KC (Art. 568. § 1.) okres rękojmi wynosi 2 lata, gwarancja jeśli nie zostało inaczej ustalone również powinna trwać 2 lata (Art. 577. § 4.) licząc od daty wydania projektu. W przypadku przedłużenia odpowiedzialności poza ramy wyznaczone przez prawo, ubezpieczenie nie będzie realizowane wg standardowych warunków polis O.C. funkcjonujących na rynku ubezpieczeń. Wymagać będzie ponadstandardowego ubezpieczenia, którego koszty zależą m. in. od czasu trwania i zakresu odpowiedzialności ubezpieczeniodawcy.

**Przedłużenie okresów odpowiedzialności jest nieuzasadnionym podnoszeniem obciążeń Projektanta. Zamawiający ma z mocy prawa (KC) 2 lata na gruntowne przeanalizowanie projektu. Projektant z mocy prawa (PB) zobowiązany jest podczas całego procesu realizacji inwestycji wyjaśniać wątpliwości dotyczące projektu i zawartych w nim rozwiązań zgłaszane m. in. przez kierownika budowy i inspektora nadzoru. Po przekazaniu obiektu do użytkowania Zamawiający, również z mocy prawa (KC), dysponuje pięcioletnią rękojmią wykonawcy robót.**

Wymaganie przedłużenia gwarancji np. do czasu zakończenia robót budowlanych i uzyskania pozwolenia na użytkowanie, czy rękojmi do czasu zakończenia okresu rękojmi na roboty budowlane jest zobowiązaniem bez limitu. Takie zapisy umowne są **zagrożeniem dla bezpieczeństwa realizacji przedsięwzięcia i powodzenia procesu inwestycyjnego** ponieważ mogą doprowadzić do zachwiania płynności finansowej a nawet upadłości Projektanta obciążonego zbyt wysokimi kosztami realizacji zobowiązań.

**Wprowadzenie zmian do projektu przez osoby trzecie, bez wiedzy i zgody Projektanta powoduje utratę odpowiedzialności z tytułu rękojmi i gwarancji.** Projekt nie jest bowiem tym dziełem, które zrealizował autor, skutki wprowadzonych zmian są trudne do przewidzenia a sformułowanie zamkniętego katalogu ingerencji, które nie powodowałyby żadnych skutków w stosunku do założeń projektu jest niemożliwe.

## II.9. Prawa do przedmiotu umowy

Umowa nie powinna doprowadzać do przekazania zbyt szerokiego zakresu autorskich praw majątkowych ani ograniczać korzystania z praw osobistych autorowi projektu, szczególnie podczas procesu inwestycyjnego. Może to doprowadzić do sytuacji w której autor zmuszony będzie do uzyskania licencji na kontynuowanie projektu.

Przeniesienie na Zamawiającego prawa do wykonywania i udzielania zezwoleń na wykonywanie zależnych praw autorskich, prawa do opracowania lub zlecenia opracowania dokumentacji stanowiącej przedmiot umowy, czy też prawa do wprowadzania zmian w dokumentacji, powinno zostać ograniczone jedynie do sytuacji nadzwyczajnych i tylko takich, które wymagają dodatkowej ochrony interesów Zamawiającego:

- rozwiązania umowy z winy architekta,
- śmierci architekta przy braku możliwości kontynuacji zadania przez zespół autorski,
- utraty uprawnień budowlanych przez głównego projektanta przy braku możliwości kontynuacji zadania przez zespół autorski,
- przeniesienie praw autorskich do wprowadzania zmian, przebudów po przekazaniu obiektu do użytkowania.

Przedwczesne i zbyt szerokie przekazanie praw autorskich Zamawiającemu, paradoksalnie, **może zagrażać bezpieczeństwu realizacji przedsięwzięcia, racjonalnego gospodarowania środkami i powodzenia procesu inwestycyjnego.**

Zrealizowanie prawa do wprowadzenia zmian w projekcie przez osoby trzecie może zachwiać relacjami Projektant - ubezpieczeniodawca - projekt - Zamawiający.

Zmawiający może doprowadzić do utraty partnera w swoim zamierzeniu, wraz z nim jego ochrony ubezpieczeniowej a także rękojmi i gwarancji udzielonych na projekt.

W najlepszym interesie Zamawiającego jest aby ewentualne zmiany w projekcie realizował jego autor. Jest osobą najbardziej kompetentną, świadomą konsekwencji i wszystkich uwarunkowań, jakie miały wpływ na powstanie projektu w jego ostatecznym kształcie.

## II.10. Nadzór autorski

Brak gwarancji sprawowania nadzoru autorskiego przez autora, podobnie jak w przypadku zapisów ograniczających prawa autora, stanowi **zagrożenie dla bezpieczeństwa realizacji przedsięwzięcia, racjonalnego wydatkowania środków i powodzenia procesu inwestycyjnego**, z uwagi na rozerwanie więzi pomiędzy autorem a jego dziełem.

*USTAWA z dnia 7 lipca 1994 Prawo budowlane (Dz. U. z 2016 poz. 290)*

**Art. 20. ust. 1.** *Do podstawowych obowiązków projektanta należy:*

*(...)*

*3) wyjaśnianie wątpliwości dotyczących projektu i zawartych w nim rozwiązań;*

*(...)*

*4) sprawowanie nadzoru autorskiego na żądanie inwestora lub organu administracji architektoniczno-budowlanej w zakresie:*

*a) stwierdzania w toku wykonywania robót budowlanych zgodności realizacji z projektem,*

*b) uzgadniania możliwości wprowadzenia rozwiązań zamiennych w stosunku do przewidzianych w projekcie, zgłoszonych przez kierownika budowy lub inspektora nadzoru inwestorskiego.*

*(...)*

*Ramowy Projekt Umowy na prace projektowe*

**§ 20 ust. 3.** *Wyklucza się nieodpłatne sprawowanie czynności nadzoru autorskiego.*



# RAMOWY PROJEKT UMOWY NA PRACE PROJEKTOWE

<http://www.mpoia.pl/index.php/dzialalnosc/wwz/1079-ramowy-projekt-umowy-na-prace-projektowe>

jest zestawieniem propozycji zapisów umownych, wraz z objaśnieniami w formie przypisów (didaskaliów). W przypisach znajdują się zarówno definicje użytych pojęć jak i informacje o podstawach prawnych proponowanych zapisów umownych, a także inne ważne informacje mające kluczowe znaczenie dla BHP architekta.

Zapraszamy do korzystania z dokumentu.

Umowa ramowa ZWWZ MPOIA - doc

Umowa ramowa ZWWZ MPOIA - pdf

Umowa ramowa ZWWZ MPOIA - generator umów

Korzystanie z opracowania polega na:

- eliminowaniu zapisów, które nie dotyczą zleconego Przedmiotu Umowy,
- dodawaniu załączników (wg spisu załączników) uzupełniających umowę o merytoryczny zakres poszczególnych części Przedmiotu Umowy,
- dodawaniu aneksów do umowy (wg spisu aneksów) rozszerzających zakres czynności, do których zobowiązuje się Wykonawca.

## II.11. Zabezpieczenie należytego wykonania umowy

Stawianie wymogu zabezpieczenia należytego wykonania umowy w pracach projektowych nie znajduje wystarczająco uzasadnionych przesłanek. Usługa projektowa zawiera bowiem potencjał twórczy, który odróżnia ją od innego rodzaju usług.

Wykonawca podejmując się zadania, nie tylko angażuje środki finansowe dla wykonania projektu, ale przede wszystkim przekazuje Zamawiającemu, zawarty w nim potencjał intelektualny, a ponadto ostatecznie autorskie prawa majątkowe.

Wartość tych dóbr, wraz z emocjonalnym zaangażowaniem autora w tworzone dzieło, stanowi zabezpieczenie należytego wykonania umowy.



IZBA ARCHITEKTÓW  
RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ  
MAŁOPOLSKA OKRĘGOWA  
IZBA ARCHITEKTÓW RP

# Umowa o prace projektowe

teoria i praktyka

# Dziękuję za uwagę

**arch. Piotr Chuchacz**

Koordynator Zespołu Warunków Wykonywania Zawodu  
przy Radzie Małopolskiej Okręgowej IARP