



IZBA ARCHITEKTÓW
RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ
MAŁOPOLSKA OKRĘGOWA
IZBA ARCHITEKTÓW RP

Czy umowa o prace projektowe może być bezpieczna?

o relacjach i odpowiedzialności

SZKOLENIE 9 grudnia 2019

Małopolska Okręgowa Izba Architektów RP

ul. Kraszewskiego 36, 30-110 Kraków



IZBA ARCHITEKTÓW
RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ
MAŁOPOLSKA OKRĘGOWA
IZBA ARCHITEKTÓW RP

Czy Umowa o prace projektowe może być bezpieczna? o relacjach i odpowiedzialności

I. o relacjach ...

- I.1. Co to jest umowa?
- I.2. Najpowszechniejsze umowy
- I.3. Precyzja zapisów
- I.4. Intencje stron
- 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”



Czy Umowa o prace projektowe może być bezpieczna? o relacjach i odpowiedzialności

Komisja Warunków Wykonywania Zawodu	
Zakres zadań: koordynacja pracy Komisji i Zespołów; propozycje kierunków działań; podsumowania efektów prac; baza dobrych praktyk; udostępnianie doświadczeń; wnioski.	
Zespoły robocze	Zakresy pracy zespołów
Zespół ds. warunków pracy architekta	Zakres usługi architekta dostosowany do charakteru inwestycji. Zasady wycen w powiązaniu z zakresem usługi. Umowa na projekt; umowa ramowa i wzorcowa. Powiązanie z zakresem pracy i wyceną. Prawo autorskie w praktyce
Zespół ds. organizacji pracy oraz identyfikacji zawodowej	Identyfikacja zawodowa. Organizacja pracy biuro oraz systematyka opracowywania projektu (projekt i realizacja, organizacja pracy, forma dokumentacji itp.)
Zespół ds. rynku zamówień na twórcze prace projektowe	Propozycje organizacyjne postępowań (konkursy, przetargi, inne). System pracy sędziów konkursowych i członków komisji przetargowych. Udział przedstawicieli IARP w jury. Poradniki, edukacja; świadomy inwestor.
Zespół ds. zasad monitorowania rynku zamówień	System certyfikacji konkursów i przetargów. Wsparcie monitoringu warunków wykonywania zwołu (działań OIA). Analiza rynku zamówień
Zespół ds. ochrony zawodu architekta	Monitoring pozwoleń na budowę. Zasady wykonywania zawodu architekta. Procedury administracyjne w praktyce
Zespół ds. warunków ubezpieczenia OC architektów.	Ubezpieczenie obowiązkowe. Ubezpieczenie dobrowolne. Ubezpieczenie pracowni. Prewencja ubezpieczeniowa
Zespół ds. BIM	Upowszechnienie. Otwarty system wymiany danych



Czy Umowa o prace projektowe może być bezpieczna? o relacjach i odpowiedzialności

Systematyka pracy; baza dobrych praktyk; udostępnianie doświadczeń	
Warunki pracy	Zakresy usługi architekta Zasady wycen (w powiązaniu z zakresem usługi). Umowa na projekt; umowa ramowa i wzorcowa. Prawo autorskie w praktyce
Organizacji pracy. Identyfikacja.	Biuro – system pracy Projekt - organizacja opracowań Identyfikacja zawodowa
Ubezpieczenie	Ubezpieczenie obowiązkowe Ubezpieczenie dobrowolne Ubezpieczenie pracowni
BIM – narzędzia pracy	Upowszechnienie. Otwarty system wymiany danych
Działania wspierające	
Ochrony zawodu	Monitoring pozwoleń na budowę Zasady wykonywania zawodu architekta Procedury administracyjne w praktyce
Rynek zamówień	Rodzaje postępowań (konkursy, przetargi, inne) System pracy sędziów konkursowych Poradniki, edukacja Świadomy inwestor
Monitorowanie rynku	System certyfikacji konkursów i przetargów. Wsparcie monitoringu Analiza rynku zamówień

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, uchylenia lub zmiany uprawnień i obowiązków podmiotów składających te oświadczenia woli.

(Wikipedia)

1.2. Najpowszechniejsze umowy

Warto zdać sobie sprawę, że dokonując codziennych zakupów, podejmujemy jedną z najpowszechniejszych czynności prawnych, tj. zawieramy umowę kupna – sprzedaży. Warunki jej zaistnienia to:

1. Zobowiązanie się sprzedawcy do przeniesienia własności rzeczy lub prawa na kupującego,
2. Zapłacenie przez kupującego określonej ceny sprzedawcy,
3. Cena powinna odpowiadać wartości nabytego dobra.

Mimo, że prawa i obowiązki stron zostały ogólnie uregulowane (Kodeks Cywilny, Ustawa z dnia 30 maja 2014 r. o prawach konsumenta) a czynności prawne należą do najpowszechniejszych, nieunikniony jest margines, który może wykorzystać nieuczciwa strona. Przykładem jest kupujący, który otrzymawszy nie to czego się spodziewa, może odstąpić od umowy. Nie zawsze jednak bez przeszkód może zwrócić towar i odzyskać zapłatę.

1.3. Precyzja zapisów

Trudno przewidzieć, skutki działań gdy w umowie obowiązki i prawa stron nie zostaną jednoznacznie uregulowane.

Im więcej jest niewiadomych, tym bardziej powodzenie zadania zależy od dobrej woli stron.

Im większa redukcja postanowień umownych, tym bardziej umowa staje się obustronną deklaracją, a nawet formą przyrzeczenia lub przysięgi.

Jej realizacja uzależniona jest od intencji, podczas gdy oczekiwania stron zmieniają się pod wpływem wydarzeń i wraz z upływem czasu.

Ekstremalna redukcja postanowień: „... i że nie opuszczę Cię aż do ...”

I.4. Intencje stron

Strony zawierając umowę zwykle mają dobre intencje i pozytywne nastawienie do siebie nawzajem. Ich wspólnym celem jest zrealizowanie zadania.

Kiedy pojawiają się problemy zmieniają się relacje. Znaczenia nabierają straty, chęć znalezienia winowajcy i rekompensata. Pojawiają się konsultanci, wola wspólnego działania i zrealizowania zadania osłabia się, aż w końcu zanika.

Warto pamiętać o zasadzie: „**Im więcej, tym mniej**”, tzn. im więcej precyzji w regulacjach umownych, tym mniej niespodzianek przy realizacji zadania.

Test 1 – Dwie strony umawiają wspólną realizację przedsięwzięcia. Następnie, każda z nich ma oddzielnie zapisać do czego zobowiązała się sama a do czego zobowiązana jest druga strona.

Test 2 – Jedna ze stron sporządza notatkę w trakcie spotkania, nie odczytując na bieżąco jej zapisów. Druga strona ma zaakceptować zapisane warunki.



1.5. Umowa słowna

„dogadamy się”, „będzie pan zadowolony”

Kodeks Etyki Zawodowej Architektów w Regule 3.7 zobowiązuje do pisemnej formy umowy, pomimo że **Kodeks Cywilny** dopuszcza formę słowną.

W Sądzie Dyscyplinarnym wystąpił przypadek ukarania za niezawarcie umowy w formie pisemnej.

3.7 Reguła: Architekci nie podejmują się świadczenia usług zawodowych, jeśli strony nie uzgodnią na piśmie warunków zlecenia, a w szczególności:

- celu i zakresu prac;
- podziału odpowiedzialności;
- ograniczenia odpowiedzialności;
- budżetu/kosztów realizacji przedsięwzięcia;
- honorariów lub metod ich wyliczenia;
- postanowień określających warunki rozwiązania umowy.

1.6. Opór przed sporządzeniem umowy

argumenty przeciw:

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

argumenty za:

- pisemna forma umowy pozwala na kontrolowane, bezpieczne działania,
- zobowiązanie Izbowe – KEZA,
- warunki ubezpieczenia, np. forma pisemna warunkiem działania polisy,
- informacja o przetwarzaniu danych osobowych – RODO.

a ponadto:

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

I.7. Sporządzanie i analizowanie umowy

Uwaga: Projekt umowy nie jest umową dopóki nie podpiszą go strony umowy.

Schemat działania przy sporządzaniu projektu umowy:

minimum: kto komu (strony), co (przedmiot umowy), na kiedy (terminy), za ile (wynagrodzenie), jak i kiedy płatne (warunki zapłaty), klauzule bezpieczeństwa (okoliczności niezależne), Reguła 3.7 KEZA.

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

Schemat analizowania otrzymanego projektu umowy:

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 istnieje umowa idealna. Wiele zapisów, w pewnych okolicznościach, może stać się obciążeniem lub powodować konieczność dodatkowych czynności niezwiązanych bezpośrednio z projektem.

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

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 umowa musi pozwolić na kontrolowane zakończenie 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 nimi odbywało się w kontrolowany sposób i według tych samych zasad na jakich realizowana jest umowa podstawowa.

Jak sporządzić taka umowę?

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



II. ... i odpowiedzialności

RAMOWY PROJEKT UMOWY NA PRACE PROJEKTOWE

Informacja o przetwarzaniu danych osobowych

- II.1. Przedmiot umowy
- II.2. Obowiązki Projektanta i Zamawiającego
- II.3. Reprezentacja, ustalenia dodatkowe
- II.4. Terminy
- II.5. Wynagrodzenie – zasady wyceny
- 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

RAMOWY PROJEKT UMOWY NA PRACE PROJEKTOWE

Dokument został przyjęty przez Radę Małopolskiej OIA RP jako podstawa do formułowania indywidualnych umów, spełniających rekomendowane zapisy umowy na prace projektowe dla architektów Członków MPOIA.

Jego struktura oparta jest o SCHEMAT DRZEWA. Trzonem są rozdziały regulujące podstawowe relacje stron. Zapisy można ograniczać, uzupełniać o załączniki (wg spisu) i modyfikować aneksami (wg spisu).

Został przekazany z licencją *copyleft* do Izb Okręgowych i Krajowej Rady IA a przez Nią, w lipcu 2018, także do Urzędu Zamówień Publicznych jako przykład dla istotnych postanowień umownych (IPU) w przedmiocie robót budowlanych, dostaw i usług.

Był wielokrotnie wykorzystywany w pracach grup roboczych Zespołu Warunków Wykonywania Zawodu przy Radzie MPOIA, współdziałających z organizatorami konkursów.

Jest dostępny, również jako generator umów na stronie MPOIA

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

Informacja o przetwarzaniu danych osobowych

KLAUZULA INFORMACYJNA PRZY POBIERANIU DANYCH BEZPOŚREDNIO OD OSOBY, KTÓREJ DANE DOTYCZĄ

Zgodnie z art. 13 ust. 1 ogólnego rozporządzenia o ochronie danych osobowych z dnia 27 kwietnia 2016 r. (RODO)

Projektant informuje Zamawiającego (Inwestora), iż:

1. Projektant jest administratorem danych osobowych Zamawiającego;
2. Administrator przetwarza następujące rodzaje danych osobowych Zamawiającego: *(należy wymienić rodzaje danych);*
3. Inspektorem ochrony danych (jeżeli jest powołany) jest Pan/Pani *(imię i nazwisko inspektora, e-mail lub inne dane kontaktowe);*
4. Dane osobowe Zamawiającego będą przetwarzane w celu realizacji niniejszej umowy na podstawie art. 6 ust. 1 lit. b RODO, tj. w związku z wykonaniem niniejszej umowy;
5. Odbiorcą danych osobowych Zamawiającego będą: *(należy wymienić kategorię odbiorców, takich jak podwykonawcy, firmy, z którymi administrator zawarł umowę o powierzenie przetwarzania danych osobowych itp.);*
6. Dane osobowe Zamawiającego nie będą przekazywane do państwa trzeciego/organizacji międzynarodowej;
7. Dane osobowe Zamawiającego będą przechowywane przez okres: *(wskazanie okresu, np. wynikającego z terminu realizacji umowy, albo terminu przedawnienia roszczeń z umowy, a jeżeli administrator nie ma możliwości wskazania okresu przechowywania, należy podać kryterium ustalania tego okresu);*
8. Zamawiający posiada prawo dostępu do treści swoich danych oraz prawo ich sprostowania, usunięcia, ograniczenia przetwarzania, prawo do przenoszenia danych, prawo wniesienia sprzeciwu, w dowolnym momencie bez wpływu na zgodność z prawem przetwarzania;
9. Zamawiający ma prawo wniesienia skargi do GIODO (PUODO lub innego właściwego urzędu), gdy uzna, iż przetwarzanie danych osobowych narusza przepisy RODO;
10. Podanie przez Zamawiającego danych osobowych jest warunkiem umowy, zaś ich nie podanie skutkuje brakiem możliwości zawarcia umowy;

II.1. Przedmiot umowy

Kluczowe dla wszystkich późniejszych działań jest precyzyjne określenie do czego zobowiązuje się Projektant. Jednym z zadań Umowy jest przewidzenie punktów zapalnych i przygotowanie narzędzi do ich rozwiązania.

Czynności prowadzące do określenia przedmiotu umowy:

- Zidentyfikowanie czynności koniecznych dla realizacji zadania,
- Określenie zakresu projektu i etapów jego realizacji.

II.1.A. Zidentyfikowanie czynności koniecznych dla realizacji zadania.

Wiele czynności nie jest domeną architekta lecz innych uczestników procesu. 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, rozdzielając czynności PODSTAWOWE tj. należące do zakresu działań Projektanta, od PONADSPODSTAWOWYCH możliwych 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.	PODSTAWOWE (zakres Projektanta)	PONADPODSTAWOWE (możliwe do zrealizowania przez Zamawiającego, ewent. jako rozszerzenie zakresu przedmiot umowy Projektanta)	
1.	inventaryzacja urbanistyczna, architektoniczna, budowlana, zieleni, w zakresie infrastruktury – odpowiednio do potrzeb		ZAŁĄCZNIK 7 INWENTARYZ.
2.		Analizy: funkcjonalno-programowe, uwarunkowań przestrzennych. Opracowanie programu funkcjonalno-przestrzennego zamierzenia inwestycyjnego	ZAŁĄCZNIK 2 PR. KONCEPC.
3.	analiza programu funkcjonalnego dostarczonego przez klienta. Określenie charakterystycznych parametrów funkcjonalno-przestrzennych inwestycji		ZAŁĄCZNIK 2 PR. KONCEPC.
4.		analiza uwarunkowań prawnych (MPZP, DWZ, ULICP, stan prawny nieruchomości)	ZAŁĄCZNIK 1 OPR. PRZEDPR.
5.		analiza ikonograficzno-historyczna	ZAŁĄCZNIK 7 INWENTARYZ.
6.		program badań konserwatorskich	ZAŁĄCZNIK 3 PR. BUDOWL.
7.		program prac konserwatorskich	ZAŁĄCZNIK 3 PR. BUDOWL.
8.		analiza historyczna; program badań archeologicznych	ZAŁĄCZNIK 2 PR. KONCEPC.
9.		badania stratygraficzne	ZAŁĄCZNIK 3 PR. BUDOWL.
10.		ekspertyzy i opinie budowlane i projektowe	ZAŁĄCZNIK 3 PR. BUDOWL.
11.		ekspertyza mykologiczna, zawilgocenia	ZAŁĄCZNIK 3 PR. BUDOWL.
12.	orzeczenie o stanie technicznym budynku		ZAŁĄCZNIK 3 PR. BUDOWL.
13.		uzgodnienie zakresu mapy do celów projektowych, z opcją jej zlecenia	ZAŁĄCZNIK 3 PR. BUDOWL.
14.		ustalenie zakresu badań geologicznych; badania geologiczne: zdjęcie gazowe, opracowania geologiczne, dokumentacja geologiczno-inżynierska, hydrogeologia	ZAŁĄCZNIK 3 PR. BUDOWL.
15.	określenie wyposażenia instalacyjnego obiektu		ZAŁĄCZNIK 2 PR. KONCEPC.
16.	określenie uwarunkowań projektowych inwestycji na podstawie MPZP lub WZ		ZAŁĄCZNIK 1 OPR. PRZEDPR.
17.		operat wodno-prawny i pozwolenie wodno-prawne	ZAŁĄCZNIK 3 PR. BUDOWL.
18.		opracowania przyrodnicze i środowiskowe; karta informacyjna inwestycji, ocena oddziaływania na środowisko	ZAŁĄCZNIK 3 PR. BUDOWL.
19.		opracowania p. pożarowe	ZAŁĄCZNIK 3 PR. BUDOWL.
20.		wymagania BHP i SANEPID	ZAŁĄCZNIK 3 PR. BUDOWL.
21.	opracowanie koncepcji urbanistyczno-architekt.	wizualizacje, makieta, inne formy prezentacji	ZAŁĄCZNIK 2 PR. KONCEPC.

22.	opracowanie koncepcji urbanistyczno-architekt.	wizualizacje, makieta, inne formy prezentacji	ZAŁĄCZNIK 2 PR. KONCEPC.
23.	opracowanie specjalistycznej technologii obiektu		ZAŁĄCZNIK 8 PR. TECHNOL.
24.	opracowanie koncepcji ochrony przeciwpożarowej		ZAŁĄCZNIK 2 PR. KONCEPC.
25.	pracowanie koncepcji architektonicznej podstawowej		ZAŁĄCZNIK 2 PR. KONCEPC.
26.	analiza cieplna i energetyczna		ZAŁĄCZNIK 3 PR. BUDOWL.
		opracowanie świadectwa charakterystyki energetycznej	ZAŁĄCZNIK 6 PRC. DODATK.
27.		wykonanie koncepcji aranżacji wnętrz stałymi urządzeniami technicznymi i meblami	ZAŁĄCZNIK 2 PR. KONCEPC.
28.		uzyskanie technicznych warunków przyłączenia	ZAŁĄCZNIK 3 PR. BUDOWL.
29.		uzyskanie pozwoleń i uzgodnień dla układu drogowego	ZAŁĄCZNIK 3 PR. BUDOWL.
30.	opracowanie charakterystyki energetycznej		ZAŁĄCZNIK 3
31.	wykonanie PROJEKTU BUDOWLANEGO podlegającego zatwierdzeniu		ZAŁĄCZNIK 3 PR. BUDOWL.
32.	określenie obszaru oddziaływania obiektu		ZAŁĄCZNIK 3 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.;	ZAŁĄCZNIK 3 PR. BUDOWL.
34.	sprawdzenie projektu architektoniczno-budowlanego pod względem zgodności z przepisami, w tym techniczno-budowlanym		ZAŁĄCZNIK 3 PR. BUDOWL.
35.	sporządzani informacji BIOZ		ZAŁĄCZNIK 3 PR. BUDOWL.
36.		objęcie pełnomocnictwa; reprezentowanie inwestora	ZAŁĄCZNIK 3 PR. BUDOWL.
		koordynacja	ZAŁ. 1 - 11
37.		opracowanie przedmiaru robót	ZAŁĄCZNIK 9 PR. PRZETARG.
38.	opracowanie projektu wykonawczego		ZAŁĄCZNIK 5 PR. WYKON.
39.		przedmiary i kosztorysy	ZAŁĄCZNIK 9 PR. PRZETARG.
40.		opracowanie projektu przetargowego	ZAŁĄCZNIK 9 PR. PRZETARG.
41.		opracowanie rysunków warsztatowych	ZAŁĄCZNIK 5 PR. WYKON.
42.		opracowanie projektu wnętrz	ZAŁĄCZNIK 5 PR. WYKON.
43.	nadzór autorski		ZAŁĄCZNIK 4 NADZ. AUTOR.
44.		dokumentacje wykonawcze, warsztatowe, zamienne	ZAŁĄCZNIK 10 PR. ZAMIEN.
45.		udział w procedurze zakończenia budowy i oddania obiektu do użytkowania	ZAŁĄCZNIK 11 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 Umowy³ (Dokumentację Projektową) obejmujący części (etapy):

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

Opcjonalnie (zakres prac ponadpodstawowych):

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

II.2. Obowiązki Projektanta i Zamawiającego

Podstawową 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 2019 r. poz. 1186, z późn. zm.)

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.

(...)

II.2. Obowiązki Projektanta i Zamawiającego

Umowa kontraktowa łączy w sobie:

- umowę z **gwarantowanym sukcesem** tj. o wykonanie projektu (o dzieło),
- umowę z **gwarantowaną dbałością** tj. o reprezentację inwestora (zlecenia).

Niebezpieczne są konsekwencje sprasowania ze sobą tych aktywności bez zrozumienia różnic. Przenikanie się odpowiedzialności za odrębne czynności, bez ich precyzyjnego rozgraniczenia jest najczęstszym powodem kłopotów.

Pomieszanie pojęć, występuje często już w samych zapisach umownych, uprawdopodobniając wystąpienie problemów podczas realizacji zadania.

RAMOWY PROJEKT UMOWY NA PRACE PROJEKTOWE podaje metodę rozdzielenia działań przypisanych Projektantowi od zadań Zamawiającego.

ROZDZIAŁ 2 OBOWIĄZKI PROJEKANTA I ZAMAWIAJĄCEGO

§ 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 2019 r. poz. 1186, z późn. zm.)* 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. 3 pkt. 4 *USTAWY z dnia 7 lipca 1994 Prawo budowlane (Dz.U z 2019 r. poz. 1186, z późn. zm.)*
 - 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 zwiąże 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

II.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 najważniejszego ale jednak 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 dodatkowo i na określonych warunkach, zobowiązać się 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.



II.3. Reprezentacja, ustalenia dodatkowe

Ramowy Projekt Umowy definiuje obowiązki (§ 3) i inne czynności należące do Zamawiającego (§ 4), które po spełnieniu określonych warunków (§ 5), mógłby zrealizować również Projektant. Podobnie jest z ewentualnymi dodatkowymi pracami, nienależącymi do podstawowych czynności Projektanta. Niektóre z nich wymagają specjalistycznego przygotowania zawodowego i uprawnień. Podjęcie się takich zadań powinno odbyć się poza Przedmiotem Umowy i wyłącznie na zasadzie reprezentacji Zamawiającego na jego wyłączną odpowiedzialność.

Rozszerzenie Przedmiotu umowy o te zadania poszerza zakres odpowiedzialności Projektanta i musi skutkować, poza dodatkowym wynagrodzeniem, odpowiednim ubezpieczeniem. Polisa jest warunkiem koniecznym, gdyż zabezpiecza wobec czynności wykonywanych przez osoby trzecie.

§ 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 dodatkowych 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. przy konieczności uzyskania opinii, uzgodnień bądź zajęcia 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 – zasady wyceny

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 płatne po zakończeniu zadania jest najgorszym możliwym rozwiązaniem.

Nie dysponujemy cennikiem jednak posiadamy regulacje pomocne do sporządzenia wyceny.

II.5. Wynagrodzenie – zasady 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 2004 r. Nr 130, poz. 1389, z późn. zm.).

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 19.12.2002 r.

<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 nr 18 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>

II.5. Wynagrodzenie – zasady wyceny

KALKULATORY

Nie dysponujemy cennikiem, jednak oprócz regulacji pomocnych do sporządzenia wyceny, mamy do dyspozycji proste narzędzia pozwalające na szybkie oszacowanie kosztów projektu.

Istotne jest to, że kalkulatory to narzędzia obiektywne, ogólnodostępne i łatwe w użyciu. Pozwalają na weryfikację zamierzeń również przez samego Zamawiającego. Ciekawym doświadczeniem może być wspólna z Zamawiającym kalkulacja.

Zasady działania kalkulatorów oparte są na:

- odniesieniu wartości prac projektowych do czasu koniecznego na ich zrealizowanie lub
- odniesieniu wartości prac projektowych do wartości inwestycji.

II.5. Wynagrodzenie – zasady wyceny

Na stronie Małopolskie Okręgowej Izby Architektów znaleźć można przekierowania:

<http://www.mpoia.pl/index.php/dzialalnosc/wwz/1077-honoraria-i-kalkulator-nakladow-pracy>

KALKULATOR NAKŁADÓW CZASU PRACY (KALKULAČKA)

Aplikacja w trybie online, zaprezentowana przez Kolegów z Czeskiej Izby Architektów (Česká Komora Architektů) 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>

<http://www.mpoia.pl/index.php/dzialalnosc/wwz/1340-kalkulator-wycen-prac-projektowych>

KALKULATOR WYCEN PRAC PROJEKTOWYCH (Serwis Simplifee.pl)

Aplikacja w trybie online, oparta o regulamin honorariów architekta dla obiektów i zespołów zabudowy z 13.01.2006 r., skojarzony z kwartalną bazą cen średnich dla nowopowstałych nieruchomości oraz Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z 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.

Kalkulator w wynikach analiz podaje pełną wartość projektu na poziomie minimalnym uwzględniającą udziały wszystkich podstawowych branż.

<https://simplifee.pl>

II.6. Przekazanie przedmiotu umowy

1. Dla Projektanta 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

**Czy Umowa o prace projektowe może być bezpieczna?
o relacjach i odpowiedzialności**

**bezpieczeństwo
Wykonawcy, Zamawiającego,
powodzenia 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 przedsięwzięcia.

II.8. Rękojmia (gwarancje)

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

Zgodnie z Art. 568. § 1. Ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny, okres rękojmi wynosi 2 lata od daty wydania projektu. gwarancja jeśli nie zostało inaczej ustalone również powinna trwać 2 lata licząc od daty wydania projektu (Art. 577. § 4.).

Z tej regulacji korzystają ubezpieczyciele formułując standardowe polisy, podczas gdy zamawiający bardzo często oczekują od projektanta udzielenia kilkudziesięciomiesięcznej rękojmi, a nawet powiązania odpowiedzialności architekta z okresem rękojmi wykonawców robót budowlanych, co nie ma de facto limitu czasowego.

Tymczasem obowiązujące w Polsce przepisy są wystarczająco precyzyjne dla zapewnienia pełnej ochrony interesu zamawiającego, który z mocy prawa (Kc) dysponuje dwoma latami na gruntowne przeanalizowanie projektu. Projektant z mocy prawa (Pb) podczas realizacji inwestycji zobowiązany jest wyjaśniać wątpliwości dotyczące projektu i zawartych w nim rozwiązań, a po przekazaniu obiektu do użytkowania, zamawiający również z mocy prawa (Kc) dysponuje pięcioletnią rękojmią wykonawcy robót.

Wprowadzanie niewłaściwych relacji stron zwiększających ryzyko wykonawców, podnosi ryzyko zachwiania ciągłości procesu inwestycyjnego, a wkonsekwencji powiększa również ryzyko zamawiających.



IZBA ARCHITEKTÓW
RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ
MAŁOPOLSKA OKRĘGOWA
IZBA ARCHITEKTÓW RP

Czy Umowa o prace projektowe może być bezpieczna? o relacjach i odpowiedzialności

Aby skutecznie ochronić inwestycję przed konsekwencjami ewentualnych błędów, konieczna jest odpowiednia polisa w kalkulowana w koszty jej realizacji.

Uwaga:

Polisa projektanta chroni Projektanta i wprowadza do procesu dodatkowego przeciwnika dla Zamawiającego

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 trwania 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 projektanta przy braku możliwości kontynuacji zadania przez zespół autorski,
- a poza tymi przypadkami powinno nastąpić dopiero po przekazaniu obiektu do użytkowania.

Paradoksalnie przedwczesne i zbyt szerokie przekazanie praw Zamawiającemu może stać się zagrożeniem dla bezpieczeństwa realizacji przedsięwzięcia, racjonalnego gospodarowania środkami i powodzenia procesu inwestycyjnego.

Zrealizowanie prawa do wprowadzenia zmian w projekcie przez osoby trzecie może bowiem zachwiać relacjami **PROJEKTANT – UBEZPIECZENIODAWCA – PROJEKT – ZAMAWIAJĄCY**. Zamawiający może w ten sposób doprowadzić do utraty partnera w swoim zamierzeniu, a wprowadzając zmiany jego ochrony ubezpieczeniowej a także rękojmi i gwarancji udzielonych na projekt.

Czy Umowa o prace projektowe może być bezpieczna? o relacjach i odpowiedzialności

W najlepiej pojętym interesie Zamawiającego jest aby zmiany w projekcie wprowadzał jego autor.

Jest osobą najbardziej kompetentną, świadomą konsekwencji i wszystkich uwarunkowań, jakie wpłynęły na powstanie projektu w jego ostatecznym kształcie.

Uwaga:

Wprowadzenie zmian do projektu przez osoby trzecie bez wiedzy i zgody autora jest niebezpieczne dla Inwestora. Może spowodować utratę rękojmi i gwarancji a także ochrony ubezpieczeniowej Projektanta. Projekt, bowiem nabywa cech niezwiązanych z autorem.

Może również wymagać zmiany decyzji o pozwoleniu na budowę (w zakresie składu projektantów). Przejęcia kompetencji projektanta przez nowego architekta bez zgody autora pierwotnego projektu narusza zasady etyki zawodu.



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. Podobne zagrożenie stanowi nadmiernie rozbudowany zakres nadzoru przy braku odpowiedniego finansowania czy też brak jednoznacznie określonych ram czasowych nadzoru.

I. Zakres nadzoru autorskiego

Został ustalony, w sposób niepozostawiający wątpliwości, w podstawowym akcie prawa inwestycyjnego.

USTAWA z dnia 7 lipca 1994 Prawo budowlane (Dz.U. z 2019 r. poz. 1186, z późn. zm.):

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. (...)

II. Finansowanie nadzoru autorskiego

Ramowy Projekt Umowy na prace projektowe przyjęty przez Radę Małopolskiej Okręgowej Izby Architektów RP jako podstawa do formułowania umów, jednoznacznie wypowiada się nt. finansowania nadzoru autorskiego.

§ 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

Projektowanie zawiera pierwiastek twórczy, który odróżnia je od większości usług.

Projektowanie architektoniczno-budowlane wyróżnia się mnogością i różnorodnością zagadnień jakie łączy, skalą ryzyk podejmowanych wraz z kolejnymi decyzjami projektowymi oraz niestabilnością zarówno ram czasowych jak i rozstrzygnięć procesów administracyjnych którym podlega.

Stawianie wymogu zabezpieczenia należytego wykonania umowy w pracach projektowych, jest niepotrzebnym dodatkowym obciążeniem Projektanta, które nie posiada wystarczająco uzasadnionych przesłanek.

Architekt podejmując zadanie, nie tylko angażuje środki finansowe dla zrealizowania projektu, ale przekazuje Zamawiającemu w trakcie całego procesu potencjał intelektualny, a ostatecznie autorskie prawa majątkowe.

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



IZBA ARCHITEKTÓW
RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ
MAŁOPOLSKA OKRĘGOWA
IZBA ARCHITEKTÓW RP

**Czy Umowa o prace projektowe może być bezpieczna?
o relacjach i odpowiedzialności**

Dodatkowy czynnik ryzyka wprowadzony do skomplikowanego multidyscyplinarnego zadania nie zabezpiecza należytego wykonania umowy, przeciwnie może doprowadzić do zachwiania stabilności finansowej Projektanta i zagrozić całemu procesowi.

III. Ubezpieczenie

(OC obowiązkowe architekta, OC pracowni projektowej)

Błędów nie popełnia ten, kto nic nie robi.

Pomyłka, błąd - ludzka rzecz. Może zdarzyć się szczególnie w pracy o charakterze twórczym, jaką jest projektowanie architektoniczno – budowlane. Z zasady jest to bowiem wędrówka po „nieoznakowanych szlakach”.

Problem pojawia się gdy błąd wywołuje wymierną szkodę, a jedna ze stron będących we wzajemnych relacjach staje się pokrzywdzona. Rozsądek nakazuje aby nie lekceważyć zagrożenia, bo skoro błąd może mieć charakter naturalny i nieomijalny, konieczne jest wprowadzenie mechanizmów zabezpieczających przed jego negatywnymi skutkami.

OC obowiązkowe architekta (indywidualne) z zasady nie zapewnia pełnej ochrony

OC pracowni projektowej wymaga natomiast odpowiedzialnej konfiguracji

III. Ubezpieczenie

Zawód Architekta jest zawodem zaufania publicznego.

Na architekcie spoczywają zatem dwa odpowiedzialne zadania:

1. w ramach czynności zawodowych – powinien pomóc swojemu klientowi w sposób optymalny zrealizować cel inwestycyjny,
2. mając świadomość złożoności (interdyscyplinarności) procesu projektowego i inwestycji – powinien zadbać o bezpieczeństwo swoje i swojego klienta (i społeczeństwa) na wypadek błędu.

Jaka polisa OC?

Przed podjęciem decyzji o wyborze ubezpieczyciela i polisy OC, należy poznać funkcjonujące na rynku oferty, w kontekście własnych potrzeb. Jeżeli robimy to pierwszy raz – warto skorzystać z usług zaufanego brokera. Optymalnym rozwiązaniem jest stała współpraca z brokerem ubezpieczeniowym, który poznając specyfikę pracy architekta – pomaga optymalizować formę i zakres ochrony.



III. Ubezpieczenie

Żeby odpowiedzieć na pytanie jakiej polisy potrzebuję (jako indywidualny architekt czy biuro projektowe), należy określić:

- podmiot ochrony – rodzaj prowadzonej działalności oraz formę organizacji pracy (kim jestem),
- przedmiot ochrony – zakres aktywności zawodowej (inwentaryzacja podejmowanych czynności),
- czasowy zakres ochrony (trigger).

Trigger

W praktyce występują dwa zakresy czasowej ochrony, związane z zawodem architekta:

- **act committed** – odpowiedzialność ubezpieczyciela, jeżeli zdarzenie wystąpiło w okresie obowiązywania ubezpieczenia. Ochrona trwa również po zakończeniu umowy, co oznacza, że architekt po zakończeniu działalności projektowej nadal jest chroniony polisą – do czasu zakończenia odpowiedzialności za projekt (zgodnie z regulacjami Kodeksu Cywilnego);
- **claims made** – oznacza odpowiedzialność ubezpieczyciela, jeżeli zgłoszenie roszczenia dotyczącego szkody następuje w okresie obowiązywania (opłacenia) polisy. Po zakończeniu umowy ubezpieczeniowej kończy się ochrona. Ten zakres ochrony preferuje utrzymywanie (opłacanie) polisy OC również po zakończeniu pracy architekta, do czasu zakończenia odpowiedzialności za projekt (zgodnie z regulacjami Kodeksu Cywilnego).

III. Ubezpieczenie

Podpisywanie cudzych projektów (tzw. firmanci, klepacze)

Biorąc pod uwagę potencjalne skutki błędu projektowego, zastanawiający jest funkcjonowanie zjawiska tzw. podpisywania cudzych projektów. Architekci podpisujący projekt biorą na siebie bowiem odpowiedzialność za przyjęte w nim rozwiązania. W przypadku błędu – są zmuszeni przyjąć jego skutki.

Powstaje pytanie, czy osoba biorąca na siebie odpowiedzialność za cudzą pracę – rzeczywiście jest w stanie dokonać gruntownej analizy projektu i jest pewna przyjętych w nim rozwiązań? Czy jest świadoma odpowiedzialności i co sprawia, że jest gotowa podjąć aż takie ryzyko?

(z opracowania arch. Marek Tarko, MPOIA RP)

Czy Umowa o prace projektowe może być bezpieczna? o relacjach i odpowiedzialności

Bibliografia:

1. RAMOWY PROJEKT UMOWY NA PRACE PROJEKTOWE

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

2. **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 2004 r. Nr 130 poz. 1389, z późn. zm.).

3. 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>

4. 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 19.12.2002 r.

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

5. 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 nr 18 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>

6. KALKULATOR NAKŁADÓW CZASU PRACY (KALKULAČKA)

<http://www.mpoia.pl/index.php/dzialalnosc/wwz/1077-honoraria-i-kalkulator-nakladow-pracy>

Aplikacja w trybie online, zaprezentowana przez Kolegów z Czeskiej Izby Architektów (Česká Komora Architektů) 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>

7. KALKULATOR WYCEN PRAC PROJEKTOWYCH (Serwis Simplifee.pl)

<http://www.mpoia.pl/index.php/dzialalnosc/wwz/1340-kalkulator-wycen-prac-projektowych>

Aplikacja w trybie online, oparta o regulamin honorariów architekta dla obiektów i zespołów zabudowy z 13.01.2006r., skojarzony z kwartalną bazą cen średnich dla nowopowstałych nieruchomości oraz 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. Kalkulator w wynikach analiz podaje pełną wartość projektu na poziomie minimalnym uwzględniającą udziały wszystkich podstawowych branż.

<https://simplifee.pl>

8. **Waldemar Jasiewicz, A...Symetria umowy**, wydawca: arch. Waldemar Jasiewicz, 2005.

9. **UBEZPIECZENIE**, Marek Tarko Architekt IARP, Zawód:Architekt #67



IZBA ARCHITEKTÓW
RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ
MAŁOPOLSKA OKRĘGOWA
IZBA ARCHITEKTÓW RP

**Czy Umowa o prace projektowe może być bezpieczna?
o relacjach i odpowiedzialności**

Dziękuję za uwagę

Piotr Chuchacz

Architekt IARP

MP-1281

Rada MPOIA RP

Koordinator Zespołu Warunków Wykonywania Zawodu

przy Radzie Małopolskiej Okręgowej IARP

Zastępca Przewodniczącego Komisji

Warunków Wykonywania Zawodu KRIA