



ZAKOŃCZENIE PROJEKTU BUDOWLANEGO

Decyzja wykonawcy w sprawie podjęcia się projektu budowlanego należy niewątpliwie do trudnych. Wbrew pozorom, dotyczy to również etapu przed i wczesno-kontraktowego z uwagi na rodzaj, zakres i skutki omawianego typu zobowiązań.

Każdy etap projektu, począwszy od negocjacji poprzez zawarcie umowy i skończywszy na jej wykonaniu, wymaga odrębnej analizy, zwłaszcza pod kątem potencjalnego ryzyka i odpowiedzialności. Z praktyki jednak, najczęściej problem pojawia się na etapie końcowym, głównie w kontekście zatwierdzenia zakończenia projektu, a właściwie zarzutów co do jego jakości a tym samym wzajemnych roszczeń (zapłata – odszkodowanie).

Biorąc pod uwagę czynnik komercyjny, warto zastanowić się co, w sensie faktycznym i prawnym oznacza termin 'zakończenia' prac budowlanych.

Niestety nie ma precyzyjnej definicji prawnej, również dostępne wzory kontraktów rzadko posługują się taką definicją. Wobec czego termin ten może być określony poprzez interpretację danej umowy oraz odniesienie do odpowiedniego orzecznictwa. Ogólnie termin ten oznacza praktyczne wykonanie wszystkich prac określonych umową, wolnych od wad (z wyłączeniem wad ukrytych) z dopełnieniem wszelkich, odpowiednich wymogów ustawowych oraz warunków kontraktowych. Stąd niezwykle istotne jest dokładne zapoznanie się z umową przed jej podpisaniem, zwłaszcza w kontekście specyficznych wymogów zlecającego warunkujących uzna-

nie należytego wykonania kontraktu.

Niewątpliwie, data zakończenia prac, zazwyczaj potwierdzona odpowiednim dokumentem, oznacza wejście w życie projektu, a tym samym jego test. To z kolei wiąże się z określonymi skutkami o charakterze faktyczno-prawnym.

W zakresie ważniejszych skutków prawnych, warto zaznaczyć, iż terminowe zakończenie prac wyłącza, co do zasady, działanie zapisów umownych określających wysokość odszkodowania na wypadek opoźnień projektu. Wykonawca będzie miał również tytuł do wypłaty kwoty zatrzymanej w odpowiednim procencie. Z chwilą zakończenia prac rozpoczyna się również okres odpowiedzialności za wady, z tym, że zarządca kontraktu może zlecić wykonawcy jedynie te poprawki lub uzupełnienia prac, które odnoszą się do wad, które powstały w okresie gwarancji, a nie tych, które zostały zidentyfikowane w momencie zakończenia prac. W odniesieniu do tego ostatniego, zlecający może wprowadzić odpowiednie zapisy

umowne określające czas na dokonanie poprawek nie wstrzymujących odbiór prac.

W dacie odbioru/zakończenia prac, ryzyko szkód i odpowiedzialności za prace przechodzi z wykonawcy na zlecającego, w tym, jeśli wykonawca ubezpieczył prace, przechodzi również ryzyko ubezpieczeniowe. Co ważne, od przedmiotowej daty, nie można już zlecić wykonawcy przeprowadzenia zmian; wszelkie prace dodatkowe muszą być przedmiotem odrębnej umowy (sprawa: TFW Printers Ltd v Interserve Project Services Ltd [2006] EWCA Civ 875).

Z powyższego wynika, iż zwłaszcza w kontekście ryzyka odpowiedzialności odszkodowawczej, wszelkie próby opóźnienia potwierdzenia daty zakończenia prac przez zlecającego będą miały istotne znaczenie dla wykonawcy. Może to przykładowo nastąpić przy okazji ustalania listy poprawek. W praktyce jednak często drobne poprawki wymagane są już po wystawieniu zaświadczenia o zakończeniu prac.

Artkuł opracowany przez Katarzynę Woźniak

Partner Zarządzający/ Prawnik Euro Lex Partners LLP (City London)
Master of Law (Poland) LLM in Business International Law (UK) LLB (Hons) (UK)

Twój kontakt do kancelarii:

Euro Lex Partners LLP, Tower 42, 25 Old Broad Street, London, EC2N 1HN, (przy stacji metra Liverpool Street)

Otwarte w godz 9-21- Pracujemy dla klientów również w Sobotę

Tel. 020 8144 8363, Mob 07837214987, Mob 077 7226 0251, E: office@eurolexpartners.co.uk, skype: eurolexpartners

www.eurolexpartners.eu