



Czytelna UMOWA



Czy warto zawierać formalne umowy? Jaką powinna ona przybrać formę oraz co ważne w jej treści? Te i podobne im pytania zapewne nie raz i niejedną z nas zada. Odpowiedź generalna jest prosta, mianowicie nie tylko warto ale należy ustalenia „przypiętować” formą umowy pisemnej. Co do szczegółów, sprawa nie wygląda już tak prosto, albowiem wymaga ona uwzględnienia indywidualnych okoliczności.

Umowa w formie pisemnej, należyć aneksowana ma walor dowodowy o istotnym znaczeniu na wypadek sporu. Pamiętajmy, iż często jego okoliczności trudne będą do przewidzenia jeszcze na etapie negocjacji czy zawierania umowy. Entuzjazm towarzyszący zawarciu umowy może być wszechogarniający, jednakże profesjonalne i rozważne podejście do tematu zwykle pozwoli nam uniknąć problemów. Stąd też, mając na uwadze możliwość pojawienia się komplikacji w czasie realizacji umowy, należy odpowiednio wcześniej zabezpieczyć swoją pozycję. Pośpiech, ustne ustalenia, przyjmowanie dodatkowych zleceń w ramach istniejącej umowy i/lub nowych zleceń często kończą się źle, zwłaszcza finansowo. Efekt może być taki, iż albo nie będziemy w stanie dotrzymać terminu umowy albo wykonamy ją wadliwie, czego skutkiem może być wypowiedzenie umowy i roszczenie tytułem odszkodowania.

Jeśli chcemy by umowa przynosiła oczekiwane zyski a nie straty, zachowajmy należytą ostrożność podejmując właściwe kroki tak przygotowawczo-zabezpieczające jak i dalsze, już na etapie wykonywania umowy.

Trudno jest jednoznacznie określić katalog sugerowanych działań, niemniej wymienić tu można między innymi sprawdzenie kontrahenta – jak długo jest na rynku, jego portfolio zleceń, sytuację finansową, dostępne opinie na temat wypłat/ wyroki sądowe. Na dalszym etapie ważne jest by negocjacje warunków umowy były rozważne z właściwym określeniem własnej pozycji i zdolności do wykonania umowy. Dalej, jeśli wiemy, iż prawidłowe wykonanie umowy wymagać będzie przyjęcia podwykonawców, wówczas należy się odpowiednio zabezpieczyć. Odnosząc się do umów w przedmiocie prac budowlanych, ważne jest przyjęcie osób kompetentnych i doświadczonych tak, by zdolni oni byli

do wykonania zleconej im części umowy (np. prace elektryczne, hydrauliczne, czy instalacje gazowe). Muszą oni posiadać odpowiednie, ważne certyfikaty upoważniające ich do wykonywania czynności objętych uprawnieniami oraz muszą posiadać ważne ubezpieczenia. Jeśli zaniedbamy nasze obowiązki w tym zakresie, wówczas może to pociągnąć za sobą poważne konsekwencje, często o charakterze finansowym. Dlaczego? Ponieważ odpowiedzialność spoczywa na stronie, która zawarła umowę z kontrahentem, nie podwykonawcy. Ich zaniedbania i szkody tym wyrządzone będą odpowiedzialnością tego, kto ich przyjął, jeśli nie zadbał on o właściwe zabezpieczenia w tym przedmiocie.

Dalej, należy zadbać o prawidłowe ubezpieczenia dla siebie jako wykonawcy usług w danym zakresie. Jeśli po wykonaniu zlecenia pojawiają się szkody, zapisy polis będą miały kluczowe znaczenie, jak również prawdziwość i zakres informacji udzielonych ubezpieczycielowi przed zawarciem umowy ubezpieczenia.

Następnie, na poszczególnych etapach umowy należy zadbać o właściwą dokumentację, w tym fotograficzną oraz raporty podpisane przez wszystkie strony, w zależności od typu oraz przedmiotu danej umowy. Takie zabezpieczenie powinno dać podstawę do skutecznego dochodzenia płatności za wykonaną pracę. Ważne jest również prawidłowe określenie strony (imię, nazwisko, nazwa widniejąca w rejestrze) w dochodzeniu swoich roszczeń. Jeśli dane są nieprawidłowe, wówczas jest duże prawdopodobieństwo, że twoje roszczenie będzie nieskuteczne w egzekucji. Pan ‘Kwiatkowski’ to nie Pan ‘Kwiatkowski’ lub Pan ‘Johnson’ to nie Pan ‘Janson’. Ważna jest również nazwa handlowa podmiotu, która nie zawsze wyraźnie określa jego formę prawną. Przykładowo nazwa ‘Jan Constructing LTD’ wskazuje jasno na formę spółki z ograniczoną odpowiedzialnością, natomiast ‘Jan Constructing’ oznaczać będzie podmiot gospodarczy występujący w obrocie pod daną nazwą handlową. W przypadku, o którym mowa powyżej, należy zadbać o prawidłowe ustalenie podmiotu odpowiedzialnego, którym z reguły będzie osoba fizyczna.

Kwestią bezsporną jest oczywiście zadbanie o dobrą umowę. Nie wystarczy bowiem proste wypełnienie wzoru umowy dostępnej w Internecie. Wzór jest tylko ‘szkieletem’ z podstawowymi zapisami, które mogą nie zabezpieczyć nas w razie sporu. Umowa musi być odpowiednio szczegółowa, należyć odzwierciedlająca jej warunki. Musi być ‘strojem’ odpowiednio skrojonym. Oczywiście nie da się wszystkiego przewidzieć oraz przed wszystkim zabezpieczyć. Żadna umowa nie obejmie każdej ewentualności, inaczej byłaby ona zbyt długa i abstrakcyjna. Aczkolwiek na szczególną uwagę zasługują zapisy dotyczące dynamiki przedmiotu umowy (np. prace podstawowe i dodatkowe), płatności (zaliczki, terminy, opóźnienia), gwarancji, rozstrzygnięcia sporów oraz trybu rozwiązania umowy. Ważne są postanowienia umów wskazujące alternatywne formy rozstrzygnięcia sporów, poza tym sądowym. Tu należy wskazać, iż postępowanie sądowe ma charakter publiczny i zazwyczaj wskazuje na wysoki poziom konfliktu pomiędzy stronami. Tymczasem, dla zachowania ciągłości w miarę pozytywnych relacji biznesowych oraz celem utrzymania poufności szczegółów sporu, lepszym rozwiązaniem może okazać się postępowanie arbitrażowe, mediacja lub negocjacje. Jeśli natomiast przedmiot sporu i jego okoliczności wymagają rozstrzygnięcia sądowego, niezwykle istotny jest materiał dowodowy w sprawie.

Prawidłowo sporządzona umowa ma istotne znaczenie w istniejącej relacji prawnej, którą powinna ona właściwie określać i należyć zabezpieczać.

Artukuł 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, www.eurolexpartners.eu
skype: eurolexpartners