

PRACE PODWYKONAWCZE

W praktyce projektów budowlanych często dokonuje się zleceń prac podwykonawczych. Wynika to zasadniczo z konieczności zapewnienia należytego wykonania specjalistycznej części prac, wymagających odpowiedniej wiedzy i doświadczenia ich wykonawców.

Umowa w przedmiocie prac podwykonawczych stanowi odrębny rodzaj zobowiązania pomiędzy wykonawcą a podwykonawcą, choć rodzaj i zakres zleczanych prac jest ściśle związany z głównym kontraktem budowlanym. Niemniej, należy pamiętać, iż tego rodzaju zobowiązanie nie tworzy bezpośredniej relacji prawnej pomiędzy klientem zlecającym a podwykonawcą. Dlaczego o tym wspominały? Ponieważ zdarza się, iż w przypadku braku płatności

przez wykonawcę, podwykonawca zwraca się bezpośrednio do klienta w sprawie zapłaty. Zdarzają się również sytuacje, w których wykonawca odmawia zapłaty argumentując, iż sam nie otrzymał płatności od klienta. To dla podwykonawcy nie ma znaczenia (poza trudnością w odzyskaniu należności), albowiem wykonawca ma obowiązek zapłacić za wykonane usługi niezależnie od kwestii zobowiązań stron projektu głównego. Należy pamiętać, iż główny wykonawca pozostaje podmiotem odpo-

wiedzialnym za należyte wykonanie umowy, a tym samym odpowiada za usługi świadczone przez podwykonawców. Dlatego tak ważne są odpowiednie zapisy umowy o prace podwykonawcze, w tym zapewnienie, iż zatrudnieni podwykonawcy mają odpowiednią wiedzę, doświadczenie, certyfikaty i ubezpieczenia. Zaniedbania w tym zakresie mogą drogo kosztować wykonawcę.

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

Oto przykładowy opis omawianej relacji prawnej w kontekście zależności (lub jej braku) i odpowiedzialności za naruszenia umowy: jeśli firma X Ltd zawiera umowę z Y Builders Ltd (kontrakt główny) dla wykonania określonych prac budowlanych, a następnie firma Y Builders Ltd zleca prace elektryczne firmie Z Ltd (podwykonawca), wówczas Z nie nabywa żadnych praw ani obowiązków wynikających z umowy głównej pomiędzy X i Y. Podobnie, X nie nabywa żadnych praw określonych umową pomiędzy Y i Z. Tym samym, jeśli prace wykonane przez Z nie będą odpowiadać wymogom projektu głównego, wówczas X będzie miał roszczenie względem Y tytułem naruszenia umowy głównej, a Y będzie mógł dochodzić swych roszczeń wobec Z tytułem naruszenia ich umowy.

Wyżej opisana relacja regulowana jest prawem zobowiązań, niemniej należy pamiętać, iż w pewnych sytuacjach, wykraczających poza bezpośrednią relację kontraktową, mogą powstać obowiązki, których niedopełnienie (np. z powodu niedbalstwa) będzie rodzilo cywilną odpowiedzialność deliktową.

Należy pamiętać, iż podstawowa konstrukcja zasady odpowiedzialności wynikająca z prawa zobowiązań, może być odpowiednio zmodyfikowana mocą porozumienia stron wyrażonego w odpowiednich zapisach umowy. Oznacza to, przykładowo, iż strony mogą w sposób wyraźny zapewnić, że klient X będzie mógł dochodzić swych roszczeń bezpośrednio od podwykonawcy Z. Stąd też ważne jest dokładne zapoznanie się z zapisami umowy głównej, w tym zakresie min. praw osób trzecich.

Przyszłe strony każdej umowy powinny dokładnie zapoznać się z jej często szczegółowymi zapisami. Chodzi bowiem o zrozumienie treści i świadomą akceptację przyjętych zobowiązań. Podpisanie dokumentu potwierdza, iż jego zapisy są zgodne z wolą strony. Nie można później argumentować, przykładowo, iż umowa została podpisana mimo, iż w większości była niezrozumiała, ponieważ: była w języku angielskim, zapisana małym druczkiem z licznym odniesieniami, obszerna itp. Trzeba mieć świadomość, iż jeśli dojdzie do naruszenia umowy, np. z powodu niezrozumienia jej zapisu lub jego błędnej interpretacji, poszkodowana strona będzie dochodzić swych roszczeń w trybie zapewniającym ich skuteczność. Dodatkowo, w przypadku umów o prace podwykonawcze, wykonawca powinien podjąć wszelkie starania, by odpowiednio dobrać swych podwykonawców. Jeśli, jak wskazaliśmy, to on zasadniczo ponosi odpowiedzialność za jakość wykonanych prac, w jego interesie jest właściwe zabezpieczenie swojej pozycji tak względem klienta głównego jak i podwykonawcy. W zależności od rodzaju prac, powinien on min sprawdzić, czy podwykonawca ma aktualne uprawnienia potwierdzone certyfikatami i czy on i podwykonawcy mają odpowiednie ubezpieczenia, min. na wypadek szkody i roszczeń osób trzecich.

Takie sprawdzenia mogą zaoszczędzić wykonawcy wielu zmartwień, oraz co ważne, odpowiednio zabezpieczyć go na wypadek ewentualnych sporów finansowych. „Przezorny zawsze ubezpieczony”, co w przypadku zleceń podwykonawczych nabiera szczególnego znaczenia.