

Bazowe uregulowania prawne

Definicja umowy

Umową nazywamy zgodne oświadczenie woli dwóch (lub więcej) stron (kontrahentów) złożone w celu ustanowienia, zmiany lub zniesienia stosunku prawnego.

Stosunek prawny

Stosunek prawny to stosunek społeczny regulowany przez prawo, tj. zespół norm wydanych lub usankcjonowanych przez państwo i zagwarantowanych przymusem państwowym.

Norma prawna

Norma prawna jest elementarną częścią prawa, regułą postępowania wynikającą z przepisów prawnych. Przepisy z kolei, to elementarne części ustaw lub innych aktów normatywnych. Przepis nie musi pokrywać się z normą prawną. Elementy normy mogą być zamieszczane, często w dość złożony sposób, w różnych przepisach prawnych.

Rodzaje norm prawnych

W prawie wyróżnia się dwa rodzaje norm prawnych, które różnią się między sobą charakterem i mocą obowiązującą. Są to:

- normy bezwzględnie obowiązujące (imperatywne),
- normy względnie obowiązujące (dyspozytywne).

Normy imperatywne zawierają niepodważalny nakaz państwa, od wypełnienia którego nie można się w żadnej sytuacji uchylić. Zastosowanie ich nie może być wyłączone, ograniczone lub zmienione wolą stron. Nawet wtedy, gdy przyszłe strony umowy zgadzają się na uregulowanie wzajemnych praw i obowiązków w sposób odmienny niż nakazuje to norma imperatywna - to tego rodzaju umowa jest nieważna. Z norm imperatywnych składa się np. prawo administracyjne, karne.

Normy dyspozytywne mają odmienny charakter. Stosuje się je wtedy, gdy spraw, których norma dotyczy, strony nie uregulowały w umowie inaczej. W razie sporu sąd będzie się kierował zawartą umową, całkowicie pomijając normę prawną. Normy dyspozytywne stosuje się także wtedy, gdy dana sprawa, której norma dotyczy nie została w ogóle uregulowana w umowie lub uregulowana została, lecz w sposób niekompletny lub nie zrozumiały. Najwięcej norm względnie obowiązujących zawiera prawo cywilne.

Normy dyspozytywne pozostawiają stronom swobodę w układaniu stosunków umownych, pozwalają na zapis wzajemnych praw i obowiązków w sposób odpowiadający stronom bez drobiazgowego zapisywania wszelkich szczegółów, gdyż w sprawach nie uwzględnionych w umowie automatycznie wchodzi w grę.

W szczególności dotyczy to również umów o roboty budowlane. W kodeksie cywilnym umowa o roboty budowlane ma odrębny tytuł.

Umowa o roboty Budowlane

Przez umowę o roboty budowlane wykonawca zobowiązuje się do oddania przewidzianego w umowie obiektu, wykonanego zgodnie z projektem i zasadami wiedzy technicznej, a inwestor zobowiązuje się do dokonania wymaganych przez właściwe przepisy czynności związanych z przygotowaniem robót, w szczególności do przekazania terenu budowy i dostarczenia projektu, oraz do odebrania obiektu i zapłaty umówionego wynagrodzenia.

Umowa o dzieło

W takim rozumieniu może być traktowana jako szczególny rodzaj umowy o dzieło. Umowa o dzieło jest umową, przez którą przyjmujący zamówienie zobowiązuje się do wykonania oznaczonego dzieła (np. wzniesienia budynku), a zamawiający do

zapłaty wynagrodzenia. Jej główną cechą charakterystyczną jest to, że przyjmujący zamówienie zobowiązuje się do dostarczenia z góry określonego rezultatu swoich działań i tylko za ten rezultat należy mu się wynagrodzenie.

Umowa zlecenie

W stosunku do niektórych robót w budownictwie trudno jest z góry określić rezultat. Mogą to być jakieś nietypowe remonty, naprawy itp.

W takiej sytuacji można wykorzystać umowę zlecenia. Reprezentuje ona odmienny od umowy o dzieło typ umowy. Przez umowę zlecenia przyjmujący zlecenie zobowiązuje się do dokonania określonej czynności, lecz nie przyjmuje odpowiedzialności cywilnej za rezultat swojej czynności. Jeżeli umowa wykonywana jest za wynagrodzeniem, to należy się ono za samo staranne dokonanie czynności, choćby cel, dla którego zostały podjęte, nie został osiągnięty.

Wybór pomiędzy zastosowaniem umowy o dzieło a umowy zlecenia zależy od konkretnej sytuacji i uzgodnienia między stronami. Należy jednak zaznaczyć, że umowy zlecenia mogą mieć w budownictwie raczej ograniczone zastosowanie.