

Podsumowanie

Uwzględniając istniejące doświadczenia praktyczne, powyższe rozważana można podsumować w sposób następujący:

1. Umowy, zwłaszcza większe, nie muszą być zawierane całkowicie według jednej czy drugiej zasady. Może występować ich kombinacja, co umożliwia zasada swobody umów. Np. niezmienna cena nie musi dotyczyć całości przedsięwzięcia, a jedynie jakiejś jego części, grupy robót czy nawet pojedynczej roboty - pozostałe mogą być objęte zasadą zwrotu kosztów. I na odwrót.

2. Do umów na niezmienną cenę mogą być wprowadzane zapisy ograniczające rygor niezmienności ceny. Mogą one dotyczyć sytuacji niezależnych od obu stron, a wywierających istotny wpływ na ponoszone przez wykonawcę koszty, w szczególności ich wzrost, np. skokowy wzrost cen paliw, ustawowo wprowadzona zmiana płac, nagły wzrost inflacji itp. Sytuacje takie powinny być w umowie precyzyjnie określone. W przypadku wystąpienia takiej sytuacji, uzgodniona w umowie cena podlegałaby zapisanej w umowie, odpowiedniej korekcie.

3. Należy odróżniać pojęcie umowy od pojęcia przedsięwzięcia w przypadku, gdy mówi się o kontrakcie budowlanym, który w naszym języku może być rozumiany dwojako, a mianowicie jako przedsięwzięcie lub jako umowa. Istnieje tu możliwość nieporozumień, zwłaszcza w kontaktach z obcokrajowcami. Język angielski nie ma tej dwuznaczności.

Przedsięwzięcie (ang. project) to splot czynności mający swój początek i koniec, w rezultacie którego powstaje nowy obiekt lub obiekty, lub wyremontowany (zmodernizowany, zrewaloryzowany) zostaje istniejący obiekt lub obiekty.

Umowa (ang. contract) to zgodne oświadczenie woli dwu lub więcej stron złożone w celu wywołania określonego skutku prawnego, w szczególności regulujące stosunki pomiędzy nimi oraz określające zobowiązania każdej ze stron. Omawiając rodzaje umów należy stwierdzić, że na wykonanie jednego i tego samego przedsięwzięcia mogą być zawarte różne rodzaje umów (NC, ZK lub inny) lub ten sam rodzaj umowy może być wykorzystany dla różnych przedsięwzięć. Ponadto, w ramach jednego i tego samego przedsięwzięcia może być zawarte wiele różnych umów lub jedna umowa może obejmować wiele organizacyjnie u klienta wyodrębnionych (na ogół mniejszych) przedsięwzięć.

4. Jeśli umowa dotyczy całości przedsięwzięcia lub znacznej jego części i kontrahent bierze na siebie odpowiedzialność za zatrudnianie podwykonawców i koordynację ich prac, to takiego wykonawcę określa się jako generalnego wykonawcę. Z tego tytułu może on wprowadzić do oferty jakąś kwotę, której wysokość ograniczana jest przez konkurencję w przypadku procedury przetargowej, bądź podlega negocjacji w trybie nieprzetargowym.