

Struktura umowy

W myśl zasady swobody umów, treść umowy może być kształtowana zgodnie z wolą stron.

Tekst umowy może być zatem indywidualnie spisany od pierwszego do ostatniego słowa, a także wzorce umów mogą być modyfikowane, skracane lub rozszerzane tak, by w rezultacie zapisane zostało to, na czym stronom zależy.

Czasem jest tego wiele i rzeczywiste umowy, zwłaszcza dotyczące dużych i skomplikowanych przedsięwzięć, mogą sięgać kilkudziesięciu, a nawet więcej, stron. Tutaj zarysowany zostanie jedynie szkielet umowy, by ułatwić jej konstruowanie. Natomiast nic nie może zastąpić umiejętności przewidywania wydarzeń związanych z realizacją określonego przedsięwzięcia, przygotowania tekstu ujmującego odpowiednie zachowania stron, staranności i wnikliwości przy sporządzaniu czy przyjmowaniu kolejnych zapisów umownych.

Pierwszymi zapisami, prócz daty i miejsca zawarcia umowy, powinny być zapisy identyfikujące w sposób wyczerpujący **strony umowy**.

W następnej kolejności na ogół podaje się **przedmiot umowy**. Powinien on być określony w jasny i precyzyjny sposób tak, by nie powstawały wątpliwości, czego umowa dotyczy. Można zastosować odesłanie do załączonej do umowy dokumentacji projektowej zakładając, że obie strony dokładnie się z nią zapoznają.

Następnie precyzuje się ważne dla realizacji przedmiotu umowy **terminy**. W przypadku przedsięwzięć budowlanych są to przede wszystkim terminy rozpoczęcia i zakończenia robót. Korzystne jest także podanie wybranych terminów przejściowych, zaś najlepszym rozwiązaniem załączenie do umowy harmonogramu wykonania poszczególnych działań, które przypadają na każdą ze stron.

Kolejne zapisy powinny dotyczyć **zobowiązań stron**, a więc wskazania do czego każda ze stron zobowiązuje się i co w zamian za wykonanie tych zobowiązań otrzymuje. Ze strony wykonawcy będzie to przede wszystkim wykonanie przedmiotu umowy zgodnie z projektem i zasadami wiedzy technicznej, zaś ze strony zamawiającego odpowiednie przygotowanie przedsięwzięcia oraz odebranie wykonanych robót i zapłata umówionego wynagrodzenia.

Oczywiście, tak ogólnie zarysowane zobowiązania, ze względu na potrzeby, a także wolę stron, powinny być w tekście umowy odpowiednio rozbudowane obejmując wiele szczegółowych kwestii, w tym przede wszystkim warunki płatności na rzecz wykonawcy, najlepiej ujęte w formę systemu powiązanego z harmonogramem robót

Elementy przedmiotowo istotne w umowie

Wyszczególnione powyżej elementy, tj.

- identyfikacja stron umowy,
 - przedmiot umowy,
 - terminy realizacji umowy,
 - zobowiązania stron,
- stanowią tzw. elementy przedmiotowo istotne, to jest takie, bez których umowa w ogóle nie może dojść do skutku.

Elementy precyzujące warunki umowy

Prócz nich w umowach mogą się znaleźć takie elementy, których brak nie ma wpływu na zawarcie i ważność umowy. Nie znaczy to, że nie należy zabiegać o ich umieszczenia w umowie ze względu na zapewnienie większego ładu w zachowaniach stron, wyraziste uregulowanie interesujących obie strony spraw, eliminację potencjalnych sporów niekorzystnych często dla obu stron. Te elementy to przede wszystkim ustalenia dotyczące:

- zabezpieczenia należytego wykonania umowy,
- ustanowienia kierownictwa budowy,
- zasad przeprowadzania odbiorów robót,
- usuwania wad i usterek przedmiotu umowy,
- gwarancji i rękojmi,
- kar umownych,
- wstrzymania realizacji robót i/lub odstąpienia od umowy,
- przeniesienia praw wynikających z umowy,
- sposobu rozstrzygania sporów,
- alokacji ryzyk związanych z realizacją umowy,
- sposobu dokonywania zmian i uzupełnień umowy,
- sprecyzowania nie ujętych w dokumentacji projektowej materiałów, wyrobów lub urządzeń potrzebnych do realizacji przedmiotu umowy,
- dokonywania testów instalacji i urządzeń.

Możliwe jest także wprowadzanie innych ustaleń, istotnych dla danej konkretnej sytuacji, zgodnie z zasadą swobody umów.