

**STANDARDY UMOWY**  
**dobre praktyki- konspekt**  
**THE STANDARDS OF AGREEMENT**  
**good practices – summary**



➔ **ZAKRES MERYTORYCZNY USŁUGI**  
FACTUAL SCOPE OF SERVICE

**dywersyfikacja**  
diversification



➔ **ZAKRES TERMINOWY**  
SCOPE OF TIME

**selekcja zobowiązań , standard dla możliwości zmiany**  
selection of commitment, standard for the possibility of change



➔ **ZAKRES CENOWY ( GWARANCJA ZAPŁATY )**  
SCOPE OF PRICE ( GUARANTEE OF PAYMENT)

**selekcja ,standard dla zmiany , gwarancje**  
selection, standard for the possibility of change, guarantees



➔ **ZAKRES PRAW AUTORSKICH**  
SCOPE OF AUTHOR'S RIGHTS

**prawa osobiste i majątkowe , warunki dopuszczalnych pól eksploatacji**  
moral and property rights, conditions of acceptable exploitation fields



➔ **ZAKRES UBEZPIECZEŃ UMOWY ( POZA USTAWOWYMI OC)**  
SCOPE OF INSURANCE AGREEMENT (APART FROM STATUTORY CIVIL LIABILITY INSURANCE)

**koszty : kontraktu, pracy, odpowiedzialności**  
costs: contract, work, liability



➔ **ZAKRES KAR UMOWNYCH I ROZWIĄZANIA UMOWY**  
SCOPE OF CONTRACTUAL PENALTIES AND AGREEMENT CANCELLATION

**symetria warunków**  
symbiosis of conditions



➔ **ZAKRES UŻYTYCH W UMOWIE DEFINICJI I POJĘĆ**  
SCOPE OF DEFINITIONS AND TERMS USED IN THE AGREEMENT

**dzieło - autorski projekt związany z wskazaną lokalizacją**  
work – an author's project related to the given location

**STANDARDY UMOWY**  
**dobre praktyki- konspekt**  
**THE STANDARDS OF AGREEMENT**  
**good practices – summary**



**ZAKRES MERYTORYCZNY USŁUGI**  
**dywersyfikacja**  
FACTUAL SCOPE OF SERVICE  
diversification

- obowiązuje standard podziału na :

a) Prace dotyczące przygotowania materiałów wyjściowych do projektowania ( sporządzenia projektu )

b) Prace projektowe w fazach :

Koncepcji

**Projektu budowlanego**

Projektów wykonawczych

Projektów montażowych

Oddzielnie projektów technologicznych dla określonej funkcji ( nie mylić z opracowaniami branżowymi )

c) Prace dotyczące obsługi w zakresie postępowań administracyjnych i reprezentacji klienta - inwestora :

d) Prace dotyczące prowadzenia nadzoru autorskiego nad powierzonym projektem ( w jednej umowie z pracami projektowymi )

e) Prace inne nie ujęte powyżej ( zgłoszone przez klienta –inwestora ) np.:

dotyczące opracowania materiałów reklamowych , promocyjnych lub informacyjnych do powierzonego projektu

# STANDARDY UMOWY

## dobre praktyki- konspekt

### THE STANDARDS OF AGREEMENT

## good practices – summary

#### ZAKRES TERMINOWY

**selekcja zobowiązań , standard dla możliwości zmiany**

#### SCOPE OF TIME

selection of commitment, standard for the possibility of change

- obowiązuje standard :

a) opisywania wydzielonych merytorycznych zakresów usługi oddzielnymi terminami

**1.uwaga !** niedopuszczalnym jest zobowiązanie jednostronnie architekta do uzyskiwania w wyznaczonym ( z góry ) przez Zamawiającego terminie dokumentów administracyjnych ( w tym : prawomocnych decyzji administracyjnych )

**uzasadnienie :** termin w jakim organ administracji wydaje decyzje jest niezależny od działań i woli wykonawcy- autora projektu ,a więc termin wykonania umowy na dokumentację projektową powinien się kończyć w dniu złożenia wniosku o wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę

b) architekt zastrzega sobie możliwość zmiany terminu wykonania prac będących przedmiotem umowy jeżeli :

- Zamawiający zmieni w sposób istotny przedmiot umowy , lub opóźni dostarczenie danych ,bądź zmieni dane na podstawie których wykonywane są prace objęte umową

- zostaną w trakcie trwania umowy zmienione warunki projektowania przez jednostki uzgadniające lub zatwierdzające , albo nastąpi zmiana norm , normatywów i innych przepisów obowiązujących w budownictwie

#### Przykłady :

**Zamawiający wskazuje istotne dla stron postanowienia, które zostaną wprowadzone do treści umowy :**

**10) Uzyskanie w imieniu i na rzecz Zamawiającego ostatecznej i wykonalnej decyzji pozwolenia na budowę przedmiotowej inwestycji;**

Wykonawca będzie zobowiązany do wykonania przedmiotu Umowy zgodnie z wszelkimi właściwymi normami i obowiązującymi przepisami prawa, **przy czym Wykonawca we własnym zakresie i na własne ryzyko będzie zobowiązany weryfikować obowiązujący stan prawny w całym okresie wykonywania umowy.**

**Zamawiający może odmówić odbioru przedmiotu Umowy w każdym przypadku jego niezgodności z umową, w tym w szczególności w razie wystąpienia wady dokumentacji projektowej, w tym między innymi wady prawnej.**

( wadą prawną może być również brak ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę )

# STANDARDY UMOWY

## dobre praktyki- konspekt

### THE STANDARDS OF AGREEMENT

#### good practices – summary



#### ZAKRES CENOWY ( GWARANCJA ZAPŁATY )

**selekcja ,standard dla zmiany , gwarancje**

SCOPE OF PRICE ( GUARANTEE OF PAYMENT)

selection, standard for the possibility of change, guarantees

#### W zakresie cenowym :

- obowiązuje standard :

- a) opisywania wydzielonych merytorycznych zakresów usługi oddzielnymi kwotami
- b) architekt zastrzega sobie możliwość zmiany ceny wykonania prac będących przedmiotem umowy jeżeli :
  - Zamawiający zmieni w sposób istotny przedmiot umowy , bądź zmieni dane na podstawie których wykonywane są prace objęte umową
  - zostaną w trakcie trwania umowy zmienione warunki projektowania przez jednostki uzgadniające lub zatwierdzające , albo nastąpi zmiana norm , normatywów i innych przepisów obowiązujących w budownictwie

#### W zakresie zapłaty ( gwarancji zapłaty ) :

- obowiązuje standard :

- a) zobowiązania Zamawiającego do odrębnej ( niezależnej ) zapłaty za wydzielone merytoryczne zakresy usługi
- b) oświadczenia pisemnego Zamawiającego o dysponowaniu środkami finansowymi zabezpieczającymi umowę

#### Przykłady :

**Wynagrodzenie będzie miało charakter ryczałtowy i uwzględniać będzie wszystkie wymagane opłaty i koszty niezbędne do zrealizowania całości przedmiotu umowy, bez względu na okoliczności i źródła ich powstania, w tym również koszty usunięcia wad w okresie rękojmi.**

**( w tym koszty uzyskania ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę oraz zaspokojenie interesu osób trzecich w trybie możliwego postępowania administracyjnego i cywilnego**

# STANDARDY UMOWY

## dobre praktyki- konspekt

### THE STANDARDS OF AGREEMENT

#### good practices – summary



#### ZAKRES PRAW AUTORSKICH

**prawa osobiste i majątkowe, warunki dopuszczalnych pól eksploatacji**

SCOPE OF AUTHOR'S RIGHTS

moral and property rights, conditions of acceptable exploitation fields

- obowiązuje standard :

a) wyodrębnienia formalnego i przedmiotowego dla korzystania z praw autorskich osobistych i majątkowych dotyczących projektu objętego umową przez strony umowy

**1.uwaga !** w przypadku praw autorskich majątkowych należy ustalić pola eksploatacji i warunki ich zbycia przez architekta ( z zastrzeżeniem każdorazowego obowiązku publikowania autora lub autorów projektu (**w wydzielonych fazach projektu**))

**problem :** nadzór autorski w trybie przetargowym (rozstrzygnięcia prawne w zakresie prawa zamawiającego do wykonywania zmian w dokumentacji projektowej )

#### **Przykład :**

Wykonawca przeniesie ponadto na Zamawiającego prawo do zezwalania na wykonywanie prawa **zależnego** w zakresie wyżej wymienionych pól eksploatacji, które obejmować będzie **między innymi prawo do modyfikowania**, dokonywania tłumaczenia, **dokonywania adaptacji, tworzenia projektów na podstawie utworu, itp.**

# STANDARZY UMOWY

## dobre praktyki- konspekt

### THE STANDARDS OF AGREEMENT

## good practices – summary

#### ZAKRES KAR UMOWNYCH I ROZWIĄZANIA UMOWY

##### **symetria warunków**

SCOPE OF CONTRACTUAL PENALTIES AND AGREEMENT CANCELLATION  
symbiosis of conditions

- obowiązuje standard :

- a) wprowadzania zapisów symetrycznych w tym : w zakresie ochrony interesu publicznego
- b) kary za zwłokę ,a nie za opóźnienie (opóźnienie - dotyczy zdarzeń niezależnych od wykonawcy – architekta )

**problem** : rozwiązanie umowy z ważnych przyczyn interesu publicznego ( jako zapis symetryczny )

Prawo zamówień publicznych

z dnia 29 stycznia 2004 r. (Dz.U. Nr 19, poz. 177)

Art. 145. [Odstąpienie od umowy]

W razie zaistnienia istotnej zmiany okoliczności powodującej, że wykonanie umowy nie leży w interesie publicznym, czego nie można było przewidzieć w chwili zawarcia umowy, zamawiający może odstąpić od umowy w terminie 30 dni od powzięcia wiadomości o tych okolicznościach. W przypadku, o którym mowa w ust. 1, wykonawca może żądać wyłącznie wynagrodzenia należnego z tytułu wykonania części umowy.

**Zatem ustawa PZP przewiduje to uprawnienie jedynie dla zamawiającego.**

#### **Przykłady :**

**Zamawiający będzie uprawniony do odstąpienia od Umowy** z przyczyn leżących po stronie Wykonawcy w następujących przypadkach:

- a) Wykonawca w sposób nienależyty, w szczególności nieterminowo wykonuje przedmiot umowy;
- b) W wypadku wad wykonanego przedmiotu umowy, gdy wady te nie dadzą się usunąć lub Wykonawca nie wykonuje terminowo obowiązku ich usunięcia;

**c) Wykonawca nie wykonuje uzasadnionych poleceń Zamawiającego;**

- d) Wykonawca narusza inne istotne postanowienia umowy, **wymagania prawne** lub zasady sztuki projektowej

Zamawiający zastrzeżę prawo żądania kary umownej w wysokości 65% całkowitego

wynagrodzenia brutto w przypadku wypowiedzenia niniejszej Umowy lub odstąpienia od niej z przyczyn leżących po stronie Wykonawcy. W takim przypadku karę umowną należy traktować jako **karę za niewykonanie lub nienależyte**

**wykonanie Umowy przez Wykonawcę, które było przyczyną wypowiedzenia Umowy**

# STANDARDY UMOWY

## dobre praktyki- konspekt

### THE STANDARDS OF AGREEMENT

## good practices – summary



#### ZAKRES UBEZPIECZEŃ UMOWY ( POZA USTAWOWYMI OC)

**koszty : kontraktu, pracy, odpowiedzialności**

SCOPE OF INSURANCE AGREEMENT (APART FROM STATUTORY CIVIL LIABILITY INSURANCE)

costs: contract, work, liability

- obowiązuje standard :

- a) wymagane przez Zamawiającego inne ( poza ustawowe ) ubezpieczenia umowy - kontraktu  
powiększają cenę usługi objętej umową

**uzasadnienie** : równość w dostępie do rynku pracy

**Przykład :**

**Wykonawca będzie ubezpieczony od odpowiedzialności cywilnej z tytułu wykonywanej działalności na kwotę nie mniejszą niż 3 mln zł (słownie: trzy miliony złotych), przez cały okres trwania Umowy oraz min. 12 miesięcy po upływie okresu obowiązywania Umowy.**

# STANDARDY UMOWY

## **dobre praktyki- konspekt**

### THE STANDARDS OF AGREEMENT

## **good practices – summary**



#### ZAKRES UŻYTYCH W UMOWIE DEFINICJI I POJĘĆ

**dzieło - autorski projekt związany z wskazaną lokalizacją**

SCOPE OF DEFINITIONS AND TERMS USED IN THE AGREEMENT

work – an author's project related to the given location

- obowiązuje standard :

każde opracowanie projektowe (w części architektonicznej ) w wydzielonych ww. fazach projektowych jest dziełem

**uzasadnienie :**

Prawa autorskie

Honoraria ( w tym podatek 50% od uzysku )



**STANDARDY UMOWY**  
**dobre praktyki- konspekt**  
**THE STANDARDS OF AGREEMENT**  
**good practices – summary**



**Casus :**

**W zakresie regulaminu ; w tym umowy kształtującej z góry relacje zamawiający -architekt :**

- **niezrozumiała selekcja podmiotów** ( w ramach przyjętych kryteriów kapitałowych ) - ograniczanie dostępu do wykonywania zawodu - ograniczanie konkurencji - już na etapie koncepcji (w trybie przyjętych przez uczestników konkursu gwarancji zabezpieczeń - eliminujących z rynku podmioty o słabej kondycji finansowej - niekoniecznie zawodowej )
- **wymaganie usług w zakresie - poza prawnymi możliwościami wykonawcy** ( Architekta - projektanta ) :prawomocna decyzja o pozwoleniu na budowę - jednoczesne wymaganie uzgodnienia na własny koszt możliwych roszczeń stron w trybie postępowania administracyjnego , ale także możliwego postępowania cywilnego
- **naruszanie w sposób formalny autorskich praw osobistych** ( pola eksploatacji , nieformalna zgoda na przejecie projektu - w sytuacji nie spełnienia np. warunków zabezpieczeń finansowych - zgoda na adaptowanie i modyfikowanie przez wyłoniony w trybie negocjacji podmiot
- **rażąco wysokie kary i zabezpieczenia umowy** ( to też ograniczanie konkurencji do podmiotów kapitałowo dominujących na rynku - w efekcie wzmacnianie statusu monopolistów - z pominięciem aspektu faktycznej rangi twórczej celu konkursu KONCEPCYJNEGO )
- **brak symetrii w prawach i obowiązkach stron umowy**



**Ponadto :**



**Konkursy - dwuetapowe**

**Oferty ( koncepcyjne ) – odpłatne**

**Umowy – symetryczne**

**Prawa autorskie osobiste - niezbywalne**

**Gwarancje - w proporcji do przyznanych praw zawodowych**