



STOPCZYK & MIKULSKI



P O L S K A
I Z B A
INŻYNIERÓW
BUDOWNICTWA

„GWARANCJE” W BUDOWNICTWIE

-

**WPROWADZENIE WYDŁUŻONEJ
ODPOWIEDZIALNOŚCI**

**WYKONAWCY Z TYTUŁU WAD INWESTYCJI
BUDOWLANYCH**

ROBERT MIKULSKI, radca prawny



STOPCZYK & MIKULSKI



P O L S K A
I Z B A
I N Z Y N I E R Ó W
B U D O W N I C T W A

Uregulowania prawne gwarancji i rękojmi w Kodeksie cywilnym w odniesieniu do inwestycji budowlanych uwagi ogólne

RĘKOJMIA W KODEKSIE CYWILNYM

- brak szczegółowych przepisów w regulacjach dotyczących umowy o roboty budowlane;
- **3 – letni, ustawowy** termin rękojmi za wady budynków (art. 568 § 1 Kodeksu cywilnego);
- termin z tytułu rękojmi za wady budynków liczony **od dnia ich wydania** (art. 568 § 1 Kodeksu cywilnego);
- **możliwość modyfikacji** odpowiedzialności z tytułu rękojmi za wady budynków (art. 558 § 1 Kodeksu cywilnego);
- **konieczność zawiadomienia wykonawcy o wadach w terminie 1 miesiąca** od dnia ich wykrycia (art. 563 § 1 Kodeksu cywilnego)

GWARANCJA JAKOŚCI W KODEKSIE CYWILNYM

- brak szczegółowych przepisów w regulacjach dotyczących umowy o roboty budowlane;
- **dokument gwarancyjny** jako podstawa dochodzenia roszczeń z tytułu gwarancji (art. 577 § 1 Kodeksu cywilnego);
- **swoboda stron** w zakresie postanowień umownych gwarancji;
- **kodeksowy - roczny** termin gwarancji od dnia wydania rzeczy (art. 577 § 2 Kodeksu cywilnego);
- możliwość wykonywania uprawnień z tytułu gwarancji **niezależnie** od uprawnień z tytułu rękojmi (art. 579 Kodeksu cywilnego);
- **odnowienie terminu** gwarancji w przypadku istotnych napraw lub wymiany rzeczy (art. 581 § 1 Kodeksu cywilnego)

OGÓLNA ODPOWIEDZIALNOŚĆ ODSZKODAWCZA

- odpowiedzialność wykonawcy względem inwestora na podstawie **art. 471 Kodeksu cywilnego**;
- terminy przedawnienia:
 - **3 lata** – umowy między przedsiębiorcami
 - **10 lat** – umowy z konsumentami



PROPOZYCJE ZMIAN

- **zmiana przepisów Kodeksu cywilnego** dotyczących rękojmi bądź też wprowadzenie nowych uregulowań do umowy o roboty budowlane;
- **rozszerzenie zakresu uprawnień inwestora z tytułu rękojmi** o możliwość żądania naprawienia wady fizycznej;
- **wydłużenie terminu rękojmi;**
- **rozszerzenie rękojmi na budowle (obiekty budowlane);**
- **rozszerzenie rękojmi na inne podmioty** uczestniczące w procesie budowlanym.

WYDŁUŻENIE ODPOWIEDZIALNOŚCI WYKONAWCY ZA WADY INWESTYCJI BUDOWLANYCH

- **stopniowe wydłużanie** terminu rękojmi;
- jednoznaczne określenie **terminu początkowego** obowiązywania rękojmi.

ROZSZERZENIE RĘKOJMI NA BUDOWLE?

OBIEKT BUDOWALNY?

Budowla - w rozumieniu ustawy Prawo budowlane – to obiekt budowlany stanowiący całość techniczno-użytkową wraz z instalacjami i urządzeniami, niebędący budynkiem lub obiektem małej architektury, jak np.: **obiekty liniowe, mosty, wiadukty, tunele, sieci techniczne, budowle ziemne, zbiorniki, wolno stojące instalacje przemysłowe lub urządzenia techniczne, oczyszczalnie ścieków, składowiska odpadów, stacje uzdatniania wody, nadziemne i podziemne przejścia dla pieszych, sieci uzbrojenia terenu, budowle sportowe**

(art. 3 pkt 1 lit. b) w zw. pkt 3 ustawy Prawo budowlane)

ROZSZERZENIE RĘKOJMI NA INNE PODMIOTY UCZESTNICZĄCE W PROCESIE BUDOWLANYM

PROJEKTANT

PODWYKONAWCA

WPLYW PROPONOWANYCH ZMIAN NA INWESTYCJE BUDOWLANE

- **rękojmia czy gwarancja, jak szybko można wprowadzić planowane rozwiązania w życie**
- **poprawa jakości** robót budowlanych;
- ustalenie drogi dojścia do modelu docelowego – 5 – 10 lat ;
- **początkowe zwiększenie kosztów wprowadzenia rozwiązania (?)**;
- **wydłużenie czasu** realizacji inwestycji budowlanych (?)
- rozwój **nowych produktów ubezpieczeniowych i bankowych (gwarancje na roboty budowlane)**;
- **czy proponowane rozwiązanie sprawdzi się w zamówieniach publicznych, co trzeba zrobić żeby ten system zadziałał w tym obszarze**;
- **dowodzenie w wykazywaniu wad – potwierdzenie odpowiedzialności**;
- **co powinno znaleźć się w instrukcji „obsługi domów, budowli, obiektów budowlanych).**



STOPCZYK & MIKULSKI



P O L S K A
I Z B A
I N Z Y N I E R Ó W
B U D O W N I C T W A

DZIĘKUJEMY

www.stopczyk-mikulski.com

