

Umowy na roboty geodezyjne zawierane z administracją

WIDZIAŁY GAŁY, CO BRAŁY



Oczekiwania obu stron umowy, tzn. administracji i wykonawstwa, są pozornie podobne: prace powinny być wykonywane szybko, starannie i dobrze. Liczenie jednak na to, że będzie się to odbywać na zasadzie i w duchu wzajemnego zrozumienia stron, jest utopią.

jednych wytycznych! Nie wyobrażam sobie, żeby na takiej podstawie jakkolwiek sąd był w stanie wydać wyrok w spornej sprawie w czasie krótszym niż 100 lat.

MAREK ZIEMAK

Zespół arbitrów Urzędu Zamówień Publicznych 15 lutego rozpatrzył odwołanie Geodezyjnej Izby Gospodarczej w sprawie specyfikacji istotnych warunków zamówienia przetargu organizowanego przez Starostwo Powiatowe w Żywcu [patrz też „SWDE – tak, EWID2000 – nie”, s. 43]. Odwołanie Izby arbitrzy uwzględnili i unieważnili postępowanie przetargowe (pełny tekst wyroku na naszej stronie www.gig.org.pl). Odwołanie dotyczyło trzech podstawowych elementów:

- narzucenia wykonawcy narzędzia software'owego EWID2000 do wykonania prac;
- zmuszenia wykonawcy do zaoferowania ceny ryczałtowej za wykonane prace przy jednoczesnym orientacyjnym zdefiniowaniu zamówienia (liczby działek, budynków i lokali);
- narzucenia wykonawcy projektu umowy, w której praktycznie jednostronnie określa się jego obowiązki (wraz z odpowiednimi pogrózkami i karami), przy zupełnym pominięciu zobowiązań zamawiającego (poza standardowym odesłaniem do kodeksu cywilnego).

Arbitrzy uznali pierwsze dwa zarzuty, natomiast trzeciego nie. Tych uznanych nie będę komentował, natomiast napiszę więcej o trzecim. Robię to wcale nie dlatego, że się z arbitrami nie zgadzam, bo się zgadzam, tylko dlatego, że temat jest ważny dla rozwoju poprawnych stosunków pomiędzy administracją geodezyjną wszystkich szczebli a wykonawstwem.

Arbitrzy odrzucili zarzut trzeci dotyczący wspomnianego – bardzo krótkiego i jednostronnego – „projektu umowy”, bo zapisy tego projektu nie kolidują z żadnym obowiązującym przepisem prawnym, chociaż przesłanki zarzutu można byłoby uznać za słuszne. Ustnie sformułowali to lapidarnie: „widziały gały, co brały”.

Z punktu widzenia zgodności z prawem mamy więc temat odfajkowany. Moim zdaniem warto się jednak temu bliżej przyjrzeć. Oczekiwania obu stron, tzn. administracji i wykonawstwa, są pozornie podobne: prace powinny być wykonywane szybko, starannie i dobrze. Liczenie jednak, że będzie się to odbywać na zasadzie i w duchu wzajemnego zrozumienia stron, jest utopią. Kilka tysięcy lat historii ludzkości dowodzi, że musi się to odbywać w drodze wzajemnego wymuszania działań, popartego nagrodami (zapłatą) lub karami. Cywilizowany świat uznał, że najlepiej sprawy realizacji kontraktów zawierać w szczegółowych, „symetrycznych” umowach regulujących zobowiązania obydwu stron. Geodezyjna Izba Gospodarcza też jest tego zdania.

Co rozumiem pod pojęciem dobra, symetryczna umowa? Jest to umowa, która określa dokładnie: kto, co, kiedy i za ile ma zrobić, żeby osiągnąć cel. W umowach, które dotychczas oglądałem, tylko trzy elementy bywają sformułowane precyzyjnie: czas wykonania, cena umowna i kary dla wykonawcy. Inne odwołują się do ogólnych przepisów. Na przykład w oprotostowanej przez GIG specyfikacji jest odwołanie do 10 ustaw, 10 rozporządzeń, 6 instrukcji i tylko

Ale do rzeczy. Otóż za umowę symetryczną uważam taką, która jasno określa zobowiązania każdej ze stron na każdym etapie i daje możliwość przerwania jej realizacji, jeśli któraś z nich nie dotrzymuje zobowiązań. Podaję przykłady:

1. Wykonawca zobowiązany jest złożyć zgłoszenie roboty w terminie do 3 dni od daty podpisania umowy.
2. Niezgłoszenie roboty w tym terminie skutkuje odstąpieniem przez zamawiającego od umowy oraz przepadkiem zabezpieczenia.
3. Zamawiający określa opłatę za czynności PODGiK na kwotę X zł (kwota powinna być znana z góry i zapisana w umowie).
4. Zamawiający zobowiązuje się do przygotowania materiałów dla wykonawcy w ciągu 5 dni od daty zgłoszenia pracy.
5. Wykonawcy przysługuje prawo do odstąpienia od umowy bez utraty zabezpieczenia, o ile stwierdzi, że materiały odbiegają stanem technicznym lub ilościowym od deklarowanego w SIWZ, lub jeśli zamawiający spóźni się więcej niż 3 dni z ich przygotowaniem.
6. Odbiór materiałów strony potwierdzają protokołem.
7. Wykonawca zobowiązuje się do przedstawiania zamawiającemu miesięcznych raportów z postępu prac z określeniem procentowego zaawansowania.
8. Zamawiający mianuje Pana/Panią X inżynierem prowadzącym ten kontrakt.
9. Inżynier prowadzący reprezentuje zamawiającego wobec wykonawcy we wszelkich sprawach organizacyjnych

i technicznych dotyczących realizacji umowy.

10. Inżynier prowadzący dokonuje wiążących uzgodnień technicznych i organizacyjnych na każdy pisemny wniosek wykonawcy w czasie nie dłuższym niż 48 godzin dla każdego zgłoszenia.

11. Wykonawca mianuje inżyniera projektu reprezentującego wykonawcę wobec zamawiającego we wszelkich sprawach organizacyjnych i technicznych.

12. Wykonawca wskaże miejsce realizacji prac.

13. Inżynier prowadzący ma prawo do wizyt u wykonawcy we wskazanym miejscu i weryfikowania technicznego sposobu wykonywania prac oraz ich procentowego zaawansowania.

14. W przypadku stwierdzenia opóźnienia w realizacji prac większego niż np. 1 miesiąc czy o 10% w stosunku do uzgodnionego harmonogramu, zamawiającemu przysługuje prawo odstąpienia od umowy: bez wynagrodzenia, z wynagrodzeniem częściowym itp.

15. Zamawiający zobowiązuje się do udostępnienia np. pomieszczeń, komputerów do niezbędnych działań wykonawcy w ciągu 48 godzin od daty złożenia wniosku, a niedotrzymanie tego terminu skutkuje (...).

16. Zamawiający zobowiązuje się uzgodnić z sądem rejonowym możliwość badania przez wykonawcę np. 10 ksiąg wieczystych dziennie.

17. Niezrealizowanie zobowiązań przez zamawiającego lub przez sąd skutkuje np. odpowiednim przedłużeniem

terminu roboty, karą dla wykonawcy w kwocie (...).

18. Wykonawca pisemnie zgłosi zamawiającemu gotowość do ostatecznego przekazania prac, a zamawiający wskaże miejsce i czas tego odbioru w czasie nie dłuższym niż 7 dni od daty zgłoszenia.

19. W ramach odbioru roboty zamawiający może zażądać wrywkowej kontroli terenowej pracy. Kontrola polegać będzie na sprawdzeniu poprawności np. 100 elementów.

● Stwierdzenie od 1 do 5 błędów oznacza konieczność ich poprawienia w ciągu 7 dni i przyjęcie pracy z warunkami gwarancji jak w umowie.

● Stwierdzenie od 5 do 20 błędów powoduje konieczność ich poprawienia w ciągu 7 dni oraz ponownej wrywkowej kontroli.

● Stwierdzenie powyżej 20 błędów powoduje odrzucenie pracy w całości i skutkuje (...).

● Termin odbioru roboty jest terminem umownym zakończenia pracy. Termin na wprowadzenie poprawek wg ustaleń komisji odbiorczej jest dodatkowym terminem umownym i ich wykonanie w terminie 7 dni nie skutkuje karami umownymi.

20. Zamawiający zobowiąże PODGiK do przyjęcia operatu do zasobu w ciągu 5 dni od daty złożenia go przez wykonawcę do ośrodka. Okresu tego nie wlicza się do terminu umownego wykonania prac.

21. Płatność dla wykonawcy nastąpi na podstawie faktury wraz z protokołem odbioru oraz protokołem przyjęcia ope-

ratu do zasobu w ciągu 14 dni od daty przedłożenia faktury.

23. Zamawiający zapłaci wykonawcy karę umowną w wysokości np. 0,12345 % wartości umowy za każdy dzień opóźnienia płatności.

Powyższe propozycje należy oczywiście traktować jako moje pomysły ilustrujące ideę „symetrii”. Przy pisaniu projektu umowy warto sobie wyobrazić, czego może potrzebować druga strona i traktować ją jako równorzędnego partnera. Konieczne jest również wskazanie osób odpowiedzialnych za realizację prac. Taki sposób myślenia powinien służyć obu stronom obrotu gospodarczego. W mojej ocenie aktualny poziom umów o wykonanie prac geodezyjnych obnaża elementarne braki z zakresu zarządzania albo wręcz amatorszczyznę ich twórców. To musi wywoływać wzajemne żale i pretensje, a dodatkowo premiuje bylejąkość.

W tej sytuacji doradzam firmom geodezyjnym nieakceptowanie projektów umów z jednostronnymi zobowiązaniami, a naszej administracji zrozumienie, że dobra robota wymaga szczegółowych ustaleń również w trakcie pracy, codziennego nadzoru i wymuszania jakości. W przypadku problemów czy wątpliwości Izba chętnie pomoże jednym i drugim w sensownym sformułowaniu umów.

Natomiast administracji, która będzie hołdować dotychczasowej, uproszczonej metodzie działania i która otrzyma usługę o niskiej jakości, powiem: „Widziały gały, co dostawały”. ■

REKLAMA



PENTAX
BEZLUSTROWY
TYLKO
19900 PLN
NIWELATOR GRATIS !!!

Niwelatory od **790 PLN**. Tachimetry od **14900 PLN** (PENTAX ATS-105: 5", kompensator 2 osie, 3+3ppm, gniazdo PCMCIA, wbudowany komputer zgodny z DOSem, klawiatura numeryczna).

GEOPRYZMAT 05-090 Raszyn, ul. Wesola 6 tel. 022 720 28 44
E-mail: info@geopryzmat.com, www.geopryzmat.istore.pl

Wszystkie ceny netto, nie zawierają 22% VAT