

# Spis treści

<b>Przedmowa</b> .....	V
<b>Wykaz skrótów</b> .....	XXIII

## **Część I. Prawo administracyjne procesu budowlanego**

§ 1. Prawo planowania i zagospodarowania .....	6
1. Uwagi wprowadzające .....	6
1.1. Kształtowanie się ładu przestrzennego w Polsce .....	7
2. Zagospodarowanie przestrzenne .....	15
2.1. Planowanie i zagospodarowanie przestrzenne a wykonywanie prawa własności .....	17
3. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego .....	24
3.1. Sporządzanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego .....	27
4. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego .....	32
5. Tryb uchwalania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego .....	43
6. Skutki uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego .....	55
7. Decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Lokalizacja inwestycyjnego celu publicznego .....	62
8. Decyzja o warunkach zabudowy terenu .....	79
§ 2. Uczestnicy procesu budowlanego .....	86
1. Uwagi wprowadzające .....	86
2. Prawa i obowiązki uczestników procesu budowlanego .....	88
3. Inwestor .....	88
4. Inspektor nadzoru inwestorskiego .....	97
5. Projektant, nadzór autorski i weryfikacja projektów budowlanych .....	100
6. Kierownik budowy i kierownik robót .....	102
§ 3. Postępowanie poprzedzające rozpoczęcie robót budowlanych .....	105
1. Uwagi wprowadzające .....	105
2. Pozwolenie budowlane .....	105
3. Obowiązek zgłoszenia .....	113
4. Tryb wydawania pozwolenia na budowę .....	121
4.1. Strona postępowania w sprawie pozwolenia na budowę .....	127
4.2. Organy właściwe w sprawach wydawania pozwolenia na budowę .....	132

4.3. Decyzja o pozwoleniu na budowę .....	134
5. Wygaśnięcie pozwolenia na budowę .....	138
6. Przeniesienie pozwolenia na budowę .....	139
§ 4. Uzyskanie dokumentacji projektowej .....	140
1. Uwagi wprowadzające .....	140
2. Projekt budowlany .....	141
3. Zatwierdzenie projektu budowlanego .....	142
4. Zasady projektowania .....	144
5. Odstępstwo od przepisów techniczno-budowlanych .....	146
§ 5. Budowa i oddanie do użytku obiektów budowlanych .....	148
1. Uwagi wprowadzające .....	148
2. Rozpoczęcie budowy .....	150
3. Czynności geodezyjne na budowie .....	152
4. Dostawa energii, wody i innych mediów .....	153
5. Dokumentacja budowy .....	154
6. Korzystanie z terenu sąsiedniego .....	155
7. Przystąpienie do użytkowania obiektów budowlanych .....	159
§ 6. Zasady utrzymania obiektów budowlanych i zmiany sposobu ich użytkowania .....	163
1. Uwagi wprowadzające .....	163
2. Kontrola stanu technicznego obiektów budowlanych .....	165
3. Zapobieganie nieprawidłowościom w utrzymaniu obiektów budowlanych .....	167
4. Pozwolenie na zmianę sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części .....	171
5. Rozbiórka obiektu budowlanego .....	174
§ 7. Katastrofa budowlana .....	175
1. Uwagi wprowadzające .....	175
2. Definicja katastrofy budowlanej .....	175
3. Postępowanie w przypadku wystąpienia katastrofy budowlanej ..	176
§ 8. Środki przeciwdziałania samowoli budowlanej .....	179
1. Uwagi wprowadzające .....	179
2. Pojęcie samowoli budowlanej .....	180
3. Nakaz rozbiórki obiektu budowlanego .....	180
4. Wstrzymanie robót budowlanych .....	182
§ 9. Samodzielne funkcje techniczne w budownictwie .....	184
1. Uwagi wprowadzające .....	184
2. Definicja samodzielnych funkcji technicznych .....	184
3. Kwalifikacje zawodowe .....	185
4. Uprawnienia budowlane, specjalności i specjalizacje .....	185
5. Rzeczoznawcy budowlani .....	186
§ 10. Organy administracji architektoniczno-budowlanej i organy nadzoru budowlanego .....	187
1. Uwagi wprowadzające .....	187
2. Administracja architektoniczno-budowlana i jej kompetencje ..	189
3. Organy nadzoru budowlanego i ich kompetencje .....	192

4. Powiatowy inspektor nadzoru budowlanego .....	192
5. Wojewódzki inspektor nadzoru budowlanego .....	194
6. Główny Inspektor Nadzoru Budowlanego .....	195
§ 11. Odpowiedzialność zawodowa i karna w budownictwie .....	197
1. Uwagi wprowadzające .....	197
2. Odpowiedzialność zawodowa .....	197
3. Odpowiedzialność karna .....	200

## **Część II. Umowy o prace geologiczne i roboty geodezyjno-kartograficzne**

<b>Dział I. Umowy o prace geologiczne .....</b>	<b>204</b>
§ 1. Źródła prawa .....	204
1. Przepisy ogólne .....	204
2. Zawieranie umowy i wykonywanie prac geologicznych .....	206
§ 2. Funkcje ekonomiczne i zastosowanie prac geologicznych .....	208
1. Cel prac geologicznych .....	208
2. Definicja i przedmiot prac geologicznych .....	210
3. Przedsiębiorca – wykonawca prac geologicznych .....	215
4. Projektowanie i wykonywanie prac geologicznych .....	216
5. Projekt prac geologicznych .....	218
6. Zatwierdzanie projektu prac geologicznych .....	219
7. Obowiązek posiadania kwalifikacji do kierowania, dozorowania i wykonywania prac geologicznych .....	222
8. Obowiązek posiadania przez wykonawcę prac geologicznych dokumentacji prowadzonych prac .....	223
9. Obowiązek zgłoszenia przez wykonawcę prac geologicznych zamiaru przystąpienia do wykonywania tych prac .....	224
10. Dodatkowe prace geologiczne .....	225
11. Obowiązek wykonawcy prac geologicznych zagospodarowania wydobytch kopalin .....	226
12. Dokumentacja geologiczna. Uwagi wstępne .....	226
13. Dokumentacja geologiczna złoża kopaliny (dokumentacja zło- żowa) .....	228
14. Dokumentacja hydrogeologiczna .....	231
15. Dokumentacja geologiczno-inżynierska .....	232
16. Dokumentacja mierniczo-geologiczna .....	234
17. Zatwierdzanie dokumentacji geologicznej .....	237
18. Zmiana dokumentacji geologicznej .....	238
19. Prawo do informacji uzyskanych w wyniku prowadzenia prac geologicznych .....	239
20. Krajowy bilans zasobów złóż kopalin i wód podziemnych .....	241
21. Nadzór geologiczny nad prowadzeniem prac geologicznych .....	242
22. Nadzór organów administracji geologicznej .....	243
§ 3. Pojęcie umowy i jej charakter prawny .....	246
1. Umowy o prace geologiczne jako umowy o dzieło .....	246

2. Umowy o prace geologiczne jako umowy o świadczenie usług (art. 750 w zw. z art. 734 i n. KC) .....	247
3. Umowy o nadzór geologiczny .....	247
4. Umowy o prace geologiczne, których przedmiotem jest świadczenie usług .....	247
5. Umowy o prace geologiczne jako umowy nienazwane szczególnego rodzaju ( <i>contractus innominatus</i> lub <i>contractus mixtus</i> ) ..	248
6. Prawa i obowiązki stron .....	249
7. Odbiór prac geologicznych i wynagrodzenie wykonawcy .....	249
§ 4. Odpowiedzialność za wady .....	251
1. Umowa o prace geologiczne jako umowa o dzieło .....	251
2. Umowa o prace geologiczne jako umowa o świadczenie usług ..	252
3. Mieszane umowy o prace geologiczne .....	252
<b>Dział II. Umowy o roboty geodezyjno-kartograficzne.</b> .....	253
§ 1. Źródła prawa .....	253
1. Przepisy ogólne .....	253
2. Zawieranie umów i wykonywanie prac geodezyjnych i kartograficznych .....	254
§ 2. Funkcje ekonomiczne i zastosowanie opracowań geodezyjno-kartograficznych .....	256
1. Uwagi wstępne .....	256
2. Czynności geodezyjno-kartograficzne przy sporządzaniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego .....	258
3. Opracowania geodezyjno-kartograficzne w budownictwie .....	262
4. Opracowania geodezyjno-kartograficzne do celów projektowych .....	262
5. Geodezyjne wyznaczanie obiektów budowlanych w terenie .....	267
6. Czynności geodezyjne w toku budowy .....	268
7. Czynności geodezyjne po zakończeniu budowy .....	272
8. Geodezyjna dokumentacja powykonawcza .....	273
§ 3. Pojęcie umowy i jej charakter prawny .....	274
1. Uwagi wstępne .....	274
2. Zawarcie umowy .....	275
3. Wykonywanie robót .....	275
4. Odbiór robót .....	276
5. Wynagrodzenie i rozliczenie .....	277
§ 4. Odpowiedzialność za wady .....	279
1. Uprawnienia zamawiającego w razie stwierdzenia wad prac geodezyjnych i kartograficznych przy odbiorze .....	279
2. Uprawnienia zamawiającego po odbiorze robót geodezyjnych i kartograficznych .....	281
3. Terminy rękojmi .....	285
4. Odpowiedzialność za wady prac geodezyjnych i kartograficznych wchodzących w skład dokumentacji projektowej .....	285
5. Odpowiedzialność za wady obiektu (robót budowlanych) .....	288

<b>Część III. Umowa o prace projektowe</b>	
<b>Dział I. Umowy o wykonanie prac projektowych</b>	<b>300</b>
§ 1. Źródła prawa	300
1. Przepisy ogólne	300
2. Zawieranie i wykonywanie umów o prace projektowe	302
2.1. Zawieranie umów o prace projektowe	302
2.2. Wzorce umowne	306
2.3. Problemy dostosowania dokumentacji projektowej w umowie o roboty budowlane	307
§ 2. Funkcje ekonomiczne i zastosowanie	319
1. Uwagi wstępne	319
2. Projekt budowlany	320
3. Projekty wykonawcze	331
4. Prawa i obowiązki projektanta (architekta) w prawie budowlanym	334
4.1. Uwagi wstępne	334
4.2. Prawa i obowiązki projektanta	335
5. Nadzór autorski	342
5.1. Uwagi wstępne	342
5.2. Charakter prawny	344
6. System organizacji stosunków umownych uczestników procesu budowlanego	348
§ 3. Pojęcie i treść stosunków umownych	351
1. Uwagi wstępne	351
2. Zawarcie umowy	355
3. Prawa i obowiązki stron	356
4. Wynagrodzenie za prace projektowe	358
<b>Dział II. Odpowiedzialność z tytułu rękojmi architekta (jednostki projektowania) i przedsiębiorstwa budowlanego za wady świadczenia umownego w ustawodawstwie i w orzecznictwie</b>	<b>359</b>
§ 1. Odpowiedzialność z tytułu rękojmi za wady dokumentacji projektowej	359
1. Rękojmia projektanta	359
2. Przesłanki odpowiedzialności z tytułu rękojmi projektanta	360
3. Zwolnienie projektanta od odpowiedzialności z tytułu rękojmi	367
§ 2. Odpowiedzialność architekta (jednostki projektowania) i wykonawcy budowlanego za szkodę powstałą wskutek wad obiektu (robót budowlanych) w orzecznictwie	369
1. Uwagi wstępne	369
2. Kierunki orzecznictwa arbitrażowego	371
§ 3. Rękojmia i odpowiedzialność odszkodowawcza architekta (jednostki projektowania) oraz wykonawcy budowlanego	377
1. Uwagi wstępne	377
2. Odpowiedzialność architekta (jednostki projektowania) za szkodę powstałą wskutek wad obiektu (robót budowlanych)	378

2.1. Odpowiedzialność odszkodowawcza. Szczególne cechy umowy o prace projektowe . . . . .	378
2.2. Przedmiot i zakres odpowiedzialności projektanta . . . . .	385
3. Odpowiedzialność odszkodowawcza (typu gwarancyjnego) jednostki projektowania . . . . .	388
4. Rękojmia wykonawcy budowlanego . . . . .	394
5. Odpowiedzialność odszkodowawcza wykonawcy budowlanego . . . . .	399

**Część IV. Odpowiedzialność z tytułu rękojmi architekta, wykonawcy budowlanego i innych uczestników procesu budowlanego w ustawodawstwie i w orzecznictwie wybranych krajów europejskich**

<b>Dział I. Rękojmia architekta i wykonawcy budowlanego w niemieckim prawie cywilnym . . . . .</b>	<b>407</b>
§ 1. Prawna kwalifikacja czynności architekta . . . . .	407
1. Zawodowa pozycja architekta . . . . .	407
2. Ogólna charakterystyka czynności i zakres obowiązków architekta . . . . .	408
3. Charakter prawny umowy o prace projektowe . . . . .	409
§ 2. Odpowiedzialność za wady świadczenia umownego architekta i wykonawcy budowlanego . . . . .	411
1. Uwagi wstępne . . . . .	411
2. Odpowiedzialność z tytułu rękojmi wykonawcy budowlanego . . . . .	412
3. Uprawnienia zamawiającego z tytułu rękojmi za wady dzieła budowlanego (§ 633–635 KCN). . . . .	413
4. Uprawnienia zamawiającego z tytułu rękojmi i ich realizacja w umowie o roboty budowlane podlegające VOB . . . . .	414
5. Roszczenie o usunięcie wady (naprawa) . . . . .	415
6. Żądanie zaliczki . . . . .	415
7. Obniżenie wynagrodzenia i wymiana dzieła . . . . .	415
8. Roszczenie odszkodowawcze na podstawie § 13 Nr 7 VOB/B . . . . .	416
9. Roszczenia odszkodowawcze w węższym zakresie . . . . .	417
10. Roszczenia odszkodowawcze w szerszym zakresie . . . . .	417
11. Przedawnienie roszczeń . . . . .	418
12. Ciężar dowodu . . . . .	419
§ 3. Odpowiedzialność z tytułu rękojmi architekta . . . . .	419
1. Uwagi wstępne . . . . .	419
2. Roszczenie zamawiającego o usunięcie wady (naprawa) . . . . .	420
3. Żądanie zamawiającego wymiany dzieła i obniżenia wynagrodzenia . . . . .	420
4. Roszczenie odszkodowawcze według § 635 KCN oraz pozytywnego naruszenia zobowiązania . . . . .	420
5. Przedawnienie roszczeń . . . . .	421
6. Ciężar dowodu . . . . .	421

<b>Dział II. Rękojmia za wady uczestników procesu budowlanego we francuskim prawie cywilnym</b> .....	422
§ 1. Rozwój instytucji rękojmii za wady dzieła budowlanego we Francji do reformy w 1978 r. ....	422
§ 2. Przygotowanie reformy systemu odpowiedzialności i ubezpieczenia w budownictwie .....	426
§ 3. Podstawy i założenia reformy z 4.1.1978 r. ....	427
1. Nowe uregulowania zasad odpowiedzialności .....	427
2. Pojęcie odbioru i jego znaczenie .....	428
3. Rękojmia za wolne od wad wykonanie. Pojęcie .....	429
4. Podmiot zobowiązany z rękojmii .....	429
5. Przedmiot odpowiedzialności .....	430
6. Wykonanie naprawy lub usunięcie wady .....	431
7. Odpowiedzialność z tytułu rękojmii za obiekt budowlany i jego części wyposażenia. Pojęcie i rodzaje .....	431
8. Przedmiot odpowiedzialności z tytułu rękojmii .....	432
8.1. <i>Responsabilite decennale</i> .....	432
8.2. <i>Garantie biennale</i> .....	434
9. Podmioty zobowiązane .....	435
10. Terminy odpowiedzialności z tytułu rękojmii. Termin dziesięcioletni .....	437
11. <i>Garantie biennale</i> i jej odgraniczenie od innych rodzajów odpowiedzialności .....	438
12. Forma odpowiedzialności .....	439
13. Kontrola techniczna. Podstawy regulacji prawnej .....	439
14. Zadania kontrolerów technicznych .....	440
15. Odpowiedzialność kontrolerów technicznych .....	440
<b>Dział III. Odpowiedzialność architekta i wykonawcy budowlanego w systemie <i>Common Law</i></b> .....	441
§ 1. Pojęcie i zakres zadań architekta .....	441
1. Pojęcie architekta .....	441
2. Przegląd czynności architekta .....	442
§ 2. Charakter prawny umowy o prace projektowe .....	443
1. Uwagi wstępne .....	443
2. Umowa o prace projektowe jako <i>contract of agency</i> .....	443
3. Umowa o prace projektowe jako <i>contract for work and labour</i> .....	444
4. Umowa o prace projektowe jako umowa mieszana .....	445
5. Skutki prawne typizacji umów o prace projektowe .....	446
§ 3. Odpowiedzialność architekta i wykonawcy budowlanego <i>ex contractu</i> .....	447
1. Obowiązki architekta .....	447
2. Odpowiedzialność za naruszenie umowy z powodu winy .....	448
3. Naruszenie umowy jako rodzaj odpowiedzialności. Pojęcie i rodzaje naruszeń .....	448
4. Pojęcie winy .....	449
5. Odpowiedzialność architekta wobec zamawiającego .....	451

6. Odpowiedzialność za wadliwość prac projektowych . . . . .	451
7. Odpowiedzialność za techniczne kierownictwo i nadzór nad robotami . . . . .	452
8. Wystawienie certyfikatów . . . . .	452
9. <i>Interim</i> lub <i>Progress Certificates</i> . . . . .	453
10. <i>Final Certificate</i> . . . . .	453
11. Inne certyfikaty. . . . .	454
12. Odpowiedzialność architekta w stosunku do wykonawcy . . . . .	455
13. Specyfika odpowiedzialności architekta i jej skutki prawne . . . . .	456
<b>Część V. Umowy o roboty budowlane</b>	
§ 1. Źródła prawa . . . . .	467
§ 2. Funkcje gospodarcze i zastosowanie umowy o roboty budowlane . . . . .	468
§ 3. Pojęcie umowy . . . . .	470
1. Geneza regulacji umowy o roboty budowlane w Kodeksie cywilnym . . . . .	470
2. Umowa o roboty budowlane jako wyodrębniony typ umowy nazywanej . . . . .	476
3. Zastosowanie przepisów umowy o dzieło do umowy o roboty budowlane. . . . .	481
3.1. Analogia legis . . . . .	481
3.2. Odesłanie z przepisu art. 656 KC . . . . .	485
4. Istota i zakres umowy o roboty budowlane . . . . .	486
4.1. Uwagi wstępne . . . . .	486
4.2. Strony umowy o roboty budowlane . . . . .	489
4.3. Obiekt jako przedmiot świadczenia wykonawcy . . . . .	491
4.4. Zobowiązanie wykonawcy do oddania obiektu . . . . .	501
4.5. Elementy przedmiotowo istotne umowy o roboty budowlane . . . . .	504
§ 4. Rodzaje umów o roboty budowlane . . . . .	509
1. Systemy organizacji stosunków umownych uczestników procesu budowlanego. . . . .	509
2. Rodzaje umów o wykonawstwo budowlane w świetle kodeksowego modelu rozkładu praw i obowiązków . . . . .	518
3. Umowa o generalną realizację inwestycji . . . . .	522
3.1. Pojęcie umowy i jej geneza . . . . .	522
3.2. Treść umowy o generalną realizację inwestycji . . . . .	528
3.2.1. Odstępstwa od modelu kodeksowego. . . . .	528
3.2.2. Oznaczenie przedmiotu świadczenia w umowie o generalną realizację inwestycji. . . . .	530
3.2.3. Obowiązki inwestora w umowie o generalną realizację inwestycji . . . . .	531
3.2.4. Obowiązki generalnego realizatora inwestycji . . . . .	534
4. Umowa o generalne wykonawstwo . . . . .	542
4.1. Pojęcie umowy o generalne wykonawstwo . . . . .	542
4.2. Treść umowy o generalne wykonawstwo . . . . .	549



4.2.1. Obowiązki inwestora .....	549
4.2.2. Obowiązki generalnego wykonawcy .....	549
5. Umowa o podwykonawstwo .....	552
5.1. Pojęcie umowy .....	552
5.2. Zgoda inwestora na zawarcie umowy o podwykonawstwo ..	553
5.3. Szczególne aspekty umowy z podwykonawcą .....	558
§ 5. Treść umowy. Prawa i obowiązki stron .....	562
1. Uwagi wstępne .....	562
2. Obowiązki stron umowy o roboty budowlane związane z przy- gotowaniem do wykonania robót budowlanych .....	570
2.1. Obowiązki inwestora związane z przygotowaniem robót bu- dowlanych jako szeroko rozumiany obowiązek współdziała- nia inwestora z wykonawcą .....	570
2.2. Obowiązek inwestora do dostarczenia projektu .....	572
2.3. Obowiązek inwestora do dostarczenia dokumentacji wyma- ganej przez właściwe przepisy .....	577
2.4. Obowiązek inwestora do przekazania terenu budowy .....	578
2.5. Obowiązek wykonawcy do powiadomienia inwestora o przeszkodach w prawidłowym wykonaniu robót .....	587
3. Obowiązek wykonawcy do wykonania obiektu zgodnie z dostar- czoną dokumentacją projektową oraz zasadami wiedzy technicz- nej .....	589
3.1. Wykonanie obiektu zgodnie z projektem .....	589
3.2. Obowiązek wykonania obiektu zgodnie z zasadami wiedzy technicznej .....	594
4. Obowiązek inwestora do zapłaty wynagrodzenia .....	596
4.1. Wynagrodzenie w umowie o roboty budowlane .....	596
4.2. Sposoby ustalenia wynagrodzenia w umowie o roboty bu- dowlane .....	602
4.2.1. Ustalenie wynagrodzenia wykonawcy budowlanego w formie ryczałtu .....	602
4.2.2. Ustalenie wynagrodzenia w formie kosztorysu .....	608
4.2.3. Inne metody ustalenia wynagrodzenia wykonawcy budowlanego .....	615
4.3. Termin zapłaty wynagrodzenia oraz przedawnienie roszcze- nia o zapłatę wynagrodzenia .....	617
5. Obowiązek inwestora do ustanowienia gwarancji zapłaty wyna- godzenia za roboty budowlane .....	623
6. Odbiór obiektu .....	630
6.1. Pojęcie odbioru obiektu .....	630
6.2. Charakter prawny odbioru .....	633
6.3. Obowiązek inwestora do odbioru obiektu .....	642
§ 6. Rękojmia za wady fizyczne obiektu .....	650
1. Postacie, zasady i zakres odpowiedzialności za wady .....	650
2. Pojęcie wady fizycznej obiektu .....	654

3. Uprawnienia inwestora z tytułu rękojmi za wady fizyczne obiektu .....	656
4. Roszczenia odszkodowawcze .....	658
5. Zwolnienie od odpowiedzialności z tytułu rękojmi .....	660
<b>Część VI. Odpowiedzialność za szkody na terenie budowy</b>	
<b>Dział I. Problematyka współodpowiedzialności w ustawodawstwie i w orzecznictwie .....</b>	<b>669</b>
§ 1. Uwagi ogólne o powstaniu i strukturze zobowiązań solidarnych i <i>in solidum</i> w polskim prawie cywilnym .....	669
1. Zobowiązania solidarne .....	669
2. Zobowiązania <i>in solidum</i> .....	671
§ 2. Konstrukcja zobowiązań solidarnych w niemieckim prawie cywilnym .....	673
1. Uwagi wstępne .....	673
2. Konstrukcyjne ujęcie solidarności w art. 421 KCN .....	676
2.1. Teoria jednolitości podstawy prawnej zobowiązania ( <i>ex eadem causa</i> ) .....	677
2.2. Teoria wspólności celu ( <i>Zweckgemeinschaft</i> ) .....	678
2.3. Teoria wspólności celu w orzecznictwie .....	680
2.4. Teoria wzajemnej wspólności umorzenia lub wykonania .....	682
3. Typologiczne ujęcie solidarności .....	684
4. Kryterium równości stopnia, znaczenia lub mocy zobowiązań .....	685
§ 3. Zobowiązania solidarne i <i>in solidum</i> we francuskim prawie cywilnym .....	689
1. Wielość wierzycieli i dłużników .....	689
2. <i>Obligatio in solidum</i> .....	691
§ 4. Solidarność zobowiązań na gruncie <i>Common Law</i> .....	692
1. Zobowiązania solidarne na podstawie umowy .....	692
1.1. <i>Joint promise</i> .....	692
1.2. <i>Several promise</i> .....	693
1.3. <i>Joint and several promise</i> .....	693
2. Zobowiązania solidarne z czynu niedozwolonego ( <i>joint torts</i> ) .....	695
2.1. <i>Joint tortfeasors</i> lub <i>joint concurrent</i> .....	695
2.2. <i>Several tortfeasors</i> lub <i>several concurrent tortfeasors</i> .....	696
2.3. <i>Several tortfeasors causing different damage</i> .....	696
<b>Dział II. Odpowiedzialność solidarna i <i>in solidum</i> uczestników procesu budowlanego .....</b>	<b>697</b>
§ 1. Odpowiedzialność solidarna i <i>in solidum</i> jednostki projektowania, wykonawcy budowlanego oraz dostawcy maszyn, urządzeń lub materiałów w polskim procesie budowlanym .....	697
1. Uwagi ogólne o solidarnej odpowiedzialności w budownictwie .....	697
2. Solidarna odpowiedzialność uczestników procesu inwestycyjnego za szkodę wyrządzoną czynem niedozwolonym (art. 441 § 1 KC) .....	700
3. Odpowiedzialność <i>in solidum</i> .....	703

4. Zakres zastosowania zobowiązania <i>in solidum</i> . . . . .	704
5. Roszczenia zwrotne . . . . .	708
§ 2. Odpowiedzialność solidarna architekta, wykonawcy budowlanego i statyka w niemieckim prawie cywilnym . . . . .	710
1. Podstawy odpowiedzialności solidarnej architekta, wykonawcy budowlanego i statyka . . . . .	710
2. Przesłanki odpowiedzialności solidarnej . . . . .	713
3. Roszczenia regresowe . . . . .	715
§ 3. Odpowiedzialność solidarna i <i>in solidum</i> we francuskim procesie budowlanym . . . . .	720
1. Solidarna odpowiedzialność architekta i wykonawcy budowlanego . . . . .	720
2. Odpowiedzialność <i>in solidum</i> . . . . .	725
§ 4. Odpowiedzialność solidarna architekta i innych podmiotów procesu budowlanego w systemie <i>Common Law</i> . . . . .	729
1. Odpowiedzialność solidarna na podstawie umowy . . . . .	729
2. Odpowiedzialność solidarna z tytułu czynu niedozwolonego . . . . .	732

#### Część VII. Umowy o nadzór inwestorski

§ 1. Źródła prawa . . . . .	735
§ 2. Funkcje gospodarcze umowy o nadzór inwestorski i jej zastosowanie. . . . .	735
§ 3. Pojęcie i treść umowy oraz jej charakter prawny . . . . .	737
§ 4. Odpowiedzialność za niewykonanie obowiązków umownych . . . . .	743

#### Część VIII. Umowy o zastępstwo inwestycyjne

§ 1. Źródła prawa . . . . .	751
§ 2. Funkcje ekonomiczne i zastosowanie umów o zastępstwo inwestycyjne . . . . .	754
§ 3. Pojęcie umowy i jej rodzaje. Charakter prawny umów o zastępstwo inwestycyjne . . . . .	756
1. Pojęcie umowy o zastępstwo inwestycyjne . . . . .	756
2. Rodzaje umów o zastępstwo inwestycyjne . . . . .	757
2.1. Umowa o zastępstwo inwestycyjne typu powierniczego . . . . .	758
2.2. Umowa o zastępstwo inwestycyjne typu przedstawicielskiego . . . . .	760
2.2.1. Umowa o pełnienie czynności zastępstwa inwestycyjnego w szerokim zakresie . . . . .	761
2.2.2. Umowa o zastępstwo inwestycyjne przewidująca wybór generalnego wykonawcy w trybie przetargu . . . . .	765
2.2.3. Umowa o wykonanie funkcji inwestora zastępczego realizowana dwuetapowo (systemem przetargowym lub bez przetargu) . . . . .	770
3. Charakter prawny . . . . .	776
4. Finansowanie inwestycji. . . . .	778
§ 4. Zawarcie umowy. . . . .	778
§ 5. Prawa i obowiązki stron . . . . .	778

1. Uwagi ogólne	778
2. Prawa i obowiązki inwestora bezpośredniego	779
3. Prawa i obowiązki inwestora zastępczego	780
4. Wynagrodzenie inwestora zastępczego	782
5. Umowa o zastępstwo inwestycyjne a umowa o generalną realizację inwestycji budowlanej	783
§ 6. Odpowiedzialność inwestora zastępczego za niewykonanie lub nie należyte wykonanie umowy o zastępstwo inwestycyjne	785
1. Uwagi ogólne	785
2. Odpowiedzialność inwestora zastępczego w stosunku do inwestora bezpośredniego	786
3. Odpowiedzialność inwestora zastępczego działającego w imieniu własnym	787
4. Odpowiedzialność inwestora zastępczego w przypadku powierzenia wykonania określonych czynności i usług innym podmiotom	788
5. Zakres odszkodowania inwestora zastępczego.	790
6. Odpowiedzialność inwestora bezpośredniego	790
7. Kary umowne	791

### Część IX. Umowy deweloperskie

§ 1. Źródła prawa	794
§ 2. Funkcje gospodarcze umów deweloperskich i ich zastosowanie	795
1. Uwagi ogólne	795
2. Pojęcie dewelopera	796
3. Modele organizacyjne działalności deweloperskiej	800
3.1. Model klasyczny – od pozyskiwania gruntu do pozyskiwania klienta	800
3.2. Deweloper – koordynator i wykonawca na terenie stanowiącym własność przyszłych nabywców	801
3.3. Model pośredni – sprzedaż działki w trakcie budowy. Deweloper jako generalny wykonawca	802
3.4. Model <i>land development</i>	802
3.5. Model spółdzielczy	803
3.5.1. Deweloper (inwestor zastępczy) – spółdzielnia mieszkaniowa	803
3.5.2. Agencje wspierania inicjatyw mieszkaniowych	804
3.5.3. Towarzystwa budownictwa społecznego	804
4. Funkcje dewelopera w poszczególnych fazach procesu budowlanego	805
4.1. Uwagi ogólne	805
4.2. Faza analizy i oceny zasadności podjęcia inwestycji. Określenie celu inwestycji	806
4.3. Zakup terenu	808
4.4. Badania rynku i ocena finansowa	808

4.5. Uzyskanie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu . . . . .	809
4.6. Faza projektowania i uzyskanie pozwolenia na budowę . . . . .	810
4.7. Faza realizacji obiektu budowlanego . . . . .	810
4.8. Faza marketingu i sprzedaży nieruchomości oraz faza zarządzania (administrowania) nieruchomością . . . . .	810
§ 3. Konstrukcja prawna umów deweloperskich . . . . .	811
1. Uwagi ogólne . . . . .	811
2. Warianty umów deweloperskich . . . . .	816
2.1. Regulacja przepisu art. 9 ustawy z 24.6.1994 r. o własności lokali . . . . .	816
2.2. Umowa deweloperska sprzedaży działki w trakcie budowy. Deweloper jako generalny wykonawca . . . . .	820
2.3. Umowa deweloperska budowy budynku mieszkalnego wielorodzinnego z przeznaczeniem lokali na wynajem oraz zakup działki pod budowę tego budynku . . . . .	827
2.4. Umowa deweloperska zobowiązująca do przeniesienia udziału we współwłasności zabudowanej nieruchomości . . . . .	827
2.5. Umowa deweloperska sprzedaży nowo wybudowanego budynku mieszkalnego lub lokalu mieszkalnego w takim budynku . . . . .	828
2.6. Warunkowe umowy przedwstępne sprzedaży lokalu mieszkalnego . . . . .	828
2.7. Umowy deweloperskie budowy domów jednorodzinnych lub osiedli domów jednorodzinnych . . . . .	828
2.8. Umowa deweloperska o cechach zbliżonych do umowy o zastępstwo inwestycyjne . . . . .	828
2.9. Umowa deweloperska zakładająca wykończenie obiektu budowlanego przez użytkownika po przekazaniu go użytkownikowi w stanie „surowym” . . . . .	830
2.10. Umowa deweloperska zakładająca od początku finansowanie przedsięwzięcia budowlanego przez użytkownika . . . . .	831
3. Umowy deweloperskie a umowy o generalną realizację inwestycji budowlanych . . . . .	831
Indeks rzeczowy . . . . .	833