3.8.3. Zestawienie zalet i wad wykorzystania w umowie zasady kosztu docelowego

Zalety:

- Promowanie współpracy między stronami umowy – obie strony są zainteresowane osiągnięciem wyznaczonych celów, w tym obniżką kosztów.
- Elastyczność w zakresie podziału ryzyka finansowego na strony jest regulowana zapisami umownymi przed rozpoczęciem przedsięwzięcia.
- Zachęca do działania efektywnego dla obu stron, w tym do utworzenia sprawnych mechanizmów zarządzania zmianami w trakcie trwania umowy.
- Nie wyklucza możliwości wykorzystania zasady niezmiennej ceny (NC) lub zwrotu kosztów (ZK) w umowach ze stronami trzecimi.

Wady:

- Jeśli inne cele, prócz kosztu docelowego, nie zostały wyznaczone, realizacja umowy może powodować przesadne zainteresowanie kosztami – jakość, bezpieczeństwo pracy itp. mogą być zaniedbane.
- Realizacja umowy jest trudna do prowadzenia – wymaga starannej rejestracji zdarzeń wpływających na osiągnięcie założonych celów, w tym profesjonalnego monitorowania kosztów; mogą w tym pomóc uzgodnione przez strony procedury postępowania.
- Podobnie jak przy „zwykłym" zwrocie kosztów (ZK), mogą pojawiać się wątpliwości, co uznać, a czego nie uznać za koszt, a to może prowadzić do sporów.
- W postępowaniu prowadzącym do zawarcia umowy mogą pojawić się trudności z ustaleniem akceptowanego przez strony kosztu docelowego, a w trakcie realizacji przedsięwzięcia kłopoty z jego zmianą powodowane przez konieczność wykonania robót dodatkowych lub zamiennych.

3.9. Struktura umowy o roboty budowlane

W myśl zasady mówiącej o swobodzie umów treść umowy może być kształtowana zgodnie z wolą stron. Może być zatem indywidualnie spisana od pierwszego do ostatniego słowa, a wzorce umów mogą być modyfikowane, skracane lub rozszerzane, by w rezultacie zapisane zostało to, na czym stronom zależy. Czasem jest wiele takich kwestii i rzeczywiste umowy, zwłaszcza dotyczące dużych i skomplikowanych przedsięwzięć, mogą mieć kilkadziesiąt stron, a nawet więcej. 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.

Pierwsze, prócz daty i miejsca zawarcia umowy, powinny być zapisy identyfikujące w sposób wyczerpujący **strony umowy** – dokładne nazwy, adresy, identyfikatory itp.

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, wymieniając wszystkie jej składniki i zakładając, że obie strony dokładnie się z nią zapoznały.

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, a 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 się zobowiązuje 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, natomiast 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, obejmować wiele szczegółowych kwestii, w tym przede wszystkim warunki płatności na rzecz wykonawcy, najlepiej ujęte w formę systemu powiązanego z harmonogramem robót

Wyszczególnione powyżej elementy:

- 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 [5].

Oprócz 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. Zapewniają one większy ład w działaniach stron, wyraziste uregulowanie interesujących obie strony spraw, eliminację potencjalnych sporów niekorzystnych często dla obu stron. Te elementy to przede wszystkim ustalenia dotyczące:

- sposobu dokonywania zmian i uzupełnień umowy,
- alokacji ryzyk związanych z realizacją umowy,
- kar umownych i/lub odszkodowań na zasadach ogólnych,
- zabezpieczeń interesów stron,
- dokonywania testów instalacji i urządzeń.
- zasad przeprowadzania odbiorów robót,