Kategoria: Rozwój i fundusze
Opublikowano: czwartek, 30, styczeń 2020 14:24
Małgorzata Orłowska
Odsłony: 1218

Jakie są obowiązku stron umowy o PPP?, Jak wygląda proces opracowywania i odbioru dokumentacji projektowej?, Realizacja i odbiory robót budowlanych - o tym w dalszej cześci tego artykułu.

Obowiązki stron

W celu określenia obowiązków podmiotu publicznego i partnera prywatnego na etapie inwestycyjnym projektu PPP, konieczne jest w pierwszej kolejności wskazanie, która ze stron umowy o PPP pełnić będzie rolę inwestora w procesie budowlanym. Zdefiniowanie ról podmiotu publicznego i partnera prywatnego na etapie inwestycyjnym pozwala na przypisanie każdemu z nich obowiązków charakterystycznych zarówno dla inwestora, jak również dla generalnego wykonawcy. W powyższym zakresie warto wskazać, iż do najważniejszych obowiązków inwestora w projekcie PPP należeć będą: udostępnienie projektantowi dokumentów i danych niezbędnych do wykonania dokumentacji projektowych, przekazanie terenu budowy, zapewnienie nadzoru inwestorskiego, dokonywanie odbiorów robót. Z kolei do najważniejszych obowiązków projektanta i wykonawcy robót budowlanych należeć będą: wykonanie kompletnej dokumentacji projektowej umożliwiającej uzyskanie pozwolenia na budowę, przejęcie terenu budowy od podmiotu publicznego i jego zabezpieczenie, zapewnienie personelu kierowniczego na budowie, przeprowadzenie robót budowlanych i zgłaszanie ich do odbiorów. Przydzielone każdej ze stron umowy o PPP określonych obowiązków powinno znaleźć następnie odzwierciedlenie w ryzykach budowy.

Opracowanie i odbiory dokumentacji projektowej

W projektach PPP, partner prywatny najczęściej realizuje inwestycję w modelu „zaprojektuj i wybuduj", co oznacza, że jest nie tylko jest wykonawcą robót budowlanych, ale również projektantem. Powszechność takiego modelu realizacyjnego w ramach PPP wynika z faktu, że partner prywatny po zakończeniu fazy inwestycyjnej utrzymuje wytworzoną infrastrukturę bądź zarządza nią, a jego wynagrodzenie jest uzależnione od faktycznej dostępności przedmiotu partnerstwa. Stąd też partner prywatny powinien mieć możliwość zaprojektowania rozwiązań konstrukcyjnych, które następnie będą wpływać na eksploatację infrastruktury. Należy jednak pamiętać o konieczności zachowania kontroli przez stronę publiczną nad procesem projektowania, w związku z czym umowa o PPP powinna w szczególności określać obowiązki stron oraz regulować następujące zagadnienia:

- określenie zakresu dokumentacji projektowej do opracowania,
- określenie obowiązku opracowania przez partnera prywatnego dokumentacji projektowej zgodnie z przepisami prawa oraz uzyskania niezbędnych pozwoleń, w tym w szczególności pozwolenia na budowę (w imieniu podmiotu publicznego),
- dokonywanie bieżących uzgodnień projektowych z podmiotem publicznym,
- określenie zasad zgłaszania dokumentacji projektowej do odbiorów wraz ze wskazaniem terminu zakończenia fazy projektowania,
- określenie zasad dokonywania odbiorów przez podmiot publiczny, tj. wskazanie terminów na weryfikację dokumentacji, warunków odmowy odbioru dokumentacji (np. poprzez określenie rodzaju wad dokumentacji uniemożliwiających odbiór), jak również terminów na wprowadzenie zmianie zgłoszenie do ponownego odbioru.

Realizacja i odbiory robót budowlanych

Po zakończeniu projektowania i uzyskaniu pozwolenia na budowę, partner prywatny przystępuje do

Phoca PDF

realizacji fazy inwestycyjnej poprzez wykonanie określonych w dokumentacji projektowej robót budowlanych. Niezależnie od tego, czy partner prywatny pełni w tym procesie rolę inwestora w rozumieniu Prawa budowlanego, czy też generalnego wykonawcy, podmiot publiczny – podobnie jak w przypadku etapu projektowania – musi mieć zagwarantowane prawo nadzoru nad całym procesem inwestycyjnym. W związku z tym umowa o PPP powinna w szczególności regulować następujące zagadnienia:

- określenie obowiązku przejęcia terenu budowy od podmiotu publicznego oraz zasad organizacji terenu budowy,
- określenie obowiązku ustanowienia przez partnera prywatnego kierownika budowy, kierowników robót branżowych,
- konieczność akceptacji materiałów przez podmiot publiczny przed ich wbudowaniem,
- zasady rozliczania mediów na budowie,
- określenie zasad odpowiedzialności za prowadzone roboty oraz podwykonawców,
- określenie rodzajów odbiorów oraz zasad zgłaszania robót do odbiorów wraz ze wskazaniem terminów zakończenia poszczególnych etapów robót oraz całości inwestycji,
- określenie zasad dokonywania odbiorów przez podmiot publiczny oraz przyczyn odmowy dokonania odbiorów.

Nadzór inwestorski i autorski

Umowa o PPP w powyższym zakresie powinna w szczególności określać uprawnienie strony, która pełni rolę inwestora w procesie budowlanym (najczęściej będzie to podmiot publiczny) do powołania inspektora nadzoru inwestorskiego, jak również powinna wskazywać na zakres jego obowiązków i uprawnień.

Z kolei obowiązek zapewnienia nadzoru autorskiego spoczywać będzie na stronie odpowiedzialnej za wykonanie dokumentacji projektowej inwestycji, w celu zachowania zgodności wykonania robót budowlanych z zatwierdzonym projektem (w modelu „zaprojektuj i wybuduj" nadzór autorski zapewnia partner prywatny).

Monitorowanie postępu robót budowlanych (prawo kontroli)

Monitorowanie postępu robót budowlanych jest jednym z uprawnień kontrolnych podmiotu publicznego, które w ramach umowy o PPP może być realizowane w szczególności poprzez cotygodniowe narady koordynacyjne na terenie budowy, jak również obowiązek przedkładania przez partnera prywatnego cyklicznych raportów z postępu prac.

Autorzy: Paweł Kuźma – radca prawny i Michał Liżewski – adwokat

Phoca PDF