

Każdy wykonawca obiektów budowlanych wie, jak nierealistyczne bywają oczekiwania inwestorów w zakresie obowiązków wykonawcy w ramach gwarancji i rękojmi. Zwłaszcza w przypadku gwarancji udzielonych na 5 czy więcej lat pojawia się problem naturalnego zużycia poszczególnych elementów obiektu, czego inwestorzy zdają się nie dostrzegać. Bardzo często w ramach gwarancji inwestorzy oczekują usunięcia wad, które wynikają wyłącznie z braku należytej konserwacji, a odmowa usunięcia takiej wady przez wykonawcę skutkuje sporem, często sądowym.

Chociaż gwarancja zazwyczaj nie obejmuje wad powstałych w wyniku nieprawidłowego użytkowania lub konserwacji przedmiotu umowy, należy pamiętać, że inwestor nie musi mieć wiedzy i świadomości, czy i jakie zabiegi konserwacyjne są niezbędne. Dlatego powołanie się na brak należytej konserwacji przedmiotu umowy wymaga od wykonawcy uprzedniego przekazania inwestorowi, i to w sposób jednoznaczny i zrozumiały, informacji o wymaganym sposobie dbania o przedmiot umowy.

Taką rolę najlepiej spełnia instrukcja użytkowania obiektu, która powinna być przekazana inwestorowi w formie dokumentu po odbiorze końcowym przedmiotu umowy.

Co powinna zawierać instrukcja użytkowania i konserwacji budynku?

1. Dane

Instrukcja powinna zawierać na pierwszej stronie dane Zamawiającego i Wykonawcy oraz opis przedmiotu robót, tak aby z treści wynikało, czego instrukcja dotyczy oraz kto ją przygotował i kogo obowiązuje.

2. Opis budynku

W tym miejscu należy ogólnie opisać obiekt, wykonane prace, cel instrukcji, konserwacji i przeglądów.

Przykład:

Celem instrukcji jest przybliżenie zamawiającemu zasad prawidłowego użytkowania, serwisowania, konserwacji oraz obsługi obiektu. Wszelkie osoby zarządzające lub korzystające z obiektu muszą zostać zapoznane z niniejszą instrukcją, a jeśli użytkowanie określonego elementu obiektu tego wymaga, również przeszkolone w zakresie jego użytkowania.

Obiekt (tutaj opis budynku) powinien być użytkowany zgodnie z przeznaczeniem, a w szczególności zgodnie z:

- a. prawem budowlanym (ustawa z dnia 7 lipca 1994 r.),
- b. rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
- c. zasadami sztuki budowlanej, ochrony środowiska, itd.
 - jak również zgodnie z treścią niniejszej instrukcji, w tym opisanych w niej zasad w zakresie przeglądów oraz konserwacji elementów obiektu.

3. Odniesienie instrukcji do karty gwarancyjnej, instrukcji producentów (np. materiałów) lub zapisów dotyczących gwarancji zawartych w umowie o roboty budowlane

Instrukcja powinna być zbieżna z zapisami gwarancji oraz instrukcji producentów, np. użytych materiałów czy urządzeń, tak by zapisy poszczególnych dokumentów nie okazały się sprzeczne.

Jeśli wykonawca przekazuje zamawiającemu instrukcje producentów w zakresie użytych materiałów czy urządzeń, we własnej instrukcji powinien wskazać, że zamawiającego obowiązują przekazane instrukcje producentów.

Przykład:

Niniejsza instrukcja z nie zwalnia zamawiającego, a także innych osób korzystających z obiektu z przestrzegania przepisów prawa, zapisów karty gwarancyjnej/umowy o roboty budowlane z dnia (w zakresie gwarancji), instrukcji producentów (stanowiących załącznik nr), jak również z dochowania staranności, celem utrzymania obiektu w stanie należytym.

4. Obowiązkowe kontrole i przeglądy

Należy wskazać częstotliwość, sposób przeprowadzania oraz podmiot, który powinien przeprowadzać kontrole i przeglądy, zalecane przez wykonawcę, ale również te wskazane w przepisach prawa.

W tej części należy opisać:

- warunki wykonywania przeglądów zgodnie z prawem budowlanym,
- obowiązkowe kontrole obiektów budowlanych wynikające z przepisów prawa,
- warunki wykonywania przeglądów zalecanych przez wykonawcę, a nieopisanych w punktach powyżej.

5. Użytkowanie i konserwacja poszczególnych elementów obiektu budowlanego

Dla porządku i przejrzystości instrukcji należy opisać każdy z poszczególnych elementów obiektu budowlanego oddzielnie. Oto przykładowy podział:

- konstrukcja obiektu,
- ściany,
- elewacje,
- fasady,
- dach,
- obróbki,
- posadzki,
- stolarka,
- bramy,
- wykończenia,
- wyposażenie,
- instalacje,
- systemy,
- urządzenia.

W każdym z punktów powinien znaleźć się opis prawidłowego użytkowania i konserwacji oraz opis

działań zakazanych i ich skutków.

Przykład:

Obróbki blacharskie

Wymagają prac konserwacyjnych polegających na.....

Prace konserwacyjne powinny być wykonywane za pomocą, przy użyciu

W ramach okresowych przeglądów budynku należy poddawać kontroli miejsca

Zabrania się, co może skutkować

6. Elementy dodatkowe

Instrukcja może również zawierać formularz zgłaszania usterek, wzory protokołów kontroli i przeglądów, listę zalecanych środków konserwacyjnych.

Instrukcja wzmacnia pozycję wykonawcy w razie sporu sądowego.

Przygotowując instrukcję należy oprzeć się na instrukcjach użytkowania i konserwacji dostępnych u producentów materiałów lub urządzeń. Te dokumenty mogą stanowić podstawę instrukcji wykonawcy uzupełnioną o własną wiedzę i doświadczenie. Producenci zazwyczaj szczegółowo opisują prawidłowy sposób konserwacji, niejednokrotnie wskazują też środki jakich powinno się używać.

Opracowanie i przekazanie inwestorowi instrukcji użytkowania obiektu nie daje oczywiście pewności, że inwestor nie zgłosi wady wynikającej z niewłaściwej konserwacji, ale daje wykonawcy silny argument pozwalający odmówić uznania niezasadnej reklamacji. Warto podkreślić, że z prowadzonych przez nas spraw sądowych jednoznacznie wynika, że w przypadku braku instrukcji sądy stają po stronie inwestorów. Uznają bowiem, że inwestorzy nie muszą znać się na konserwacji obiektu, a nie przekazanie takich szczegółowych informacji przez wykonawcę uzasadnia jego odpowiedzialność za powstałą wadę. Z naszej praktyki wynika, że dobrze przygotowana instrukcja może zmniejszyć ilość reklamacji inwestora nawet o 60-70%.

*Małgorzata Cieśla, aplikant adwokacki w Kancelarii Brzezińska Narolski Adwokaci (bnadwokaci.pl).
Specjalizuje się w obsłudze korporacyjnej, rozwiązywaniu sporów w procesie budowlanym oraz w windykacji należności i postępowaniu egzekucyjnym.*

Dorota Brzezińska-Grabarczyk, adwokat, partner w Kancelarii Brzezińska Narolski Adwokaci (bnadwokaci.pl). Specjalizuje się w rozwiązywaniu sporów sądowych z zakresu prawa pracy, prawa spółek, nieuczciwej konkurencji oraz w sprawach budowlanych. Ekspert w dziedzinie projektów inwestycyjnych.