

W wariantowym ujęciu do obowiązków kontrahenta PiZ może należeć nie tylko zaprojektowanie i zorganizowanie, lecz także fizyczne wykonanie zagospodarowania placu budowy. Generalnie jednak nie zaleca się powierzania tych obowiązków kontrahentowi PiZ, a raczej sugeruje wyodrębnienie ich w postaci osobnego pakietu robót. Chodzi o to, by kontrahent PiZ nie projektował pod siebie, zachował niezależny osąd i szukał raczej rozwiązań najlepszych z punktu widzenia sprawnego przeprowadzenia przedsięwzięcia. Podobne argumenty używane są także w przypadku powierzania kontrahentowi PiZ obowiązków ogólnej obsługi budowy (prac pomocniczych, transportowych itp.).

Praktyka brytyjska wskazuje, że kontrahent PiZ nie zawsze dobrze wywiązuje się z obowiązku kontroli jakości robót. Na ogół klient zatrudnia dodatkowo swojego człowieka do niezależnego wykonywania tego zadania. Rozwiązanie to jest szczególnie stosowane, gdy klient wprowadza do umowy elementy zachęty dla kontrahenta PiZ w kierunku obniżania kosztów, na przykład w postaci maksymalnej gwarantowanej ceny. Nie da się tego pogodzić ze skuteczną kontrolą jakości. W sytuacji jednoczesnych wymagań dotyczących obniżki kosztów i zapewnienia odpowiedniej jakości robót zwykle cierpi jakość.

Niezależnie od tego, czy klient poprzez inspektora nadzoru inwestorskiego dodatkowo kontroluje jakość robót, czy nie, konieczne jest wpisanie w umowę systemu kontroli jakości robót, za realizację którego odpowiedzialność bierze kontrahent PiZ.

10.5. Zalety i wady umów o projektowanie i zarządzanie

Poniżej podano zestawienie najczęściej wskazywanych zalet i wad umów o PiZ, sporządzone z punktu widzenia tego, kto na wybór tego typu umowy ma decydujący wpływ, tj. klienta podejmującego przedsięwzięcie budowlane.

Zalety

1. Wyraźne wyodrębniona funkcja zarządzania zwiększająca prawdopodobieństwo sprawnego i harmonijnego przeprowadzenia przedsięwzięcia.
2. Lepsza koordynacja procesu projektowania i wykonawstwa robót budowlanych, podobnie jak w przypadku umów o projektowanie i budowę. Jednak tu wykonawstwo jest całkowicie zlecane osobnym wykonawcom, co daje bardziej przejrzysty podział obowiązków.
3. Obecność projektantów na placu budowy przez znaczny okres trwania budowy umożliwia bieżące wyjaśnianie wątpliwości dotyczących rozwiązań projektowych oraz szybsze decydowanie w bieżących sprawach budowy, szczególnie w przypadku zmian materiałowych czy technologicznych.
4. Czas realizacji całości przedsięwzięcia skraca się ze względu na znaczne zachodzenie na siebie w czasie projektowania i budowy (co jest istotne zwłaszcza w przypadku przedsięwzięć dużych i złożonych). Oznacza to jednocześnie, że projektowanie

niektórych elementów obiektu budowlanego można celowo opóźnić i wykonywać dopiero po pewnym zaawansowaniu robót budowlanych. Dotyczy to w szczególności projektowania instalacji, gdzie można wykorzystać najnowsze rozwiązania w tym zakresie, by lepiej zaspokoić potrzeby klienta.

5. Można modyfikować ilość i jakość robót, śledząc kształtowanie się kosztów przedsięwzięcia wynikających z zawieranych sukcesywnie umów z wykonawcami. Jeśli koszty rosną i przekraczają zakładane wielkości, zakres pozostałych robót można ograniczać, rezygnując z pewnych rodzajów robót bądź szukając tańszych alternatyw. Możliwe jest też działanie odwrotne.

Wady

1. Sprawowanie funkcji zarządzania zbliża kontrahenta PiZ do statusu pracownika organizacji klienta i ogranicza odpowiedzialność wynikającą z umowy. Z tego powodu mogą powstać trudności z wyegzekwowaniem obowiązków oraz zastosowaniem rzeczywistych sankcji wobec kontrahenta PiZ.
2. Klient musi mieć świadomość, że nie uniknie istotnego zaangażowania się w przeprowadzenie całości przedsięwzięcia – kontrahent PiZ będzie zwracał się o wytyczne, opinie itp., a więc klient musi przewidzieć, kto u niego będzie za te kontakty odpowiedzialny, czyli ustanowić swojego reprezentanta (project managera).
3. Ciągła obecność projektantów kontrahenta PiZ na placu budowy oznacza ich ciągłą dyspozycyjność – nie sprzyja to spokojnej pracy. W rezultacie projektowanie może się przeciągać w czasie, jest droższe niż w tradycyjnym układzie, mocno zaangażowane w sprawy budowy.
4. Problemатyczne jest zapewnienie odpowiedniej jakości robót – na ogół klient zatrudnia dodatkową osobę, która w znacznym zakresie przejmuje ten rodzaj obowiązków.
5. Aby zachować lojalność kontrahenta PiZ i jego bezstronność w stosunku do wykonawców, uwalnia się go w dużej mierze od skutków czynników ryzyka związanych z realizacją przedsięwzięcia – na ogół bierze je na siebie klient.