



adwokat Patryk Fiks*

Zabezpieczenie płatności za roboty budowlane na gruncie prawa cywilnego i nowych zasad podatkowych

W budownictwie zawierane są kontrakty opiewające na setki tysięcy złotych, dlatego też zabezpieczenie płatności ma priorytetowe znaczenie dla wykonawców robót budowlanych. W momencie zawierania umowy z inwestorem wykonawcy robót budowlanych powinni więc zabezpieczyć zapłatę należnego im wynagrodzenia. O zabezpieczeniu powinni pomyśleć też podwykonawcy zawierający umowy o roboty budowlane z głównym wykonawcą. Zabezpieczenie płatności ma za zadanie nie tylko poprawę sytuacji przetargowej wykonawcy i zdjęcie z niego ryzyka niewypłacalności zamawiającego (inwestora lub głównego wykonawcy), ale także dostarczenie mu narzędzia ochrony przed nieuczciwymi kontrahentami. Przed przejściem do analizy sposobów zabezpieczenia płatności należy koniecznie poświęcić kilka słów umowie o roboty budowlane, a w szczególności sposobowi określenia wynagrodzenia (płatności) wykonawcy robót budowlanych.

Umowy zawierane w budownictwie, to najczęściej umowa o dzieło regulowana przez art. 627 i n. k.c. oraz umowa o roboty budowlane regulowana przez art. 647 i n. k.c. Profesjonalne sporządzenie umów, w tym określenie charakteru wynagrodzenia, terminu, sposobu i zabezpieczenia płatności znacznie ułatwia dochodzenie płatności za wykonane usługi budowlane. Kwestia sposobu określenia wynagrodzenia nie ma na gruncie obowiązujących przepisów bezpośredniej regulacji. W orzecznictwie sądowym podnosi się w tej sytuacji, iż ewidentna luka prawna daje podstawę do powoływania się na przepisy najbardziej zbliżone do umowy o roboty budowlane, czyli na przepisy dotyczące umów o dzieło. W konsekwencji w praktyce przeważa pogląd, że brak w art. 656 § 1 k.c. odniesienia do przepisów dotyczących wynagrodzenia za wykonanie umowy o dzieło rodzi ten skutek, iż umówione w umowie o roboty budowlane wynagrodzenie powinno być przez strony szczegółowo określone w zawartej umowie. Może być ono ustalone zarówno jako kosztorysowe, jak i ryczałtowe, może też przybrać postać mieszaną.

System wynagrodzenia ryczałtowego polega na tym, że jest ono ustalane z góry na podstawie przewidywanych kosztów wykonania inwestycji będącej przedmiotem umowy. Wynagrodzenie to ma zasadniczo charakter stały. Podstawą ustalenia **wynagrodzenia kosztorysowego**, przeciwstawianego wynagrodzeniu ryczałtowemu, jest zestawienie planowanych prac wg przyjętych przez strony jednostek i przewidywanych kosztów ich wykonania.

Zabezpieczenie płatności za usługi budowlane może mieć charakter zabezpieczenia wekslowego, hipotecznego albo gwarancji bankowej.

Weksel

Funkcja zabezpieczająca weksla polega na tym, że inwestor w celu zabezpieczenia roszczeń wykonawcy wystawia odpowiedni weksel (weksel własny, weksel trasowany in blanco) istotnie ułatwiający ich dochodzenie. **Weksel powinien być podpisany przez inwestora albo osobę upoważnioną do działania w jego imieniu.**

Istotnym elementem związanym z zabezpieczeniem płatności przez weksel trasowany in blanco jest deklaracja wekslowa, czyli umowa pomiędzy wystawcą weksla a osobą, której wystawca wręczył weksel, określająca kwotę zobowiązania oraz warunki, w jakich można wypełnić weksel in blanco.

Hipoteka

Zabezpieczenie zapłaty za wykonane roboty budowlane może nastąpić przez obciążenie nieruchomości inwestora, na której wykonano roboty budowlane, hipoteką, tj. prawem, na mocy którego wykonawca może dochodzić zaspokojenia z nieruchomości bez względu na to, czyją stała się własnością i z pierwszeństwem przed wierzycielami osobistymi właściciela nieruchomości do wysokości świadczenia pieniężnego przysługującego wykonawcy robót budowlanych (art. 65 ust. 1 ustawy z 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece).

Gwarancja bankowa

Gwarancja bankowa jest umową nienazwaną, uregulowaną w art. 81 ust. 1 ustawy z 29 sierpnia 1997 r. Prawo bankowe. Umowa gwarancji bankowej jest pisemnym zobowiązaniem banku do zapłaty kwoty maksymalnej wskazanej w gwarancji (sumy gwarancyjnej), w przypadku gdy zleceniodawca gwarancji (inwestor), na którego została wystawiona, nie wywiąże się ze swojego zobowiązania. W takiej sytuacji wykonawca robót budowlanych otrzyma od banku-gwaranta zapłatę za wykonane roboty budowlane.

Możliwość żądania zapłaty bezpośrednio od inwestora

Podwykonawcy powinni pamiętać, iż na podstawie art. 647¹ § 5 k.c. inwestor ponosi solidarną odpowiedzialność z głównym wykonawcą, jeżeli zaakceptuje przedłożoną mu przez głównego wy-

* OBLIGO Sieczkowski i Spółka Kancelaria Adwokacka Sp.k.



ARBOCEL® CE

Hydroxypropyl Methyl Cellulose (HPMC)

- specjalistyczne zagęstniki na bazie HPMC
- uniwersalność zastosowań
- synergia z włóknami celulozowymi i innymi zagęstnikami
- wysoka efektywność
- optymalna retencja wody

www.jrs.de

RETENMAIER POLSKA
SP. Z O.O.



Włókna prosto z natury

A Member of the JRS Group

Al. Jerozolimskie 181 · 02-222 Warszawa
Tel. + 48 (22) 608 51 04 · Fax + 48 (22) 608 51 51

konawcę umowę z podwykonawcą lub jej projekt, wraz z częścią dokumentacji dotyczącą wykonania robót określonych w umowie lub projekcie. Zgodnie bowiem z art. 647¹ § 5 k.c. *Zawierający umowę z podwykonawcą oraz inwestor i wykonawca ponoszą solidarną odpowiedzialność za zapłatę wynagrodzenia za roboty budowlane wykonane przez podwykonawcę.*

W konsekwencji dopilnowanie przez podwykonawcę, aby główny wykonawca uzyskał zgodę inwestora na zawarcie umowy z podwykonawcą, stanowi rodzaj zabezpieczenia dla podwykonawcy na wypadek niewypłacalności głównego wykonawcy. Należy zwrócić uwagę, iż regulacja ta dotyczy wyłącznie realizacji robót budowlanych, natomiast nie mogą z niej skorzystać dostawcy materiałów budowlanych.

Aspekt podatkowy

1 stycznia 2013 r. weszła w życie ustawa z 16 listopada 2012 r. o redukcji niektórych obciążeń administracyjnych w gospodarce (tzw. III ustawa deregulacyjna). Ten akt prawny wprowadził istotne zmiany w konstrukcji najważniejszych elementów polskiego systemu podatkowego. Zmianom uległy przede wszystkim: ustawa z 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych (PIT); ustawa z 15 lutego 1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych (CIT) oraz ustawa z 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług (VAT). Zmiany miały na celu wyeliminowanie zatorów płatniczych na rynku.

W przypadku podatków dochodowych od osób fizycznych oraz prawnych, możliwość zaliczenia poszczególnego wydatku do kosztów uzyskania przychodów została uzależniona od terminowego uregulowania kwoty należnego świadczenia. Podatnik,

który zaliczył do kosztów uzyskania przychodów kwotę wynikającą z rachunku, faktury, innego dokumentu, obowiązany jest w przypadku nieuregulowania należnej kwoty w terminie 30 dni od daty upływu terminu płatności wyliczyć tę kwotę z kosztów uzyskania przychodów. Gdy termin płatności jest dłuższy niż 60 dni, korekty dokonuje się z upływem 90 dni od daty zaliczenia kwoty do kosztów uzyskania przychodów.

Wyłączenia z kosztów dokonuje się w miesiącu, w którym upływa termin 30 dni od daty upływu terminu płatności lub 90 dni od daty zaliczenia kwoty do kosztów uzyskania przychodów. Kwota pomniejszenia wynosi dokładnie tyle, ile kwota zalegającej płatności. Analogicznie, należy dokonywać pomniejszenia kosztów, jeśli ujęte w nich są odpisy amortyzacyjne za nieopłacone (lub opłacone częściowo) środki trwałe. Zapłata zaległej należności po wykluczeniu jej z kosztów, ponownie uprawnia do zakwalifikowania jej w rozliczeniu podatkowym za miesiąc, w którym uregulowano należność.

W przypadku ustawy o podatku od towarów i usług za kluczową zmianę należy uznać wprowadzenie kasowej metody rozliczeń dla małego podatnika. Nowa regulacja zakłada, że mały podatnik rozliczający się metodą kasową jest zobowiązany do rozliczenia podatku od towarów i usług dopiero w momencie, w którym kontrahent ureguje należność za towar lub usługę. Wzmiankowana zasada dotyczy wyłącznie małego podatnika, którego kontrahentem jest czynny podatnik VAT. W innym wypadku obowiązek rozliczenia powstaje z chwilą zapłaty całości lub części należności za towary lub usługi, a w jej braku w 180. dniu, licząc od dnia wydania towaru lub wykonania usługi.