

Jedną z form działalności jednostek gospodarczych jest działalność inwestycyjna. Rozumie się przez nią dokonywanie nakładów gospodarczych zmierzających do stworzenia nowych lub zwiększenia istniejących składników majątku trwałego. Działalność ta może polegać zarówno na budowie, rozbudowie lub przebudowie obiektów budowlanych, jak też na nabywaniu maszyn i urządzeń technicznych itp. Głównym przedmiotem procesu inwestycyjnego jest inwestor, tj. podmiot dysponujący środkami na inwestycję i realizujący tę inwestycję. Inwestor może zadania inwestycyjne wykonywać samodzielnie (tj. systemem gospodarczym) bądź też systemem zleceń, a więc za pośrednictwem innych podmiotów. Niektóre jednostki organizacyjne będące inwestorami nie są w stanie wykonywać nawet takich obowiązków inwestorskich, jak zawieranie umów inwestycyjnych, kontrola ich realizacji, odbiór obiektu itp., gdyż nie posiadają własnych służb inwestycyjnych. Wówczas obowiązki tego rodzaju mogą powierzyć tzw. inwestorowi zastępczemu, tj. jednostce organizacyjnej wyspecjalizowanej w wykonaniu zastępstwa inwestycyjnego (umowa o zastępstwo inwestycyjne). Do umowy tej stosuje się przepisy kodeksu cywilnego o zleceniu.⁽¹⁾ Inwestor (ew. inwestor zastępczy), który decyduje się na zleceńowy system realizacji inwestycji, ma do wyboru jeden z trzech zasadniczych systemów realizacyjnych, a mianowicie:

- system generalnego realizatora
- system generalnego wykonawcy
- system wykonawcy częściowego

System generalnego realizatora polega na tym, że inwestor zawiera umowę z przedsiębiorstwem, które zobowiązuje się do oddania inwestorowi obiektu gotowego do eksploatacji „pod klucz”. Przedsiębiorstwo takie (generalny realizator) zobowiązuje się w szczególności do: wykonania projektu technicznego, uzyskania pozwolenia na budowę oraz wykonania całokształtu robót budowlano-montażowych wraz z ewentualnym zakupem maszyn i urządzeń (patrz niżej - umowa o dostawę maszyn i urządzeń), sprawdzenia i odbioru inwestycji. Obowiązki inwestora zostają w tym systemie zminimalizowane, gdyż ograniczają się na ogół do dostarczenia założeń techniczno-ekonomicznych, przekazania terenu budowy, dostarczenia ewentualnych środków dewizowych, odbioru obiektu i zapłaty wynagrodzenia.

(1) Zarys prawa gospodarczego dla ekonomistów, pod red. Czesławy Żółkowskiej, Wydawnictwa Akademii Ekonomicznej w Krakowie, Kraków 1999, rozdz. VII

Różnorodny i szeroki zakres obowiązków generalnego realizatora sprawia, że jego rolę mogą pełnić tylko wyjątkowo silne kadrowo i technicznie jednostki. Generalny realizator w wykonywaniu umowy zawartej z inwestorem może posługiwać się różnymi wykonawcami, zawierając z nimi stosowne umowy. Jednakże wobec inwestora odpowiada za całość, tj. za roboty realizowane przez innych wykonawców.

System generalnego wykonawcy jest najczęściej w praktyce stosowanym systemem realizacji inwestycji. Generalny wykonawca, podobnie jak generalny realizator, podejmuje się zadania, które sam wykonuje, a jeżeli budowa wymaga prac specjalistycznych generalny wykonawca sam zawiera umowy o wykonanie tych prac z wyspecjalizowanymi przedsiębiorstwami (tzw. podwykonawcami). Za należyte wykonanie robót przez podwykonawców odpowiada wobec inwestora generalny wykonawca. Obowiązki generalnego wykonawcy polegają na organizacji wykonawstwa budowlanego i koordynowaniu poczynąń wykonawców specjalistycznych. Wiążą go stosunki umowne zarówno z podwykonawcami, jak i z inwestorem. Nie występują natomiast w tym systemie stosunki między inwestorem a podwykonawcami. System generalnego wykonawcy różni się od systemu generalnego realizatora głównie węższym zakresem obowiązków. Umownie można jednak ten zakres rozszerzać bądź ograniczać.

System wykonawstwa częściowego charakteryzuje się tym, że koordynatorem całości prac pozostaje sam inwestor. Zawiera on umowy z poszczególnymi przedsiębiorstwami, których udział w realizacji inwestycji jest niezbędny (tzw. wykonawcy częściowi). Żaden z wykonawców częściowych nie odpowiada za całość rezultatu końcowego, tak więc systemem tym może się posługiwać tylko ten inwestor, który posiada dobrze funkcjonujące służby inwestycyjne (chyba że działa za pośrednictwem inwestora zastępczego). Funkcji koordynatora w tym systemie może się również podjąć jeden z wykonawców częściowych na podstawie umowy zawartej z inwestorem.(2)

(2) Opracowanie własne na podstawie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (Dz. U. z 2003 r. Nr 207 poz. 2016) oraz rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 19 września 2003 r. w sprawie samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie (Dz. U. Nr 175, poz. 1704)