

## ΟΔΗΓΙΕΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΣΥΝΤΑΞΗ ΤΩΝ ΙΔΙΩΤΙΚΩΝ ΣΥΜΦΩΝΗΤΙΚΩΝ

**Θ. Γ. Βουδικλάρης**  
**Πολιτικός Μηχανικός**

Η σύναψη ενός Ιδιωτικού Συμφωνητικού που θα ξεκαθαρίζει τις σχέσεις μεταξύ εργοδότη και εργολάβου ή υπεργολάβου, είναι μια ανάγκη σχεδόν καθημερινή. Ο Μηχανικός είτε ενεργεί ως κατασκευαστής ή επιχειρηματίας μιας οικοδομής, είτε ενεργεί ως τεχνικός σύμβουλος κάποιου πελάτη του (πέρα από τα όρια της επίβλεψης), είναι πολύ συχνά υποχρεωμένος να καταχωρίσει τη συμφωνία σε ένα κείμενο, έτσι ώστε να καθορίζονται τα δικαιώματα και οι υποχρεώσεις των συμβαλλομένων μερών και να προστατεύονται τα συμφέροντα τους, με τρόπο σαφή και πλήρη, που δεν θα επιτρέπει παρερμηνείες, θα αποτρέπει τις παρεξηγήσεις και θα αποθαρρύνει τις παράλογες απαιτήσεις. Η σύνταξη των Συμφωνητικών είναι μάλλον δουλειά Δικηγόρου, η έλλειψη όμως τεχνικών γνώσεων σ' αυτόν κάνει απαραίτητη τη συμμετοχή (τουλάχιστον) του Μηχανικού.

Δεν υπάρχει αμφιβολία ότι ως βάση κάθε συμφωνίας πρέπει να είναι η καλή πίστη και ότι, αν αυτή λείπει, όσους τόμους και αν περιλαμβάνει η Σύμβαση, οι Συμβαλλόμενοι θα καταλήξουν στο τέλος αντίδικοι. Παρά ταύτα η ανάγκη συνυπογραφής ενός σύντομου και όσο το δυνατόν περισσότερο περιεκτικού Ιδιωτικού Συμφωνητικού, δεν πρέπει να παραγνωρίζεται. Έστω και αν ενεργεί ως υπομνηστικό της συμφωνίας ή ως ανασχετικό της αυθαιρεσίας, μπορεί να παίξει το ρόλο του και να μας προφυλάξει από τλαιπωρίες και περιπέτειες.

Ο Μηχανικός (ο Επιβλέπων Μηχανικός συνήθως) πρέπει επομένως να γνωρίζει τις αρχές συντάξεως ενός τέτοιου Συμφωνητικού, ώστε να είναι ικανός να παράσχει τις υπηρεσίες του αποδοτικά και με πληρότητα. Η ποικιλία των οικοδομικών εργασιών είναι μεγάλη (μπετόν, τούβλα, επιχρίσματα, δάπεδα, κουφώματα, υδραυλικά κλπ.), κάθε μια απ' αυτές έχει τις ιδιαιτερότητες της, και το πλήθος των δυνατοτήτων συμφωνίας την κάνει ακόμα μεγαλύτερη (με τα υλικά ή "φατούρα", κατ' αποκοπήν ή με διάφορους τρόπους επιμετρήσεως, πληρωμής κλπ.).

Στο παρόν άρθρο επισημαίνονται τα βασικά στοιχεία που πρέπει να συνθέτουν ένα Συμφωνητικό, ώστε κάθε Μηχανικός να μπορεί να συντάξει το δικό του ή να επέμβει στα υποδείγματα που έχει στην διάθεσή του, για να τα τροποποιήσει, να τα συμπληρώσει, να τα περιορίσει ή να τα επεκτείνει, σύμφωνα με τη δική του αντίληψη, τις ειδικές απαιτήσεις και την έκταση του συγκεκριμένου έργου που τον απασχολεί.

Έτσι ένα σχετικά πλήρες Συμφωνητικό θα πρέπει να περιλαμβάνει:

1. Τον τόπο και τον χρόνο συντάξεως της συμφωνίας, καθώς και τα πλήρη στοιχεία των συμβαλλομένων (ονοματεπώνυμο, διεύθυνση, ιδιότητα, ΑΦΜ κλπ.). Αν κάποιος από αυτούς ενεργεί ως εκπρόσωπος Εταιρείας ή Οργανισμού ή άλλου Νομικού Προσώπου, πρέπει επίσης να αναγράφεται ο τίτλος και η έδρα της Εταιρείας, καθώς και ότι ο υπογράφων ενεργεί για λογαριασμό της και ως νόμιμος εκπρόσωπος της. Σε μερικές περιπτώσεις ενδείκνυται και η αναγραφή του "τίτλου νομιμοποίησης" του εκπροσώπου και ίσως και ο έλεγχός του. Σε περίπτωση που αντισυμβαλλόμενος είναι μια άτυπη "σύμπραξη" (π.χ. δυο αδέρφια), ή μία Κοινοπραξία, πρέπει να αναγραφεί στο Συμφωνητικό ότι οι συμπράττοντες ή κοινοπρακτούντες ευθύνονται αλληλεγγύως και εις ολόκληρον έναντι του ετέρου μέρους (π.χ. ιδιοκτήτη) για την τήρηση της συμφωνίας.

2. Το αντικείμενο της συμφωνίας (θέση, έκταση, είδος εργασιών, ίσως προϋπολογισμός ή πλαφόν κλπ.) με τρόπο σαφή και πλήρη. Είναι παράξενο πόσα Συμφωνητικά υπάρχουν, από τα οποία ο τρίτος (που μπορεί όμως να είναι διαιτητής ή δικαστής) δεν μπορεί να καταλάβει αν π.χ. η συμφωνία αφορούσε κατασκευή έργου με τα υλικά ή κατά το σύστημα φατούρας. **Να μην ξεχνάμε ότι στο Συμφωνητικό ισχύουν πάντα αυτά που γράφονται και όχι αυτά που είχαμε στο μυαλό μας όταν το συντάσσαμε.**
3. Τις τιμές μονάδος ή την κατ' αποκοπήν τιμή, με τις οποίες θα γίνει η καταβολή της αμοιβής. Παρά το ότι υπάρχουν και άλλοι τρόποι συμφωνίας για τον υπολογισμό της αμοιβής, στα ιδιωτικά έργα εφαρμόζονται σχεδόν κατ' αποκλειστικότητα οι δύο αυτοί τρόποι και μάλιστα πολύ συχνότερα ο πρώτος. Είναι δυνατόν, το αντίστοιχο άρθρο να αναφέρεται στις τιμές της Προσφοράς του Εργολάβου, οπότε η Προσφορά γίνεται αναπόσπαστο τμήμα του Συμφωνητικού.

Ακόμα πρέπει να διευκρινίζεται αν οι τιμές θα υπόκεινται σε αναθεώρηση ή όχι. Το άρθρο 388 του Αστικού Κώδικα αναφέρεται στην μεταβολή των συνθηκών με βάση τις οποίες καταρτίστηκε η συμφωνία. Έτσι αν οι τιμές δεν υπόκεινται σε αναθεώρηση, είναι αναγκαίο να υπάρχει στο Συμφωνητικό η δήλωση ότι οι Συμβαλλόμενοι παραιτούνται του δικαιώματος που πηγάζει από το άρθρο αυτό. Από το άλλο μέρος ο Εργολάβος θα μπορούσε να αποδεχθεί να παραιτηθεί του δικαιώματος αυτού **υπό όρους**, π.χ. υπό την προϋπόθεση ότι δεν θα υπάρξει καθυστέρηση πληρωμών ή σημαντική μετάθεση του χρόνου εκτελέσεως των εργασιών, μη οφειλόμενη σε δική του υπαιτιότητα. Υπάρχει και η άποψη ότι το άρθρο 388 αποτελεί κανόνα αναγκαστικού δικαίου, από τον οποίο δεν μπορεί να υπάρξει απόκλιση, ότι και αν γράφει το Συμφωνητικό.

Ο Εργολάβος θα μπορούσε, από την πλευρά του, να απαιτήσει να αναγραφούν στο Συμφωνητικό κάποιες προϋποθέσεις (π.χ. οι προαναφερθείσες) υπό τις οποίες θα edικαιούτο να καταγγείλει τη Σύμβαση και να απαλλαγεί των εξ αυτής υποχρεώσεων του, αποζημιούμενος ή όχι από τον εργοδότη.

Είναι σκόπιμη και η αναφορά στο άρθρο 696 του Αστικού Κώδικα κατά το οποίον, αν ο εργολάβος εγγυηθεί την ακρίβεια της προσφοράς του, δεν μπορεί εκ των υστέρων να επικαλεσθεί υπερτίμηση των προϋπολογισθεισών εργασιών. Είναι επίσης σκόπιμο να δηλώσει ο εργολάβος ότι έχει γνώση των συνθηκών του έργου, ώστε να μην μπορεί να επικαλεσθεί άγνοια π.χ. δυσχερειών προσπελάσεως ή κακής ποιότητας εργασίας του προηγούμενου εργολάβου κλπ. για να προβάλει απαιτήσεις αυξήσεως της αμοιβής του ή της προθεσμίας αποπερατώσεως του έργου.

4. Τον τρόπο επιμετρήσεως κάθε εργασίας, αν το έργο είναι επιμετρούμενο, με τιμές μονάδος. Στην ουσία ο τρόπος επιμετρήσεως είναι "διευκρίνιση" της τιμής μονάδος και μπορεί να περιληφθεί στο αντίστοιχο άρθρο. Η επιμέτρηση είναι η συνηθέστερη πηγή διαφωνιών και αντιδικιών μεταξύ των συμβαλλομένων. Παρά ταύτα στα περισσότερα Ιδιωτικά Συμφωνητικά δεν γίνεται μνεία του τρόπου επιμετρήσεως, με συνέπεια την επίκληση στο τέλος του έργου αορίστων εθίμων ή δήθεν πείρας ή άλλων συλλογισμών, ως προφάσεων προβολής κάθε λογής παραλόγου αιτήματος. Ο πιο απλός και πιο σίγουρος τρόπος επιμετρήσεως είναι σε πραγματικές ποσότητες (όγκους, επιφάνειες κλπ.), αλλά δεν είναι πάντα εύκολο να υπερνικήσει κανείς το έθιμο.

Την πληρέστερη δυνατή περιγραφή του συμβατικού αντικειμένου, με συμβατικά τεύχη και σχέδια, αν το έργο θα πληρωθεί με μια κατ' αποκοπήν τιμή. Η περιγραφή μπορεί να περιλαμβάνει αναφορά σε σχέδια ή τεύχη μελέτης ή και επιθυμητές ιδιότητες και ικανότητες του έργου κλπ. Σ' αυτόν τον τρόπο συμφωνίας της αμοιβής, οι συνήθεις διαφωνίες προκύπτουν από τον ατελή προσδιορισμό του συμβατικού αντικειμένου, δηλαδή για το αν μια εργασία πρέπει να πληρωθεί ιδιαιτέρως ή η αμοιβή της περιλαμβάνεται στο συμφωνημένο κατ' αποκοπήν τίμημα.

5. Την Τεχνική Περιγραφή και τις Τεχνικές Προδιαγραφές, που θα προσδιορίζουν τον τρόπο εκτέλεσης της κάθε δουλειάς και θα καθορίζουν την επιθυμητή (και συμφωνούμενη) ποιότητα ή/και πολυτέλεια του έργου. Στο άρθρο αυτό μπορεί να γίνεται απλώς αναφορά σε υπάρχοντες Κανονισμούς και Κρατικές Προδιαγραφές ή να γίνεται παραπομπή στο τεύχος υπάρχουσας μελέτης (σχεδίων και οικονομικών τευχών) ή να γίνεται στοιχειώδης (τουλάχιστον) περιγραφή κάθε εργασίας, που σε συνδυασμό με την τιμή μονάδος θα αποτελεί ένα είδος άρθρου "Περιγραφικού Τιμολογίου" ή να συνδυάζονται μερικές από τις προαναφερθείσες δυνατότητες.
6. Τον τρόπο πληρωμής της αμοιβής, που θα προσδιορισθεί από τις συμφωνημένες τιμές μονάδος (αν η συμφωνία έχει γίνει με αυτό το σύστημα) και τις ποσότητες της επιμετρήσεως. Η επικρατούσα συνήθεια στην πράξη (για την αποφυγή των πολλών, προσωρινών, τμηματικών επιμετρήσεων) είναι να γίνεται η πληρωμή των ημερομισθίων των εργατοτεχνιτών κάθε εβδομάδα (ή δεκαπενθήμερο) και η εξόφληση μετά την τελική επιμέτρηση ή την παραλαβή του έργου (αν προβλέπεται παραλαβή ή χρόνος εγγυήσεως). Είναι βέβαια ερευνητέο, ποιο είναι σε κάθε χρονική περίοδο το πραγματικό ύψος ημερομισθίου και τι γίνεται στην (όχι πολύ σπάνια) περίπτωση που οι πληρωμές των ημερομισθίων ξεπερνούν το ύψος αμοιβής που καθορίζεται από τις τιμές μονάδος. Η θεωρητικά σωστή λύση είναι η σύνταξη τμηματικών επιμετρήσεων σε μικρά (εβδομαδιαία;) χρονικά διαστήματα και η πληρωμή με βάση την επιμέτρηση. Παρεμφερής λύση είναι η επιμέτρηση ολοκληρωμένων τμημάτων έργου (π.χ. ορόφων). Αυτό όμως προϋποθέτει εργολάβο που έχει την οικονομική δυνατότητα (και την διάθεση) να αναλάβει εκείνος το βάρος της πληρωμής των ημερομισθίων στα ενδιάμεσα χρονικά διαστήματα και που δεν θα εγκαταλείψει το έργο σε περίπτωση που θα διαπιστώσει ανεπάρκεια των τιμών μονάδος που προσέφερε.

Είναι σκόπιμο, ο ιδιοκτήτης ή ο επιβλέπων μηχανικός να έχουν κάνει μια προσεκτική προμέτρηση του έργου κατά τμήματα (π.χ. ορόφους) ώστε να μπορούν να παρακολουθούν και την οικονομική εξέλιξη του. Σκόπιμο είναι επίσης να προβλέπει το Συμφωνητικό μια κράτηση εγγυήσεως, τουλάχιστον 10% του λογαριασμού πληρωμής, για την εξασφάλιση της τηρήσεως των προθεσμιών, της αποκαταστάσεως των πιθανών κακοτεχνιών και γενικώς της ορθής τηρήσεως των όρων του Συμφωνητικού, ιδιαίτερα αν δεν προβλέπεται κατάθεση εγγυητικής επιστολής καλής εκτέλεσεως (πράγμα πολύ σπάνιο για ιδιωτικό έργο).

Αυτή η προμέτρηση (ή εκτίμηση) του έργου κατά τμήματα, είναι επίσης απαραίτητη όταν ο Εργολάβος πληρώνεται με μια συνολική κατ' αποκοπήν τιμή. Η τμηματική καταβολή του συμφωνημένου ολικού τιμήματος γίνεται τότε με εκτίμηση του ποσοστού του έργου που έχει εκτελέσει στη χρονική στιγμή συντάξεως του λογαριασμού. Συνήθως έχει συνταχθεί εκ των προτέρων ένας Πίνακας Πληρωμών, στον οποίο αναγράφεται το ποσοστό του συνολικού τιμήματος που αντιπροσωπεύει κάθε κομμάτι δουλειάς (π.χ. τα χωματουργικά, τα σκυροδέματα, οι οπτοπλινθοδομές, τα επιχρίσματα κλπ. αν πρόκειται για γενική εργολαβία, ή οι εκσκαφές, η θεμελίωση, η πλάκα οροφής υπογείου κλπ. αν πρόκειται μόνο για εργολαβία σκυροδέματος) και που χρησιμοποιείται για την πληρωμή. Αυτό όμως συνιστά μόνο την συμφωνημένη, συμβατική, προσεγγιστική, τμηματική καταβολή της κατ' αποκοπήν αμοιβής, και όχι εξόφληση του εκτελεσθέντος έργου σε περίπτωση διακοπής του έργου ή διαλύσεως της Συμβάσεως.

Στην περίπτωση όμως που η καταβολή της αμοιβής γίνεται με τμηματικές πληρωμές, είναι δυνατόν να θεωρηθεί ότι κάθε πληρωμή σημαίνει παραλαβή από τον εργοδότη του αντιστοίχου τμήματος έργου, κατά το άρθρο 694 του Αστικού Κώδικα. Αν αυτό δεν είναι επιθυμητό θα πρέπει να γίνει σχετική μνεία στο συμφωνητικό ή να ορισθεί ο τρόπος παραλαβής του συνολικού έργου.

7. Υπάρχουν περιπτώσεις (είδη εργασιών) στις οποίες η προθεσμία που ορίζεται στο Συμφωνητικό είναι πολύ μεγαλύτερη από τον απαιτούμενο χρόνο για την κατασκευή του συγκεκριμένου τμήματος έργου και στις οποίες ένα σχετικά σημαντικό χρηματικό ποσό χορηγείται στον Εργολάβο ως προκαταβολή για την προαγορά υλικών (κυρίως για την

αποφυγή των υπερτιμήσεων) και παραμένει στα χέρια του για ένα μεγάλο χρονικό διάστημα. Για παράδειγμα θα αναφερθούν τα κουφώματα αλουμινίου. Η συμφωνία γι' αυτά γίνεται αμέσως μετά την κατασκευή των πλινθοδομών (στην αρχή του οικοδομικού έργου δηλαδή) αφού πρέπει να τοποθετηθούν οι ψευτόκασσες πριν να γίνουν τα επιχρίσματα. Στη συνέχεια τα κουφώματα κατασκευάζονται στο εργοστάσιο του εργολάβου και τοποθετούνται στην οικοδομή πολύ μεταγενέστερα, όταν αυτή βρίσκεται στο τέλος της. Έτσι, για ένα μεγάλο χρονικό διάστημα ο ιδιοκτήτης βρίσκεται εκτεθειμένος σε οικονομικό κίνδυνο, αφού πληρώνει πολύ νωρίς για την προαγορά αλουμινίου και παίρνει στο έργο πολύ αργότερα το είδος που πλήρωσε.

Για προστασία του ιδιοκτήτη είναι σκόπιμο, σ' αυτές τις περιπτώσεις, να γράφεται στο Συμφωνητικό ή και στην Απόδειξη πληρωμής, ότι τα υλικά θα αγοράζονται στο όνομα του ιδιοκτήτη ή για λογαριασμό του, και θα βρίσκονται σε παρακαταθήκη του στα χέρια του Εργολάβου, που ενεργεί ως θεματοφύλακας, κατά τις διατάξεις των άρθρων 822 ως 829 του Αστικού Κώδικα. Έτσι τα αγοραζόμενα υλικά βρίσκονται στην ιδιοκτησία του κυρίου του έργου και ο θεματοφύλακας - εργολάβος έχει και ποινική ευθύνη (θεωρείται υπεξαίρεση) σε περίπτωση αρνήσεως αποδόσεως τους στον ιδιοκτήτη και χρησιμοποίησής τους για δικό του όφελος. Επισημαίνεται ότι κατά το άρθρο 822 του Α.Κ., δύναται να απαιτηθεί αμοιβή θεματοφυλακής μόνον αν συμφωνήθηκε ή συναγεται εκ των περιστάσεων. Προφανώς υπάρχει και η δυνατότητα χορηγήσεως ισόποσης εγγυητικής επιστολής προκαταβολής, που όμως δεν γίνεται συχνά στα συνήθη ιδιωτικά έργα. Η λύση της ισόποσης εγγυητικής επιστολής (εγγυήσεως ακριβέστερα) είναι πάντως η μοναδική λύση στην γενική περίπτωση χορηγήσεως προκαταβολής, αν προβλέπεται κάτι τέτοιο από τη Σύμβαση.

Παρεμφερές πρόβλημα μπορεί να δημιουργηθεί στις συμφωνίες που αφορούν τις εργασίες ωπλισμένου σκυροδέματος με τα υλικά, στις οποίες ο Εργολάβος αναλαμβάνει τόσο το να προμηθευτεί εκείνος τον χάλυβα και το σκυρόδεμα όσο και το να εκτελέσει την εργασία διαμορφώσεως και πλήρους κατασκευής. Συμβαίνει μερικές φορές, μετά την εξόφληση του Εργολάβου, να εμφανίζεται στον Ιδιοκτήτη η εταιρία ετοίμου σκυροδέματος (σπανιότερα ο προμηθευτής του χάλυβα), να επιδεικνύει τα Δελτία Αποστολής σκυροδέματος στο έργο του και να απαιτεί την πληρωμή τους, αδιαφορώντας για τη σχέση Ιδιοκτήτη - Εργολάβου. Για την αποφυγή τέτοιων εκπλήξεων, θα πρέπει ο Ιδιοκτήτης να πάρει τα μέτρα του, ενδεχομένως κάποιον από τα επόμενα:

- Πριν από την πληρωμή των τμηματικών λογαριασμών θα ζητεί από τον Εργολάβο να του προσκομίσει βεβαίωση της εταιρείας σκυροδέματος ότι έχει πληρωθεί την αξία του υλικού που έχει στείλει στο υπ' όψη έργο
  - Με την έναρξη του έργου και πριν από την πρώτη πληρωμή, θα ζητήσει από τον Εργολάβο να του προσκομίσει δήλωση του εργοστασίου σκυροδέματος, ότι το εργοστάσιο γνωρίζει την υποχρέωση του εργολάβου να πληρώσει εκείνος την αξία του υλικού και δεν θα προβάλλει απαιτήσεις προς τον ιδιοκτήτη
  - Με την προσκόμιση του πρώτου φορτίου σκυροδέματος, θα πληροφορηθεί το εργοστάσιο παραγωγής, στο οποίο θα αποστείλει εξώδικο έγγραφο, με το οποίο θα γνωστοποιεί τη μορφή της σχέσεως του με τον Εργολάβο και θα δηλώνει ότι δεν θα αναγνωρίσει καμιά δική του υποχρέωση για την πληρωμή του υλικού, αφού αυτό είναι υποχρέωση του Εργολάβου
8. Την προθεσμία εκτελέσεως του συμφωνημένου έργου, που καλό είναι να είναι εύλογη και σύμφωνη με την επιδιωκόμενη ποιότητα, τις δυσχέρειες ή ειδικές απαιτήσεις του έργου και τις πραγματικές δυνατότητες του εργολάβου. Σε σχετικά μεγάλα έργα είναι σκόπιμο να ορίζονται και τμηματικές προθεσμίες (για τμήματα του έργου) ή και χρονοδιάγραμμα εκτελέσεως. Οι τμηματικές προθεσμίες αποδεικνύονται πολύ χρήσιμες όταν η πορεία των εργασιών δεν είναι καλή και προκύπτουν προϋποθέσεις εκπτώσεως

του Εργολάβου, γιατί χρησιμοποιούνται τότε ως σταθμός ενδιαμέσου ελέγχου της προόδου του έργου.

Την ποινική ρήτρα που θα επιβάλλεται στον Εργολάβο σε περίπτωση παραβίασεως των τμηματικών ή της ολικής προθεσμίας περαιώσεως του έργου (υπερημερία). Η ποινική ρήτρα δεν πρέπει να είναι παράλογα μεγάλη, ο εργολάβος δικαιούται, κατά το άρθρο 409 του Αστικού Κώδικα, να ζητήσει δικαστικώς τον περιορισμό της στο "προσήκον μέτρον". Ως μέτρο καθορισμού της λαμβάνεται συνήθως η ζημιά (π.χ. απώλεια ενοικίων) που υφίσταται ο ιδιοκτήτης από την καθυστέρηση. Άλλο μέτρο μπορεί να είναι η αξία του "ημερήσιου έργου", κατ' αναλογίαν προς τα ισχύοντα στα Δημόσια Έργα.

Στα Δημόσια Έργα (ΠΔ 609 /1985, αρθρ. 36, § 9) η μέση ημερήσια αξία έργου ορίζεται ως το πηλίκον της διαιρέσεως του συνολικού ύψους του συμβατικού προϋπολογισμού προς τον αριθμό ημερών της συνολικής προθεσμίας (π.χ. για συμβατικό ύψος 100.000 € και συνολική προθεσμία 100 ημερών, η ημερησία αξία έργου είναι 1.000 €). **Η ποινική ρήτρα στα Δημόσια Έργα (ύστερα από τον Ν 3263/2004) ορίζεται σε 15% της μέσης ημερησίας αξίας έργου, για κάθε ημέρα καθυστερήσεως και για αριθμό ημερών ίσον προς το 20% της συνολικής συμβατικής προθεσμίας (στο παράδειγμα 1.500 € την ημέρα για τις πρώτες 200 μέρες), που επαυξάνεται σε 20% τις επόμενες μέρες, μέχρις ακόμα 15% της συνολικής προθεσμίας (2.000 € για τις επόμενες 150 μέρες).**

Στην περίπτωση των ιδιωτικών έργων που μας ενδιαφέρει, η μέση ημερησία αξία έργου είναι κατά κανόνα αισθητά μικρότερη απ' ότι στα Δημόσια Έργα, γι' αυτό είναι λογικό η ποινική ρήτρα να ορίζεται σε μεγαλύτερο ποσοστό (και πάντως στο "προσήκον μέτρον"), ώστε να μην καταλήγει ασήμαντη και τελείως ανώδυνη για τον εργολάβο. Και στα ιδιωτικά έργα ορίζεται συχνά διπλασιασμός της ποινικής ρήτρας όταν η καθυστέρηση υπερβεί κάποιον αριθμό ημερών.

Η επιβολή της ποινικής ρήτρας προϋποθέτει υπαιτιότητα του εργολάβου. Σε περίπτωση καθυστερήσεως των εργασιών λόγω ανωτέρας βίας (μνημονεύονται ενδεικτικά πόλεμος, απεργία, σεισμός κλπ.) ή ευθύνης του εργοδότη, ο εργολάβος δεν υποχρεούται στην καταβολή ποινικής ρήτρας.

Η ιδιαιτερότητα της ποινικής ρήτρας ως ποινής υπερημερίας, είναι ότι δεν απαιτείται απόδειξη προκλήσεως ζημιάς για την επιβολή της.

Είναι δυνατόν να προβλεφθεί ποινική ρήτρα και εις βάρος του ιδιοκτήτη, όταν εκείνος ευθύνεται για την καθυστέρηση (π.χ. τροποποίηση μελέτης ή μη έγκαιρη χορήγηση υλικών σε περίπτωση συμφωνίας φατούρας ή μη πληρωμή λογαριασμού κλπ.).

10. Επιβολή εκπτώσεως στον Εργολάβο προβλέπεται όταν αυτός εγκαταλείψει το έργο για ορισμένο χρονικό διάστημα ή παραβιάσει τμηματική ή την ολική προθεσμία ή το χρονοδιάγραμμα περισσότερο από ορισμένο αριθμό ημερών (συνήθως το 30 ως 50% της συνολικής προθεσμίας) ή και για άλλους λόγους που αναφέρονται στο Συμφωνητικό (καθυστέρηση ενάρξεως, κακοπιστία, αδιαφορία για την τήρηση των Νόμων, των κανόνων ασφαλείας ή των όρων του Συμφωνητικού, προφανή αδυναμία για την έντεχνη και εμπρόθεσμη εκτέλεση της εργασίας και την τήρηση του χρονοδιαγράμματος, παραβίαση αποκλειστικής τμηματικής ή της συνολικής προθεσμίας κλπ.).

Το Συμφωνητικό πρέπει επίσης να προβλέπει την διαδικασία επιβολής και κοινοποιήσεως της εκπτώσεως. Είναι σκόπιμη η προειδοποίηση του Εργολάβου πριν από την έκπτωση, κατά την έννοια της "ειδικής προσκλήσεως" των Δημοσίων Έργων. Η έκπτωση του Εργολάβου είναι πάντως μια πολύ σοβαρή πράξη και πρέπει να εφαρμόζεται με σύνεση και προσοχή.

Η έκπτωση, εκτός των άλλων, συνεπάγεται την κατάπτωση των εγγυήσεων (αν υπάρχουν) ή και των κρατήσεων των λογαριασμών υπέρ του Ιδιοκτήτη, και το δικαίωμα γι' αυτόν να συνεχίσει την κατασκευή του έργου εις βάρος και για λογαριασμό του έκπτωτου Εργολάβου.

Η πτώχευση του Εργολάβου επιφέρει την **διάλυση της εργολαβίας**.

11. Πρόβλεψη για τον τρόπο καθορισμού των τιμών μονάδος των εργασιών που δεν προβλέπονταν στην αρχική Προσφορά και συμφωνία, και που η ανάγκη ή η επιθυμία εκτελέσεώς τους προέκυψε κατά την κατασκευή. Επίσης για τα δικαιώματα του ιδιοκτήτη και του εργολάβου και τις προϋποθέσεις για την επέκταση ή τον περιορισμό του συμβατικού αντικειμένου.

Τις πιο πολλές φορές αναγράφεται στα Συμφωνητικά ότι για τις πρόσθετες εργασίες θα γίνει ιδιαίτερη συμφωνία τιμών ή και προθεσμίας. Αυτό βέβαια δεν βοηθάει πολύ, αφού δεν αποτρέπει την προβολή παραλόγων απαιτήσεων, που θα μπορούσαν να οδηγήσουν σε εκβιασμό ή και αδιέξοδο σε περίπτωση που η μη προβλεφθείσα εργασία είναι απαραίτητη για την εκτέλεση των υπολοίπων, αλλά και επειδή το δικαίωμα της επεκτάσεως οποιασδήποτε συμφωνίας, με την συναίνεση των αντισυμβαλλομένων υπάρχει πάντα, ακόμα και αν αυτό δεν αναγράφεται στο Συμφωνητικό.

Ένας αμερόληπτος τρόπος εξ αρχής συμφωνίας νέας τιμής θα ήταν η προσφυγή στο Νέο Ενιαίο Τιμολόγιο Οικοδομικών Εργασιών του Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε. (NET-OIK), το επίσημο τιμολόγιο του Κράτους. Θα ήταν δυνατόν δηλαδή να συμφωνηθεί ότι οι νέες εργασίες θα εκτελούνται με τις τιμές του NET-OIK και κάποια "τεκμαρτή" έκπτωση που θα μπορούσε να κυμαίνεται από 15 ως 25% ή άλλη, ανάλογα με τη φύση των εργασιών (ΠΡΟΣΟΧΗ: το NET-OIK επιδέχεται πολύ διαφορετικά ύψη εκπτώσεων για τις διάφορες κατηγορίες εργασιών). Αυτό βέβαια προϋποθέτει κάποια, στοιχειώδη τουλάχιστον, γνώση (και εμπιστοσύνη) της εννοίας των **Ενιαίων Τιμολογίων NET-OIK** και των διαδικασιών του από πλευράς ιδιοκτήτη και Εργολάβου (ίσως και Μηχανικού), που δεν υπάρχει συχνά στα ιδιωτικά έργα, ενώ υπάρχει αντίθετα ο δισταγμός και η επιφυλακτικότητα του μικροεργολάβου να υπογράψει κάτι που δεν καταλαβαίνει. Προφανώς τα παραπάνω συνηγορούν επίσης για την ύπαρξη μιας σωστής και πλήρους μελέτης, που δεν θα παρουσιάσει απρόβλεπτες εργασίες.

Για την επέκταση της συμβατικής προθεσμίας λόγω νέων εργασιών δεν μπορούν να δοθούν γενικές υποδείξεις, εξαρτάται πολύ από το κατά περίπτωση αντικείμενο και ίσως και τις άλλες συνθήκες. Γενικώς όμως η προσαύξηση της προθεσμίας δεν είναι ευθέως ανάλογη προς την αύξηση της δαπάνης, πολύ συχνά δεν υπάρχει καμμία πραγματική επίπτωση στον χρόνο περαιώσεως του έργου. Παρά ταύτα τα δικαστήρια αναγνωρίζουν, τις πιο πολλές φορές, αναλογία προσαυξήσεως του συμβατικού χρόνου προς την οικονομική αύξηση του συμβατικού αντικειμένου.

12. Πρόβλεψη για την παραλαβή των εργασιών, την αποδοχή ή την απόρριψη τους από τον επιβλέποντα μηχανικό, την καθαίρεση και ανακατασκευή των κακότεχνων εργασιών ή την περικοπή τιμής στις ανεκτά ελαττωματικές.

Κανονικά η παραλαβή του έργου συνιστά τελικό έλεγχο τόσο του εργολάβου όσο και του επιβλέποντος μηχανικού και γι' αυτό πρέπει να γίνεται από πρόσωπα ξένα προς τη διαδικασία εκτελέσεώς του (όπως στα Δημόσια Έργα), που συντάσσουν Πρωτόκολλο Παραλαβής, Προσωρινής ή Οριστικής ή και των δύο συγχρόνως. Αυτό δεν γίνεται στα ιδιωτικά έργα, εκτός ίσως από τα πολύ μεγάλα. Στα συνήθη, την παραλαβή την κάνει ατύπως (χωρίς Πρωτόκολλο) ο επιβλέπων μηχανικός, υπό μορφήν τελικού ελέγχου τηρήσεως της συμφωνίας και επιθεωρήσεως του έργου, προς αποφυγήν εγκαταλείψεως από τον εργολάβο ημιτελών εργασιών (μερεμετιών).

Θεωρητικά ο Επιβλέπων Μηχανικός έχει το δικαίωμα να ζητήσει την αποκατάσταση κάθε κακοτεχνίας που θα διαπιστώσει κατά την Παραλαβή, δεν θα ήταν όμως δίκαιο να κάνει κατάχρηση του δικαιώματος αυτού και να αρχίσει να απορρίπτει εργασίες που κατά την άσκηση της επίβλεψης είχε αποδεχθεί ως τεχνικώς άριτες. Εξ ίσου πάντως παράλογο θα ήταν να αποδεχθεί ατελείς ή κακότεχνες εργασίες αν από αυτές εξαρτάται η αντοχή, η ευστάθεια ή άλλη σημαντική ιδιότητα ή ικανότητα του έργου, έστω και αν έχει ευθύνη για την παράλειψη επεμβάσεως του κατά την εκτέλεση τους. Για ανεκτώως ελαττωματικές εργασίες ή για άλλες που η επανακατασκευή τους θα εσήμαινε δαπάνη υπερμέτρως μεγάλη σε σχέση με τη σημασία τους, εφαρμόζεται η λύση της περικοπής τιμής. Στην περίπτωση αυτή, το ύψος της περικοπής έχει και την έννοια ποινής, και δεν περιορίζεται στην απλή μείωση της τιμής μονάδος κατά την επιτευχθείσα από τον εργολάβο οικονομία. Π.χ. αν κατασκευάστηκε ποιότητα σκυροδέματος C16/20 αντί για την συμβατική υποχρέωση C20/25 (και οι αντοχές επιτρέπουν την αποδοχή της), η περικοπή δεν μπορεί να φθάνει μόνο στην αξία ενός σάκκου ή της ανάλογης ποσότητας τσιμέντου.

Συνιστάται η σύνταξη Πρωτοκόλλου Παραλαβής όταν πρόκειται για γενική εργολαβία κτιρίου ή διαμερίσματος κλπ.

13. Πρόβλεψη για την επίλυση των αναφουμένων διαφωνιών. Κατά το άρθρο 200 (και το άρθρο 288) του Αστικού Κώδικα, οι συμβάσεις ερμηνεύονται όπως απαιτεί η καλή πίστη, λαμβανομένων υπ' όψη των συναλλακτικών ηθών.

Η επίλυση μπορεί να γίνει είτε από τον επιβλέποντα μηχανικό είτε από άλλο πρόσωπο κοινής εμπιστοσύνης ή με καθορισμό ενός διαιτητή (συνήθως μηχανικού) από κάθε πλευρά και ενός επιδιαιτητή που συναποδέχονται οι συμβαλλόμενοι ή ορίζουν με κοινή τους απόφαση οι διαιτητές. Συνήθως ακολουθείται η διαδικασία διαιτησίας του ΤΕΕ, κατά το ΠΔ 723/1979 (ΦΕΚ 217Α/17-9-79). Σ' αυτήν, κάθε πλευρά ορίζει τον διαιτητή της και το ΤΕΕ ορίζει τον επιδιαιτητή (ή και τον δεύτερο αν η μια πλευρά δυστροπεί). Αν οι συνάπαντες την περί διαιτησίας συμφωνία δεν ορίσουν διαιτητές, αυτούς τους ορίζει ο Πρόεδρος του ΤΕΕ από τον κατάλογο διαιτητών του ΤΕΕ.

Για νομικές διαφορές η διαιτησία μπορεί να γίνει και από τον Δικηγορικό Σύλλογο Αθηνών κατά τις διατάξεις του ΠΔ 168 7/983 (ΦΕΚ 67Α /31-5-83). Ευρύτερα η διαιτησία διέπεται από τις διατάξεις των άρθρων 867 ως 903 του Κώδικα Πολιτικής Δικονομίας. Οι διαφωνίες μπορούν βέβαια να λυθούν και στα δικαστήρια.

Πολύ συχνά οι αντισυμβαλλόμενοι αποδέχονται στο Συμφωνητικό ως οριστική την απόφαση των διαιτητών και παραιτούνται από την προσφυγή στα Πολιτικά Δικαστήρια. Αυτό όμως δεν εξασφαλίζει σίγουρα την αποφυγή της δικαστικής τάλαιπωρίας, αφού η εφαρμογή της Αποφάσεως Διαιτησίας, σε περίπτωση δυστροπίας του ηττημένου, μόνο με Δικαστική Απόφαση μπορεί να επιτευχθεί.

14. Είναι σκόπιμο, ένα άρθρο του Συμφωνητικού να αναφερθεί στην ασφάλεια των εργαζομένων και στην τήρηση των υφισταμένων διατάξεων (ΠΔ 778 / 80, ΠΔ 1073 / 81, Ν 1396 / 83, Ν 1568 / 85, ΠΔ 315 / 87 κλπ.).

Το Συμφωνητικό βέβαια δεν μπορεί και δεν χρειάζεται να περιέχει ολόκληρη τη σχετική Νομοθεσία. Ίσως όμως είναι ανάγκη να κάνει υπόμνηση και αναφορά κάποιων βασικών διατάξεων ασφαλείας, αυτών που πιο συχνά καταστρατηγούνται στην πράξη (π.χ. συνδέσεις, δάπεδα εργασίας, κουπαστές ικριωμάτων, κάλυψη των οπών, περάτων και ανοιγμάτων κλπ.) ώστε να μην μπορεί να επικαλεσθεί άγνοια ο υπεύθυνος εργολάβος. Οι διατάξεις αυτές ή και άλλες θα μπορούσαν να περιέχονται και σε άλλα άρθρα παραρτημάτων της Συμβάσεως (Τεχνική Περιγραφή, Περιγραφικό Τιμολόγιο, Σχέδια κλπ.).

Ιδιαίτερα με την αναγνώριση (Εισηγητική Έκθεση του Ν 1396/83) ότι η κατανομή των ευθυνών γίνεται ανάλογα με τη θέση και την αρμοδιότητα κάθε προσώπου στο εργοτάξιο, τις τεχνικές του γνώσεις και το οικονομικό του όφελος από την εκτέλεση του έργου, είναι σημαντικό για τον επιβλέποντα μηχανικό να έχουν δοθεί γραπτώς (στα σχέδια ή στο ημερολόγιο του έργου ή στο Συμφωνητικό ή αλλιώς) ή να μπορούν να αποδειχθούν οι εντολές και υποδείξεις του για την τήρηση της Νομοθεσίας, που αφορούν στην ασφάλεια των εργαζομένων.

Ένας καλός τρόπος υπομνήσεως των διατάξεων ασφαλείας στον εργολάβο και επισημάνσεως των σημείων προσοχής, θα ήταν ίσως η καταγραφή τους από τον Επιβλέποντα Μηχανικό σε ένα πλήρη (κατά το δυνατόν) κατάλογο για κάθε μια από τις εκτελούμενες επιμέρους εργασίες που θα προσαρτάται στο αντίστοιχο Συμφωνητικό με τον υπεργολάβο (εκσκαφών, σκυροδέματος, πλινθοδομών, επιχρισμάτων κλπ.).

Γενικότερα είναι σκόπιμο, ο μηχανικός - συντάκτης του Συμφωνητικού να είναι πλήρως ενήμερος του αντικείμενου στο οποίο αυτό αφορά, της νομοθεσίας και των Κανονισμών που το διέπουν, ώστε να μεριμνά για την ενσωμάτωση διατάξεων που βοηθούν στη σωστή ανάληψη και τον καταμερισμό ευθυνών και απαγορεύουν στον ανάδοχο την επίκληση άγνοιας.

15. Στο Συμφωνητικό πρέπει να φαίνεται πολύ καθαρά ποιόν βαρύνουν οι ασφαλιστικές εισφορές (τον Εργολάβο ή τον Ιδιοκτήτη), αν δηλαδή οι συμφωνηθείσες τιμές περιλαμβάνουν και τις ασφαλιστικές εισφορές ή όχι.

Θα επιχειρήσουμε μια "κατ' αρχήν" ενημέρωση του αναγνώστη στο θέμα, χωρίς την πρόθεση υποκαταστάσεως του λογιστή ή του φοροτεχνικού ή του δικηγόρου.

Τα επαγγέλματα που ασχολούνται με την οικοδομή χωρίζονται σε "στεγασμένα" (ξύλινα κουφώματα, αλουμίνια, ηλεκτρικά, υδραυλικά, τζάμια, ανελκυστήρας, γύψινα κλπ.) και "μη στεγασμένα" (χωματουργικά, μπετόν, τούβλα, επιχρίσματα, τοποθέτηση δαπέδων, πλακιδίων, χρωμάτων κλπ.). Μερικές δουλειές (μονώσεις, στεγανώσεις, μαρμαρικά κλπ.) μπορούν να ανήκουν στη μια ή στην άλλη κατηγορία, ανάλογα με το αν εκτελούνται από το συνεργείο μιας ειδικευμένης στο θέμα εταιρείας (που προμηθεύει και το υλικό) ή από ελεύθερους τεχνίτες, που προσφέρουν μόνο εργασία.

Στα στεγασμένα επαγγέλματα οι εργαζόμενοι ασφαρίζονται από τον εργοδότη τους (το αφεντικό τους), οι τιμές της Προσφοράς του οποίου περιλαμβάνουν και την σχετική δαπάνη, και επομένως η περίπτωση τους δεν απασχολεί τον συντάκτη ενός Ιδιωτικού Συμφωνητικού, εκτός ίσως από τη φροντίδα του να αναγράψει (και να ελέγξει κατά το εφικτό) ότι οι εργατοτεχνίτες που θα χρησιμοποιηθούν θα είναι όλοι ασφαλισμένοι. Τα επόμενα αφορούν τους εργαζόμενους σε "μη στεγασμένο" επάγγελμα.

Σήμερα η ασφάλιση αυτών των εργαζομένων περιλαμβάνει (για τα οικοδομοτεχνικά επαγγέλματα) εισφορές 59,716% για το ΙΚΑ - TEAM και 25% για το Δωρόσημο (ΕΛΔΕΟ: Ειδικός Λογαριασμός Δώρου Εργατοτεχνιτών Οικοδόμων). Από την εισφορά ΙΚΑ – TEAM ποσοστό 19,45% είναι υποχρέωση του εργαζόμενου και 40,266% είναι υποχρέωση του εργοδότη. Το Δωρόσημο είναι καθ' ολοκληρίαν υποχρέωση του εργοδότη. Τα ποσοστά υπολογίζονται επί του καταβαλλομένου ημερομισθίου, με ελάχιστο υποχρεωτικό ημερομισθίο οριζόμενο από το ΙΚΑ, το οποίο λ.χ. για τεχνίτη έγγαμο με προϋπηρεσία πέντε τριετιών, ανέρχεται από 18/07/2008 σε 80,00 €.

Συνήθως στις συμφωνίες (και είναι σκόπιμο να γίνεται έτσι) την υποχρέωση πληρωμής του ΙΚΑ κλπ. αναλαμβάνει ο ιδιοκτήτης (οπότε και είναι υποχρεωμένος να παίρνει "παρουσίες" στο εργοτάξιο), για να είναι βέβαιος για την πληρωμή τους, αφού σε περίπτωση μη πληρωμής, το ΙΚΑ από εκείνον θα απαιτήσει την εκπλήρωση της

υποχρέωσης, ανεξαρτήτως των αναγραφόμενων στο Συμφωνητικό, που πιθανώς μεταβιβάζουν την υποχρέωση στον Εργολάβο.

Παλιότερα είχε διαμορφωθεί ένα ιδιότυπο καθεστώς, κατά το οποίο κανένας εργαζόμενος δεν πλήρωνε ποτέ το δικό του ποσοστό εισφοράς, δεχόταν όμως να γράφει ο ιδιοκτήτης (που πλήρωνε το σύνολο των εισφορών) στις καταστάσεις ημερομισθίων 5 ημερομίσθια αντί για τα 6 πραγματικά (όταν οι εργάσιμες ημέρες ήταν 6). Σήμερα το "έθιμο" της εκπτώσεως στα ημερομίσθια έχει σχεδόν εξαφανισθεί, (άλλωστε έχει φροντίσει το ΙΚΑ να χρεώνει με δικό του, αυθαίρετο τρόπο, πολύ περισσότερα ημερομίσθια απ' όσα πράγματι απαιτούνται για την εκτέλεση της δουλειάς) παραμένει όμως το "έθιμο" να μην πληρώνει ποτέ ο εργαζόμενος το δικό του ποσοστό. Ομοίως πλησιάζει προς την κατάργηση και το έθιμο της μη πληρωμής ασφαλιστρών για τους αλλοδαπούς εργάτες που δουλεύουν στη χώρα μας.

**Πάντως, ούτως ή άλλως, συμφωνία που βασίζεται σε τέτοιας μορφής έθιμα δεν μπορεί να τεθεί στο Συμφωνητικό. Ισχύει για κάθε θέμα, για ολόκληρο το Συμφωνητικό και για όλα τα Συμφωνητικά, ότι οποιαδήποτε συμφωνία και αν αναγράφεται, έστω και αν είναι συνήθεια ή κανόνας στην πράξη (π.χ. 5 ημερομίσθια στα 6), είναι νομικά ανίσχυρη και άκυρη αν έρχεται σε αντίθεση με το Νόμο (με κανόνες δημοσίας τάξεως, αρθρ. 3 Αστ.Κωδ.).**

Επισημαίνεται ότι οι εργολάβοι - μέλη του ΤΣΜΕΔΕ, σύμφωνα με τον Ν 915/79, πρέπει και για τα ιδιωτικά έργα που εκτελούν να πληρώνουν στο Ταμείο ποσοστό 0,2% επί της αξίας εκάστου εκδιδομένου τιμολογίου (ομοίως στα δημόσια έργα, ήτοι 0,2% συνολικώς επί του ύψους της Συμβάσεως).

Κάποιο βασικό ξεκαθάρισμα ίσως πρέπει να κάνει το Συμφωνητικό και για το φορολογικό μέρος των κρατήσεων. Ο εργολάβος πρέπει να εκδίδει τιμολόγια επί των οποίων ο εργοδότης (εφ' όσον ενεργεί ως επαγγελματίας, π.χ. ως επιχειρηματίας - κατασκευαστής πολυκατοικίας, όχι ο ιδιώτης - εργοδότης που χτίζει το σπίτι του), παρακρατεί ποσοστό 3%, ως προκαταβολή φόρου του εργολάβου, που το αποδίδει (ο εργοδότης) στην αρμόδια ΔΟΥ. Ο ΦΠΑ, που είναι σήμερα 19%, είναι κατά το Νόμο υποχρέωση του εργοδότη, καταβάλλεται στον εργολάβο (**επί του ύψους του εκδιδομένου τιμολογίου**) και αποδίδεται από εκείνον. Επ' αυτού ίσως πρέπει, έστω και προφορικά, να ενημερωθεί ο (πιθανώς ανίδεος) εργοδότης, γιατί έχουν σημειωθεί παρεξηγήσεις - στις οποίες εκείνος πιστεύει ότι οι συμφωνούμενες τιμές περιλαμβάνουν και τον ΦΠΑ.

16. Μερικές φορές, μέσα στο ίδιο έργο (στην ίδια οικοδομή), δουλεύουν συγχρόνως πολλά συνεργεία, το καθένα στο δικό του αντικείμενο, ή ίσως αλληλοδιαδέχονται το ένα το άλλο, επηρεάζοντας ή επηρεαζόμενα (ή και όχι) από τη δουλειά του προηγούμενου ή του επομένου αντίστοιχα. Στα Συμφωνητικά τους τότε πρέπει να περιέχεται όρος, με τον οποίο να επισημαίνεται ή να γνωστοποιείται αυτό το πραγματικό γεγονός ή η πρόθεση του εργοδότη, και να δηλώνεται η υποχρέωση των εργολάβων να συνεργασθούν, να σέβεται ο ένας τη δουλειά, τις υποχρεώσεις και την περιουσία του άλλου, και να αποφεύγει την πρόκληση βλαβών, καθυστερήσεων κλπ.
17. Στην περίπτωση που ο εργοδότης χορηγεί εκείνος τα υλικά που επεξεργάζεται ο εργολάβος, είναι αναγκαίο να αναγράφεται στο Συμφωνητικό ότι ο εργολάβος αναλαμβάνει τη φύλαξη, προστασία και συντήρηση τους (ενδεχομένως ως θεματοφύλακας), ώστε να αποφευχθεί η απώλεια ή καταστροφή τους ή η πρόκληση ζημιών σε άλλους κλπ.
18. Στα Κεφάλαια για την Κυριότητα (άρθρα 999 ως 1032) και για την Μίσθωση Έργου (άρθρα 681 ως 702) του Αστικού Κώδικα, υπάρχουν οι περισσότερες από τις παραπάνω διατάξεις. Είναι ίσως σκόπιμο, ο συντάκτης του Συμφωνητικού να έχει προσωπική αντίληψη αυτού του τμήματος της νομοθεσίας, για να μπορεί να το προσαρμόσει καλύτερα στις συγκεκριμένες ανάγκες που αντιμετωπίζει.

19. Είναι πάντα σκόπιμο, η κατασκευή του έργου να ασφαρίζεται έναντι παντός κινδύνου, είτε από τον ιδιοκτήτη είτε από τον εργολάβο. Η δυνατότητα καλύψεως των αστικών απαιτήσεων των εργαζομένων, αλλά και κάθε άλλου, γειτόνων, διερχομένων κλπ. έναντι μικρού σχετικώς τιμήματος, απομακρύνει τον κίνδυνο των ποινικών διώξεων όλων των εμπλεκομένων στην κατασκευή του έργου, **και του Επιβλέποντος Μηχανικού**. Στα μεγάλα ιδιωτικά έργα, η ευθύνη και δαπάνη της ασφαλίσεως ανατίθεται στον εργολάβο, αφού άλλωστε το πιθανώτερο είναι, σε δική του αμέλεια ή προσπάθεια οικονομίας να οφείλεται το ατύχημα ή η βλάβη ή η ζημιά τρίτου. Σ' αυτήν την περίπτωση, πρέπει να γίνει σχετική πρόβλεψη στο Συμφωνητικό. Οι όροι, ο τρόπος και η φύση της ασφαλίσεως, είναι συνάρτηση του μεγέθους, των δυσχερειών, των ειδικών συνθηκών κλπ, του έργου.

Τέλος θα πρέπει να προσθέσουμε μερικές υποδείξεις που έχουν σχέση με τις συμφωνίες που γίνονται για την κατασκευή τεχνικού έργου ή τμημάτων του, χωρίς να μπαίνουν στα άρθρα του Συμφωνητικού.

- Κατ' αρχήν θα επισημανθεί η ανάγκη να υπάρχει μια σωστή και πλήρης μελέτη στην οποία να απεικονίζονται ή να περιγράφονται όλες οι λεπτομέρειες κατασκευής του έργου, πριν ζητηθούν προσφορές για την εκτέλεση. Σκοτίες, ανεπίχριστες επιφάνειες, κούτελα, στηθαία, ζαρντιέρες κλπ. αν ζητηθούν στην πορεία μιας εργολαβίας κατασκευής σκελετού, χωρίς να προβλέπονται στα σχέδια και την Προσφορά, θα δημιουργήσουν προβλήματα νέων τιμών, που είναι σχεδόν πάντα πηγή διαφωνιών.
- Ο αναγραφόμενος συχνά όρος ότι ο εργολάβος θα εκτελεί τις εργασίες "κατά τις οδηγίες της επίβλεψης", έχει ισχύ εφ' όσον πρόκειται για διευκρινίσεις και λεπτομέρειες κατασκευής που δεν μεταβάλλουν το συμβατικό αντικείμενο, και όχι για τη χορήγηση εντολών εκτελέσεως προσθέτου (απλήρωτου) έργου, με πλάγιο τρόπο. Ο πιθανώς επιθυμητός εναλλακτικός τρόπος εκτελέσεως μιας εργασίας καλό είναι να δηλώνεται, ώστε ο προσφέρων να το λάβει υπ' όψη του στη σύνταξη της Προσφοράς του.
- Μια επίσης μεγάλη ανάγκη είναι η σύνταξη μιας σωστής προμετρήσεως, που δεν θα ξεχάσει καμιά από τις εργασίες που προβλέπονται στα σχέδια. Προσφορά που περιλαμβάνει μόνο τιμές μονάδος (περισσότερες της μιας), όπως γίνεται συνήθως στην πράξη, δεν επιτρέπει τον καθορισμό "τάξεως μειοδοσίας" αν δεν υπάρχουν ποσότητες, αφού είναι απίθανο ένας διαγωνιζόμενος να έχει σε ΟΛΑ τα κονδύλια μικρότερες τιμές μονάδος από ΟΛΟΥΣ τους άλλους. Η κρίση της Προσφοράς και η δημιουργία τάξεως μειοδοσίας, απαιτούν την ύπαρξη Προϋπολογισμού (άρα και ποσοτήτων).
- Μερικοί, για να αποφύγουν το σκόπελο των νέων τιμών μονάδος, ζητούν προσφορά τιμής μονάδος ακόμα και για εργασίες που δεν προβλέπονται στα σχέδια, αλλά που θέλουν να έχουν το δικαίωμα να τις διατάξουν κατά τη διάρκεια της κατασκευής. Αν μάλιστα συντάσσουν και Προϋπολογισμό, βάζουν στις αντίστοιχες εργασίες κάποιες ενδεικτικές μικροποσότητες. Αυτό είναι "δίκοπο μαχαίρι". Ο έμπειρος (και ίσως κερδοσκοπός) Εργολάβος θα εντοπίσει εύκολα τα κονδύλια που δεν επηρεάζουν αισθητά το ολικό ύψος προσφοράς (και δεν του στερούν το δικαίωμα να είναι μειοδότης), θα βάλει σ' αυτά μεγάλες (μέχρι παράλογες) τιμές και θα κάνει μετά ότι μπορεί για την αύξηση των ποσοτήτων αυτών των εργασιών. Όσοι χρησιμοποιούν λοιπόν αυτή τη μέθοδο, πρέπει να είναι ενήμεροι για την εύλογη τιμή κάθε δουλειάς, ώστε να μπορούν να εντοπίσουν τις εξογκωμένες τιμές, για να τις διαπραγματευτούν ή να τις αποκλείσουν από το Συμφωνητικό.
- Ένας καλός τρόπος για τη λήψη σωστών και συγκρίσιμων Προσφορών είναι να δίνουμε στους ενδιαφερόμενους Εργολάβους το Σχέδιο Συμφωνητικού που θα κληθούν να υπογράψουν (ή ίσως και του ανοικτού Προϋπολογισμού) για να συμπληρώσουν εκεί τις τιμές μονάδος που προσφέρουν ή να συντάξουν την Προσφορά τους εν γνώσει των όρων που αυτό περιλαμβάνει.