

# UMOWA O WYKONANIE ROBÓT BUDOWLANYCH

zawarta w dniu ..... 2002 r. w ....., pomiędzy:

..... reprezentowanym....., zwanym dalej „Zamawiającym”

a

....., reprezentowanym przez Pana ....., zwanym dalej „Wykonawcą”.

## I Przedmiot umowy

### § 1

1. Przedmiotem umowy jest wykonanie budynku ..... położonego w .....
2. Zamawiający zleca, a wykonawca przyjmuje do wykonania określony w ust. 1 przedmiot umowy, którego szczegółowy zakres określa dokumentacja, w tym projekt, stanowiąca załącznik nr 1 do niniejszej umowy.
3. W razie wątpliwości poczytuje się, że wykonawca podjął się wszystkich robót objętych projektem
4. Roboty będą wykonywane z materiałów i przy użyciu maszyn i urządzeń dostarczonych przez Wykonawcę. Materiały powinny spełniać warunki jakości określone w obowiązujących przepisach.

## II Prawa i obowiązki zamawiającego

### § 2

Do obowiązków Zamawiającego należy:

- 1) wprowadzenie Wykonawcy w terminie do dnia ..... na teren budowy,
- 2) udostępnienie Wykonawcy poboru wody i energii elektrycznej, przy czym Wykonawca będzie ponosił w czasie remontu ich koszty,
- 3) przekazanie dziennika robót,
- 4) zapewnienie nadzoru inwestorskiego,
- 5) zapłata wynagrodzenia określonego w § 12 niniejszej umowy.

### § 3

1. Zamawiający ma prawo wstępu na teren budowy w każdym czasie w celu sprawdzenia, jak wykonywana jest przez wykonawcę umowa, w tym prawo do pobierania niezbędnych próbek materiałów. Badania takie będą dokonywane na koszt Wykonawcy, jeśli okaże się, że materiały lub wykonane roboty nie odpowiadają stawianym wymogom.
2. Na żądanie Zamawiającego, Wykonawca w terminie 7 dni okaże mu dokumenty, z których wynikać będzie, że roboty, materiały, narzędzia i sprzęt odpowiadają wymogom prawa polskiego, w tym zgodności z Polską Normą lub aprobatą techniczną.

### § 4

1. Zamawiający powołuje inspektora nadzoru, o czym poinformuje Wykonawcę.
2. Inspektor nadzoru działa w granicach umocowania określonego w umowie z Zamawiającym.
3. W razie zmiany osoby lub zaistnienia przeszkód w wykonywaniu czynności inspektora nadzoru należy niezwłocznie, nie później niż w terminie 7 dni, powiadomić o tym Wykonawcę.

### **III Prawa i obowiązki Wykonawcy**

#### **§ 5**

1. Wykonawca zobowiązuje się do:
  - 1) realizowania zadania zgodnie z umową i projektem oraz zasadami wiedzy technicznej, obowiązującymi normami i przepisami technicznymi pod nadzorem osoby posiadającej właściwe uprawnienia budowlane,
  - 2) przejęcia placu budowy w terminie, o którym mowa w § 2 ust. 1 umowy oraz jego odpowiedniego zabezpieczenia, a także do przystosowania do potrzeb prac budowlanych,
  - 3) przestrzegania bezpieczeństwa i ochrony mienia przy wykonywaniu umowy,
  - 4) prowadzenia robót zgodnie z przepisami bhp,
  - 5) doprowadzenia urządzeń infrastruktury komunalnej dla potrzeb budowy,
  - 6) organizacji i realizacji dostaw materiałów budowlanych oraz wyposażenia budynku,
  - 7) zabezpieczenia na swój koszt transportu i składowania materiałów, maszyn i narzędzi przy wykonaniu umowy,
  - 8) realizacji robót zgodnie z ich harmonogramem, stanowiącym załącznik nr 2 do niniejszej umowy,
  - 9) przerwania realizacji zadania oraz zabezpieczenia robót na każde żądanie Zamawiającego,
  - 10) udzielenia ....(nie mniej niż 3) letniej gwarancji jakości i rękojmi na wykonane roboty.
2. W czasie wykonywania umowy Wykonawca będzie utrzymywać na terenie budowy porządek, to jest, będzie należycie składował i usuwał wszelkie zbędne materiały, odpady, śmieci oraz urządzenia prowizoryczne. Drogi na terenie budowy będą przejezdne.
3. Po zakończeniu robót Wykonawca uporządkuje teren, na którym odbywały się roboty i przekaze go Zamawiającemu najpóźniej do dnia odbioru robót.
4. Od przyjęcia obiektu, aż do chwili jego oddania Wykonawca ponosi odpowiedzialność na zasadach ogólnych za szkody wynikłe na tym terenie.

#### **§ 6**

1. Wykonawca zobowiązuje się do zawarcia w terminie 7 dni umów ubezpieczenia budowy z tytułu szkód, które mogą zaistnieć w związku z określonymi zdarzeniami losowymi oraz od odpowiedzialności cywilnej niniejszej umowy.
2. Zakres i warunki ubezpieczenia podlegać będą oddzielnemu uzgodnieniu z Zamawiającym.
3. Kopie umów, o których mowa w ust. 1, Wykonawca dostarczy Zamawiającemu w terminie określonym w ust.1.

#### **§ 7**

1. Wykonawca wnosi zabezpieczenie należytego wykonania umowy do wysokości 5 % wartości umowy w formie gwarancji bankowej lub ubezpieczeniowej nieodwołalnej, bezwarunkowej, płatnej na pisemne żądanie Zamawiającego.
2. Zabezpieczenie, o którym mowa w ust. 1, podlega zwolnieniu przez Zamawiającego w wysokości 70% sumy zabezpieczenia w terminie 30 dni od dnia dokonania bezwarunkowego odbioru końcowego a 30 % tej sumy w terminie 14 dni od dnia kończącego okres gwarancyjny.

## **§ 8**

1. Wykonawca zwolniony będzie z dotrzymania umownego terminu robót w przypadkach:
  - 1) przerwy w dostawie nośników energii, wody, gazu trwającej dłużej niż 5 dni,
  - 2) niedotrzymania przez Zamawiającego warunków umowy mających istotny wpływ na termin wykonania robót,
  - 3) ewentualnego zlecenia robót dodatkowych lub zamiennych w trakcie wykonywania robót będących przedmiotem niniejszej umowy.
2. Zaistnienie przeszkód w wykonywaniu robót powinno być potwierdzone wpisem do dziennika robót.
3. Ustalenie nowego terminu wykonania robót wymaga sporządzenia stosownego aneksu do umowy.

## **§ 9**

Wykonawca nie może powierzyć osobie trzeciej wykonania umowy bez pisemnej zgody Zamawiającego.

## **§ 10**

1. Wykonawca ustanowi kierownika budowy, o czym poinformuje Zamawiającego.
2. W razie zmiany osoby lub zaistnienia przeszkód w wykonywaniu czynności kierownika budowy należy niezwłocznie, nie później niż w terminie 2 dni, powiadomić o tym Zamawiającego.

## **IV Termin realizacji umowy**

### **§ 11**

Termin wykonania robót będących przedmiotem umowy ustala się w następujący sposób:

- 1) rozpoczęcie przedmiotu umowy: w dniu podpisania umowy i protokołarnego przekazania placu budowy,
- 2) zakończenie przedmiotu umowy: w terminie do dnia ..... r.

## **V Wynagrodzenie**

### **§ 12**

1. Wynagrodzenie umowne brutto za wykonanie przedmiotu umowy ustala się na kwotę ..... złotych (słownie: ..... złotych) w tym podatek od towarów i usług (VAT) w wysokości 22 %.

2. Wynagrodzenie Wykonawcy obliczone jest na podstawie kosztorysu ofertowego, stanowiącego załącznik nr 3 do niniejszej umowy.
3. W cenie zawarte są wszystkie koszty Wykonawcy związane z wykonaniem przedmiotu umowy.
4. Cena nie ulega zmianie w toku realizacji umowy. Na wynagrodzenie, o którym mowa w ust.1 nie ma wpływu zmiana cen materiałów, technologii i sprzętu zaistniała w czasie wykonywania umowy.
5. Zamawiający może wymagać od Wykonawcy realizacji dodatkowych robót, które mają wpływ na wykonanie umowy. Każdorazowo cena za roboty dodatkowe będzie uzgadniana z Zamawiającym w oparciu o kosztorys ofertowy Wykonawcy.
6. Wykonawca oświadcza, że zapoznał się z zakresem prac i wykona je zgodnie z zasadami wiedzy technicznej za ustaloną cenę, oraz że wykonanie umowy nie wymaga zlecenia robót dodatkowych nie ujętych w załączniku 1 do umowy.

### **§ 13**

Zamawiający udzieli Wykonawcy jakichkolwiek płatności zaliczkowych.

## **VI Warunki płatności**

### **§ 14**

1. Rozliczenia za realizowane roboty mogą być dokonywane fakturami częściowymi za wykonanie części robót, sporządzonymi na podstawie protokołu odbioru robót potwierdzonego przez kierownika budowy i inspektora nadzoru, zgodnie z faktycznie wykonanym zakresem rzeczowym, dokumentacją techniczną oraz harmonogramem realizacji robót Wykonawcy.
2. Faktury częściowe za wykonane roboty będą realizowane w formie przelewu na konto Wykonawcy, o którym mowa w § 19 w terminie ..... dni od daty dostarczenia Zamawiającemu kompletnych dokumentów rozliczeniowych, po ich sprawdzeniu i zatwierdzeniu pod względem merytorycznym i rachunkowym.
3. Rozliczenie ostateczne nastąpi na podstawie protokołu odbioru końcowego przedmiotu umowy.
4. Faktura ostateczna zostanie złożona Zamawiającemu do dnia ..... i zapłacona Wykonawcy w terminie 14 dni od daty jej złożenia Zamawiającemu wraz z podpisanym ostatecznie protokołem odbioru robót.

## **VII Odbiór robót**

### **§ 15**

1. Wykonawca będzie zgłaszał Zamawiającemu gotowość do odbioru wpisem w dzienniku robót. Potwierdzenie tego wpisu lub nieustosunkowanie się do niego przez inspektora nadzoru w terminie 7 dni od dnia dokonania wpisu oznaczać będzie gotowość do odbioru w dacie wpisu do dziennika robót.
2. W terminie 7 dni od zawiadomienia Zamawiającego przez Wykonawcę o gotowości do odbioru, Zamawiający wyznaczy jego termin i rozpocznie odbiór.
3. Jeśli w czasie czynności odbioru stwierdzone zostaną wady, Zamawiającemu przysługują następujące uprawnienia:

- 1) gdy wady nadają się do usunięcia może odmówić on odbioru do czasu ich usunięcia,
  - 2) gdy wady nie nadają się do usunięcia; jeżeli nie uniemożliwiają one użytkowania przedmiotu odbioru zgodnie z przeznaczeniem Zamawiający może odpowiednio obniżyć wynagrodzenie, jeżeli wady uniemożliwiają użytkowanie zgodnie z przeznaczeniem Zamawiający może odstąpić od umowy lub żądać wykonania przedmiotu umowy po raz kolejny.
4. Z czynności odbioru spisany zostanie protokół zawierający wszelkie ustalenia dokonane w toku odbioru oraz terminy wyznaczone do usunięcia stwierdzonych wad, nie dłuższe niż 14 dni.
  5. Wykonawca zawiadomi zamawiającego i inspektora nadzoru o usunięciu wad oraz zażąda wyznaczenia terminu odbioru nieprzyjętych poprzednio wadliwych robót.
  6. Zamawiający może podjąć decyzję o przerwaniu czynności odbioru, gdy w ich czasie ustalono, że istnieją wady, które uniemożliwiają korzystanie z przedmiotu umowy zgodnie z jego przeznaczeniem. Przerwa może trwać do czasu usunięcia tych wad.

## **VIII Gwarancja i rękojmia**

### **§ 16**

1. Wykonawca na wykonane roboty udziela gwarancji i rękojmi na okres ..... (*słownie:* .....) miesięcy od daty podpisania protokołu odbioru.
2. Obowiązków wynikających z gwarancji Wykonawca nie może powierzyć osobie trzeciej.
3. Wszelkie uwagi i ewentualne usterki Zamawiający przekaze bezpośrednio Wykonawcy.
4. Powiadomienie o ewentualnej awarii nastąpi telefonicznie i zostanie potwierdzone faxem. Dostawca dokona nieodpłatnie naprawy gwarancyjnej lub wymieni wadliwe urządzenie na nowe.
5. Wykonawca zobowiązuje się do rozpoczęcia usuwania przedmiotu gwarancji nie później niż następnego dnia roboczego licząc od momentu otrzymania zgłoszenia.
6. W terminie 4 tygodni po upływie gwarancji, dokonany będzie pogwarancyjny odbiór robót.
7. Jeśli w czasie odbioru, o którym mowa w ust. 6 zostaną ujawnione wady wykonanych robót, wówczas Wykonawca zobowiązany będzie wady te usunąć.

## **IX Kara umowna**

### **§ 17**

1. W razie niewykonania lub nienależytego wykonania niniejszej umowy przez którąkolwiek ze stron, zapłaci ona karę umowną na następujących zasadach:
  - 1) Wykonawca zobowiązany jest do zapłaty kary umownej w wysokości:
    - a) 0,1 % wartości umowy w terminie, za każdy dzień opóźnienia.
    - b) 20 % wartości robót z powodu odstąpienia od umowy z przyczyn, za które ponosi on odpowiedzialność.
    - c) 20 % wartości robót za przekazanie przedmiotu umowy z wadami nie dającymi się usunąć.
  - 2) Zamawiający zobowiązany jest do zapłaty kary umownej w wysokości:
    - a) 20 % wartości robót z powodu odstąpienia od umowy z przyczyn, za które ponosi on odpowiedzialność.
    - b) 0,1 % wartości robót z powodu opóźnienia w ich odbiorze, za każdy

dzień opóźnienia.

2. W sytuacji, gdy kara umowna, przewidziana w ust. 1, nie pokrywa rozmiarów szkody, stronom przysługuje prawo żądania odszkodowania na zasadach ogólnych.

## **X Warunki odstąpienia od umowy**

### **§ 18**

1. Zamawiającemu przysługuje prawo do odstąpienia od umowy w okresie jej realizacji w przypadku:
  - 1) wystąpienia istotnej zmiany okoliczności powodującej, że wykonanie umowy nie leży w interesie publicznym, czego nie można było przewidzieć w chwili zawarcia umowy (art. 77 ustawy o zamówieniach publicznych),
  - 2) likwidacji, ogłoszenia upadłości lub rozwiązania przedsiębiorstwa Wykonawcy,
  - 3) nakazanego przez organ publiczny zajęcia majątku Wykonawcy,
  - 4) zwłoki w rozpoczęciu robót bez uzasadnionych przyczyn lub niekontynuowania ich pomimo pisemnego wezwania Zamawiającego,
  - 5) przerwy w wykonywaniu robót trwającej dłużej niż 7 dni,
  - 6) wykonawca powierzy wykonanie robót osobie trzeciej bez zgody Zamawiającego,
  - 7) wykonawca wykonuje roboty wadliwie i mimo upływu wyznaczonego przez Zamawiającego terminu nie zmienia sposobu wykonania.
2. Wykonawcy przysługuje prawo do odstąpienia od umowy w przypadku, gdy:
  - 1) Zamawiający, pomimo dodatkowego wezwania, nie dokonuje zapłaty należności określonej w fakturze w terminie 30 dni od upływu terminu zapłaty.
  - 2) Zamawiający bez uzasadnionej przyczyny odmawia odbioru robót, bądź podpisania protokołu odbioru.
3. Odstąpienie od umowy powinno nastąpić pod rygorem nieważności na piśmie i zawierać uzasadnienie.
4. W razie odstąpienia od umowy przez którąkolwiek ze stron, w terminie 7 dni od daty odstąpienia od umowy, o ile jest to możliwe w danych okolicznościach, przy udziale drugiej strony sporządzony zostanie protokół inwentaryzacji robót w toku, zgodnie ze stanem faktycznym na dzień odstąpienia.

## **XI Postanowienia końcowe**

### **§ 19**

1. Strony oświadczają, iż posiadają następujące rachunki bankowe:
  - 1) Wykonawca: .....
  - 2) Zamawiający: .....
2. Jeśli Wykonawca nie wskaże na piśmie rachunku bankowego, na który ma być dokonana wpłata, wówczas rachunkiem właściwym będzie rachunek wskazany w ust. 1.

### **§ 20**

1. Spory wynikłe na tle wykonywania niniejszej umowy podlegają rozpatrzeniu przez właściwe dla Zamawiającego sądy powszechne.
2. Strony zobowiązują się do dołożenia wszelkich starań, aby ewentualne spory rozwiązywane były w sposób polubowny.

## § 21

W kwestiach nieuregulowanych niniejszą umową zastosowanie mają w szczególności przepisy prawa budowlanego oraz Kodeksu cywilnego.

## § 22

Wszelkie zmiany od ustaleń niniejszej umowy wymagają zgody obu stron sporządzonej na piśmie w formie aneksu do umowy.

## § 23

Umowa niniejsza została sporządzona w 2 jednobrzmiących egzemplarzach, po 1 dla każdej ze stron.

### **Załączniki:**

1. Dokumentacja określająca szczegółowy zakres przedmiotu umowy , w tym projekt.
2. Harmonogram robót.
3. Kosztorys ofertowy.

.....  
Zamawiający

.....  
Wykonawca