

**Umowa Nr .....**  
**na wykonanie robót budowlanych**

zawarta w dniu ..... w .....

pomiędzy

.....,

zwaną dalej Zamawiającym

reprezentowaną przez:

.....

przy kontrasygnacie Skarbnika .....

a firmą .....

z siedzibą w .....

Nr NIP ..... Regon .....

zarejestrowaną w ..... nr .....

zwaną dalej „Wykonawcą”

reprezentowanym przez:

..... - .....

..... - .....

w wyniku wyboru oferty w postępowaniu przetargowym w trybie

.....,

zawarto umowę o następującej treści:

## ROZDZIAŁ I. PRZEDMIOT UMOWY

### ARTYKUŁ 1

#### PRZEDMIOT UMOWY

1.1. Na podstawie niniejszej umowy Wykonawca zobowiązuje się do wykonania na rzecz Zamawiającego robót budowlanych w ramach inwestycji .....

.....  
(podać nazwę inwestycji i jej lokalizację)

w skład której wchodzi następujący zakres rzeczowy:

- a) .....
- b) .....
- c) .....
- d) .....
- e) .....

1.2. Przedmiot umowy zostanie wykonany na warunkach określonych w postanowieniach niniejszej umowy oraz w:

- Specyfikacji istotnych warunków zamówienia
- harmonogramie rzeczowo-finansowym robót
- złożonej ofercie
- kosztorysie ofertowym

stanowiących integralne części niniejszej umowy.

1.3. Szczegółowy zakres robót określają przedmiary robót i załącznik graficzny, Specyfikacja istotnych warunków zamówienia, Umowa oraz oferta Wykonawcy .

## ROZDZIAŁ II. WARUNKI OGÓLNE

### ARTYKUŁ 2

#### UPRAWNIENIA AKCESORYJNE

2.1. Instrukcje

- 2.1.1. Jeżeli wymagane są instrukcje obsługi i konserwacji do rzeczy wykonanych w ramach przedmiotu umowy, Wykonawca ma obowiązek dostarczyć instrukcje w terminie 7 dni od dnia zakończenia robót.
- 2.1.2. Jeżeli Wykonawca nie dostarczy instrukcji w terminie określonym w pkt. 3.1.1, Inwestor ma prawo zatrzymać kwotę w wysokości 1 % wartości umowy do momentu wypełnienia przez Wykonawcę obowiązku dostarczenia wszystkich wymaganych instrukcji.
- 2.2. Materiały rozbiórkowe
- 2.2.1. Materiały i części uzyskane z rozbiórki konstrukcji lub części robót stanowią własność Inwestora i Wykonawca winien przedsięwziąć wszelkie środki ostrożności niezbędne dla zachowania ich i protokólnego przekazania Inwestorowi.
- 2.2.2. Niezależnie od celu, w jakim inwestor zamierza użyć rzeczony materiały i części, do których zastrzega on sobie prawo własności, wszelkie koszty poniesione na transport i składowanie w miejscu wskazanym przez Inwestora będą pokryte przez Wykonawcę przy transporcie na odległość do 500 m.

### ARTYKUŁ 3

#### SPOSÓB WYKONANIA UMOWY

- 3.1. Wykonanie umowy i wyznaczenie kierownika budowy oraz nadzoru inwestorskiego
- 3.1.1. Nadzór inwestorski z ramienia Inwestora sprawować będzie: .....,  
.....,  
posiadający uprawnienia budowlane .....,  
zam. ....,
- 3.1.2. Kierownikiem budowy z ramienia Wykonawcy będzie .....,  
posiadający uprawnienia budowlane .....,  
zam. ....
- 3.1.3. Zakres nadzoru inwestorskiego oraz obowiązki kierownika budowy określa ustawa z dnia 07.07.1994 Prawo budowlane (tekst jednolity Dz.U. z 2000 r. Nr 106, poz. 1126 z późn. zm.)
- 3.2. Obowiązki inwestora
- 3.2.1. Inwestor zobowiązuje się do protokólnego przekazania, terenu budowy w terminie do dnia .....
- 3.2.2. Po protokólnym przejęciu od Inwestora terenu budowy Wykonawca ponosi aż do chwili wykonania przedmiotu umowy pełną odpowiedzialność za przekazany teren budowy.
- 3.3. Obowiązki wykonawcy
- 3.3.1. Wykonawca zobowiązuje się wykonać przedmiot umowy zgodnie z:
- 1) Szczegółowymi przedmiarami,

- 2) obowiązującymi przepisami prawa budowlanego i przepisami prawa dotyczącymi wymagań technicznych,
- 3) ze złożoną ofertą, w tym z kosztorysem ofertowym i ze specyfikacją ,
- 4) zasadami sztuki budowlanej.

3.3.2. Wykonawca zobowiązuje się wykonać przedmiot umowy z materiałów stanowiących jego własność .

3.3.3. Materiały i urządzenia, o których mowa w pkt. 3.3.2. powinny posiadać świadectwa jakości, certyfikaty kraju pochodzenia oraz powinny odpowiadać:

- a) Polskim i Unijnym Normom,
- b) wymaganiom projektu budowlanego oraz specyfikacji,
- c) wymogom wyrobów dopuszczonych do obrotu i stosowania w budownictwie.

Na każde żądanie Inwestora Wykonawca zobowiązany jest okazać właściwe dokumenty zgodnie z prawem budowlanym.

3.3.4. Jeżeli Inwestor zażąda badań, które wchodzą w zakres przedmiotu umowy, to Wykonawca zobowiązany jest je przeprowadzić.

3.3.5. Wykonawca zobowiązuje się do informowania:

- a) pisemnie Inwestora – za pośrednictwem inspektora nadzoru inwestorskiego – o konieczności wykonania prac dodatkowych lub zamiennych sporządzając protokół konieczności określający zakres robót oraz szacunkową ich wartość (wg kosztorysu ofertowego),
- b) o zagrożeniach, które mogą mieć ujemny wpływ na tok realizacji inwestycji, jakość robót, opóźnienie planowanej daty zakończenia robót jak i zmianę wynagrodzenia za wykonany umowny zakres robót oraz do współpracy z Inwestorem przy opracowywaniu przedsięwzięć zapobiegających zagrożeniom.

3.3.6. W przypadku wystąpienia konieczności wykonania prac nie objętych kosztorysem ofertowym oraz specyfikacją techniczną Wykonawcy nie wolno ich realizować bez zmiany niniejszej umowy lub uzyskania dodatkowego zamówienia na podstawie odrębnej umowy.

3.3.7. Wykonawca bez dodatkowego wynagrodzenia zobowiązuje się do:

- a) urządzenia terenu budowy, wykonania przyłączy wodociągowych i energetycznych dla potrzeb terenu budowy oraz ponoszenia kosztów ich zużycia,
- b) poniesienia ewentualnych kosztów wyłączeń i włączeń energii elektrycznej,
- c) oznakowania terenu budowy,
- d) w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia robót, ich części bądź urządzeń w toku realizacji – naprawienia ich i doprowadzenie do stanu pierwotnego,
- e) demontażu, napraw, montażu ogrodzeń posesji oraz innych uszkodzeń obiektów istniejących i elementów zagospodarowania terenu,
- f) wykonania badań, prób , jak również do dokonania odkrywek w przypadku nie zgłoszenia robót do odbioru ulegających zakryciu lub zanikających,
- g) dokonania uzgodnień, uzyskania wszelkich opinii niezbędnych do wykonania przedmiotu umowy i przekazania go do użytku,

- h) odpowiedniego zabezpieczenia terenu budowy,
- i) zapewnienia dozoru, a także właściwych warunków bezpieczeństwa i higieny pracy,
- j) utrzymania terenu budowy w stanie wolnym od przeszkód komunikacyjnych oraz usuwania na bieżąco zbędnych materiałów, odpadów i śmieci,
- k) umożliwienia wstępu na teren budowy pracownikom organu nadzoru budowlanego i pracownikom jednostek sprawujących funkcje kontrolne oraz uprawnionym przedstawicielom Inwestora, ,
- l) uporządkowanie terenu budowy po zakończeniu robót i przekazanie go Inwestorowi najpóźniej do dnia odbioru końcowego.

#### 3.4. Zapewnienie bezpieczeństwa

- 3.4.1. Wykonawca jest odpowiedzialny za bezpieczeństwo wszelkich działań na terenie budowy.
- 3.4.2. Jeżeli Wykonawca wykonuje roboty bez zamykania ruchu, ma on obowiązek zapewnić bezpieczeństwo ruchu na terenie budowy.
- 3.4.3. Wykonawca ma obowiązek znać i stosować w czasie prowadzenia robót wszelkie przepisy dotyczące ochrony środowiska naturalnego i bezpieczeństwa pracy. Opłaty i kary za przekroczenie w trakcie robót norm, określonych w odpowiednich przepisach, dotyczących ochrony środowiska i bezpieczeństwa pracy ponosi Wykonawca.
- 3.4.4. Podczas całego okresu robót Wykonawca zapewni na swój własny koszt dostęp do terenów położonych w pobliżu terenu budowy.

### **ARTYKUŁ 4**

#### **TERMINY**

- 4.1. Termin rozpoczęcia robót budowlanych nastąpi w dniu .....\*. Termin zakończenia prac budowlanych i wykonania przedmiotu umowy nastąpi w dniu .....
- 4.2. Wykonawca zobowiązuje się przestrzegać powyższych terminów i wykonać przedmiot umowy w terminach zapisanych w niniejszej umowie.
- 4.3. Wykonawca przekaże w dniu zakończenia robót budowlanych Inwestorowi teren budowy.
- 4.4. Wszelkie terminy określone w niniejszej umowie są liczone od dnia roboczego następującego po dniu doręczenia pisma.

---

## **ARTYKUŁ 5**

### **ODBIORY I PROCEDURA**

#### **6.1. Protokół odbioru końcowego**

6.1.1. Po zakończeniu robót Wykonawca zawiadomi Inwestora o gotowości odbioru. Przy zawiadomieniu Wykonawca załączy następujące dokumenty:

- a) protokoły odbiorów technicznych, atesty na wbudowane materiały,
- b) oświadczenie kierownika budowy o zgodności wykonania obiektu z zakresem umownym, obowiązującymi przepisami i Polskimi Normami,
- c) protokoły badań i sprawdzeń,

6.1.2. Inwestor wyznaczy datę i rozpocznie czynności odbioru końcowego robót stanowiących przedmiot umowy w ciągu 14 dni od daty zawiadomienia i powiadomi uczestników odbioru.

6.1.3. Zakończenie czynności odbioru powinno nastąpić (zakończyć) w ciągu 14 dni roboczych licząc od daty rozpoczęcia odbioru.

6.1.4. Protokół odbioru końcowego sporządzi Inwestor na formularzu określonym przez Inwestora i doręczy Wykonawcy w dniu zakończenia odbioru

#### **6.2. Wady ujawnione w trakcie odbioru.**

6.2.1. Jeżeli w toku czynności odbioru częściowego lub końcowego zostaną stwierdzone wady, to Inwestorowi przysługują następujące uprawnienia:

- 1) jeżeli wady nadają się do usunięcia, może odmówić odbioru do czasu usunięcia wad;
- 2) jeżeli wady nie nadają się do usunięcia to:
  - a) jeżeli nie uniemożliwiają one użytkowania przedmiotu odbioru zgodnie z przeznaczeniem, Inwestor może obniżyć odpowiednio wynagrodzenie,
  - b) jeżeli wady uniemożliwiają użytkowanie zgodnie z przeznaczeniem Inwestor może odstąpić od umowy lub żądać wykonania przedmiotu umowy po raz drugi.

6.2.2. Wykonawca zobowiązany jest do zawiadomienia Inwestora o usunięciu wad.

## **ARTYKUŁ 6**

### **ZASADY WSPÓLDZIAŁANIA STRON**

#### **7.1. Wykonanie wskazówek i poleceń inwestora**

Wykonawca zobowiązuje się do:

- stosowania się do pisemnych poleceń i wskazówek Inwestora w trakcie wykonywania przedmiotu umowy;
- przedłożenia Inwestora na jego pisemne żądanie zgłoszone w każdym czasie trwania Umowy, wszelkich dokumentów, materiałów i informacji potrzebnych mu do oceny prawidłowości wykonania Umowy.

#### **7.2. Podwykonawstwo**

7.2.1. Wykonawca ma prawo podpisać umowę o wykonanie części robót budowlanych z podwykonawcami wymienionymi w przyjętej ofercie przetargowej.

7.2.2. Wykonawca może podpisać umowę o podwykonawstwo z podwykonawcami nie wymienionymi w ofercie przetargowej pod warunkiem wcześniejszego uzyskania pisemnej zgody Inwestora.

## **ARTYKUŁ 7**

### **GWARANCJA JAKOŚCI**

- 8.1. Wykonawca udziela 36 miesięcznej gwarancji na zrealizowany przedmiot Umowy, liczonej od dnia odbioru końcowego. Okres rękojmi strony ustalają na 48 miesięcy.
- 8.2. Inwestor powiadomi Wykonawcę o wszelkich ujawnionych usterkach w terminie 14 dni od dnia ich ujawnienia.
- 8.3. Wykonawca zobowiązany jest do usunięcia usterek mających bezpośredni wpływ na eksploatację w ciągu 48 godzin licząc od momentu zawiadomienia i 7 dni od dnia doręczenia zawiadomienia o ujawnionych usterkach nie mających bezpośredniego wpływu na eksploatację.
- 8.4. Inwestor wyznacza ostateczny, pogwarancyjny termin odbioru robót po upływie terminu gwarancji ustalonego w umowie oraz terminu na protokolarne stwierdzenie usunięcia wad po upływie okresu gwarancji.

## **ARTYKUŁ 8**

### **ODPOWIEDZIALNOŚĆ WYKONAWCY Z TYTUŁU NIENALEŻYTEGO WYKONANIA UMOWY**

W okresie obowiązywania, po rozwiązaniu lub po wygaśnięciu Umowy, Wykonawca jest i będzie odpowiedzialny wobec Inwestora na zasadach uregulowanych w Kodeksie cywilnym za wszelkie szkody, (wydatki, koszty postępowań) oraz roszczenia osób trzecich w przypadku, gdy będą one wynikać z wad przedmiotu umowy lub nie dołożenia należytej staranności przez Wykonawcę lub jego Podwykonawcę przy wykonywaniu przedmiotu umowy.

## **ARTYKUŁ 9**

### **KARY UMOWNE I ROSZCZENIA ODSZKODOWAWCZE**

10.1. Kary umowne

10.1.1. Strony zastrzegają prawo naliczania kar umownych za nieterminowe lub nienależyte wykonanie przedmiotu umowy.

10.1.2. Kary będą naliczane w następujących przypadkach w wysokościach:

- a) Wykonawca zapłaci Inwestorowi karę umowną za:

- zwłokę w wykonaniu przedmiotu zamówienia w wysokości 0,1 % wynagrodzenia umownego za każdy dzień zwłoki,
- za zwłokę w usunięciu wad stwierdzonych przy odbiorze lub w okresie gwarancji i rękojmi – w wysokości 1,0 % wynagrodzenia umownego za każdy dzień zwłoki. Termin zwłoki liczony będzie od następnego dnia po upływie terminu ustalonego na usunięcie wad,
- za odstąpienie od umowy z przyczyn leżących po stronie Wykonawcy w wysokości 10 % wynagrodzenia określonego w art. 12 ust. 1 Umowy.

b) Inwestor zapłaci Wykonawcy karę umowną za:

- zwłokę w przekazywaniu terenu budowy w wysokości 0,1 % wynagrodzenia umownego za każdy dzień zwłoki.

#### 10.2. Roszczenia odszkodowawcze.

Inwestor zastrzega sobie prawo dochodzenia odszkodowania uzupełniającego do wysokości rzeczywiście poniesionej szkody.

### **ARTYKUŁ 10**

#### **ZABEZPIECZENIE NALEŻYTEGO WYKONANIA UMOWY**

11.1. Zabezpieczenie należytego wykonania umowy w kwocie ..... PLN, co stanowi .....% wartości ogólnej umowy (z podatkiem VAT), dostarczone będzie Inwestorowi najpóźniej w dniu zawarcia umowy w pełnej wysokości i wystawione będzie przez bank lub firmę ubezpieczeniową zaakceptowaną przez Inwestora oraz w walucie, w której jest płatna kwota Umowy.

11.2. Zabezpieczenie wykonania w formie Gwarancji Należytego Wykonania winno być nieodwołalne, bezwarunkowe i płatne na pierwsze żądanie.

11.3. Strony ustalają, że wniesione zabezpieczenie należytego wykonania umowy zostanie zwrócone w następujący sposób:

- a) 70 % w ciągu 30 dni, od dnia przekazania przez wykonawcę robót budowlanych i przyjęcia ich przez zamawiającego jako należycie wykonanych (po odbiorze końcowym i usunięciu ewentualnych usterek i niedoróbek),
- b) pozostałe 30 % w ciągu 15 dni po upływie okresu rękojmi za wady lub gwarancji jakości.

11.4. Inwestor winien powiadomić Wykonawcę o wszelkich roszczeniach skierowanych do instytucji wystawiającej zabezpieczenie.

11.5. W przypadku nienależytego wykonania przedmiotu umowy zabezpieczenie staje się własnością Inwestora i będzie wykorzystane do zgodnego z umową wykonania robót i pokrycia roszczeń z tytułu rękojmi za wykonane roboty.

11.6. W przypadku wygaśnięcia terminu ważności wniesionego zabezpieczenia w innej formie niż pieniądź zamawiający zastrzega sobie prawo do potrącenia równowartości kwoty zabezpieczenia z faktur za wykonane roboty.



## **ARTYKUŁ 11**

### **WYNAGRODZENIE**

- 12.1. Za wykonanie przedmiotu umowy strony ustalają wynagrodzenie ryczałtowe w wysokości ..... zł (słownie: ..... ) netto, a z .....% podatkiem VAT ..... zł (słownie: ..... ) zgodnie z wynikiem przetargu z dnia .....
- 12.2. Ostateczne rozliczenie przedmiotu umowy nastąpi na podstawie faktycznie wykonanego zakresu robót zweryfikowanego przez inspektora nadzoru.
- 12.3. Należne wykonawcy wynagrodzenie będzie płatne na podstawie faktury VAT. Faktura powinna być adresowana do .....
- 12.4. Podstawą do wystawienia faktury VAT jest protokół odbioru wykonanych robót podpisany przez inspektora nadzoru, a przy fakturze końcowej – protokół odbioru końcowego . Płatność za fakturę VAT będzie dokonana przelewem z konta ..... na konto Wykonawcy w ciągu 30 dni licząc od daty otrzymania przez Inwestora faktury. Błędnie wystawiona faktura VAT lub brak protokołu odbioru końcowego spowodują naliczenie ponownego 30 -dniowego terminu płatności od momentu dostarczenia poprawionych lub brakujących dokumentów.
- 12.6. Zamawiający dopuszcza możliwość zapłaty faktur częściowych po zrealizowaniu 50 % objętych umową robót.

## **ARTYKUŁ 12**

### **ZMIANY UMOWY**

Wszelkie zmiany i uzupełnienia treści umowy winny zostać dokonane wyłącznie w formie aneksu podpisanego przez obie strony, pod rygorem nieważności.

## **ARTYKUŁ 13**

### **ODSTĄPIENIE**

14.1. Prawo inwestora do odstąpienia od umowy

14.1.1. Inwestorowi przysługuje prawo odstąpienia od umowy lub jej części:

- a) w razie wystąpienia istotnej zmiany okoliczności powodującej, że wykonanie umowy nie leży w interesie publicznym, czego nie można było przewidzieć w chwili zawarcia umowy,
- b) jeżeli zostanie ogłoszona upadłość lub rozwiązanie firmy Wykonawcy,
- c) jeżeli zostanie wydany nakaz zajęcia majątku Wykonawcy,

- d) Wykonawca nie rozpoczął robót bez uzasadnionych przyczyn oraz nie kontynuuje ich pomimo wezwania Inwestora złożonego na piśmie.

#### 14.2.Prawo wykonawcy do odstąpienia od umowy

##### 14.2.1. Wykonawcy przysługuje prawo odstąpienia od umowy w szczególności jeżeli:

- a) Inwestor zawiadomi Wykonawcę, że wobec zaistnienia uprzednio nie przewidzianych okoliczności nie będzie mógł spełnić swoich zobowiązań umownych wobec Wykonawcy.

##### 14.2.2. W przypadku odstąpienia od umowy Wykonawcę obciążają następujące obowiązki szczególne:

- a) w terminie 7 dni od daty odstąpienia od umowy Wykonawca przy udziale Inwestora (inspektora nadzoru) sporządzi szczegółowy protokół inwentaryzacji robót wg stanu na dzień odstąpienia,
- b) Wykonawca zabezpieczy przerwane roboty w zakresie obustronnie uzgodnionym na koszt strony, która odstąpiła do umowy,
- c) Wykonawca sporządzi wykaz materiałów, które mogą być wykorzystane przez wykonawcę do realizacji innych robót, nie objętych umową, jeżeli odstąpienie od umowy nastąpiło z przyczyn nie zależnych od niego,
- d) Wykonawca zgłosi do dokonania przez Inwestora odbiór robót przerwanych oraz robót zabezpieczających, jeżeli odstąpienie od umowy nastąpiło z przyczyn, za które Wykonawca nie odpowiada,
- e) Niezwłocznie a najpóźniej w terminie 30 dni Wykonawca usunie z terenu budowy urządzenia zaplecza budowy.

#### 14.3.Inne przypadki odstąpienia od umowy

14.3.1 Poza okolicznościami określonymi w 14.2.1. i 14.1.1., Inwestor lub Wykonawca może odstąpić od realizacji Umowy, jeżeli druga strona narusza w sposób podstawowy postanowienia Umowy powodując utratę jego zasadniczych korzyści wynikających z Umowy.

14.3.2 W razie zaistnienia istotnej zmiany okoliczności powodującej, że wykonanie umowy nie leży w interesie publicznym, czego nie można było przewidzieć w chwili zawarcia umowy, zamawiający może odstąpić od umowy w terminie 30 dni od powzięcia wiadomości o tych okolicznościach.

14.3.3 W przypadku, o którym mowa w 14.3.2, wykonawca może żądać wyłącznie wynagrodzenia należnego z tytułu wykonania części umowy.

#### 14.4.Forma odstąpienia

Odstąpienie od umowy powinno nastąpić w formie pisemnej pod rygorem nieważności takiego oświadczenia i powinno zawierać uzasadnienie.

## **ROZDZIAŁ III. WARUNKI SZCZEGÓŁOWE**

### **ARTYKUŁ 14**

#### **POSTANOWIENIA DODATKOWE I KOŃCOWE**

##### 16.1. Postanowienia dodatkowe

##### 16.1.1. Strony ustalają następujące postanowienia dodatkowe:

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

16.1.2. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową stosuje się przepisy Kodeksu Cywilnego oraz ustawy prawo budowlane.

16.1.3. Wszystkie spory wynikające z wykonania niniejszej Umowy, które nie mogą być rozstrzygnięte polubownie, będą rozstrzygane przez właściwy Sąd Rejonowy dla siedziby Inwestora.

##### 16.2. Wersja obowiązująca umowy

Umowę niniejszą sporządzono w 3 jednobrzmiących egzemplarzach w języku polskim; 2 egz. dla Inwestora, 1 egz. dla Wykonawcy.

INWESTOR

WYKONAWCA