

## UMOWA O ROBOTY BUDOWLANE

### Projekt

W dniu ..... roku w ..... pomiędzy:

.....

z siedzibą w ..... przy ul. ....

reprezentowaną przez .....,

zwaną dalej „Zamawiającym”,

a

.....

zamieszkałym(a) w ..... przy ul. ....,

legitymującym(a) się dowodem osobistym seria ..... numer .....

zwanym(a) dalej „Wykonawcą”.

została zawarta umowa następującej treści:

### PRZEDMIOT UMOWY

#### § 1

1. Przedmiotem umowy jest wykonanie „**PRZEBUDOWA HOTELU KROKUS**”  
Zamawiający oświadcza, że jest właścicielem terenu, na którym zrealizowany zostanie przedmiot niniejszej Umowy oraz że posiada ważną decyzję o pozwoleniu na budowę.
2. Zamawiający zleca, a Wykonawca przyjmuje do wykonania określony w ust. 1 przedmiot umowy, którego szczegółowy zakres określa dokumentacja, stanowiąca załącznik nr 1 do niniejszej umowy, w tym opis zadania.
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.

### PRAWA I OBOWIĄZKI ZAMAWIAJĄCEGO

#### § 2

Do obowiązków Zamawiającego należy:

- 1) wprowadzenie i protokolarne przekazanie Wykonawcy placu budowy wraz z decyzją o pozwoleniu na budowę i dziennikiem budowy w terminie do dnia .....
- 2) udostępnienie Wykonawcy poboru wody i energii elektrycznej
- 3) zapewnienie na swój koszt nadzoru autorskiego i inwestorskiego
- 4) odbiór przedmiotu niniejszej Umowy

- 5) terminowa zapłata wynagrodzenia określonego w § 12 niniejszej Umowy.

### § 3

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 wymaganiom.

### § 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.

## PRAWA I OBOWIĄZKI WYKONAWCY

### § 5

1. Wykonawca zobowiązuje się do:

- 1) realizowania zadania zgodnie z umową i wytycznymi w przedstawionej ofercie z dnia ..... oraz opisem zadania 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 pkt 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) realizacji robót zgodnie z ich zaplanowanym terminem.
- 6) przerwania realizacji zadania oraz zabezpieczenia robót na każde żądanie Zamawiającego
- 7) udzielenia **8 letniej** gwarancji jakości i rękojmi na wykonane roboty
- 8) oddania przedmiotu niniejszej Umowy Zamawiającemu w terminie w niej uzgodnionym
- 9) usuwanie wszelkich usterek stwierdzonych podczas odbiorów przeprowadzanych zgodnie z postanowieniami niniejszej Umowy, w terminach technicznie i organizacyjnie uzasadnionych
- 10) przygotowanie i przekazanie Zamawiającemu dokumentacji powykonawczej (zdjęciowej), w tym pomiarów, zapewnienie bezpiecznego korzystania z terenu przylegającego do placu budowy

- 11) dbanie o porządek na placu budowy
  - 12) po zakończeniu i przekazaniu robót – uporządkowanie terenu budowy, zaplecza budowy będącego jego własnością, jak również terenów sąsiadujących zajętych lub użytkowanych przez Wykonawcę, łącznie z przywróceniem zagospodarowania terenów w zieleni
  - 13) kompletowanie w trakcie realizacji robót stanowiących przedmiot niniejszej Umowy wszelkiej dokumentacji zgodnie z przepisami Prawa budowlanego oraz przygotowanie do odbioru końcowego kompletu protokołów niezbędnych przy odbiorze, w tym dotyczących przyłączy i instalacji podlegających przekazaniu odpowiednim służbom eksploatującym
  - 14) usunięcie wszelkich wad i usterek stwierdzonych przez Nadzór Inwestorski w trakcie trwania robót w uzgodnionym przez Strony terminie, nie dłuższym jednak niż termin technicznie uzasadniony konieczny do ich usunięcia.
2. Od przyjęcia terenu budowy, aż do chwili jego oddania przedmiotu umowy 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 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.

## TERMIN REALIZACJI UMOWY

### § 8

1. Termin wykonania robót będących przedmiotem umowy ustala się w następujący sposób:
  - 1) rozpoczęcie przedmiotu umowy: w dniu podpisania umowy i protokolarnego przekazania placu budowy,
  - 2) **zakończenie przedmiotu umowy: w terminie do dnia ..... r.**
  - 3) **Strony zgodnie postanawiają, że zmiana umownego terminu zakończenia przedmiotu niniejszej Umowy jest możliwa w następujących przypadkach:**
    - 1) wstrzymania robót lub przerw w pracach powstałych z przyczyn leżących po stronie Zamawiającego
    - 2) nieprzekazania w terminie wynikającym z ust. 1 pkt 1) placu budowy
    - 3) wystąpienia w czasie realizacji robót stanu surowego otwartego i robót zewnętrznych temperatur poniżej minus 10°C o godzinie 7.00 rano
    - 4) działania siły wyższej, za którą uważa się zdarzenia o charakterze nadzwyczajnym, występujące po zawarciu niniejszej Umowy, a których Strony nie były w stanie przewidzieć w momencie jej zawierania i których zaistnienie lub skutki uniemożliwiają wykonanie niniejszej Umowy zgodnie z jej treścią. Do działań siły wyższej Strony zaliczają w szczególności: wojnę, działania wojenne, powódź, pożar, który nie powstał z winy Wykonawcy, epidemie, strajki, z wyjątkiem strajków w zakładach Wykonawcy lub Zamawiającego, akt administracji państwowej. Strona powołująca się na stan siły wyższej jest zobowiązana do niezwłocznego pisemnego powiadomienia drugiej Strony, a następnie do udokumentowania zaistnienia tego stanu. Po ustąpieniu przeszkód w realizacji niniejszej Umowy, spowodowanych zaistnieniem siły wyższej, Wykonawca zobowiązany jest dołożyć starań dla nadrobienia zaległości powstałych w wyniku nieprzewidzianych zadań. O ile stan siły wyższej trwa dłużej niż jeden miesiąc, każda ze Stron ma prawo do odstąpienia od dalszej realizacji niniejszej Umowy bez kar i odszkodowań z tego tytułu. Roszczenia powstałe przed zaistnieniem siły wyższej zostaną rozliczone pomiędzy Stronami na dzień zaistnienia siły wyższej;
    - 5) rozszerzenia zakresu rzeczowego robót w trakcie realizacji przedmiotu niniejszej Umowy.
4. Zaistnienie przeszkód w wykonywaniu robót powinno być potwierdzone wpisem do dziennika robót.
5. Ustalenie nowego terminu wykonania robót wymaga sporządzenia stosownego aneksu do umowy.

## ZATRUDNIANIE PODWYKONAWCÓW

### § 9

1. Do zawarcia przez Wykonawcę umowy z podwykonawcą jest wymagana zgoda Zamawiającego.
2. Jeżeli Zamawiający, w terminie 14 dni od przedstawienia mu przez Wykonawcę umowy z podwykonawcą lub jej projektu wraz z częścią dokumentacji dotyczącej wykonania robót określonych w umowie lub projekcie, nie zgłosi na piśmie sprzeciwu lub zastrzeżeń, uważa się, że wyraził zgodę na zawarcie umowy.
3. Wykonawca oraz Zamawiający ponoszą solidarną odpowiedzialność za zapłatę wynagrodzenia za roboty budowlane wykonane przez podwykonawcę.

## WYNAGRODZENIE

### § 10

1. **Wynagrodzenie umowne netto za wykonanie przedmiotu umowy ustala się na kwotę..... złotych (słownie: ..... złotych).**
2. Kwota wynagrodzenia, o którym mowa w ust. 1, powiększona zostanie o obowiązujący podatek od towarów i usług.
3. Wynagrodzenie Wykonawcy nie obejmuje kosztów czynności, które bezpośrednio pokrywa Zamawiający:
  - 1) nadzoru autorskiego i inwestorskiego
  - 2) opracowania dokumentacji
  - 3) tymczasowego zajęcia terenu wraz z kosztami projektów organizacji ruchu do wystąpienia o zajęcie terenu
  - 4) związanych z wycinką drzew.
4. 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 .....Wykonawcy.**
5. 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.

## WARUNKI PŁATNOŚCI

### § 11

1. Rozliczenia za realizowane roboty mogą być dokonywane fakturami częściowymi za wykonanie części robót, sporządzonymi na podstawie protokołu odbioru robót

potwierzonego 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, 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.
5. Za nieterminowe płatności faktur Wykonawca ma prawo naliczyć odsetki ustawowe.

## **ODBIÓR ROBÓT**

### **§ 12**

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. 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, a jeżeli nie uniemożliwiają one użytkowania przedmiotu odbioru zgodnie z przeznaczeniem Zamawiający może odpowiednio obniżyć wynagrodzenie,
  - 3) jeżeli wady uniemożliwiają użytkowanie zgodnie z przeznaczeniem Zamawiający może odstąpić od umowy lub żądać wykonania przedmiotu umowy po raz kolejny.
3. 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.
4. Wykonawca zawiadomi Zamawiającego i inspektora nadzoru o usunięciu wad oraz zażąda wyznaczenia terminu odbioru nieprzyjętych poprzednio wadliwych robót.
5. Jeżeli Zamawiający nie przystąpi do odbioru robót, w terminach określonych w ust. 1, Wykonawca protokolarnie ustali stan przedmiotu odbioru przez powołaną przez siebie komisję. Protokół, o którym mowa wyżej, stanowić będzie podstawę do wystawienia faktury i zapłaty wynagrodzenia. W takim przypadku Wykonawca nie pozostanie w zwłoce ze spełnieniem zobowiązania wynikającego z niniejszej Umowy, od daty

zgłoszenia gotowości do odbioru. Zamawiający zwróci Wykonawcy poniesione przez niego i uzasadnione koszty związane ze zwłoką w przeprowadzeniu czynności odbioru.

6. O dokonaniu jednostronnego odbioru, o którym mowa w ust. 5, Wykonawca powiadomi na piśmie Zamawiającego i dostarczy mu protokół, nie później jednak niż w dniu następnym po dokonaniu odbioru.
7. Wraz z podpisaniem protokołu odbioru końcowego Wykonawca przekaze Zamawiającemu dokumentację powykonawczą wraz z niezbędnymi dokumentami, takimi jak: protokoły odbiorów, protokoły rozruchu, instrukcje obsługi, inwentaryzację geodezyjną, kominiarską oraz atesty i zezwolenia dotyczące urządzeń i instalacji zamontowanych lub wykonanych w trakcie realizacji przedmiotu niniejszej Umowy.

## **GWARANCJA I RĘKOJMIA**

### **§ 13**

1. **Wykonawca na wykonane roboty udziela gwarancji i rękojmi na okres 96 m-c (słownie: dziewięćdziesiąt sześć) 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 mailem na adres .....
5. Wykonawca zobowiązuje się do rozpoczęcia usuwania wad objętych gwarancją nie później niż w ciągu 7 dni 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.

## **KARA UMOWNA**

### **§ 14**

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) ... % wartości umowy w terminie, za każdy dzień opóźnienia.
    - b) ...% wartości robót z powodu odstąpienia od umowy z przyczyn, za które ponosi on odpowiedzialność.

- c) ... % wartości robót za przekazanie przedmiotu umowy z wadami nie dającymi się usunąć.
- 2) Zamawiający zobowiązany jest do zapłaty kary umownej w wysokości:
- a) ... % wartości robót z powodu odstąpienia od umowy z przyczyn, za które ponosi on odpowiedzialność.
  - b) ...% wartości robót z powodu opóźnienia w ich odbiorze, za każdy dzień opóźnienia.
2. Łączna ilość kar umownych płaconych przez każdą ze Stron drugiej Stronie nie może **przekroczyć kwoty stanowiącej .....% wynagrodzenia umownego**, przy czym Strony zachowują bez ograniczeń prawo do dochodzenia odszkodowania uzupełniającego na zasadach ogólnych.

## WARUNKI ODSTĄPIENIA OD UMOWY

### § 15

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,
  - 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) powierzenia przez wykonawcę wykonania robót osobie trzeciej bez zgody Zamawiającego,
  - 7) wykonywanie przez wykonawcę robót 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 przypadku odstąpienia od niniejszej Umowy Wykonawcę oraz Zamawiającego obciążają następujące obowiązki szczególne:

- 1) w terminie 7 dni od daty odstąpienia od niniejszej Umowy Wykonawca, przy udziale Zamawiającego, sporządzi szczegółowy protokół inwentaryzacji robót w toku według stanu na dzień odstąpienia
- 2) Wykonawca zabezpieczy przerwane roboty w zakresie obustronnie uzgodnionym na koszt tej Strony, z winy której nastąpiło odstąpienie od niniejszej Umowy
- 3) Wykonawca sporządzi wykaz tych materiałów, konstrukcji lub urządzeń, które nie mogą być wykorzystane przez Wykonawcę do realizacji innych robót nieobjętych niniejszą Umową, jeżeli odstąpienie od niniejszej Umowy nastąpiło z przyczyn niezależnych od niego
- 4) Wykonawca zgłosi do dokonania przez Zamawiającego odbiór robót przerwanych oraz robót zabezpieczających, jeżeli odstąpienie od niniejszej Umowy nastąpiło z przyczyn, za które Wykonawca odpowiada, niezwłocznie, a najpóźniej w terminie 30 dni usunie z terenu budowy urządzenia zaplecza przez niego dostarczone lub wzniesione
- 5) Zamawiający, w razie odstąpienia od niniejszej Umowy z przyczyn, za które Wykonawca nie odpowiada, obowiązany jest do:
  - dokonania odbioru robót przerwanych oraz do zapłaty wynagrodzenia za roboty, które zostały wykonane do dnia odstąpienia
  - rozliczenia się z Wykonawcą z tytułu nierozliczonych w inny sposób kosztów budowy, obiektów zaplecza, urządzeń związanych z zagospodarowaniem i uzbrojeniem terenu budowy, chyba że Wykonawca wyrazi zgodę na przejęcie tych obiektów i urządzeń
  - przejęcia od Wykonawcy pod swój dozór terenu budowy w ciągu 30 dni od daty podpisania przez Strony niniejszej Umowy protokołu inwentaryzacji robót w toku wg stanu na dzień odstąpienia.

## **POSTANOWIENIA KOŃCOWE**

### **§ 16**

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.

### **§ 17**

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

### **§ 18**

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

## § 19

Umowa niniejsza została sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

.....  
Zamawiający

.....  
Wykonawca