

## Umowa o wykonanie robót budowlano-montażowych

W dniu ....., w .....

pomiędzy:

(1) .....

.....,

(imię i nazwisko/firma; miejsce prowadzenia działalności/siedziba, adres; nr we właściwym rejestrze oraz nazwa rejestru; kapitał zakładowy/CEIDG, REGON, NIP)

zwanym w treści umowy **Zamawiającym**,

a

(2) .....

.....,

(imię i nazwisko/firma; miejsce prowadzenia działalności/siedziba, adres; nr we właściwym rejestrze oraz nazwa rejestru; kapitał zakładowy/CEIDG, REGON, NIP)

zwanym w treści umowy **Wykonawcą**,

została zawarta umowa, zwana dalej: „Umową”, następującej treści:

### § 1

#### Przedmiot Umowy

1. Zamawiający powierza, a Wykonawca przyjmuje do wykonania inwestycję polegającą na budowie budynku, znajdującego się w ....., przy ul. ...., i jednocześnie dokonanie niezbędnych prac montażowych instalacji wchodzących w skład budynku, oraz dokonanie niezbędnego zakupu materiałów budowlanych oraz ich montaż.

2. Przedmiot Umowy obejmuje kompleksowo dostawę i montaż elementów budowlanych w postaci ....., zgodnie z rysunkiem ..... oraz dokumentacją wykonawczą wraz ze szczegółowymi specyfikacjami technicznymi. Spis dokumentacji stanowi załącznik do Umowy.

3. Wykonawca oświadcza, że posiada wszystkie powyżej wymienione dokumenty i nie wnosi do nich zastrzeżeń.
4. Wykonawca przygotowuje komplet materiałów, przy czym materiały przed zastosowaniem muszą być zaakceptowane przez Inwestora.
5. Przedmiot Umowy obejmuje również przygotowanie i dostarczenie dokumentacji powykonawczej (w języku polskim) w ..... egzemplarzach, w wersji papierowej oraz w wersji elektronicznej.
6. Wykonawca zapewni nadzór nad wykonywanymi robotami przez osobę posiadającą uprawnienia budowlane wymagane przepisami prawa dla zakresu robót będących przedmiotem Umowy.

## **§ 2**

### **Oświadczenia Wykonawcy**

1. Wykonawca oświadcza, że:

- 1) zakres robót określony powyżej nie budzi jakichkolwiek wątpliwości;
- 2) uwzględnił w wynagrodzeniu umownym wszystkie świadczenia (roboty), oraz dostawę materiałów niezbędnych do prawidłowego wykonania i eksploatacji nawet, jeżeli nie zostały one dokładnie opisane w niniejszej Umowie;
- 3) przejmuje całkowitą odpowiedzialność za uwzględnienie wszystkich trudności i kosztów ukończenia robót;
- 4) dokonał szczegółowego sprawdzenia przedmiaru robót w stosunku do dokumentacji i nie wnosi w tym zakresie żadnych zastrzeżeń.

2. Zamawiający oświadcza, że uzyskał zgodę Inwestora na wykonywanie robót będących przedmiotem umowy przez Wykonawcę i przedstawia pisemną zgodę Inwestora (załącznik nr 3 do Umowy)

## **§ 3**

### **Terminy wykonania robót**

1. Strony ustalają następujące terminy wykonania robót objętych Umową:

1) termin rozpoczęcia wykonywania przedmiotu Umowy: od dnia .....

2) termin zakończenia wykonania przedmiotu Umowy: do dnia .....

2. Szczegółowy zakres etapów i elementy robót, terminów ich realizacji oraz wysokość wynagrodzenia za dany etap prac zawiera załącznik.

#### § 4

#### **Wynagrodzenie**

1. Za wykonanie przedmiotu Umowy Wykonawca otrzyma wynagrodzenie ryczałtowe w rozumieniu art. 632 ustawy z 23.4.1964 r. – Kodeks cywilny (t. j. DzU z 2023 r. poz. 1610 ze zm.) w wysokości ..... zł (słownie: .....) złotych, powiększone o VAT, według stawki obowiązującej w chwili wystawienia właściwych faktur.

2. Wysokość wynagrodzenia za poszczególne etapy robót określona została w Harmonogramie i nie ulega zmianie do końca obowiązywania Umowy. Wynagrodzenie obejmuje wszelkie koszty robót, w tym w szczególności robocizną, maszyny i materiały niezbędne do ich wykonania.

3. Wykonawca zobowiązany jest złożyć protokół zaawansowania robót, najpóźniej do ..... roboczego dnia każdego miesiąca kalendarzowego realizacji robót i uzgodnić z Zamawiającym zakres wykonanych w danym miesiącu kalendarzowym prac. Zamawiający, w razie braku zastrzeżeń, zatwierdzi złożony przez Wykonawcę plan robót.

4. Wynagrodzenie płatne będzie w terminie ..... dni od dnia wpływu do Zamawiającego prawidłowo wystawionej faktury.

5. Rozliczenie między stronami dokonane będzie po odbiorze końcowym przedmiotu Umowy, na podstawie faktury końcowej. Za datę spełnienia świadczenia uważana będzie data podpisania przez Strony bezusterkowego protokołu odbioru końcowego robót. Do czasu podpisania protokołu końcowego Wykonawcy wypłacane będą należności częściowe na poczet wynagrodzenia.

6. Podstawę do wystawienia faktury końcowej stanowić będzie protokół odbioru końcowego robót potwierdzony przez Zamawiającego.

8. Wynagrodzenie płatne będzie na rachunek Wykonawcy wskazany w fakturze.

9. Zamawiający ma prawo dokonywania potrąceń wszelkich wierzytelności, jakie przysługują mu z tytułu wykonania niniejszej Umowy wobec Wykonawcy z wierzytelności Wykonawcy, o ile nie sprzeciwia się temu obowiązujące prawo.

## **§ 5**

### **Zabezpieczenia**

1. Wykonawca dostarczy Zamawiającemu gwarancję bankową lub ubezpieczeniową dobrego wykonania umowy w wysokości .....% wartości netto przedmiotu Umowy z terminem ważności od dnia jej wystawienia do dnia ..... r., zwaną dalej Gwarancją, złożoną zgodnie ze wzorem zaakceptowanym uprzednio przez Zamawiającego.

W przypadku nieprzedłożenia Gwarancji, Zamawiający z każdej faktury wystawionej przez Wykonawcę zatrzyma .....% wartości netto tytułem zabezpieczenia należytego wykonania przedmiotu Umowy, zwanego dalej Zabezpieczeniem.

2. Kwota Zabezpieczenia, zwrócona zostanie na rzecz Wykonawcy po dokonaniu bezusterkowego odbioru inwestycji przez Inwestora i usunięciu wszelkich wad stwierdzonych w czasie odbioru.

3. Zwrot kwot Zabezpieczenia będzie dokonany na pisemny wniosek Wykonawcy. Do wniosku Wykonawca dołącza kopie protokołu potwierdzającego usunięcie stwierdzonych wad.

4. Zwrot kwot Zabezpieczenia nastąpi w terminie .....

5. Zatrzymane kwoty Zabezpieczenia lub Gwarancja mogą być użyte na pokrycie roszczeń Zamawiającego z tytułu nienależytego wykonania Umowy.

## **§ 6**

### **Roboty dodatkowe**

1. Zamawiający ma prawo polecić Wykonawcy wykonanie robót dodatkowych.

2. Wykonawca zobowiązany jest zgłaszać Zamawiającemu konieczność wykonania robót dodatkowych.

3. Robotami dodatkowymi są roboty nieobjęte Umową, warunkujące prawidłowe wykonanie Umowy lub użytkowanie przedmiotu Umowy zgodnie z jego przeznaczeniem, których wykonanie stało się niezbędne.

4. Określenie robót dodatkowych następuje na podstawie pisemnego polecenia skierowanego przez Zamawiającego do Wykonawcy.

5. W przypadku gdy Strony nie uzgodnią warunków aneksu, Zamawiający będzie miał prawo powierzyć wykonanie robót dodatkowych osobie trzeciej bądź wykonać je samodzielnie.

## **§ 7**

### **Zakres obowiązków Zamawiającego**

Zamawiający zobowiązany jest do:

- 1) wyznaczania swego przedstawiciela;
- 2) przekazania Wykonawcy protokolarnie terenu robót, kopii ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę, dokumentacji projektowej, oraz innych dokumentów niezbędnych do rozpoczęcia i prowadzenia robót,
- 3) umożliwienia Wykonawcy korzystania z energii elektrycznej, wody i kanalizacji;
- 4) zatwierdzania listy niezbędnych do uzyskania zgód, pozwoleń i zatwierdzeń;
- 5) zgłaszania uwag, oraz zatwierdzania dokumentacji wykonawczej;
- 6) kontrolowania oraz akceptowania używanych materiałów, a także metod realizacji robót w świetle wymogów stawianych przez specyfikację techniczną;
- 7) dokonywania kontroli wykazów sprzętu i pracowników zatrudnionych przy realizacji Umowy;
- 8) dokonywania kontroli jakości robót, badań i pomiarów;
- 9) wyznaczania koordynatora sprawującego nadzór nad BHP oraz ustalania zasad współdziałania na terenie budowy.

## **§ 8**

### **Zakres obowiązków Wykonawcy**

Wykonawca obowiązany jest w szczególności:

- 1) wykonać przedmiot Umowy zgodnie z Umową i dokumentacją, zasadami wiedzy i sztuki budowlanej oraz z przepisami ustawy z 7.7.1994 r. – Prawo budowlane (t. j. DzU z 2023 r. poz. 682 ze zm.);
- 2) przejąć teren robót i przygotować do realizacji przedmiotu Umowy;
- 3) ponosić odpowiedzialność za stosowność, celowość i należytość oraz bezpieczeństwo wszystkich działań prowadzonych na placu budowy;
- 4) zapoznać się z obowiązującym na budowie Harmonogramem prac;
- 5) realizować roboty z zachowaniem terminów wynikających z Harmonogramu;
- 6) udzielać Zamawiającemu informacji o personelu nadzorującym budowę;
- 7) nabywać materiały budowlane, w ramach realizacji przedmiotu Umowy, odpowiadające przepisom prawa polskiego lub przepisom Unii Europejskiej;
- 8) terminowo zawiadamiać o wykonaniu robót;
- 9) na żądanie Zamawiającego lub innych uprawnionych podmiotów przerwać roboty;
- 10) zawiadamiać Zamawiającego o wadach dokumentacji projektowej i dostrzeżonych wadach jakościowych materiałów, konstrukcji maszyn i urządzeń;
- 11) pokrywać wszelkie szkody wyrządzone osobom trzecim, w tym w szczególności odszkodowawczych, na rzecz osób trzecich, związanych z takimi działaniami Wykonawcy, za które ponosi on odpowiedzialność na zasadach ogólnych prawa cywilnego.

## **§ 9**

### **Podwykonawcy**

1. Wykonawca może powierzyć wykonanie części przedmiotu Umowy osobie trzeciej wyłącznie po uzyskaniu zgody Zamawiającego, na zasadach przewidzianych w art. 647<sup>1</sup> ustawy z 23.4.1964 r. – Kodeks cywilny (t. j. DzU z 2022 r. poz. 1360 ze zm.).
2. Wykonawca obowiązany jest najpóźniej w dacie wymagalności płatności wynagrodzenia należnego podwykonawcy przedstawić Zamawiającemu dowód dokonania płatności dla

podwykonawcy w postaci kopii faktury lub innego dokumentu oraz oświadczenie podwykonawcy o otrzymaniu należności.

3. W przypadku niedopełnienia powyższego obowiązku Zamawiający uprawniony jest wstrzymać wypłatę wynagrodzenia na rzecz Wykonawcy w części odpowiadającej kwocie należnej podwykonawcy, zatrzymując ją jako zabezpieczenie na wypadek roszczeń podwykonawcy, które mogą być skierowane wobec Zamawiającego w trybie art. 647<sup>1</sup> § 5 KC.

4. Wykonawca nie może powierzyć wykonania całości przedmiotu Umowy osobie trzeciej, bez pisemnej zgody Zamawiającego.

## **§ 10**

### **Odbiór robót**

1. W ramach realizacji Umowy następować będą następujące odbiory:

1) odbiór robót

2) odbiór częściowy

3) odbiór końcowy przedmiotu Umowy;

## **§ 11**

### **Gwarancja i rękojmia**

1. Na wykonany przedmiot Umowy Wykonawca udziela Zamawiającemu gwarancji jakości w rozumieniu przepisów Kodeksu cywilnego na okres ..... miesięcy, licząc od dnia odbioru końcowego inwestycji przez Inwestora, przy czym gwarancja obowiązuje od dnia dokonania odbioru końcowego.

2. Istnienie wady lub usterki powinno być stwierdzone protokolarnie. O dacie i miejscu oględzin mających na celu stwierdzenie wad Zamawiający zawiadomi pisemnie Wykonawcę. Zamawiający wyznacza termin usunięcia wad lub usterek, uwzględniając czas uzasadniony technicznie oraz treść dokumentu gwarancyjnego. Zamawiający ma prawo wykonywać uprawnienia z tytułu gwarancji jakości także po upływie jej okresu, jeśli wada została ujawniona w okresie gwarancji jakości.

3. Usunięcie wad powinno być stwierdzone protokolarnie.

4. Wady lub usterki nieusunięte w wyznaczonym terminie Zamawiający może usunąć w zastępstwie Wykonawcy i na jego koszt oraz ryzyko.

5. Strony ustalają, iż okres rękojmi z tytułu wykonania przedmiotu Umowy będzie odpowiadał okresowi obowiązywania gwarancji jakości.

Odpowiedzialność z tytułu rękojmi za wady fizyczne przedmiotu Umowy Wykonawca ponosi na zasadach określonych w Kodeksie cywilnym. Zamawiający ma prawo wykonywać uprawnienia z tytułu rękojmi także po upływie jej okresu, jeśli wada została ujawniona w okresie rękojmi.

## § 11

### **Odpowiedzialność i kary umowne**

1. Odpowiedzialność za niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązań umownych Strony ponosić będą na ogólnych zasadach Kodeksu cywilnego oraz przez zapłatę kary umownej z następujących tytułów i w następującej wysokości:

1) za opóźnienie w wykonaniu przedmiotu Umowy w wysokości ....% za każdy dzień opóźnienia wynagrodzenia umownego netto .....

2) za opóźnienie w wykonaniu przedmiotu odbioru częściowego, stanowiącego element podlegający odbiorowi zgodnie z Harmonogramem do Umowy w wysokości .....% za każdy dzień opóźnienia oraz .....% wynagrodzenia umownego netto przewidzianego za wykonanie elementu dotkniętego opóźnieniem;

3) za opóźnienie w usunięciu wad stwierdzonych przy odbiorze lub w okresie rękojmi lub gwarancji jakości w wysokości .....% wynagrodzenia umownego ..... Umowy za każdy dzień opóźnienia, licząc od dnia następnego od upływu terminu wyznaczonego na usunięcie wad lub usterek;

4) za odstąpienie od Umowy przez Zamawiającego lub Wykonawcę z powodu okoliczności, za które odpowiedzialność ponosi Wykonawca, w wysokości ..... .% wynagrodzenia netto .....

2. Zamawiający ma prawo dochodzić odszkodowania przewyższającego kary umowne na zasadach ogólnych.



## § 13

### Ubezpieczenie

1. Wykonawca zobowiązany jest ubezpieczyć się od odpowiedzialności cywilnej (OC) z tytułu realizacji niniejszej Umowy w stosunku do osób trzecich i ich mienia oraz od następstw nieszczęśliwych wypadków. Wykonawca zobowiązany jest przekazać Zamawiającemu w terminie ..... dni od dnia podpisania niniejszej Umowy kopię wyżej wymienionych polis wraz z wszelkimi dowodami wpłaty wymaganych składek.
2. Wykonawca obowiązany jest zapewnić w razie konieczności przedłużenie okresu, na jaki zawarto ubezpieczenia, nie krócej niż do dnia dokonania odbioru końcowego przedmiotu Umowy.

## § 14

### Odstąpienie od Umowy

1. Zamawiający ma prawo odstąpić od Umowy:
  - 1) w razie nieprzedstawienia lub nieprzedłużenia polisy ubezpieczeniowej,
  - 2) w razie powierzenia przez Wykonawcę realizacji Umowy lub części Umowy osobie trzeciej bez zgody Zamawiającego.
2. Zamawiający ma prawo odstąpić od Umowy w razie wydania przez właściwy organ zakazu prowadzenia robót budowlanych. W takiej sytuacji odstąpienie od Umowy nie będzie uznawane za leżące po stronie Zamawiającego.
3. Odstąpienie od Umowy następuje w części dotyczącej niewykonanego zakresu Umowy.
4. Wykonawca może odstąpić od Umowy w przypadku:
  - 1) zwłoki Zamawiającego z wypłatą wynagrodzenia częściowego lub końcowego wynikającego z niniejszej Umowy,
  - 2) zażądania przez Zamawiającego lub inne uprawnione podmioty przerwy w robotach na budowie przekraczającej ..... miesiące.
5. W razie odstąpienia od Umowy, Wykonawca obowiązany jest do dokonania przy udziale Zamawiającego pełnej inwentaryzacji oraz zabezpieczenia wykonanych robót.

## § 15

### **Poufność**

1. Warunki Umowy nie mogą być udostępniane osobom trzecim bez wiedzy i zgody Zamawiającego.
2. Strony zobowiązują się wszelkie informacje uzyskane w związku z zawarciem niniejszej Umowy, dotyczące w szczególności charakterystyki przedsiębiorstwa Zamawiającego i Wykonawcy wykorzystywać tylko dla realizacji Umowy.
3. Obowiązek zachowania tajemnicy obciąża Wykonawcę i Zamawiającego również po zakończeniu okresu obowiązywania niniejszej Umowy przez okres .....lat.

## § 15

### **Postanowienia końcowe**

1. Wykonawca nie może przenosić wierzytelności wynikających z niniejszej Umowy bez zgody Zamawiającego.
2. Wszelkie zmiany niniejszej Umowy mogą być dokonywane wyłącznie w formie pisemnej.
3. W sprawach nieuregulowanych Umową stosuje się przepisy Kodeksu cywilnego oraz innych ustaw.
4. Wszelkie spory powstałe na tle wykonania niniejszej Umowy, co do których strony nie doszły do porozumienia, rozstrzygane będą przez sąd właściwy dla siedziby Zamawiającego.
5. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach z przeznaczeniem po jednym egzemplarzu dla każdej ze Stron.
6. Integralną część Umowy stanowią załączniki.

.....

**(podpis Wykonawcy)**

**WYKONAWCA**

.....

**(podpis Zamawiającego)**

**ZAMAWIAJĄCY**

## **Pouczenie**

Zgodnie z art. 649 KC w razie wątpliwości poczytuje się, iż wykonawca podjął się wszystkich robót objętych projektem stanowiącym część składową umowy.

Zgodnie z art. 657 KC uprawnienie do odstąpienia od umowy przez wykonawcę lub przez inwestora może być ograniczone lub wyłączone przez przepisy szczególne, np. zgodnie z art. 649<sup>2</sup> § 2 KC, odstąpienie inwestora od umowy spowodowane żądaniem wykonawcy (generalnego wykonawcy) przedstawienia gwarancji zapłaty jest bezskuteczne. Zgodnie z art. 395 KC można zastrzec, że jednej stronie lub obu stronom przysługiwać będzie w ciągu oznaczonego terminu prawo odstąpienia od umowy. Prawo to wykonuje się przez oświadczenie złożone drugiej stronie.

Zgodnie z art. 17 ustawy Prawo budowlane ( t. j. DzU z 2023 r. poz. 682 ze zm.)

Uczestnikami procesu budowlanego, w rozumieniu ustawy, są:

- 1) inwestor;
- 2) inspektor nadzoru inwestorskiego;
- 3) projektant;
- 4) kierownik budowy lub kierownik robót

Zgodnie z art. 17 ustawy Prawo budowlane ( t. j. DzU z 2023 r. poz. 682 ze zm.), do obowiązków inwestora należy zorganizowanie procesu budowy, z uwzględnieniem zawartych w przepisach zasad bezpieczeństwa i ochrony zdrowia, a w szczególności zapewnienie:

- 1) opracowania projektu budowlanego i, stosownie do potrzeb, innych projektów,
- 2) objęcia kierownictwa budowy przez kierownika budowy,
- 3) opracowania planu bezpieczeństwa i ochrony zdrowia,
- 4) wykonania i odbioru robót budowlanych,
- 5) w przypadkach uzasadnionych wysokim stopniem skomplikowania robót budowlanych lub warunkami gruntowymi, nadzoru nad wykonywaniem robót budowlanych – przez osoby o odpowiednich kwalifikacjach zawodowych.

Inwestor może ustanowić inspektora nadzoru inwestorskiego na budowie.

Inwestor może zobowiązać projektanta do sprawowania nadzoru autorskiego.