

Umowa o roboty budowlane w systemie generalnego wykonawcy

W dniu....., w

pomiędzy:

(1)
.....

(firma; miejsce zamieszkania/siedziba, adres; nr we właściwym rejestrze oraz nazwa rejestru/CEIDG, REGON, NIP, kapitał zakładowy)

zwanym dalej **Wykonawcą,**

a

(2)
.....,

(firma; miejsce zamieszkania/siedziba, adres; nr we właściwym rejestrze oraz nazwa rejestru/CEIDG, REGON, NIP, kapitał zakładowy)

zwanym dalej **Zamawiającym,**

została zawarta umowa następującej treści:

§ 1

Przepisy ogólne

1. Wykonawca zobowiązuje się do wykonania – zgodnie z przekazanym przez Zamawiającego projektem budowlanym i zasadami wiedzy technicznej – oraz przekazania następującego obiektu, ogólnej wartości
(słownie:) złotych na rzecz Zamawiającego.

Projekt obiektu stanowi załącznik do niniejszej umowy.

2. Wykonawca oświadcza, że posiada środki, maszyny i urządzenia oraz doświadczenie niezbędne do wykonania obiektu określonego w §1 ust. 1.

3. Zamawiający oświadcza, że uzyskał decyzje i pozwolenia oraz wszelkie inne dokumenty konieczne do rozpoczęcia budowy zgodnie z obowiązującymi przepisami.

4. Zamawiający zobowiązuje się do dostarczenia wszelkich innych dokumentów koniecznych do prowadzenia prac budowlanych w ciągu dni od daty powiadomienia go o takiej konieczności przez Wykonawcę.

§ 2

Projekt obiektu budowlanego

1. Projekt obiektu zostaje wydany w całości w dniu podpisania umowy.

2. Teren budowy Zamawiający przekazuje Wykonawcy w terminie dni od daty podpisania umowy.

§ 3

Rozpoczęcie robót

1. Termin rozpoczęcia robót budowlanych strony ustalają na dzień

2. Jeżeli Wykonawca nie rozpocznie robót w terminie dwóch tygodni od daty ustalonej w §3 ust. 1, Zamawiający może od umowy odstąpić, informując o tym na piśmie Wykonawcę.

3. Termin zakończenia robót budowlanych strony ustalają na dzień

4. Odbiór końcowy obiektu powinien nastąpić w ciągu dni od daty ustalonej w § 3 ust. 3.

5. Szczegółowy harmonogram robót budowlanych zawiera załącznik do niniejszej umowy.

§ 4

Wykonanie robót

Wykonanie obiektu nastąpi w całości z materiałów Wykonawcy. Kosztorys robót budowlanych stanowi załącznik nr 3 do umowy. Wykonawca zobowiązuje się do wykonania obiektu zgodnie z ustalonym kosztorysem.

§ 5

Plan robót

1. Strony ustalają, że następujące roboty zostaną wykonane przez Wykonawcę osobiście/przez jego pracowników:

a)

b)

c)

2. Strony ustalają, że następujące roboty zostaną wykonane przez Wykonawcę przy pomocy podwykonawców:

a), przy czym wartość tych robót wynosi i zostaną wykonane przez,

b), przy czym wartość tych robót wynosi i zostaną wykonane przez,

c), przy czym wartość tych robót wynosi i zostaną wykonane przez

§ 6

Usterki

Wady stwierdzone przy odbiorze zostaną usunięte przez Wykonawcę w ciągu dni od daty zakończenia odbioru końcowego.

§ 7

Pozwolenia

1. Wykonawca zobowiązuje się do uzyskania wszelkich pozwoleń i decyzji oraz innych dokumentów koniecznych do oddania obiektu do użytkowania zgodnie z jego przeznaczeniem. Koszty ich uzyskania ponosi Zamawiający i nie są one objęte kosztorysem, o którym mowa w § 4 ust. 1 umowy.

2. Zwrot kosztów poniesionych przez Wykonawcę nastąpi w ciągu dni od daty przedłożenia Zamawiającemu dokumentów potwierdzających wysokość poniesionych kosztów.

§ 8

Wynagrodzenie

1. Wysokość wynagrodzenia Wykonawcy strony ustalają w następujący sposób

.....

[określenie zasad wyznaczenia wynagrodzenia]

Wysokość wynagrodzenia na dzień zawarcia umowy wynosi

(słownie:) złotych netto, powiększonych o należny VAT.

2. Ostateczna wysokość wynagrodzenia zostanie ustalona w ciągu dni od daty odbioru końcowego.

3. W ciągu miesiąca od daty rozpoczęcia robót Zamawiający wypłaci Wykonawcy zaliczkę w wysokości% wartości wynagrodzenia ustalonego w ust. 1, po otrzymaniu której Wykonawca wystawi fakturę zaliczkową.

§ 9

Termin wypłaty wynagrodzenia

Wynagrodzenie Wykonawcy płatne będzie w terminie dni od dnia doręczenia Zamawiającemu prawidłowo wystawionej faktury VAT, uwzględniającej stawkę VAT obowiązującą w dacie wystawiania faktury.

§ 10

Kary umowne

1. Strony postanawiają, że obowiązującą je formą odszkodowania za niewykonanie lub nienależyte wykonanie Umowy stanowią kary umowne.

2. Kary te naliczane będą w następujących wypadkach i wysokościach:

1) Wykonawca płaci Zamawiającemu kary umowne:

a) za zwłokę w wykonaniu zlecenia wynikającego z Umowy w wysokości 0,10% wynagrodzenia umownego brutto za każdy dzień zwłoki,

b) za zwłokę w usunięciu wad stwierdzonych w trakcie czynności odbiorowych lub w okresie gwarancji/rękojmi za wady – w wysokości 0,10% wynagrodzenia umownego brutto za wykonany przedmiot odbioru za każdy dzień zwłoki liczony od dnia wyznaczonego na usunięcie wad,

c) za odstąpienie od umowy z przyczyn zależnych od Wykonawcy w wysokości 20% wynagrodzenia umownego brutto,

2) Zamawiający płaci Wykonawcy kary umowne:

a) z tytułu odstąpienia od umowy z przyczyn zależnych od Zamawiającego w wysokości 20% wynagrodzenia umownego brutto.

3. Strony zastrzegają sobie prawo dochodzenia odszkodowania przewyższającego kary umowne na zasadach ogólnych.

4. Podstawą naliczania kar będzie ryczałtowa wartość wynagrodzenia brutto, ustalona w umowie.

5. Wykonawca oświadcza, iż wyraża zgodę na potrącanie kar umownych z faktury.

6. Łączna maksymalna wysokość kar umownych, których mogą dochodzić strony, nie może przekroczyć 20% wynagrodzenia brutto, o którym mowa w umowie.

§ 11

Odbiór końcowy

1. Strony postanawiają, że odbiór końcowy zlecenia wynikającego z Umowy nastąpi.....

2. Wykonawca zgłosi Zamawiającemu gotowość do odbioru wpisem do dziennika budowy.

3. Wykonawca następnie powiadomi na piśmie Zamawiającego o gotowości do odbioru robót i wraz z powiadomieniem dostarczy kompletną dokumentację.

4. Zamawiający rozpocznie odbiór zlecenia w ciągu 7 dni od daty zawiadomienia.

5. Zakończenie robót i kompletność dokumentów zostanie stwierdzona w protokole odbioru końcowego.

§ 12

Warunki gwarancji i rękojmi

1. Strony postanawiają, iż odpowiedzialność Wykonawcy z tytułu rękojmi za wady przedmiotu umowy wynosi lat na wykonane roboty budowlane i wbudowane materiały.
2. Strony postanawiają, iż odpowiedzialność Wykonawcy z tytułu rękojmi za wady przedmiotu umowy zostanie rozszerzona poprzez udzielenie pisemnej gwarancji jakości na całość robót.
3. Termin gwarancji jakości na wykonane roboty budowlane i wbudowane materiały wynosi lat.
4. Okres gwarancji jakości na zamontowane urządzenia wynosi 2 lata, licząc od daty odbioru końcowego robót.
5. Zamawiający może zrealizować uprawnienia z tytułu rękojmi za wady fizyczne niezależnie od uprawnień wynikających z gwarancji jakości.
6. Warunki gwarancji określa karta gwarancyjna, stanowiąca załącznik do niniejszej umowy.

§ 13

Odstąpienie od umowy

1. Zamawiającemu przysługuje prawo odstąpienia od umowy, do końcowego terminu jej realizacji, w następujących sytuacjach:
 - 1) w razie zaistnienia istotnej zmiany okoliczności powodującej, że wykonanie umowy nie leży w interesie publicznym, czego nie można było przewidzieć w chwili zawarcia umowy, lub dalsze wykonanie umowy może zagrozić istotnemu interesowi bezpieczeństwa państwa lub bezpieczeństwu publicznemu,
 - 2) zachodzą przesłanki do zgłoszenia upadłości lub likwidacji wykonawcy,
 - 3) zostanie wydany nakaz zajęcia majątku Wykonawcy w zakresie, który uniemożliwia wykonanie przez Wykonawcę przedmiotu umowy,

4) Wykonawca nie rozpoczął robót oraz nie kontynuuje ich pomimo wezwania zamawiającego złożonego na piśmie i wyznaczającego termin podjęcia robót,

5) Wykonawca przerwał realizację robót bez uzasadnienia i przerwa ta trwa dłużej niż jeden tydzień.

§14

Zmiana umowy

1. Zmiana umowy jest istotna, jeżeli powoduje, że charakter umowy zmienia się w sposób istotny w stosunku do pierwotnej umowy, w szczególności jeżeli zmiana:

1) wprowadza warunki, które gdyby zostały zastosowane, to wzięliby w nim udział lub mogliby wziąć udział inni wykonawcy lub przyjęte zostałyby oferty innej treści;

2) narusza równowagę ekonomiczną stron umowy na korzyść wykonawcy, w sposób nieprzewidziany w pierwotnej umowie;

3) w sposób znaczny rozszerza albo zmniejsza zakres świadczeń i zobowiązań wynikający z umowy;

§ 15

Zmiany umowy, które nie wymagają przeprowadzenia nowego postępowania

1. Dopuszczalna jest zmiana umowy bez przeprowadzenia nowego postępowania o udzielenie zamówienia:

1) niezależnie od wartości tej zmiany, o ile została przewidziana w ogłoszeniu o zamówieniu lub dokumentach zamówienia, w postaci jasnych, precyzyjnych i jednoznacznych postanowień umownych, które mogą obejmować postanowienia dotyczące zasad wprowadzania zmian wysokości ceny, jeżeli spełniają one łącznie następujące warunki:

a) określają rodzaj i zakres zmian,

b) określają warunki wprowadzenia zmian,

c) nie przewidują takich zmian, które modyfikowałyby ogólny charakter umowy;

2) gdy nowy wykonawca ma zastąpić dotychczasowego wykonawcę:

a) jeżeli taka możliwość została przewidziana w postanowieniach umownych, o których mowa w pkt 1, lub

b) w wyniku sukcesji, wstępując w prawa i obowiązki wykonawcy, w następstwie przejęcia, połączenia, podziału, przekształcenia, upadłości, restrukturyzacji, dziedziczenia lub nabycia dotychczasowego wykonawcy lub jego przedsiębiorstwa, o ile nowy wykonawca spełnia warunki udziału w postępowaniu, nie zachodzą wobec niego podstawy wykluczenia oraz nie pociąga to za sobą innych istotnych zmian umowy, a także nie ma na celu uniknięcia stosowania przepisów ustawy, lub

c) w wyniku przejęcia przez zamawiającego zobowiązań wykonawcy względem jego podwykonawców, w przypadku, o którym mowa w art. 465 ust. 1 ustawy prawo zamówień publicznych;

3) jeżeli dotyczy realizacji, przez dotychczasowego wykonawcę, dodatkowych dostaw, usług lub robót budowlanych, a w przypadku zamówień w dziedzinach obronności i bezpieczeństwa – usług lub robót budowlanych, których nie uwzględniono w zamówieniu podstawowym, o ile stały się one niezbędne i zostały spełnione łącznie następujące warunki:

a) zmiana wykonawcy nie może zostać dokonana z powodów ekonomicznych lub technicznych, w szczególności dotyczących zamienności lub interoperacyjności wyposażenia, usług lub instalacji zamówionych w ramach zamówienia podstawowego,

b) zmiana wykonawcy spowodowałaby istotną niedogodność lub znaczne zwiększenie kosztów dla zamawiającego,

c) wzrost ceny spowodowany każdą kolejną zmianą nie przekracza 50% wartości pierwotnej umowy, a w przypadku zamówień w dziedzinach obronności i bezpieczeństwa łączna wartość zmian nie przekracza 50% wartości pierwotnej umowy, z wyjątkiem należycie uzasadnionych przypadków;

4) jeżeli konieczność zmiany umowy, w tym w szczególności zmiany wysokości ceny, spowodowana jest okolicznościami, których zamawiający, działając z należytą starannością, nie mógł przewidzieć, o ile zmiana nie modyfikuje ogólnego charakteru umowy a wzrost ceny spowodowany każdą kolejną zmianą nie przekracza 50% wartości pierwotnej umowy.

2. Dopuszczalne są również zmiany umowy bez przeprowadzenia nowego postępowania o udzielenie zamówienia, których łączna wartość jest mniejsza niż progi unijne oraz jest niższa niż 10% wartości pierwotnej umowy, w przypadku zamówień na usługi lub dostawy, albo 15%, w przypadku zamówień na roboty budowlane, a zmiany te nie powodują zmiany ogólnego charakteru umowy.

3. W przypadkach, o których mowa w art. 455 ust. 1 pkt 3 i 4 ustawy prawo zamówień publicznych, zamawiający:

- 1) nie może wprowadzać kolejnych zmian umowy w celu uniknięcia stosowania przepisów ustawy;
- 2) po dokonaniu zmiany umowy zamieszcza ogłoszenie o zmianie umowy w Biuletynie Zamówień Publicznych lub przekazuje Urzędowi Publikacji Unii Europejskiej.

§ 16

Postanowienia końcowe

1. Wszelkie zmiany do niniejszej umowy wymagają pod rygorem nieważności zachowania formy pisemnej.
2. Umowa zawiera załączniki, które stanowią integralną część umowy.
3. Właściwym do rozpatrzenia sporów wynikłych na tle realizacji niniejszej umowy jest Sąd właściwy dla Zamawiającego.
4. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową stosuje się przepisy ustawy Prawo zamówień publicznych oraz przepisy Kodeksu cywilnego, w sprawach procesowych przepisy Kodeksu postępowania cywilnego.
5. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

Zamawiający:

Wykonawca:

Pouczenie:

Umowę o roboty budowlane regulują przepisy art. 647–658 KC oraz przepisy ustawy z 7.7.1994 r. – Prawo budowlane (t. j. DzU z 2023 r. poz. 682 ze zm.).

System generalnego wykonawcy

W umowie generalny realizator inwestycji zobowiązuje się za umówionym wynagrodzeniem do oddania inwestorowi w określonym terminie gotowej inwestycji. Zapewnia m.in. budowę inwestycji, prace montażowe, instalacyjne i inne.

Przez umowę o roboty budowlane wykonawca zobowiązuje się do oddania obiektu przewidzianego w umowie, wykonanego zgodnie z projektem i zasadami wiedzy technicznej, inwestor natomiast zobowiązuje się do dokonania wymaganych przez właściwe przepisy czynności związanych z przygotowaniem robót, w szczególności do przekazania terenu budowy i dostarczenia projektu oraz do odebrania obiektu i zapłaty umówionego wynagrodzenia (art. 647 KC).

Zgodnie z art. 648 § 2 KC wymagana przez właściwe przepisy dokumentacja stanowi część składową umowy. Dokumentacja powinna określać m.in. cel, program i wymagania, jakie stawia się inwestycji, zakres i sposób zadania inwestycyjnego, harmonogram poszczególnych prac.

Dokumentacja powinna zawierać także kosztorys. Do dokumentów należy także pozwolenie na budowę.

Do obowiązków inwestora należy dostarczenie projektu obiektu, który ma być wykonany w realizacji umowy. Wykonawca nie może dokonywać jakichkolwiek zmian w projekcie. W myśl bowiem art. 648 KC projekt umowy stanowi część składową dokumentacji, a więc części umowy.

Wszelkie zmiany w projekcie należałoby potraktować jako zmiany umowy.

Zgodnie z art. 34 ust. 4 prawa budowlanego wchodzące w skład projektu budowlanego projekt zagospodarowania działki lub terenu i projekt architektoniczno-budowlany podlegają zatwierdzeniu w decyzji o pozwoleniu na budowę. Nad zgodnością robót z projektem ma czuwać projektant lub inspektor nadzoru inwestorskiego. Pełniący nadzór nad robotami może dokonać wpisu do dziennika budowy z żądaniem wstrzymania robót, jeżeli stwierdzi możliwość powstania zagrożenia lub wykonywanie robót niezgodnie z projektem. W przypadku takiego wpisu na kierowniku budowy ciąży obowiązek zawiadomienia o tym inwestora. W myśl art. 651 KC wykonawca ma obowiązek niezwłocznie zawiadomić inwestora, jeżeli dostarczona dokumentacja, a więc i projekt nie nadają się do prawidłowego wykonania robót.

System generalnego wykonawcy a prawo zamówień publicznych

Zgodnie z art. 436 ustawy prawo zamówień publicznych umowa zawiera postanowienia określające w szczególności:

1) planowany termin zakończenia usługi, dostawy lub robót budowlanych, oraz, w razie potrzeby, planowane terminy wykonania poszczególnych części usługi, dostawy lub roboty budowlanej, określone w dniach, tygodniach, miesiącach lub latach, chyba że wskazanie daty wykonania umowy jest uzasadnione obiektywną przyczyną;

2) warunki zapłaty wynagrodzenia;

3) łączną maksymalną wysokość kar umownych, których mogą dochodzić strony;

4) w przypadku umów zawieranych na okres dłuższy niż 12 miesięcy:

a) wysokości kar umownych naliczanych wykonawcy z tytułu braku zapłaty lub nieterminowej zapłaty wynagrodzenia należnego podwykonawcom z tytułu zmiany wysokości wynagrodzenia, o której mowa w art. 439 ust. 5 ustawy,

b) zasady wprowadzania zmian wysokości wynagrodzenia w przypadku zmiany:

- stawki podatku od towarów i usług oraz podatku akcyzowego,
- wysokości minimalnego wynagrodzenia za pracę albo wysokości minimalnej stawki godzinowej, ustalonych na podstawie ustawy z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę,
- zasad podlegania ubezpieczeniom społecznym lub ubezpieczeniu zdrowotnemu lub wysokości stawki składki na ubezpieczenia społeczne lub ubezpieczenie zdrowotne,
- zasad gromadzenia i wysokości wpłat do pracowniczych planów kapitałowych,
- jeżeli zmiany te będą miały wpływ na koszty wykonania zamówienia przez wykonawcę.