

UMOWA o ROBOTY BUDOWLANE - WZÓR

W dniu r. w Dębicy pomiędzy:

..... z siedzibą w, NIP **872-20-79-363**, REGON
..... wpisanym do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego przez Sąd
Rejonowy w Rzeszowie, Wydział XII Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem
.....

reprezentowanym przez:

.....

zwanym dalej **WYKONAWCĄ**

a

..... z siedzibą w,, NIP, zarejestrowane w Sądzie
Rejonowym w Rzeszowie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem
.....

reprezentowane przez:

..... – Prezes Zarządu

zwane dalej **ZAMAWIAJĄCYM**

została zawarta umowa o następującej treści:

§ 1 PRZEDMIOT UMOWY

1. WYKONAWCA zobowiązuje się do wykonania następujących robót budowlanych:
.....
zlokalizowanego na terenie dz. Nr ewid.:, obr., Gmina Dębica
2. Przedmiot umowy zostanie wykonany zgodnie z dostarczonym projektem budowlanym, ofertą, powszechnie znanymi zasadami wiedzy technicznej i sztuki budowlanej w tym zakresie oraz obowiązującymi przepisami, w szczególności normami techniczno – budowlanymi.
3. Zamawiający może zwiększyć zakres robót powierzając je Wykonawcy do realizacji na podstawie osobnego zlecenia. Zwiększenie zakresu realizacji robót wymaga przedstawienia przez wykonawcę kosztorysu prac dodatkowych uwzględniających zakres robót dodatkowych oraz pod rygorem nieważności pisemnej akceptacji kosztorysu przez Inspektora Nadzoru i Zamawiającego.
4. Wykonawca zapoznał się z treścią dokumentacji technicznej dotyczącej przedmiotu umowy w zakresie opracowanym do pozwolenia na budowę wraz z obliczeniami. Projekt wykonawczy zostanie opracowany przez Wykonawcę w uzgodnieniu z Inwestorem, przez osoby uprawnione ze strony Wykonawcy, sprawdzony i zaakceptowany przez biuro projektowe. Wykonawca przy sporządzaniu kalkulacji uwzględnił dokumentację wykonawczą i powykonawczą inwentaryzacyjną.

§ 2 TERMIN WYKONANIA UMOWY

1. Strony ustalają następujące terminy realizacji robót:
 - a) Termin rozpoczęcia prac ustala się na dzień
 - b) Termin zakończenia prac ustala się na dzień

2. Zmiana terminu wykonania przedmiotu umowy wymaga zgody Zamawiającego wyrażonej w formie pisemnej pod rygorem nieważności. W przypadku zaistnienia przeszkody w wykonaniu przedmiotu umowy w terminie Wykonawca zobowiązany jest do poinformowania o tej okoliczności Zamawiającego wraz ze wskazaniem orientacyjnego okresu opóźnienia robót w terminie 3 dni od zaistnienia tej okoliczności pod rygorem utraty możliwości powoływania się na nią w późniejszym czasie.

§ 3

OSOBY ODPOWIEDZIALNE

1. Prace budowlane będą prowadzone pod nadzorem osób posiadających odpowiednie uprawnienia:
 - a) Kierownikiem Budowy ze strony WYKONAWCY będzie Pan
 - b) Funkcję Inspektora Nadzoru ze strony ZAMAWIAJĄCEGO pełnić będzie Pan

§ 4

OBOWIĄZKI WYKONAWCY

1. WYKONAWCA zobowiązany jest w szczególności do:
 - a) stosowania się do zaleceń Inspektora Nadzoru w zakresie BHP oraz zasad ochrony środowiska pod rygorem wstrzymania robót i odstąpienia od umowy przez ZAMAWIAJĄCEGO z przyczyn leżących po stronie WYKONAWCY. WYKONAWCA we własnym zakresie pokrywa wszelkie koszty z tym związane oraz poniesie pełną odpowiedzialność (w tym również finansową) za ewentualne naruszenie przepisów lub niedostosowanie się do wyżej wymienionych zaleceń.
 - b) W czasie realizacji robót WYKONAWCA będzie utrzymywał teren budowy w stanie wolnym od przeszkód komunikacyjnych oraz zapewni ład i porządek na stanowiskach pracy. WYKONAWCA będzie usuwał i składował zgodnie z przepisami wszelkie urządzenia pomocnicze i zbędne materiały, odpady i śmieci oraz niepotrzebne urządzenia prowizoryczne.
 - c) Po zakończeniu robót WYKONAWCA zobowiązany jest uporządkować teren budowy i przekazać go ZAMAWIAJĄCEMU w terminie trzech dni po podpisaniu protokołu odbioru końcowego.
 - d) W przypadku uszkodzenia robót lub urządzeń w toku realizacji WYKONAWCA jest zobowiązany do naprawienia ich i doprowadzenia do stanu poprzedniego.
 - e) Zatrudniania/zlecenia podwykonawcom robót objętych Przedmiotem Umowy wyłącznie na podstawie pisemnej zgody ZAMAWIAJĄCEGO. Do wniosku o zatwierdzenie podwykonawcy WYKONAWCA musi przedłożyć wzór umowy do akceptacji przez ZAMAWIAJĄCEGO, lub innych dokumentów, których żąda ZAMAWIAJĄCY. Jeżeli ZAMAWIAJĄCY w terminie 5 dni od przedłożenia mu projektu umowy z podwykonawcą nie zgłosi na piśmie sprzeciwu lub zastrzeżeń, uważać się będzie, że wyraził zgodę na zawarcie umowy. Po uzyskaniu zgody lub jeżeli ZAMAWIAJĄCY nie zgłosi sprzeciwu lub zastrzeżeń do projektu w w/w terminie, WYKONAWCA przed skierowaniem podwykonawcy do wykonania robót przedłoży ZAMAWIAJĄCEMU zawartą umowę. W przypadku zaangażowania podwykonawców bez pisemnej zgody ZAMAWIAJĄCEGO umowa z podwykonawcą nie rodzi żadnych skutków prawnych wobec ZAMAWIAJĄCEGO oraz stanowi rażące naruszenie Umowy.

§ 5

MATERIAŁY

1. WYKONAWCA zobowiązuje się wykonać przedmiot umowy z materiałów własnych. Materiały i urządzenia, o których mowa w ust. 1 powinny odpowiadać co do jakości wymogom wyrobów dopuszczonych do obrotu i stosowania w budownictwie, określonym w art. 10 ustawy Prawo Budowlane oraz Projekcie Wykonawczym.
2. Na materiały i urządzenia WYKONAWCA obowiązany jest posiadać atesty, certyfikaty na znak bezpieczeństwa, deklaracje zgodności lub certyfikat zgodności z Polską Normą albo aprobatą techniczną. Dokumenty w postaci atestów, certyfikatów, świadectw jakościowych itp. WYKONAWCA jest zobowiązany przekazać ZAMAWIAJĄCEMU po dostarczeniu materiałów na plac budowy lub w całości przed odbiorem końcowym.
3. WYKONAWCA zapewni odpowiednie oprzyrządowanie, potencjał ludzki oraz materiały wymagane do zbadania na żądanie ZAMAWIAJĄCEGO jakości robót wykonanych z materiałów WYKONAWCY na terenie budowy, a także do sprawdzenia ciężaru lub ilości zużytych materiałów.
4. WYKONAWCA obowiązany jest zapewnić badania, które będą wymagane ze względów wytrzymałościowych oraz wynikające z warunków technicznych wykonania i odbioru robót oraz z innych przepisów, zgodnie z warunkami technicznymi tego rodzaju prób.

§ 6

POZOSTAŁE OBOWIĄZKI WYKONAWCY

1. W przypadku osobnego zlecenia innym firmom (podwykonawczym) lub osobom fizycznym całości lub części robót, WYKONAWCA ponosi pełną odpowiedzialność za ich działania.
2. WYKONAWCA będzie prawidłowo prowadził dokumentację budowy.
3. WYKONAWCA zobowiązuje się do umożliwienia wstępu na teren budowy pracownikom organów państwowego nadzoru budowlanego, do których należy wykonywanie zadań określonych ustawą Prawo Budowlane oraz do udostępnienia im danych i informacji wymaganych tą ustawą.

§ 7

OBOWIĄZKI ZAMAWIAJĄCEGO

1. ZAMAWIAJĄCY zobowiązany jest w szczególności do:
 - a) przekazania WYKONAWCY pełnej dokumentacji technicznej oraz innych informacji niezbędnych do realizacji umowy oraz kopii pozwolenia na budowę,
 - b) przekazania WYKONAWCY miejsca wykonania robót budowlanych,
 - c) zapewnienia nadzoru nad realizacją robót budowlanych,
 - d) odbioru wykonanych robót,
 - e) uzgodnienia i wykonania wpięcia przyłączy instalacji gazowej, elektrycznej i wodnej.

§ 8

WYNAGRODZENIE

1. Wynagrodzenie za całość prac objętych umową ustala się ryczałtowo na kwotę netto:zł (słownie: zł) powiększoną o należyty podatek VAT z dnia wystawienia faktury. Płatności dokonywane będą na podstawie faktur przejściowych wystawianych według stopnia zaawansowania prac, w okresach miesięcznych.
2. Faktury przejściowe wystawiane na koniec każdego miesiąca będą płatne po 28 dniach kalendarzowych, na podstawie faktury VAT i protokołu odbioru robót, podpisanego przez Wykonawcę i Zamawiającego.

3. Zapłata wynagrodzenia nastąpi na rachunek bankowy Wykonawcy wskazany na fakturze Wykonawcy w terminie 28 dni od wystawienia faktury na podstawie zaakceptowanego protokołu odbioru częściowego.
4. Podstawą wystawienia końcowej faktury VAT jest wykonanie całości robót objętych Umową wraz z wykonaniem dokumentacji odbiorczej zaakceptowanej i przyjętej przez Zamawiającego.
5. Wykonawca zobowiązany jest przed otrzymaniem końcowej płatności złożyć pisemne oświadczenia wszystkich podwykonawców o wywiązaniu się z wszelkich wymagalnych zobowiązań wynikających z zawartych umów o roboty budowlane. W przypadku nie przedstawienia oświadczeń, o których mowa powyżej Zamawiający jest uprawniony do wstrzymania się z dokonywaniem płatności na rzecz Wykonawcy do momentu przedstawienia stosownych oświadczeń lub dokonania bezpośrednio w całości lub części zapłaty wynagrodzenia podwykonawcom na podstawie art. 647¹ Kodeksu cywilnego, jeśli podwykonawca udokumentuje zasadność takiego żądania fakturą zaakceptowaną przez Wykonawcę i dokumentami potwierdzającymi wykonanie i odbiór fakturowanych robót. Zamawiający po zapłaceniu zaległej należności bezpośrednio podwykonawcom Wykonawcy potrąci kwotę równą tej należności z wierzytelności Wykonawcy.

§ 9 ODSZKODOWANIE

1. Strony postanawiają, że obowiązującą obie Strony formą odszkodowania są niżej wymienione kary umowne:
 - a) Wykonawca płaci Zamawiającemu kary umowne:
 - za zwłokę w wykonaniu przedmiotu umowy w stosunku do terminów uzgodnionych w umowie, w wysokości **0,02%** wynagrodzenia umownego netto za przedmiot umowy za każdy dzień zwłoki,
 - za zwłokę w usunięciu wad stwierdzonych przy odbiorze lub w okresie rękojmi za wady, w wysokości **0,02%** wynagrodzenia umownego netto za każdy dzień zwłoki, liczonej od dnia wyznaczonego na usunięcie wad.
 - za odstąpienie od umowy z przyczyn leżących po stronie Wykonawcy w wysokości **5%** wynagrodzenia Umownego netto
 - b) Zamawiający płaci Wykonawcy kary umowne z tytułu odstąpienia od umowy z przyczyn zawinionych przez Zamawiającego, w wysokości **5%** wynagrodzenia umownego netto.
2. Jeżeli wysokość kar umownych nie pokrywa poniesionej szkody, Strony zastrzegają sobie prawo do odszkodowania uzupełniającego do wysokości poniesionej szkody, na zasadach ogólnych prawa cywilnego.
3. Zamawiający ma prawo dokonania potrącenia należności z tytułu kar umownych i o tą kwotę obniżyć wynagrodzenie wykonawcy.

§ 10 GWARANCJA I RĘKOJMIA

1. WYKONAWCA jest odpowiedzialny względem ZAMAWIAJĄCEGO, jeżeli Roboty Budowlane oraz inne prace wykonane przez ZLECENIOBIORCĘ w ramach niniejszej Umowy mają wady fizyczne lub prawne, w tym zmniejszające ich wartość lub użyteczność w stosunku do celu określonego w Umowie. Strony ustalają okres rękojmi za wady fizyczne Robót Budowlanych, każdej części Robót Budowlanych i innych prac zleconych odrębnie przez ZAMAWIAJĄCEGO i wykonanych przez ZLECENIOBIORCĘ na okres trzech (3) lat od daty dokonania Odbioru Końcowego.

2. Odpowiedzialność z tytułu rękojmi za wady, o której mowa w ust. 1 powyżej, WYKONAWCA ponosi na zasadach określonych w Kodeksie Cywilnym.
3. WYKONAWCA udziela ZAMAWIAJĄCEMU gwarancji jakości na okres miesięcy licząc od daty dokonania Odbioru Końcowego. W ramach gwarancji, na wniosek ZAMAWIAJĄCEGO ZLECENIOBIORCA zobowiązuje się w szczególności do dokonywania przy udziale przedstawiciela ZAMAWIAJĄCEGO, nie rzadziej niż corocznych przeglądów gwarancyjnych w zakresie wykonanych przez WYKONAWCĘ robót budowlanych.
4. Jako zabezpieczenie w okresie gwarancji i rękojmi WYKONAWCA zobowiązany jest przedstawić Gwarancję Bankową lub ubezpieczeniową w wysokości odpowiadającej 5% wartości wynagrodzenia umownego netto. Okres obowiązywania Gwarancji Bankowej lub ubezpieczeniowej wykości 36 miesięcy, licząc od daty dokonania Odbioru Końcowego.
 - a) 70 % złożonego zabezpieczenia, o której mowa w ust. 4 niniejszego paragrafu, Zamawiający zwróci Wykonawcy po jego pisemnym wystąpieniu, najpóźniej 30 dni od daty podpisania protokołu końcowego bezwarunkowego (bezusterkowego) odbioru robót.
 - b) 30 % zatrzymaną kwotę zabezpieczenia Zamawiający zwolni Wykonawcy po jego pisemnym wystąpieniu, po upływie 30 dni od daty zakończenia okresu gwarancji, chyba że doszło już do rozliczenia kaucji z wierzytelnościami Zamawiającego zgodnie z umową.
5. Jeżeli wykonane prace lub materiały nie będą zgodne z Umową, to w ramach udzielonej gwarancji WYKONAWCA zobowiązuje się na własny koszt, niezwłocznie dokonać wszelkich niezbędnych napraw, zmian lub wymiany.
6. Sposób usunięcia wad proponowany przez WYKONAWCĘ wymaga zatwierdzenia przez ZAMAWIAJĄCEGO. W przypadku nieprzedstawienia sposobu usunięcia wad w terminie dwunastu (12) dni, ZAMAWIAJĄCY może zażądać usunięcia wad w sposób przez siebie określony.
7. Udzielona gwarancja nie narusza prawa ZAMAWIAJĄCEGO do dochodzenia:
 - a. roszczeń o naprawienie szkody w pełnej wysokości;
 - b. roszczeń z tytułu rękojmi za wady,
 - c. wszelkich innych roszczeń przysługujących ZAMAWIAJĄCEGO zgodnie z Umową.
8. O wykryciu wady ZAMAWIAJĄCY jest obowiązany zawiadomić WYKONAWCĘ w terminie siedmiu (7) dni od daty powzięcia wiadomości o wadzie. W terminie siedmiu (7) dni od daty pisemnego powiadomienia o usterce Wykonawca podejmie reakcję na zgłoszenie podając pisemnie możliwie najkrótszy termin usunięcia usterki, nie dłuższy jednak niż trzydzieści (30) dni.
9. Niewskazanie przez Zamawiającego wad/usterek, czy innych uwag w trakcie odbioru częściowego nie ogranicza w żaden sposób ani nie wyłącza prawa Zamawiającego do ich wskazywania w trakcie odbioru końcowego, nawet jeśli nie zostały uprzednio wskazane w protokołach częściowych wady te ponownie ujawniły się lub nadal istnieją w trakcie odbioru końcowego.

§ 11 ZMIANY W UMOWIE

Zmiana postanowień zawartej umowy może nastąpić za zgodą obu stron, wyrażoną na piśmie, pod rygorem nieważności takiej zmiany.

§ 12
ODSTĄPIENIE OD UMOWY

1. Oprócz wypadków wymienionych w treści tytułu XV kodeksu cywilnego, stronom przysługuje prawo odstąpienia od umowy w następujących sytuacjach:
- a) ZAMAWIAJĄCEMU przysługuje prawo natychmiastowego i wolnego od skutków finansowych z tego tytułu odstąpienia od umowy:
 - zostanie zgłoszona upadłość lub rozwiązanie firmy WYKONAWCY,
 - zostanie wydany nakaz zajęcia majątku WYKONAWCY,
 - ZAMAWIAJĄCY z przyczyn leżących po stronie WYKONAWCY, o którym mowa w § 4 zmuszony był wstrzymać roboty na czas dłuższy jak 30 dni roboczych.
 - b) W przypadku, gdy mimo dwukrotnych, pisemnych wezwań WYKONAWCA nie realizuje przedmiotu umowy zgodnie z niniejszą umową, dokumentacją techniczną, normami państwowymi, ustaleniami nadzoru inwestorskiego lub w sposób rażący zaniedbuje zobowiązania umowne zwłaszcza w zakresie ich terminowości.
 - c) WYKONAWCY przysługuje prawo odstąpienia od umowy, w szczególności jeżeli:
 - zostanie zgłoszona upadłość lub rozwiązanie firmy ZAMAWIAJĄCEGO,
 - zostanie wydany nakaz zajęcia majątku ZAMAWIAJĄCEGO,
 - ZAMAWIAJĄCY nie wywiązuje się z obowiązku zapłaty faktur pomimo dodatkowego wezwania, w terminie 14 dni od daty otrzymania wezwania o zapłatę faktur,
 - ZAMAWIAJĄCY zawiadomi WYKONAWCĘ, iż wobec zaistnienia uprzednio nie przewidzianych okoliczności, nie będzie mógł spełnić swoich zobowiązań umownych wobec WYKONAWCY w terminie co najmniej 2 miesiące wcześniej.
 - d) Odstąpienie o umowy powinno nastąpić w formie pisemnej pod rygorem nieważności takiego oświadczenia i powinno zawierać uzasadnienie.
 - e) W przypadku odstąpienia od umowy, WYKONAWCĘ oraz ZAMAWIAJĄCEGO obciążają następujące obowiązki szczegółowe:
 - W terminie 7 dni od daty odstąpienia od umowy WYKONAWCA przy udziale ZAMAWIAJĄCEGO sporządzi szczegółowy protokół inwentaryzacji robót w toku według stanu na dzień odstąpienia,
 - WYKONAWCA zabezpieczy przerwane roboty w zakresie obustronnie uzgodnionym, na koszt tej strony, z winy której nastąpiło odstąpienie od umowy,
 - WYKONAWCA niezwłocznie, a najpóźniej w terminie 5 dni od daty rozpoczęcia inwentaryzacji robót w toku, usunie z terenu budowy urządzenie zaplecza przez niego dostarczone lub wzniesione.
 - f) W razie odstąpienia od umowy z przyczyn nie leżących po stronie WYKONAWCY, ZAMAWIAJĄCY obowiązany jest do odbioru robót wykonanych do dnia odstąpienia od umowy, zapłaty wynagrodzenia za wykonane roboty oraz przejmie od WYKONAWCY teren budowy.

§ 13
POSTANOWIENIA KOŃCOWE

1. Wszystkie ewentualne kwestie sporne powstałe na tle wykonania niniejszej umowy Strony rozstrzygać będą polubownie. W przypadku braku porozumienia spory podlegają rozstrzygnięciu przez właściwy Sąd dla siedziby ZAMAWIAJĄCEGO.

2. W sprawach nie uregulowanych niniejszą umową stosuje się przepisy Kodeksu Cywilnego oraz w sprawach procesowych przepisy Kodeksu Postępowania Cywilnego.
3. Umowę sporządzono w 2 jednobrzmiących egzemplarzach po 1 egzemplarzu dla każdej ze Stron.

WYKONAWCA:

ZAMAWIAJĄCY: