

## UMOWA NA WYKONANIE OBIEKTU BUDOWLANEGO

zawarta w dniu ..... 2017 r. w ....., pomiędzy:

ARTBIX Artur Kubik  
z siedzibą w Kaliszu przy ul. Majkowskiej 11  
NIP: 618-194-48-53  
REGON: 300630772

reprezentowaną przez: Artura Kubika

zwaną w dalszej części umowy „Zamawiającym”,

a ..... z siedzibą w ....., wpisaną do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego, prowadzonego przez Sąd Rejonowy ..... w ....., ..... Wydział Gospodarczy KRS pod numerem ....., NIP ....., REGON: ....., reprezentowaną przez : ..... zwaną w dalszej części umowy „Wykonawcą”,

..... prowadzącym/ą działalność gospodarczą pod firmą ..... z siedzibą w ..... (.....-.....) przy ul. ...., NIP : ....., REGON : ....., zwanym/ą w dalszej części umowy „Wykonawcą”,

### I. OŚWIADCZENIA STRON

#### § 1

Zamawiający oświadcza, że:

1. Dysponuje terenem przeznaczonym pod realizację zadania polegającego na.....
2. Zamierza wybudować obiekt opisany w § 1 pkt. 1, zgodnie z dokumentacją projektową stanowiącą załącznik do niniejszej umowy, na nieruchomości zlokalizowanej w....., działka nr .....

#### § 2

Wykonawca oświadcza, że:

1. Prowadzi działalność w zakresie wykonywania robót budowlanych
2. Posiada odpowiedni potencjał techniczny i finansowy na terminowe zrealizowanie inwestycji, o której mowa w § 1 pkt. 1.

### II. PRZEDMIOT UMOWY

#### § 3

1. Wykonawca zobowiązuje się do wykonania obiektu zgodnie z umową i dokumentacją projektową, złożoną ofertą z dnia ....., standardami konstrukcji oraz zakresem określonym ofercie stanowiącej załącznik do umowy, oraz zasadami wiedzy technicznej i właściwymi przepisami, a Zamawiający zobowiązuje się dostarczyć projekty, przekazać teren budowy i zapłacić umówione wynagrodzenie.
2. Wykonawca zobowiązuje się do kompleksowego wykonania i oddania robót określonych w ust. 1 zgodnie z niniejszą umową, dokumentacją techniczną, zasadami wiedzy technicznej i sztuki budowlanej oraz właściwymi przepisami, w tym zgodnie z obowiązującymi w Polsce Dyrektywami i Normami Unii Europejskiej.
- 3.. Bez uprzedniej zgody Zamawiającego wykonane mogą być jedynie roboty dodatkowe lub zamiennie, które są niezbędne ze względu na bezpieczeństwo lub konieczność zapobieżenia awarii.

4. Wykonawca może przystąpić do wykonywania robót dodatkowych lub zamiennych wyłącznie w oparciu o pisemne zlecenie Zamawiającego

5. Wykonawca oświadcza, że zaznajomił się z warunkami lokalnymi, w których będą realizowane roboty, w tym szczególne z ukształtowaniem terenu budowy, z możliwościami urządzenia zaplecza budowy, warunkami hydrologicznymi, możliwościami zasilania w energię, wodę i inne media, ze stanem dróg dojazdowych urządzeniami telekomunikacyjnymi, możliwościami zakwaterowania załogi itp. oraz uwzględnił je w kalkulacji wynagrodzenia. Zakłada się, że Wykonawca uwzględnił w wynagrodzeniu również inne warunki lokalne rozpoznane we własnym zakresie oraz, że umożliwiają one właściwe wykonanie przedmiotu umowy.

6. Wykonawca użyje do wykonania robót własnych materiałów, co nie zwalnia Wykonawcy z całkowitej odpowiedzialności za rodzaj i dostawę wszystkich materiałów i urządzeń użytych podczas budowy. Wykonawca ponosi w szczególności odpowiedzialność za skutki wynikające z zastosowania niewłaściwych materiałów, nie spełniających wymogów w zakresie obowiązujących przepisów.

#### § 4

1. Strony ustalają następujące terminy; a. termin rozpoczęcia realizacji przedmiotu umowy -.....  
..... r. b. termin zakończenia realizacji przedmiotu umowy .....2017 roku .

2. Wykonawca jest obowiązany do wykonania z najwyższą starannością wszystkich robót objętych projektem.

3. Zamawiający zastrzega sobie prawo wstrzymania realizacji robót przez Wykonawcę w każdym czasie, Zamawiający poinformuje Wykonawcę o wstrzymaniu robót na piśmie. W takim przypadku, jeżeli wstrzymanie nie będzie wynikało z przyczyn leżących po stronie Wykonawcy, strony uzgodnią nowy termin zakończenia robót przez Wykonawcę.

4. W przypadku opóźnienia lub zagrożenia opóźnieniem w wykonywaniu prac ze strony Wykonawcy, Zamawiający może zażądać od Wykonawcy zwiększenia potencjału i przyspieszenia rytmu prac. przedmiotu umowy

#### § 5

Wykonawca może zlecać wykonanie robót wyłącznie tym podwykonawcom, którzy zostali zaakceptowani przez Zamawiającego w formie pisemnej pod rygorem nieważności. Za działania i zaniechania podwykonawców Wykonawca ponosi odpowiedzialność jak za własne działania i zaniechania.

#### § 6

1. Przedstawicielem Wykonawcy będzie kierownik budowy w osobie .....  
nr uprawnień ..... 2. Inspektorem nadzoru ze strony Zamawiającego będzie .....

#### § 7

Strony obowiązane są współdziałać przy wykonywaniu umowy w celu terminowego i najlepszego wykonania robót.

### III. WYKONYWANIE ROBÓT

#### § 8

1. Wykonawca ponosi ryzyko sprawdzenia, czy Zamawiający dostarczył dokumentację projektową kompletną z punktu widzenia celu, któremu ma służyć.

2. Wykonawca oświadcza, że zapoznał się z dokumentacją projektową, przedmiarem robót i warunkami realizacji zamówienia oraz przyjmuje zamówienie do wykonania bez zastrzeżeń i wykona zakres prac według przekazanej dokumentacji zgodnie z zasadami wiedzy technicznej i sztuki budowlanej za umówione wynagrodzenie ryczałtowe.

#### § 9

Do obowiązków Zamawiającego należy : 1. przekazanie Wykonawcy dokumentacji projektowej z aktualnymi uzgodnieniami; 2. przekazanie Wykonawcy Dziennika Budowy wraz z ostatecznym pozwoleniem na budowę. 3. wprowadzenie Wykonawcy na teren robót; 4. wskazanie miejsc poboru energii elektrycznej i wody; 5. zapewnienie nadzoru inwestorskiego; 6. dokonywanie odbiorów robót podlegających zakryciu oraz zakończonych elementów robót i przedmiotu umowy w całości, zgodnie z rozdziałem V umowy; 7. zapewnienie służby geodezyjnej

celem kompleksowej obsługi inwestycji , 8. zapłata Wykonawcy uzgodnionego wynagrodzenia za właściwie wykonane roboty w terminie ustalonym w umowie;

#### § 10

1. Zamawiający uprawniony jest do kontrolowania prawidłowości wykonania robót, w szczególności ich jakości, terminowości i użycia właściwych materiałów oraz do żądania utrwalenia wyników kontroli w protokołach sporządzonych z udziałem Wykonawcy.
2. Zamawiający ma prawo zgłaszać zastrzeżenia i żądać od Wykonawcy usunięcia z terenu budowy każdej osoby, która zdaniem Zamawiającego zachowuje się niewłaściwie lub jest niekompetentna albo niedbała w wykonywaniu swojej pracy, lub której obecność na terenie budowy jest uznana przez Zamawiającego za niepożądaną.

#### § 11

1. wykonanie przedmiotu umowy z najwyższą starannością oraz zgodnie z dokumentacją projektową, złożoną ofertą, zasadami sztuki budowlanej, wiedzą techniczną, Prawem Budowlanym, i innymi powszechnie obowiązującymi przepisami dotyczącymi realizacji prac inżyniersko – budowlanych;
2. protokolarne przejście placu budowy, frontu robót i przygotowanie realizacji przedmiotu umowy łącznie z wykonaniem robót tymczasowych koniecznych dla realizacji robót podstawowych. Wykonawca oświadcza, że przed podpisaniem umowy zapoznał się z terenem robót i otrzymał od Zamawiającego wszelkie posiadane przez Zamawiającego dane, jakie mogą mieć wpływ na ryzyko i okoliczności realizacji przedmiotu umowy;
3. wykonanie wszystkich niezbędnych badań i prób, niezbędnego rozruchu urządzeń i instalacji, oraz przekazanie wyników i protokołów odbiorów Inwestorowi łącznie z atestami materiałów i gwarancjami producentów urządzeń użytych do realizacji;
4. przywrócenie do stanu z dnia przejścia terenów zajętych czasowo w związku z realizacją robót oraz naprawa ewentualnych szkód spowodowanych realizacją robót objętych umową na terenach sąsiadujących. W przypadku nie zastosowania się do powyższego Inwestor na podstawie komisyjnie sporządzonego protokołu i wyceny ma prawo obciążyć Wykonawcę kosztami za wykonanie powyższych robót;
5. utrzymanie terenów przekazanych Wykonawcy w należyтым stanie i usuwanie na bieżąco zbędnych materiałów odpadów i śmieci na swój koszt, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa;
- 6.. zachowanie należytej ostrożności w czasie prowadzenia robót w sąsiedztwie elementów już istniejących celem uniknięcia uszkodzeń i zniszczeń;
7. Wykonawca jest odpowiedzialny za szkody wyrządzone osobom trzecim na placu budowy i na terenie przyległym do placu budowy w stopniu całkowicie zwalniającym od tej odpowiedzialności Zamawiającego;
8. Wykonawca ponosi odpowiedzialność za prowadzenie robót zgodnie z przepisami BHP i Ppoż. a w tym odpowiednie przechowywanie materiałów i urządzeń, prawidłowe wykonywanie konstrukcji, rusztowań itp.;
9. opracowanie i przekazanie Inwestorowi dokumentacji powykonawczej ;
- 10.. usuwanie na własny koszt wszystkich zanieczyszczeń lub uszkodzeń dróg na placu budowy i poza nim związanych z własną działalnością i ewentualnych dostawców;

#### § 12

1. Za prawidłowe wykonanie przedmiotu niniejszej umowy Wykonawca otrzyma ryczałtowe wynagrodzenie w wysokości ..... zł (słownie : ..... złotych) brutto.
2. Powyższa kwota uwzględnia podatek VAT w obowiązujących stawkach.
3. Ustala się, że zakres robót powierzonych Wykonawcy do wykonania w ramach niniejszej umowy, tak jak to oznaczono w przekazanej Wykonawcy dokumentacji, poziom inflacji w okresie

realizacji umowy jak również zmiana kursu złotego oraz wszelkie inne okoliczności mogące powodować wzrost kosztów realizacji przedmiotu niniejszej umowy stanowią element ryzyka Wykonawcy i nie będą stanowiły podstawy do zmiany umówionego wynagrodzenia ryczałtowego.

4. Jakikolwiek podatki, opłaty rejestracyjne, opłaty skarbowe, opłaty celne, składki na ubezpieczenie społeczne, tantiemy, opłaty licencyjne lub inne opłaty nakładane na Wykonawcę, jego pracowników, konsultantów lub Zamawiającego w związku z realizacją robót będących przedmiotem niniejszej umowy zostaną poniesione i zapłacone wyłącznie przez Wykonawcę

#### § 13

1. Rozliczenie między stronami następować będzie w cyklach miesięcznych, na podstawie faktur częściowych wystawianych po sprawdzeniu i bezusterkowym odbiorze poszczególnych zakresów robót

2. Rozliczenie końcowe nastąpi po dokonaniu przez Zamawiającego końcowego odbioru przedmiotu umowy.

4. Datą zapłaty jest dzień złożenia polecenia przelewu przez Zamawiającego.

5. Warunkiem wypłaty rat wynagrodzenia Wykonawcy jest dokonanie wpisu do Dziennika Budowy.

#### § 14

Wykonawca oświadcza, iż jest mu wiadomym, że przedmiot niniejszej umowy jest w części finansowany ze środków pochodzących z funduszy strukturalnych Unii Europejskiej i jest świadom szczególnych reżimów i wymogów z tego tytułu wynikających.

### V. ODBIÓR OBIEKTU

#### § 15

Odbiór ma na celu przekazanie Zamawiającemu ustalonego w umowie przedmiotu robót po sprawdzeniu należytego jego wykonania.

#### § 16

1. Zamawiający i Wykonawca obowiązani są oddelegować przedstawicieli umocowanych do podjęcia czynności odbiorowych.

2. Odbiór robót następuje na podstawie protokołu spisywanego przez przedstawiciela Zamawiającego i Wykonawcy. Protokół zawiera w szczególności wynik dokonanego sprawdzenia ilości i jakości robót, wymienienie istniejących wad, decyzję Zamawiającego co do przyjęcia lub odmowy przyjęcia robót, oświadczenia i wyjaśnienia Wykonawcy oraz podpisy osób uczestniczących w odbiorze.

#### § 17

1. Przed odbiorem Wykonawca obowiązany jest przeprowadzić wymagane przez przepisy próby techniczne konstrukcji, urządzeń i instalacji, a także uzyskać zaświadczenia właściwych organów warunkujące możliwość użytkowania wykonanego przedmiotu umowy. 2. Próby powinny być przeprowadzone w obecności Zamawiającego chyba że nie stawia się on w uzgodnionym terminie ich przeprowadzenia. 3. Wykonawca obowiązany jest zawiadomić Zamawiającego o terminie przeprowadzenia prób z 14 dniowym wyprzedzeniem. 4. Dokonanie prób nie zwalnia Wykonawcy od odpowiedzialności za wady robót.

#### § 18

1. Jeżeli w czasie odbioru zostaną stwierdzone wady, Zamawiający może odmówić odbioru do czasu ich usunięcia albo odebrać obiekt i wykonywać uprawnienia z tytułu rękojmi albo gwarancji.

2. Odbiór jest dokonany z chwilą podpisania przez Inwestora Protokołu stwierdzającego bezusterkowe wykonanie robót.

#### § 19

1. Datę gotowości odbioru robót ustala Wykonawca zawiadamiając o tym Zamawiającego poprzez wpis w dzienniku budowy

2. Zamawiający jest zobowiązany zawiadomić Wykonawcę o wzięciu bądź nie udziału w odbiorze

#### § 20

Zamawiający będzie dokonywał następujących odbiorów: a. robót zanikających lub podlegających zakryciu; b. skończonych etapów robót; c. odbioru końcowego przedmiotu umowy.

## § 21

Odbioru robót zanikających lub podlegających zakryciu Zamawiający dokona w ciągu 5 dni od prawidłowo zgłoszonej Zamawiającemu daty gotowości odbioru. .

## § 22

1. Zamawiający przystąpi do odbioru końcowego przedmiotu umowy w ciągu 7 dni od prawidłowo zgłoszonej Inwestorowi daty gotowości odbioru.
2. Odbioru końcowego Inwestor dokona Protokołem Końcowego Odbioru podpisanym przez Inspektora Nadzoru i Kierownika Budowy, Inwestora oraz Wykonawcę.
3. Przed odbiorem końcowym Wykonawca przekaże Inwestorowi dokumentację powykonawczą wraz z niezbędnymi protokołami, atestami materiałowymi, wynikami badań, inwentaryzacją geodezyjną oraz innymi niezbędnymi dokumentami.
4. Podpisanie przez Inwestora Protokołu Końcowego Odbioru oznacza oddanie przez Wykonawcę przedmiotu umowy;

## VI. WADY ROBÓT

### § 23

Wykonawca zapewnia, że wykonane przez niego roboty będą wolne od wszelkich wad.

### § 24

1. Wykonawca jest odpowiedzialny względem Zamawiającego, jeżeli wykonane roboty mają wady zmniejszające ich wartość lub użyteczność albo zostały wykonane niezgodnie z projektem.
2. Wykonawca jest odpowiedzialny z tytułu rękojmi oraz gwarancji za wady robót istniejące w czasie odbioru oraz za wady powstałe po odbiorze, chyba że nie wynikły z przyczyn tkwiących w obiekcie w chwili odbioru.

### § 25

1. Uprawnienia z tytułu rękojmi wygasają po upływie 3 lat, licząc od dnia końcowego odbioru przedmiotu umowy.
2. Zamawiający może wykonywać uprawnienia z tytułu rękojmi po upływie terminu określonego w ust. 1, jeżeli zawiadomił Wykonawcę o wadzie przed jego upływem.

§ 26 1. Wykonawca udziela Zamawiającemu gwarancji jakości robót na okres .....  
miesiące, licząc od dnia odbioru końcowego przedmiotu umowy.

2. Zamawiający z tytułu gwarancji może żądać usunięcia wady, jeżeli ujawniła się ona w czasie trwania gwarancji.

### § 27

1. Zamawiający może, według swego wyboru, wykonywać uprawnienia z tytułu rękojmi albo gwarancji. 2. Niezależnie od uprawnień z tytułu rękojmi i gwarancji Zamawiający może żądać naprawienia szkody z powodu istnienia wady, chyba że szkoda jest następstwem okoliczności, za które Wykonawca nie ponosi odpowiedzialności.

### § 28

O wykryciu wady Zamawiający zawiadomi Wykonawcę na piśmie podając termin i miejsce oględzin z 3 dniowym wyprzedzeniem. Istnienie wady stwierdza się protokolarnie. żądać jego zwrotu w takiej części w jakiej obniżył wynagrodzenie wraz z odsetkami wynoszącymi połowę odsetek ustawowych.

## VII. ODSTĄPIENIE OD UMOWY

### § 32

1. Zamawiający może odstąpić od umowy jeżeli: a. zostanie wydany nakaz zajęcia majątku Wykonawcy, b. Wykonawca przerwał realizację robót i pomimo wezwania nie realizuje ich przez okres 7 dni roboczych, c. Wykonawca realizuje roboty z opóźnieniem d. Wykonawca bez uzasadnionych przyczyn nie rozpoczął robót i nie przystąpił do nich pomimo dodatkowego wezwania przez Zamawiającego, e. Wykonawca prowadzi roboty niezgodnie z projektem lub przepisami technicznymi i pomimo wezwania Zamawiającego do zmiany sposobu ich prowadzenia i wyznaczenia mu w tym celu odpowiedniego terminu (nie dłuższego niż 14 dni) nie zmienia

sposobu prowadzenia robót,

2. Wykonawca może odstąpić od umowy jeżeli Zamawiający zawiadomi Wykonawcę, iż na skutek zaistnienia nieprzewidzianych uprzednio okoliczności nie będzie mógł się wywiązać z zobowiązań umownych.

3. Odstąpienie od umowy powinno nastąpić w formie pisemnej z podaniem przyczyny odstąpienia.

4. W razie odstąpienia od umowy Zamawiający i Wykonawca sporządzą protokół inwentaryzacji robót w toku, na dzień odstąpienia a Wykonawca zobowiązuje się zabezpieczyć przerwane roboty w zakresie wzajemnie uzgodnionym na koszt strony, która spowodowała odstąpienie od umowy.

#### § 33

1. W przypadku nie wykonania lub nienależytego wykonania umowy, każdej ze stron przysługiwane będzie prawo domagania się zapłaty kary umownej.

2. Jeżeli szkoda, którą poniosła którakolwiek ze stron przekracza wysokość kary umownej, strony mogą żądać odszkodowania uzupełniającego.

#### § 34

1. Wykonawca zobowiązany jest do zapłaty kary umownej za zwłokę w oddaniu robót w wysokości: a. 0,1 % wynagrodzenia za każdy dzień zwłoki w oddaniu kompletnego przedmiotu umowy.

2. Wykonawca zobowiązany jest do zapłaty kary umownej w wysokości 0,1 % wynagrodzenia za każdy dzień zwłoki w usunięciu wad stwierdzonych przy odbiorze albo w okresie rękojmi lub gwarancji. Zapłata kary umownej nie zwalnia Wykonawcy z obowiązku zwrotu Inwestorowi kosztów usunięcia wad, jeśli powierzył ich usunięcie osobie trzeciej.

3. Wykonawca zobowiązany jest do zapłaty kary umownej w wysokości 5 % wartości wynagrodzenia w razie odstąpienia przez Zamawiającego od umowy z przyczyn, za które Wykonawca ponosi odpowiedzialność.

#### § 35

Za opóźnienie w zapłacie wynagrodzenia Wykonawca może żądać odsetek ustawowych za opóźnienie w zapłacie.

#### § 36

Przez użyte w §35 określenie „wynagrodzenie” należy rozumieć wynagrodzenie należne Wykonawcy za cały przedmiot umowy objęty umową.

### IX. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

#### § 37

1. W sprawach nie uregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy kodeksu cywilnego oraz prawa budowlanego.

2. Wszelkie zmiany umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

3. Właściwy do rozpoznania sporów jest sąd siedziby Zamawiającego.

#### § 38

Umowa została sporządzona w 3 jednobrzmiących egzemplarzach, dwa dla Zamawiającego jeden dla Wykonawcy.

#### § 39

Zmiany umowy dotyczyć mogą wyłącznie następujących sytuacji: a. Zamawiający dopuszcza przedłużenie terminu realizacji zamówienia o okres niesprzyjających warunków atmosferycznych, uniemożliwiających prawidłową realizację zadania i za zgodą stron. Za niesprzyjające warunki atmosferyczne uznaje się takie warunki pogodowe (np.: temperatura, opady atmosferyczne), które uniemożliwiają zgodne ze sztuką budowlaną wykonanie zadania. b. jeśli wystąpią istotne zmiany zakresu rzeczowego robót wynikające ze zmian projektowych, lub innych wcześniej nieprzewidzianych okoliczności a zmianę zaakceptuje Zamawiający, c. zmiany zakresu robót – jeżeli z wnioskiem takim wystąpi Zamawiający lub zmiana taka stanie się konieczna ze względu na okoliczności, których nie można było przewidzieć w chwili składania oferty, d. zmiany wynagrodzenia - jeżeli

nastąpi zmiana zakresu robót lub wystąpią roboty zamienne generujące zmianę kosztów, jak również w przypadku urzędowej zmiany wysokości stawki podatku VAT, e. konieczności przedłużenia terminu wykonania umowy f. wystąpienia siły wyższej uniemożliwiającej należyte wykonanie umowy g. zmiany powszechnie obowiązujących przepisów prawa w zakresie mającym wpływ na realizację umowy h. zmiany postanowień umowy o dofinansowanie i warunków dofinansowania inwestycji i. konieczności zmian w przedmiocie zamówienia z przyczyn niemożliwych do przewidzenia przy podpisaniu umowy j. konieczności wprowadzenia zmian do technologii robót objętych Przedmiotem Umowy lub wprowadzenia robót zamiennych lub rezygnacji z wykonania niektórych części robót objętych Przedmiotem Umowy Zamawiający dopuszcza także możliwość zmian umowy w następujących przypadkach: a. gdy wprowadzenie zmian jest korzystne dla Zamawiającego b. wystąpienie zdarzeń losowych c. wystąpienie zmian których konieczność wprowadzenia będzie wynikała z wymagań instytucji współfinansujących realizację przedmiotu umowy.

§ 42 Wykaz załączników:

1. Dokumentacja projektowa;
2. Zapytanie ofertowe
3. Oferta Wykonawcy wraz z załącznikami

Zamawiający

.....

Wykonawca:

.....