

Studium Przypadku Nr 3

Umowa o roboty budowlane

zawarta w Poznaniu w dniu przez i pomiędzy następującymi stronami:

.....
.....
prowadzącym działalność gospodarczą na podstawie wpisu do rejestru przedsiębiorców w Krajowym Rejestrze Sądowym, zarejestrowanym w Sądzie Rejonowy w, Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS
posiadającym nr NIP:
REGON:
reprezentowanym przez:
.....
.....
zwany w dalszej treści umowy **Inwestorem**

a

prowadzącym działalność gospodarczą na podstawie wpisu do rejestru przedsiębiorców w Krajowym Rejestrze Sądowym, zarejestrowanym w Sądzie Rejonowy w, Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS
posiadającym nr NIP:
REGON:
reprezentowanym przez:
.....
.....
zwany w dalszej treści umowy **Wykonawcą**

§ 1

1. Na podstawie niniejszej Umowy o roboty budowlane („Umowa”), Inwestor zamawia, a Wykonawca zobowiązuje się do wykonania robót budowlanych polegających na wykonaniu („Przedmiot umowy”).
2. Szczegółowy zakres prac objętych Przedmiotem umowy, zawarty jest w załączniku nr 1 do niniejszej umowy.

§ 2



1. Wykonawca zobowiązuje się, że rozpoczęcie robót budowlanych nastąpi niezwłocznie po dokonaniu protokolarnego przekazania placu budowy, jednak nie później, niż w terminie dni od daty przekazania placu budowy.
2. Strony ustalają, że przekazanie placu budowy nastąpi w dniu r. Z czynności przekazania placu budowy, Strony sporządzą protokół zdawczo – odbiorczy. Inwestor zawiadomi Wykonawcę o terminie przekazania Placu budowy, z co najmniej z trzydniowym wyprzedzeniem. Zawiadomienie zostanie dokonane przez wysłanie informacji za pośrednictwem faksu, na numer telefonu wskazany przez Wykonawcę.
3. W przypadku gdy Wykonawca nie stawi się w dniu wyznaczonym na przekazanie Placu budowy, zostanie do niego skierowane drugie wezwanie w formie pisma poleconego z potwierdzeniem odbioru wyznaczające datę przekazania Placu budowy.
4. W przypadku nie stawienia się Wykonawcy na drugie wezwanie, o którym mowa w ust. 3, niezależnie od przyczyny, niniejsza Umowa ulegnie natychmiastowemu rozwiązaniu bez żadnych dodatkowych formalności, jeżeli Inwestor tak postanowi, z jedynym zastrzeżeniem, że niniejsza klauzula zostanie przytoczona w drugim wezwaniu. Wszelkie kwoty należne lub uiszczone przez Inwestora zostaną wówczas zwrócone przez Wykonawcę w terminie 3 dni od daty otrzymania zawiadomienia, a nadto Wykonawca zobowiązany będzie do zapłaty na rzecz Inwestora kary umownej w kwocie zł.
5. W przypadku gdy Inwestor nie rozwiąże umowy w drugim wezwaniu, może on to uczynić w każdym późniejszym momencie dopóki Wykonawca nie wywiąże się ze swojego obowiązku odbioru Placu budowy.

§ 3

1. Strony ustalają, że zakończenie robót i przekazanie Przedmiotu umowy do końcowego odbioru nastąpi w dniu r.
2. Strony uznają za dopuszczalne dokonanie wcześniejszego zakończenia robót i przekazania Przedmiotu umowy, jeżeli Inwestor wyrazi zgodę na wcześniejsze dokonanie odbioru Przedmiotu umowy. Postanowienia niniejszego paragrafu, nie mają wpływu na terminy wykonania przez Inwestora obowiązku w zakresie zapłaty wynagrodzenia.

§ 4

1. Inwestor oświadcza, że:
 - a. posiada prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane w postaci przysługującego mu prawa własności nieruchomości ujawnionego w księdze wieczystej KW nr, prowadzonej dla nieruchomości położonej w, oznaczonej jako działka nr, o obszarze, a informacje te wynikają wprost z dołączonego do niniejszej umowy poświadczonego odpisu skróconego Księgi Wieczystej KW nr, z dnia, stanowiącego załącznik nr 2 do niniejszej umowy,

- b. posiada decyzję o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu nr, wydaną w dniu, przez, stanowiącą załącznik nr 3 do niniejszej Umowy i oświadcza, że decyzja ta jest prawomocna i nie toczy się w stosunku do niej żadne znane Inwestorowi postępowanie, mogące prowadzić do jej uchylenia.
 - c. Posiada decyzję o pozwoleniu na budowę nr z dnia, wydaną w dniu, przez, stanowiącą załącznik nr 4 do niniejszej Umowy i oświadcza, że decyzja ta jest prawomocna i nie toczy się w stosunku do niej żadne znane Inwestorowi postępowanie, mogące prowadzić do jej uchylenia.
2. Wykonawca oświadcza, że Inwestor przed podpisaniem niniejszej umowy przekazał mu dokumenty, o których mowa w ust. 1 niniejszego paragrafu.
 3. Integralną część niniejszej umowy, oznaczone jako załączniki nr 5, 6, 7 oraz, stanowią również przekazane przez Inwestora Wykonawcy następujące dokumenty:
 - a. Projekt budowlany.
 - b. Oferta Wykonawcy.
 - c. Harmonogram realizacji inwestycji – wykonania Przedmiotu umowy.
 - d.
 - e.
 4. Wykonawca oświadcza, iż przed podpisaniem niniejszej Umowy zapoznał się w sposób szczegółowy z wszelkimi dokumentami, dostarczonymi mu przez Inwestora, którym Strony nadał status załączników do niniejszej Umowy.
 5. Wykonawca oświadcza, że Projekt budowlany dostarczony mu przez Inwestora jest kompletny i zawiera oświadczenie projektanta o jego kompletności z dnia

§ 5

1. Inwestora oświadcza, że powołał Inspektora Nadzoru Inwestorskiego („Inspektor Nadzoru”) w osobie zam., posiadającego uprawnienia budowlane nr, wydane przez
2. Inwestor oświadcza, że Inspektor Nadzoru jest upoważniony do dokonywania czynności w imieniu Inwestora w granicach umocowania nadanego mu na podstawie umowy zawartej z Inwestorem, której postanowienia stanowią załącznik nr, do niniejszej Umowy, oraz w granicach określonych przepisami ustawy z dnia Prawo budowlane.
3. Do podstawowych obowiązków inspektora nadzoru inwestorskiego należy:
 - a. reprezentowanie inwestora na budowie przez sprawowanie kontroli zgodności jej realizacji z projektem i pozwoleniem na budowę, przepisami oraz zasadami wiedzy technicznej,
 - b. sprawdzanie jakości wykonywanych robót i wbudowanych wyrobów budowlanych, a w szczególności zapobieganie zastosowaniu wyrobów budowlanych wadliwych i niedopuszczonych do stosowania w budownictwie,
 - c. sprawdzanie i odbiór robót budowlanych ulegających zakryciu lub zanikających, uczestniczenie w próbach i odbiorach technicznych

- instalacji, urządzeń technicznych i przewodów kominowych oraz przygotowanie i udział w czynnościach odbioru gotowych obiektów budowlanych i przekazywanie ich do użytkowania,
- d. potwierdzanie faktycznie wykonanych robót oraz usunięcia wad, a także, na żądanie inwestora, kontrolowanie rozliczeń budowy.
4. Inspektor Nadzoru jest upoważniony, jeżeli jest to niezbędne dla prawidłowego i zgodnego z umową oraz projektem budowlanym wykonania Przedmiotu umowy, do wydania Wykonawcy polecenia dokonywania takich zmian jakości i ilości robót, które uzna za niezbędne.
 5. Inspektor Nadzoru jest upoważniony ponadto do wydawania poleceń na piśmie w zakresie zwiększenia ilości robót lub ich ograniczenia, rezygnacji z wykonania określonych robót oraz zwiększenia ilości robót lub wykonania robót dodatkowych.
 6. W przypadku gdy polecenia wydawane przez Inspektora Nadzoru, powodują zwiększenie zobowiązań finansowych Inwestora względem Wykonawcy, polecenie Inspektora Nadzoru staje się skuteczne, z chwilą jego zatwierdzenia przez Inwestora. Inwestor może upoważnić Inspektora Nadzoru do wydawania poleceń w sprawie zwiększenia ilości robót lub wykonania robót dodatkowych powodujących zwiększenie zobowiązań finansowych Inwestora na kwotę łączną + VAT.
 7. Czynności dokonane przez Inwestora na podstawie upoważnienia zawartego w postanowieniach ust. 5 i 6, wymagają zawarcia przez Strony, aneksu do niniejszej Umowy.

§ 6

1. Wykonawca ustanawia na budowie swojego przedstawiciela, którym jest Kierownik budowy („Kierownik”).
2. Obowiązki Kierownika Wykonawca powierza Panu/Pani, zam., posiadającemu uprawnienia budowlane nr, wydane przez, w dniu

§ 7

1. Strony ustalają, że przy wykonywaniu Przedmiotu umowy, Wykonawca może powierzyć wykonanie robót objętych Przedmiotem umowy, podmiotom trzecim – podwykonawcom.
2. Powierzenie wykonania robót podmiotom trzecim wymaga uzyskania zgody Inwestora.
3. Wykonawca zobowiązuje się, że następujące roboty wchodzące w zakres Przedmiotu umowy, wykona osobiście:
 - a.
 - b.
 - c.
 - d.
4. O zamiarze powierzenia wykonania Przedmiotu umowy podwykonawcom, Wykonawca zobowiązany jest zawiadomić Inwestora, co najmniej na trzy dni,

przed termin przystąpienia do negocjacji z podwykonawcą. Zawiadomienie powinno w szczególności określać zakres robót, których wykonanie Wykonawca zamierza powierzyć podwykonawcy oraz szczegółowe dane dotyczące podwykonawcy, takie jak: firma, siedziba, imiona i nazwiska osób reprezentujących podwykonawcę oraz jego wypis z właściwego rejestru.

5. Jeżeli Inwestor, w terminie trzech dni od daty otrzymania zawiadomienia, o którym mowa w ust. 4, nie wniesie sprzeciwu, uważa się, że Wykonawca, może podjąć z podwykonawcą negocjacje zmierzające do zawarcia umowy.
6. Do zawarcia przez Wykonawcę umowy obejmującej wykonanie robót wchodzących w zakres Przedmiotu umowy, wymagana jest zgoda Wykonawcy. Jeżeli Inwestor w terminie 14 dni od przedstawienia mu przez Wykonawcę umowy z podwykonawcą lub jej projektu, wraz z częścią dokumentacji dotyczącej wykonania robót wchodzących w zakres Przedmiotu umowy, nie zgłosi na piśmie sprzeciwu lub zastrzeżeń, uważa się, że wyraził zgodę na zawarcie umowy.
7. W przypadku gdy, Inwestor zgłosi zastrzeżenia co do treści umowy z podwykonawcą, Wykonawca w porozumieniu z Podwykonawcą, zobowiązani są do dokonania stosownej korekty w terminie 7 dni, od daty otrzymania zastrzeżeń ze strony Inwestora. Nie uwzględnienie zastrzeżeń Inwestora, poczytuje się, za sprzeciw co do zawarcia umowy.
8. Wykonawca oświadcza, iż z tytułu wniesienia sprzeciwu lub zastrzeżeń, w sprawach o których mowa w niniejszym paragrafie, nie będzie wnosi w stosunku do Inwestora żadnych roszczeń i zrzeka się ich z tego tytułu.
9. Wykonawca oświadcza, iż przed zawarciem niniejszej umowy, samodzielnie ocenił możliwość wykonania niniejszej umowy bez konieczności zlecenia wykonania części robót podwykonawcom.
10. Strony zgodnie ustalają, iż zabezpieczenie należytego wykonania niniejszej umowy udzielone Inwestorowi przez Wykonawcę, obejmuje również zabezpieczenie roszczeń Inwestora w stosunku do Wykonawcy, na wypadek powstania po stronie Inwestora obowiązku zapłaty wynagrodzenia dla podwykonawcy.

§ 8

1. Strony niniejszej umowy ustalają, że z tytułu należytego wykonania Przedmiotu umowy przez Wykonawcę, Inwestor zapłaci Wykonawcy wynagrodzenie („Wynagrodzenie”).
2. Wynagrodzenie należne Wykonawcy strony ustalają na kwotę zł plus obowiązująca stawka VAT – słownie:
3. Strony ustalają, iż Wynagrodzenie należne Wykonawcy ma charakter ryczałtowy.
4. W sytuacji gdy w okresie pomiędzy zawarciem niniejszej Umowy, a datą przekazania Przedmiotu umowy do odbioru, zaistnieją zdarzenia niemożliwe do przewidzenia w chwili zawarcia umowy, których skutkiem będzie wzrost poziomu inflacji ponad punktów procentowych, co spowoduje zmianę cen czynników produkcji o poziom % w odniesieniu do cen obowiązujących w dacie zawarcia niniejszej Umowy, który to wzrost w sposób

znaczny wpływałby bezpośrednio na koszty realizacji Przedmiotu umowy skutkując dla Wykonawcy rażąco strata, strony dopuszczają możliwość zmiany ustalonego w § 8 ust. 2 wynagrodzenia, jednakże poziom wzrostu nie może przekroczyć % wynagrodzenia w odniesieniu do robót jeszcze nie wykonanych.

5. Jeżeli w trakcie wykonywania niniejszej Umowy zajdzie potrzeba wykonania robót dodatkowych, których wykonania strony nie przewidziały i nie mogły przewidzieć w dacie zawarcia Umowy, Wykonawca wykona roboty dodatkowe po uzgodnieniu z Inwestorem zakresu tych robót oraz ustaleniu wysokości należnego wynagrodzenia. Zmiana zakresu robót wymagać będzie zawarcia stosownego aneksu do niniejszej umowy.

§ 9

Wykonawca wnosi zabezpieczenie należytego wykonania Umowy („Zabezpieczenie”) do wysokości % wynagrodzenia w postaci:

1. pieniężnej w wysokości
2. gwarancji bankowej wystawionej przez Bank, płatnej na pierwsze żądanie i przenaszalnej przez beneficjenta, której beneficjentem będzie Inwestor , w wysokości równoważności % wynagrodzenia. Gwarancja nie może wygasać przed datą
3. weksla własnego in blnaco, wstawionego zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, wraz z deklaracją wekslową upoważniają Inwestora do wypełnienia weksla i opatrzenia go datą płatności według swojego uznania do kwoty PLN.

§ 10

1. Zabezpieczenie ustanowione przez Wykonawcę zostanie przez Inwestora wykorzystane w celu realizacji roszczeń przysługujących Inwestorowi w związku z niewykonaniem lub nienależytym wykonaniem Przedmiotu umowy oraz na wypadek spełnienia przez Inwestora roszczeń podwykonawców w stosunku do Wykonawcy z tytułu zapłaty wynagrodzenia z wykonanie robót wchodzących w zakres Przedmiotu umowy.
2. W przypadku zrealizowania przez Inwestora, któregośkolwiek z Zabezpieczeń w okresie obowiązywania jego ważności, Wykonawca jest zobowiązany w terminie 14 dni od pisemnego wezwania Inwestora, dostarczyć nowe Zabezpieczenie, chyba, że wykorzystanie Zabezpieczenia w całości pokrywa wszelkie roszczenia obecne i przyszłe, przysługujące Inwestorowi w stosunku do Wykonawcy.

§ 11

1. W przypadku nie wykonania lub nienależytego wykonania niniejszej Umowy, Wykonawca zapłaci Inwestorowi karę umowną, według zasad opisanych poniżej.

2. Zastrzeżenie obowiązku zapłaty kary umownej, nie zwalnia Wykonawcy z obowiązku naprawienia szkody w pełnej wysokości, w przypadku gdy, wysokość poniesionej szkody, przewyższa wartość zastrzeżonej kary umownej.

§ 12

1. Z tytułu zwłoki w wykonaniu Przedmiotu umowy, Wykonawca zapłaci Inwestorowi karę umowną w wysokości % Wynagrodzenia, za każdy dzień opóźnienia. Za datę wykonania Przedmiotu umowy, uważa się podpisanie przez strony Protokołu odbioru robót, o którym mowa w § 13 Umowy.
2. Z tytułu zwłoki w usunięciu wad stwierdzonych przy odbiorze Przedmiotu umowy lub w okresie Gwarancji, w wysokości % Wynagrodzenia, za każdy dzień zwłoki.
3. Z tytułu wystąpienia wad w Przedmiocie umowy, w wysokości % Wynagrodzenia.
4. W przypadku odstąpienia od niniejszej umowy przez Inwestora, z przyczyn leżących po stronie Wykonawcy, Wykonawca zapłaci Inwestorowi karę umowną w wysokości % Wynagrodzenia.

§ 13

1. Wykonanie Przedmiotu umowy zostanie przez strony potwierdzone w drodze sporządzenia Protokołu końcowego odbioru przedmiotu umowy. („Protokół końcowy”).
2. O w planowanym terminie ukończenia Przedmiotu umowy, Wykonawca zawiadomi Inwestora, z co najmniej trzy dniowym wyprzedzeniem. W braku takie zawiadomienia, poczytuje się, iż dniem ukończenia Przedmiotu umowy, jest r.
3. W dniu ukończenia Przedmiotu umowy, strony lub ich umocowani przedstawiciele, sporządzą Protokół Końcowy, określający zakres wykonanych prac. W przypadku stwierdzenia nienależytego wykonania Przedmiotu umowy, strony dodatkowo sporządzą Protokół Rozbieżności.
4. Wszelkie wady stwierdzone w toku dokonywania czynności odbioru i ujawnione w Protokole Rozbieżności, zostaną przez Wykonawcę usunięte w terminie 7 dni od daty sporządzenia Protokołu Rozbieżności.
5. Po usunięciu stwierdzonych nieprawidłowości, strony ponownie przystąpią do sporządzenia Protokołu Końcowego. Odbiór Przedmiotu umowy uważa się za dokonany z chwilą podpisania przez obie strony Protokołu Końcowego, stwierdzającego wykonanie Przedmiotu umowy bez zastrzeżeń.

§ 14

1. Wykonawca udziela Inwestorowi Gwarancji jakości na wykonanie Przedmiotu umowy na okres 5 lat – („Gwarancja”).
2. Termin Gwarancji biegnie od dnia odbioru Przedmiotu umowy - § 13. ust. 5.

3. W dacie odbioru Przedmiotu umowy, Wykonawca wręczy Inwestorowi, dokument gwarancyjny określający szczegółowe warunki udzielenia Gwarancji.

§ 15

1. Rozliczenie stron z tytułu wynagrodzenia należnego Wykonawcy, zostanie dokonane po dokonaniu odbioru Przedmiotu umowy bez zastrzeżeń, w oparciu o sporządzony Protokół Końcowy.
2. W dniu podpisania Umowy, Inwestor wpłaca Wykonawcy zadatek w kwocie zł, stanowiący % Wynagrodzenia, którego odbiór Wykonawca kwituje podpisując niniejszą umowę.
3. Pozostała część Wynagrodzenia zostanie zapłacona w sposób następujący:
 - a. % Wynagrodzenia w dniu
 - b.% Wynagrodzenia w dniu
4. Zapłata Wynagrodzenia następować będzie na podstawie faktury VAT wystawionej przez Wykonawcę, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

§ 16

1. Zamawiającemu przysługuje prawo do odstąpienia od niniejszej Umowy w przypadku:
 - a. Złożenia w stosunku do Wykonawcy wniosku o ogłoszenie upadłości, bądź złożenia wniosku o otwarcie postępowania układowego.
 - b. Zwłoki w rozpoczęciu robót trwającej dłużej niż dni.
 - c. Przerwy w realizacji Przedmiotu umowy trwającej dłużej niż dni.
 - d. Rażącego naruszenia przez Wykonawcę obowiązujących przepisów prawa budowlanego i norm obowiązujących w budownictwie.
 - e. gdy postanowienia niniejszej Umowy tak stanowią.
2. Wykonawcy przysługuje prawo do odstąpienia od niniejszej Umowy w przypadku gdy:
 - a. Inwestor bez uzasadnionej przyczyny odmawia podpisania Protokołu Końcowego.
 - b. Inwestor swoim sprzecznym z prawem działaniem, uniemożliwia wykonanie obowiązków ciążących na Wykonawcy.

§ 17

1. Wszelkie zmiany niniejszej Umowy mogą być dokonywane tylko i wyłącznie w formie pisemnej, pod rygorem nieważności wprowadzonych zmian.
2. Zamawiający wprowadzi zmiany, których nie mógł przewidzieć na etapie prowadzonej procedury o zamówienie publiczne.
3. W sprawach nie uregulowanych niniejszą Umową, zastosowanie mają właściwe przepisy prawa powszechnie obowiązującego.

§ 18



Umowę sporządzono w dwóch jednakowo brzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

.....
Inwestor

.....
Wykonawca

Ocena prawidłowości zapisów Zamawiającego wprowadzonych do treści umowy o zamówienie publiczne.

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....



Zaznacz miejsca nieprawidłowego sformułowania treści umowy i ustal skutki tych zapisów dla Zamawiającego.

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

