

WARUNKI OGÓLNE UMOWY O ROBOTY BUDOWLANE

PRZEDMIOT UMOWY

§1

Zmiany dotyczące zakresu robót wykraczających poza umowę powinny być sporządzone w formie aneksu.

§2

1. Wykonawca oświadcza, iż cały zakres objętych niniejszą umową robót wykona nakładem własnym.
2. Powierzenie wykonania części robót objętych niniejszą umową osobom trzecim wymaga każdorazowo uprzedniej pisemnej zgody Inwestora .

OBOWIĄZKI INWESTORA

§3

1. Inwestor wskaże Wykonawcy miejsce poboru wody i energii oraz umożliwi korzystanie z zaplecza sanitarnego.
2. Inwestor zobowiązany jest do zapewnienia ciągłej dostawy prądu na miejscu budowy. Braki w dostawie prądu upoważniają Wykonawcę do opóźnienia w wykonaniu prac o okres braku dostawy prądu.
3. Inwestor zobowiązany jest do ubezpieczenia placu budowy oraz własnego mienia znajdującego się na terenie budowy na swój koszt.

OBOWIĄZKI WYKONAWCY

§4

1. Wykonawca zobowiązuje się do wykonania robót budowlanych objętych umową z zachowaniem najwyższej staranności zgodnie z zatwierdzonym projektem wykonawczym, pozwoleniem na budowę i zasadami sztuki budowlanej, instrukcjami i zaleceniami producenta użytych materiałów, przy zachowaniu obowiązujących przepisów i norm budowlanych.
2. Wykonawca powinien niezwłocznie zawiadomić Inwestora, jeżeli dostarczona przez Inwestora dokumentacja nie nadaje się do prawidłowego wykonania robót albo jeżeli zajdą inne okoliczności, które mogą przeszkodzić prawidłowemu wykonaniu robót.
3. W przypadku zaistnienia konieczności wprowadzenia odstępstw od zatwierdzonego projektu lub wykonania robót dodatkowych, Wykonawca niezwłocznie zawiadamia Inwestora, kierownika budowy, inspektora nadzoru inwestorskiego i projektanta o takiej potrzebie i uzgodni zakres wymaganych zmian, z zachowaniem obowiązujących przepisów budowlanych i przy uwzględnieniu praw autorskich autora projektu.
4. Wykonawca zobowiązuje się dokonywać zakupu materiałów budowlanych i dostarczyć je we własnym zakresie w stanie nieuszkodzonym na teren budowy zgodnie z potrzebami wynikającymi z projektu i Załącznika nr 2 niniejszej umowy po uzgodnieniu z Inwestorem (inspektorem nadzoru inwestorskiego) i kierownikiem budowy.
5. Wykonawca jest zobowiązany do dokładnego określenia w kosztorysie pełnej nazwy oraz marki/producenta wszystkich użytych materiałów w taki sposób, aby była możliwość jednoznacznej ich identyfikacji.

6. W przypadku braku dostępności materiałów, Wykonawca zobowiązany jest poinformować Inwestora o konieczności użycia zamiennika. Zamiennik powinien być zatwierdzony przez Inwestora pisemnie lub drogą mailową. W razie potrzeby Wykonawca dokonuje modyfikacji kosztorysu.
7. Wykonawca ma obowiązek odpowiedniego zabezpieczenia wszystkich elementów, przed uszkodzeniami wynikającymi z ryzyka uszkodzeń podczas dalszych prac. Dotyczy to elementów wyposażenia wewnętrznego w szczególności schody, podłogi, zabudowy kuchni oraz drzwi wewnętrznych. Jeżeli miejsce montażu jest znacznie oddalone od wejścia lub miejsca cięcia elementów zabezpieczenie drogi dojścia jest po stronie Inwestora.
8. W przypadku nieodpowiedniego zabezpieczenia bądź jego całkowitego braku Wykonawca jest zobowiązany do wymiany i naprawy uszkodzonych elementów na własny koszt.
9. Wykonawca zobowiązuje się dostarczyć na plac budowy odpowiednie maszyny, urządzenia i narzędzia niezbędne do wykonania robót oraz pomieszczenie stanowiące zaplecze budowy na własny koszt.
10. Od dnia protokolarnego przekazania terenu prac Wykonawca odpowiada za bieżącą organizację swojego zaplecza.
11. Wykonawca zobowiązuje się do zapewnienia porządku na placu budowy, a także uprzątnięcia wszystkich nieczystości i odpadów powstałych podczas wykonywania robót objętych umową po zakończeniu każdego etapu robót i przed dokonaniem zapłaty przez Inwestora. W przypadku kiedy Wykonawca nie dopełni obowiązków, Inwestor ma prawo zlecić uprzątnięcie placu budowy innej osobie, na koszt Wykonawcy.
12. Wraz z odbiorem robót Wykonawca przekaze Inwestorowi wszelkie dokumenty niezbędne do prawidłowej eksploatacji, w tym zastosowanych w nim materiałów i urządzeń, w szczególności instrukcje obsługi, protokoły odbiorów itp. Strony mogą zawrzeć dodatkowe porozumienia w zakresie przeniesienia praw i obowiązków wynikających z gwarancji udzielonych przez producenta lub sprzedawcę materiałów i urządzeń. Wszystkie tego typu dokumenty powinny być Inwestorowi przekazane przed dokonaniem przez niego zapłaty za dany etap budowy.
13. Wykonawca wyznaczy osoby z odpowiednimi kwalifikacjami do utrzymywania kontaktu z Inwestorem oraz do sprawowania nadzoru nad pracownikami Wykonawcy na terenie wykonywania robót. We wszelkich sprawach związanych z wykonaniem robót Wykonawca kontaktować się będzie bezpośrednio i wyłącznie z Inwestorem.
14. Wykonawca jest obowiązany odsunąć od wykonywania pracy każdą osobę, która przez swój brak kwalifikacji lub z innego powodu zagraża w jakikolwiek sposób należytemu wykonaniu umowy. W takiej uzasadnionej sytuacji Wykonawca ma obowiązek zapewnienia zastępstwa w miejsce usuniętej osoby bez uszczerbku na terminowym wykonaniu prac jaki obejmuje umowa .
15. Wykonawca jest zobowiązany przekazać Inwestorowi plan powykonawczy po zakończeniu ostatniego etapu prac jak również przed końcowym rozliczeniem.
16. Wykonawca zobowiązany jest do posiadania ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej, deliktowej i kontraktowej za szkody powstałe w związku z wykonywaniem działalności gospodarczej – na sumę nie mniejszą niż łączna kwota wynagrodzenia brutto określona w umowie.
17. Wykonawca ubezpieczenia dokona na swój koszt.
18. Zakres oraz warunki ubezpieczenia podlegają akceptacji Inwestora.

19. Polisy i inne dokumenty ubezpieczeniowe stanowiące Załącznik nr 3 do umowy poświadczone za zgodnością z oryginałem, Wykonawca złoży Inwestorowi w terminie do dnia protokolarnego przekazania terenu robót, lecz nie później niż w dniu rozpoczęcia robót pod rygorem naliczenia kar umownych.

ODBIÓR ROBÓT

§5

1. Sprawdzenie dostarczonych materiałów następować będzie na bieżąco w obecności Wykonawcy i Inwestora bądź ich przedstawicieli, na podstawie pisemnego protokołu w dniu dostarczenia ich na teren budowy. Na placu budowy nie mają prawa znajdować się materiały nie wymienione w umowie.

2. W przypadku stwierdzenia wad dostarczonych materiałów bądź ich niezgodnością ze specyfikacją i kosztorysem, Strony zamieszczą w protokole informacje o nieprawidłowościach. Wykonawca ma bezzwłocznie dostarczyć właściwe materiały wolne od wad.

3. Z każdego odbioru robót zostanie sporządzony protokół zdawczo-odbiorczy podpisany przez Strony. W przypadku nieuzasadnionego niestawiennictwa Inwestora lub jego przedstawiciela bądź nieuzasadnionej odmowy podpisania protokołu zdawczo-odbiorczego Wykonawca uprawniony będzie do jednostronnego podpisania protokołu ze wskazaniem przyczyny braku podpisu drugiej Strony.

4. W przypadku uzasadnionego braku możliwości stawiennictwa w wyznaczonym dniu przez którąkolwiek ze Stron uzgodnią one dodatkowy termin odbioru.

5. Prace podlegające zakryciu ze względu na proces technologiczny jak na przykład: system nawodnieniowy, oświetlenie terenu, przyłącza wody i kanalizacja będą fotografowane przez Wykonawcę i odbierane przez Inwestora na bieżąco przed ich zakryciem .

ODPOWIEDZIALNOŚĆ STRON

§6

1. Wykonawca ponosi wyłączną odpowiedzialność za:

- szkody wyrządzone przez firmę Wykonawcy lub jego pracowników na powierzonym mu terenie oraz budynku,
- za własne mienie w szczególności narzędzia, maszyny, itp. pozostawione na placu budowy,
- za zabezpieczenie terenu budowy przed nieszczęśliwymi wypadkami osób trzecich , w szczególności ogrodzenie i odpowiednie oznakowanie go,
- za wypadki zatrudnionych przez siebie osób na terenie budowy.

2. Wykonawca nie ponosi odpowiedzialności za szkody wyrządzone w czasie jego nieobecności oraz za szkody wyrządzone przez osoby trzecie, niezatrudnione przez Wykonawcę.

3. Wykonawca nie ponosi odpowiedzialności za opóźnienia wynikające z winy Inwestora lub z innych przyczyn niezależnych od Wykonawcy, w szczególności w razie nieudostępnienia we właściwym czasie miejsca wykonania robót, dokumentacji projektowej, braku ciągłości w dostarczaniu prądu lub wystąpienia skrajnie niekorzystnych warunków pogodowych.

4. Wykonawca nie ponosi odpowiedzialności z tytułu niewykonania przedmiotu umowy lub też uchybień terminów w niej zawartych, jeżeli nastąpiło to w skutek zaistnienia okoliczności siły wyższej. Za siłę wyższą uważa się zdarzenie zewnętrzne, które ma charakter nadzwyczajny i któremu nie można zapobiec.

W szczególności należy do tej kategorii zdarzenia o charakterze katastrof przyrodniczych lub nadzwyczajnych zaburzeń życia zbiorowego.

5. Wykonawca nie ponosi odpowiedzialności z tytułu niewykonania przedmiotu umowy lub też uchybień terminów w niej zawartych, jeżeli nastąpiło to na skutek decyzji urzędowych wstrzymujące roboty.

6. Powyższe postanowienie nie dotyczy decyzji administracyjnych wydanych z powodu nieprawidłowości na budowie, za które odpowiada Wykonawca.

7. W przypadku wykonania robót w sposób sprzeczny z umową, niezgodny z projektem bądź wadliwie Inwestor wezwie Wykonawcę do zmiany sposobu wykonywania umowy i wyznaczy mu w tym celu odpowiedni termin. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego terminu Inwestor będzie uprawniony do odstąpienia od umowy i powierzenia dokończenia robót innej osobie na koszt i niebezpieczeństwo Wykonawcy.

8. Wykonawca zapewnia, że wszystkie osoby wyznaczone do realizacji niniejszej umowy:

- posiadają odpowiednie kwalifikacje i przeszkolenia stanowiskowe,
- posiadają przeszkolenia i uprawnienia wymagane przepisami prawa (zwłaszcza przepisami BHP),
- są wyposażone w odpowiednie narzędzia,
- posiadają aktualne badania lekarskie,
- posiadają ubezpieczenie.

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§7

Kary umowne dotyczące szczegółowego zakresu robót będą zawarte w umowie głównej. Obowiązek zapłaty kar umownych przewidzianych niniejszą umową nie wyłącza możliwości dochodzenia odszkodowania w pełnej wysokości.

§8

Wiadomość wysłana elektronicznie uznaje się za doręczoną po potwierdzeniu odbioru lub po wiadomości zwrotnej przez drugą ze Stron.

§9

1. W zakresie nieunormowanym niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego oraz innych ustaw obowiązujących na terenie Polski.

2. Strony będą dążyły do polubownego rozstrzygnięcia wszelkich sporów, jakie mogą wyniknąć w związku z realizacją Umowy. O ile takie postępowanie nie przyniesie rezultatów, właściwym organem do rozstrzygania sporów będzie Sąd Powszechny. Właściwość miejscową sądu określa się na podstawie miejsca inwestycji.

§10

Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach po jednym dla każdej ze Stron.

.....
INWESTOR

.....
WYKONAWCA