

# OGÓLNE WARUNKI UMÓW O ROBOTY BUDOWLANE

## §1 Postanowienia ogólne

1. Uregulowania zawarte w „Ogólnych Warunkach Umów o Roboty Budowlane”, zwanych w dalszej treści „Ogólnymi Warunkami”, określają ogólne warunki umów zawieranych przez **Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji w Piasecznie Sp. z o.o. z siedzibą w Piasecznie przy ul. Żeromskiego 39, 05-500 Piaseczno** na wykonanie robót budowlanych w rozumieniu ustawy z dnia 07.07.1994 r. „Prawo budowlane” (Dz.U.Nr 243, poz.1623 z późn. zm.).
2. Niniejsze Ogólne Warunki wraz z ofertą Wykonawcy stanowią integralną część umowy o roboty budowlane.
3. W przypadku rozbieżności pomiędzy postanowieniami niniejszych Ogólnych Warunków a postanowieniami umowy o roboty budowlane, rozstrzygające znaczenie będą miały postanowienia umowy.
4. W przypadku wątpliwości interpretacyjnych co do rodzaju i zakresu robót budowlanych określonych w umowie ustala się następującą kolejność ważności dokumentów:
  - a) Umowa;
  - b) Ogólne Warunki;
  - c) Oferta Wykonawcy;
  - d) Specyfikacja Istotnych Warunków Zamówienia/Wytyczne Zamawiającego;
  - e) Dokumentacja projektowa;
  - f) Inne dokumenty stanowiące załącznik do umowy.

## §2 Definicje

Ilekoć w niniejszych Ogólnych Warunkach jest mowa o:

**„Zamawiającym”** – rozumie się przez to Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji w Piasecznie Sp. z o.o. z siedzibą w Piasecznie przy ul. Żeromskiego 39, 05-500 Piaseczno, wpisaną do rejestru przedsiębiorców w Sądzie Rejonowym dla m. st. Warszawy w Warszawie, XIV Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod nr 0000324880, NIP: 1231171794, REGON: 141618601, reprezentowaną przez Prezesa Zarządu – Artura Woźniakowskiego;

**„Wykonawcy”** - rozumie się przez to osobę fizyczną lub osobę prawną przyjmującą zamówienie na wykonanie robót budowlanych;

**„Stronach”** – rozumie się przez to Zamawiającego i Wykonawcę ujętych razem;

**„Podwykonawcy”** – rozumie się przez to osobę fizyczną lub osobę prawną, która wykonuje część robót budowlanych obciążających Wykonawcę zgodnie z ofertą Wykonawcy lub umową, na podstawie umowy o podwykonawstwo;

**„Umowie”** – rozumie się przez to umowę o roboty budowlane zawartą pomiędzy Zamawiającym a Wykonawcą;

**„odbiorze technicznym robót budowlanych”** – rozumie się przez to odbiór wykonanych robót budowlanych wraz z obsługą geodezyjną i odtworzeniem terenu;

**„odbiorze końcowym”** – rozumie się przez to odbiór sporządzonej przez Wykonawcę dokumentacji powykonawczej oraz powykonawczej inwentaryzacji geodezyjnej;

**„odbiorze ostatecznym”** – rozumie się przez to odbiór uzyskanego przez Wykonawcę w imieniu i na rzecz Zamawiającego prawomocnego pozwolenia na użytkowanie lub braku przeciwskażeń dopuszczenia do użytkowania przedmiotu umowy;

**„odbiorze pogwarancyjnym”** – rozumie się przez to odbiór wykonanego przedmiotu zlecenia po upływie okresu obowiązywania gwarancji jakości.

### **§3 Główne obowiązki Wykonawcy**

1. Wykonawca zobowiązuje się do wykonania przedmiotu umowy z należytą starannością, w sposób zgodny z ofertą Wykonawcy lub umową oraz obowiązującymi przepisami i normami, w tym w szczególności ustawą z dnia 7.07.1994 r. *Prawo budowlane* (Dz.U.2010. Nr 243, poz.1623 z późn. zm.), a także zgodnie z zasadami sztuki budowlanej i wiedzy technicznej.
2. Wykonawca oświadcza, iż dysponuje fachową kadrą pracowniczą, narzędziami i urządzeniami, a także niezbędną wiedzą i doświadczeniem pozwalającymi na należyte wykonanie przedmiotu umowy.
3. Wykonawca wykona przedmiot umowy ze swoich materiałów, chyba, że w ofercie Wykonawcy lub umowie postanowiono inaczej.
4. Przy realizacji robót Wykonawca zobowiązuje się stosować wyroby budowlane dopuszczone do obrotu i stosowania w budownictwie spełniające wymogi ustawy z dnia 16.04.2004 r. *o wyrobach budowlanych* (Dz.U.2004. Nr 92, poz. 881 z późn. zm.).

5. Wykonawca odpowiedzialny jest za przestrzeganie przez swoich pracowników oraz podwykonawców aktualnie obowiązujących przepisów bezpieczeństwa i higieny pracy, ochrony przeciwpożarowej, pomocy przedmedycznej i ochrony środowiska.
6. Wykonawca oświadcza, iż jego pracownicy oraz podwykonawcy posiadają:
  - a) aktualne szkolenia w zakresie bezpieczeństwa i higieny pracy;
  - b) aktualne orzeczenia lekarskie stwierdzające brak przeciwwskazań zdrowotnych, co do rodzaju wykonywanej pracy;
  - c) wymagane kwalifikacje i uprawnienia do wykonywania określonych robót specjalistycznych, obsługi sprzętu, kierowania pojazdami i maszynami.
7. Zamawiający ma prawo żądać od Wykonawcy oryginałów dokumentów do wglądu potwierdzających spełnienie wymagań, o których mowa w ust. 5 i 6.

#### **§4 Podwykonawstwo**

1. Wykonawca może powierzyć część robót budowlanych Podwykonawcom, wyłącznie po uzyskaniu uprzedniej pisemnej zgody Zamawiającego na zawarcie umów o podwykonawstwo.
2. W przypadku powierzenia części robót budowlanych Podwykonawcom, Wykonawca pozostaje w pełni odpowiedzialny wobec Zamawiającego za wykonanie tej części robót budowlanych, w tym w szczególności za wykonanie jej w terminie i w ramach wynagrodzenia określonych w ofercie lub umowie. W zakresie wykonania robót budowlanych Wykonawca będzie odpowiedzialny wobec Zamawiającego za działania i zaniechania Podwykonawców, jak za własne działania i zaniechania.
3. W przypadku zalegania przez Wykonawcę z wymagalnymi płatnościami na rzecz Podwykonawców za roboty budowlane przez nich wykonane Zamawiający może wstrzymać płatności wynagrodzenia należne Wykonawcy w zakresie niezbędnym do zabezpieczenia roszczeń Podwykonawców do czasu przedłożenia przez Wykonawcę dowodu zapłaty na rzecz Podwykonawców lub przedłożenia cesji wymaganej należności.

#### **§5 Główne obowiązki Zamawiającego**

Do obowiązków Zamawiającego należy:

- a) przekazanie terenu budowy lub dziennika budowy lub dokumentacji projektowej lub innych dokumentów określonych w ofercie Wykonawcy lub umowie;
- b) zapewnienie nadzoru inwestorskiego.

## **§6 Terminy realizacji umowy**

Przedmiot umowy należy rozpocząć, odpowiednio wykonywać oraz zakończyć w terminach wynikających z oferty Wykonawcy lub umowy.

## **§7 Wynagrodzenie**

1. Za należyte wykonanie przedmiotu umowy Wykonawcy przysługiwać będzie wynagrodzenie w wysokości określonej w ofercie Wykonawcy lub umowie. Do wynagrodzenia doliczony zostanie podatek VAT w wysokości obowiązującej w dniu wystawienia faktury.
2. Wynagrodzenie Wykonawcy określone w ofercie Wykonawcy lub umowie zawiera wszystkie koszty związane z realizacją robót budowlanych, wynikające z dokumentów, o których mowa w §1 ust.4 Ogólnych Warunków, z zastrzeżeniem ust.3 i 4.
3. Wynagrodzenie określone w ofercie Wykonawcy lub umowie może za pisemną zgodą Zamawiającego ulec podwyższeniu w sytuacji, gdy konieczne jest wykonanie robót nieobjętych zleceniem, lecz niezbędnych do jego prawidłowego wykonania. Wartość robót dodatkowych nie może przekroczyć 30 % wynagrodzenia określonego w ofercie Wykonawcy lub umowie.
4. Wynagrodzenie określone w ofercie Wykonawcy lub umowie może ulec obniżeniu z powodu zmniejszenia przedmiotu umowy.
5. Wynagrodzenie Wykonawcy określone w ofercie Wykonawcy lub umowie zawiera wszystkie koszty związane ze sporządzeniem dokumentacji powykonawczej, powykonawczej inwentaryzacji geodezyjnej oraz uzyskaniem prawomocnego pozwolenia na użytkowanie, chyba że w ofercie Wykonawcy lub umowie postanowiono inaczej.
6. Wynagrodzenie Wykonawcy określone w ofercie Wykonawcy lub umowie rozliczane będzie w następujący sposób:
  - a) 70 % po dokonaniu przez Zamawiającego odbioru technicznego robót budowlanych;
  - b) 30 % po dokonaniu przez Zamawiającego odbioru końcowego/odbioru ostatecznego.
7. Podstawą do wystawiania przez Wykonawcę faktur VAT będą protokoły odbioru technicznego robót budowlanych/protokoły odbioru końcowego/protokoły odbioru ostatecznego. Do protokołu odbioru końcowego Wykonawca zobowiązany

- jest załączyć dokumentację fotograficzną w wersji elektronicznej, o której mowa w §8 ust.1 punkt a).
8. Należne Wykonawcy wynagrodzenie, Zamawiający zapłaci przelewem na rachunek bankowy Wykonawcy wskazany w fakturze w terminie 30 dni od daty otrzymania faktury wraz z kopią odpowiedniego dokumentu, o którym mowa w ust.7.
  9. W przypadku zwłoki Zamawiającego w płatności wynagrodzenia, Wykonawca może naliczyć odsetki ustawowe.
  10. Datą zapłaty faktur jest data obciążenia rachunku Zamawiającego.

### **§8 Realizacja robót budowlanych**

1. Wykonawca zobowiązany jest w szczególności:
  - a) wykonać dokumentację fotograficzną terenu budowy:
    - przed rozpoczęciem prac;
    - z wykonywania prac;
    - po zakończeniu prac.
  - b) zgłosić Zamawiającemu do kontroli wykonane roboty budowlane w otwartym wykopie (przed zasypaniem).
2. Jeżeli Wykonawca wykonuje przedmiot umowy w sposób wadliwy albo sprzeczny z ofertą Wykonawcy lub umową, Zamawiający może wezwać Wykonawcę do zmiany sposobu wykonania przedmiotu umowy w terminie nie dłuższym niż 14 dni.
3. Odbiory robót zanikających/odbiór techniczny/odbiór końcowy/odbiór ostateczny/odbiór pogwarancyjny przeprowadzane będą na warunkach i w terminach określonych w ofercie Wykonawcy lub umowie. Potwierdzeniem należytego odebrania przedmiotu umowy będą protokoły odbioru technicznego/odbioru końcowego/odbioru ostatecznego/odbioru pogwarancyjnego podpisane przez przedstawiciela Zamawiającego i Wykonawcę.
4. Usterki i wady stwierdzone przy odbiorze technicznym robót budowlanych, skutkują niedokonaniem odbioru, a Wykonawca zobowiązany jest usunąć je na własny koszt w terminie 7 dni i ponownie dokonać zgłoszenia robót budowlanych do odbioru.
5. Po bezskutecznym upływie terminu, o którym mowa w ust.2 lub ust.4 Zamawiający może dokonać naprawy lub wykonać przedmiot umowy. W takim przypadku wynagrodzenie należne Wykonawcy ulega obniżeniu o koszty poniesione przez Zamawiającego w związku z w/w naprawą lub wykonaniem przedmiotu umowy.
6. W przypadku stwierdzenia usterek i wad przy odbiorze technicznym robót budowlanych/odbiorze końcowym, za każdy kolejny i następny odbiór techniczny

robót budowlanych/odbiór końcowy Zamawiający ma prawo pobierać wynagrodzenie w wysokości określonej w załączniku nr 1 do niniejszych Ogólnych Warunków. Wynagrodzenie to będzie pomniejszało wynagrodzenie Wykonawcy określone w ofercie Wykonawcy lub umowie, zaś Wykonawca wyraża zgodę na takie potrącenie.

### **§9 Odpowiedzialność Wykonawcy**

1. Wykonawca ponosi pełną odpowiedzialność za niewykonanie lub nienależyte wykonanie przedmiotu umowy oraz za wszelkie szkody powstałe w związku z wykonaniem przedmiotu umowy.
2. Wykonawca oświadcza, że posiada ubezpieczenie odpowiedzialności cywilnej w związku z prowadzoną działalnością gospodarczą na kwotę nie mniejszą niż 100.000,00 zł.
3. Wykonawca zobowiązuje się wykonywać przedmiot umowy w taki sposób, aby ani Zamawiający, ani żadna osoba trzecia nie doznały szkody pozostającej w związku z wykonywaniem przedmiotu umowy.
4. Wykonawca zobowiązuje się naprawić wszelkie szkody, które wyrządzi Zamawiającemu i osobie trzeciej w związku z wykonywaniem przedmiotu umowy. W szczególności, w przypadku uszkodzenia lub zniszczenia mienia osoby trzeciej w toku realizacji zlecenia, Wykonawca zobowiązuje się doprowadzić je do stanu pierwotnego i naprawić szkodę na własny koszt.

### **§10 Zabezpieczenie należytego wykonania umowy**

1. Dla zapewnienia należytego wykonania przedmiotu umowy Zamawiający może wymagać, wniesienia przez Wykonawcę zabezpieczenia należytego wykonania przedmiotu umowy w jednej z następujących form:
  - a) pieniężnej;
  - b) gwarancji bankowej;
  - c) gwarancji ubezpieczeniowej;
  - d) poręczenia bankowego;wedle wyboru Wykonawcy.
2. W przypadku wymogu zabezpieczenia, Wykonawca zobowiązany jest do wniesienia zabezpieczenia należytego wykonania przedmiotu umowy w wysokości 10% wynagrodzenia brutto określonego w ofercie Wykonawcy lub umowie według wzoru stanowiącego załącznik nr 2 do niniejszych Ogólnych Warunków.

3. Wniesione zabezpieczenie należytego wykonania umowy do czasu wykonania przedmiotu umowy stanowi gwarancję zgodnego z umową wykonania przedmiotu umowy. Po odbiorze końcowym/ostatecznym jego część, w wysokości 30% kwoty zabezpieczenia, stanowić będzie zabezpieczenie roszczeń Zamawiającego z tytułu rękojmi oraz gwarancji.
4. Zabezpieczenie należytego wykonania przedmiotu umowy będzie zwrócone Wykonawcy w terminach i wysokościach jak niżej:
  - a) 70% kwoty zabezpieczenia – w terminie 30 dni od daty odbioru końcowego/ostatecznego, o ile nie stwierdzono wad, a w przypadku stwierdzenia takich wad – w terminie 30 dni od daty potwierdzenia usunięcia wad stwierdzonych przy odbiorze końcowym/ostatecznym;
  - b) 30% kwoty zabezpieczenia – w terminie 30 dni od daty upływu okresu gwarancji i po dokonaniu odbioru pogwarancyjnego.
5. Zamawiający wstrzyma się ze zwrotem części zabezpieczenia należytego wykonania zlecenia, o którym mowa w ust. 4 pkt. b), w przypadku kiedy Wykonawca nie usunął w terminie wad stwierdzonych w trakcie odbioru pogwarancyjnego lub jest w trakcie usuwania tych wad.

### **§11 Gwarancja jakości**

1. Wykonawca udziela Zamawiającemu gwarancji na wykonany przedmiot umowy (w tym użyte materiały i urządzenia) na okres 36 miesięcy. Wzór karty gwarancyjnej stanowi załącznik nr 3 do niniejszych Ogólnych Warunków.
2. Bieg okresu gwarancji rozpoczyna się:
  - a) w dniu następnym licząc od daty odbioru końcowego/ostatecznego, a w przypadku, gdy stwierdzono wady – od dnia następnego po potwierdzeniu usunięcia wszystkich wad stwierdzonych przy odbiorze końcowym/ostatecznym przedmiotu umowy;
  - b) dla wymienianych materiałów i urządzeń – z dniem ich wymiany.
3. Zamawiający może dochodzić roszczeń z tytułu rękojmi lub gwarancji na zasadach przewidzianych w ustępach poprzedzających, także po okresie określonym w ust.1, jeżeli zgłosił wadę przed upływem tego okresu.
4. Jeżeli Wykonawca nie usunie wad w terminie wyznaczonym przez Zamawiającego, to Zamawiający może zlecić ich usunięcie innemu podmiotowi według własnego wyboru na koszt Wykonawcy. W tym przypadku koszty usuwania wad będą pokrywane w pierwszej kolejności z zatrzymanej kwoty będącej zabezpieczeniem

należytego wykonania umowy. Powyższe działanie nie powoduje utraty gwarancji przez Zamawiającego.

5. Okres rękojmi za wady na roboty budowlane wynosi 12 miesięcy. Zamawiający ma prawo dochodzić uprawnień z tytułu rękojmi za wady niezależnie od uprawnień wynikających z gwarancji.

### **§12 Kary umowne**

1. Zamawiający może żądać od Wykonawcy zapłaty kar umownych:
  - a) za opóźnienie w wykonaniu przedmiotu umowy – w wysokości 0,09 % wynagrodzenia brutto określonego w ofercie Wykonawcy lub umowie za każdy dzień opóźnienia;
  - b) za opóźnienie w usunięciu wad stwierdzonych przy odbiorach - w wysokości 0,09 % wynagrodzenia brutto określonego w ofercie Wykonawcy lub umowie za każdy dzień opóźnienia;
  - c) za odstąpienie od Umowy przez Zamawiającego z przyczyn leżących po stronie Wykonawcy – w wysokości 20 % wynagrodzenia brutto określonego w ofercie Wykonawcy lub umowie.
2. Naliczone kary umowne mogą zostać potrącone z wynagrodzenia Wykonawcy. Wykonawca wyraża zgodę na potrącenie kar umownych, o których mowa w ust.1, z wynagrodzenia należnego Wykonawcy.
3. W przypadku zwłoki Wykonawcy w wykonaniu przedmiotu umowy w terminach określonych w ofercie Wykonawcy lub umowie lub w terminie wyznaczonym przez Zamawiającego na usunięcie stwierdzonych nieprawidłowości w przedmiocie umowy, Zamawiający może wykonać przedmiot umowy/część przedmiotu umowy lub usunąć stwierdzone nieprawidłowości na koszt Wykonawcy.
4. Naliczenie kar umownych nie wyklucza możliwości dochodzenia przez Zamawiającego odszkodowania za szkody spowodowane przez Wykonawcę w wysokości przekraczającej wysokość zastrzeżonej kary umownej.

### **§13 Odstąpienie od umowy**

1. Zamawiający może odstąpić od Umowy z przyczyn leżących po stronie Wykonawcy, w szczególności jeżeli:
  - a) zostanie zgłoszony wniosek o ogłoszenie upadłości Wykonawcy albo też ogłosi on likwidację firmy;



- b) w wyniku wszczętego postępowania egzekucyjnego nastąpi zajęcie majątku Wykonawcy lub jego znacznej części;
  - c) Wykonawca w sposób rażąco narusza istotne postanowienia umowy;
  - d) Wykonawca będzie wykonywać przedmiot umowy w sposób rażąco odbiegający jakością od przewidzianych odpowiednimi normami i warunkami technicznymi;
  - e) Wykonawca przerwał realizację robót budowlanych i nie realizuje ich bez uzasadnionych przyczyn przez okres kolejnych 7 dni;
  - f) Wykonawca opóźnia się tak dalece z realizacją przedmiotu umowy, że wątpliwym będzie ich zakończenie w terminie określonym w ofercie Wykonawcy lub umowie;
  - g) Wykonawca prowadzi roboty budowlane niezgodnie z dokumentami, o których mowa w §1 ust.4.
2. W razie odstąpienia od Umowy przez Zamawiającego z przyczyn leżących po stronie Wykonawcy, Zamawiający może – niezwłocznie po zawiadomieniu Wykonawcy – powierzyć dalsze wykonywanie przedmiotu umowy osobie trzeciej. Jeżeli wykonanie przedmiotu umowy przez osobę trzecią spowodowało wzrost kosztów przedmiotu umowy (przy niezmienionym ich zakresie), to Wykonawca zwróci Zamawiającemu kwotę odpowiadającą powstałemu zwiększeniu kosztów. Koszt przedmiotu umowy ustala się na podstawie oferty Wykonawcy lub umowy oraz kosztorysu powykonawczego nowego wykonawcy.
3. Wykonawca może odstąpić od dalszej realizacji Umowy z przyczyn leżących po stronie Zamawiającego, jeżeli Zamawiający po dwukrotnym wezwaniu nie przekaże Wykonawcy dokumentów niezbędnych do prawidłowego wykonania przedmiotu umowy, o których mowa w §5 punkt a) Ogólnych Warunków lub nie ureguluje płatności, o której mowa w §7 ust.6 punkt a) Ogólnych Warunków.
4. W przypadku odstąpienia od Umowy przez Wykonawcę z przyczyn wskazanych w ust. 3, Zamawiający zapłaci Wykonawcy karę umowną w wysokości 20 % wartości wynagrodzenia brutto określonego w ofercie Wykonawcy lub Umowie.
5. W przypadku odstąpienia od Umowy, Strony obciążają następujące obowiązki szczególne:
- a) w terminie 3 dni od daty odstąpienia od Umowy, Wykonawca przy udziale Zamawiającego sporządzi szczegółowy protokół inwentaryzacyjny przedmiotu umowy według stanu na dzień odstąpienia;
  - b) w przypadku przerwania robót budowlanych Wykonawca zabezpieczy przerwane roboty budowlane w zakresie obustronnie uzgodnionym na koszt tej Strony, z przyczyny której nastąpiło odstąpienie od Umowy.

#### **§14 Cesja praw**

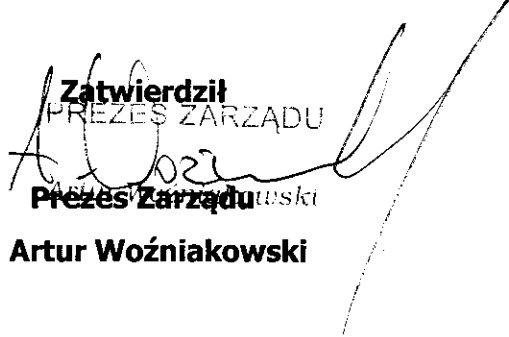
1. Wykonawca nie może przenieść wszystkich lub części swoich praw i obowiązków z tytułu Umowy bez uprzedniej, pisemnej zgody Zamawiającego.
2. Zamawiający jest uprawniony do przeniesienia swoich praw i obowiązków z tytułu Umowy bez konieczności uzyskiwania zgody Wykonawcy.

#### **§14 Postanowienia końcowe**

1. W sprawach nieuregulowanych w niniejszych Ogólnych Warunkach stosuje się odpowiednie obowiązujące przepisy, w tym w szczególności ustawy z dnia 23.04.1964 r. *Kodeks cywilny* (Dz.U. 1964. Nr 15, poz.93 z późn. zm.) oraz ustawy z dnia 07.07.1994 r. *Prawo budowlane* (Dz.U. 2010. Nr 243, poz. 1623 z późn. zm.)
2. Niniejsze Ogólne Warunki wchodzi w życie z dniem 24.10.2012 r. i mają zastosowanie do umów o roboty budowlane zawieranych począwszy od tej daty.
3. Niniejsze Ogólne Warunki zostały zatwierdzone uchwałą nr 15/2012 Zarządu Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji w Piasecznie Sp. z o.o. z dnia 24.10.2012 roku

#### **Załączniki:**

- Załącznik nr 1 – Opłaty na rzecz Zamawiającego z tytułu kolejnych i następnych odbiorów;
- Załącznik nr 2 – Wzór gwarancji należytego wykonania umowy i usunięcia wad;
- Załącznik nr 3 – Wzór karty gwarancyjnej

**Zatwierdził**  
PREZES ZARZĄDU  
  
**Prezes Zarządu**  
**Artur Woźniakowski**