UMOWA O GENERALNE WYKONAWSTWO NR .....

umowa o roboty budowlane (art. 647 Kodeksu cywilnego) z generalnym wykonawcą realizującym inwestycję z udziałem podwykonawców

Miejsce zawarcia		**Data zawarcia**	

§ 1. Strony

Inwestor *nazwa, adres, NIP, KRS lub CEIDG, reprezentacja*	
Generalny wykonawca *nazwa, adres, NIP, KRS lub CEIDG, reprezentacja*	

§ 2. Przedmiot i dokumentacja

Inwestycja *nazwa, adres, nr pozwolenia na budowę lub zgłoszenia*	
Zakres robót generalnego wykonawcy *opis, kondygnacje, branże*	
Roboty wyłączone z zakresu *wykonuje inwestor lub inni wykonawcy*	

Wymagana przez przepisy dokumentacja jest częścią składową umowy (art. 648 § 2 KC). W razie wątpliwości przyjmuje się, że generalny wykonawca podjął się wszystkich robót objętych projektem stanowiącym część składową umowy (art. 649 KC).

Dokument	Numer / rewizja	Data	Uwagi

§ 3. Teren budowy i kierownictwo

Przekazanie terenu budowy *data, protokół (art. 22 pkt 1 Prawa budowlanego)*		**Media i dojazd** *energia, woda, droga*	
Kierownik budowy *imię i nazwisko, uprawnienia, nr w izbie*		**Inspektor nadzoru inwestorskiego** *imię i nazwisko, specjalność*	

Od chwili protokolarnego przejęcia terenu budowy generalny wykonawca ponosi aż do oddania obiektu odpowiedzialność na zasadach ogólnych za szkody wynikłe na tym terenie (art. 652 KC). Gdy dokumentacja, teren, maszyny lub urządzenia od inwestora nie nadają się do prawidłowego wykonania robót, generalny wykonawca niezwłocznie zawiadamia inwestora (art. 651 KC).

§ 4. Terminy

Rozpoczęcie robót		**Zakończenie robót i oddanie obiektu**	
Harmonogram rzeczowo-finansowy *załącznik nr .....*		**Odbiory częściowe** *etapy, terminy*	

§ 5. Wynagrodzenie i zabezpieczenia

- ☐ wynagrodzenie ryczałtowe: ..... zł netto / kosztorysowe według cen jednostkowych z załącznika nr .....
- ☐ płatności częściowe według protokołów odbioru lub przerobowych (art. 654 KC): ..... % po ....., termin zapłaty faktury: ..... dni od doręczenia
- ☐ gwarancja zapłaty udzielana przez inwestora (art. 649¹ § 1 KC): bankowa / ubezpieczeniowa / akredytywa / poręczenie banku; termin: .....; koszty po połowie (art. 649¹ § 3)
- ☐ kaucja gwarancyjna: ..... % wynagrodzenia, zwrot: ..... dni po odbiorze końcowym
- ☐ roboty dodatkowe i konieczne rozlicza się po akceptacji inwestora na piśmie (art. 649³ § 1 KC)

§ 6. Podwykonawcy (art. 647¹ KC)

☐ generalny wykonawca zgłasza inwestorowi na piśmie szczegółowy przedmiot robót podwykonawcy przed przystąpieniem do ich wykonywania (art. 647¹ § 1 i 4)

☐ sprzeciw inwestora w ciągu 30 dni od doręczenia zgłoszenia / w krótszym terminie: ..... dni (art. 647¹ § 1¹)

☐ termin sprzeciwu w umowach z podwykonawcami i dalszymi podwykonawcami nie krótszy niż w tej umowie (art. 647¹ § 1²)

☐ zgłoszenie zastępuje umowa inwestora z generalnym wykonawcą zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej, określająca szczegółowy przedmiot robót oznaczonego podwykonawcy (art. 647¹ § 2)

☐ wynagrodzenie podwykonawcy w zgłoszeniu nie wyższe niż należne generalnemu wykonawcy za te roboty (art. 647¹ § 3)

Lp.	Podwykonawca	Zakres robót	Wartość zł	Zgłoszono dnia	Sprzeciw
1.					
2.					
3.					
4.					

§ 7. BHP, koordynacja i dokumenty

☐ generalny wykonawca opracowuje instrukcję bezpiecznego wykonywania robót przed ich rozpoczęciem i zapoznaje z nią pracowników (§ 2 rozp. w sprawie BHP przy robotach budowlanych)

☐ plan bezpieczeństwa i ochrony zdrowia sporządza lub zapewnia kierownik budowy przed rozpoczęciem budowy, gdy zachodzi przypadek z art. 21a ust. 1a Prawa budowlanego

☐ koordynator BHP wyznaczony przez pracodawców (art. 208 § 1 pkt 2 KP): .....; nie zwalnia pracodawców z obowiązku zapewnienia BHP własnym pracownikom (art. 208 § 2)

☐ bezpośredni nadzór nad BHP na stanowiskach pracy sprawują kierownik robót i mistrz budowlany (§ 5 rozp.)

☐ dokumenty pracowników podwykonawców przed wejściem na budowę: .....; regulamin budowy jako załącznik

§ 8. Odbiory, rękojmia i gwarancja

Odbiór końcowy *zgłoszenie gotowości, termin, protokół*		**Dokumenty do odbioru** *dokumentacja powykonawcza, atesty, protokoły prób*	
Rękojmia *okres*		**Gwarancja jakości** *okres, zakres*	

Do skutków opóźnienia wykonawcy z rozpoczęciem robót lub wykończeniem obiektu, wykonywania robót w sposób wadliwy lub sprzeczny z umową, do rękojmi za wady oraz do uprawnienia inwestora do odstąpienia od umowy przed ukończeniem obiektu stosuje się odpowiednio przepisy o umowie o dzieło (art. 656 § 1 KC).

§ 9. Kary umowne i odstąpienie

Zdarzenie (zobowiązanie niepieniężne, art. 483 § 1 KC)	Kara	Limit	Uwagi
Opóźnienie w zakończeniu robót lub etapu			
Opóźnienie w usunięciu wad			
Zatrudnienie podwykonawcy bez zgłoszenia inwestorowi			
Wejście pracownika bez wymaganych dokumentów			
Odstąpienie z przyczyn leżących po stronie wykonawcy			

Kara umowna należy się w zastrzeżonej wysokości bez względu na wysokość poniesionej szkody; dłużnik może żądać jej zmniejszenia, gdy zobowiązanie wykonano w znacznej części albo kara jest rażąco wygórowana (art. 484 KC). Za opóźnienie w zapłacie wynagrodzenia wierzyciel ma odsetki (art. 481 KC), nie karę umowną.

☐ przyczyny odstąpienia przez inwestora: .....

☐ generalny wykonawca może odstąpić od umowy z winy inwestora, jeżeli nie uzyska żądanej gwarancji zapłaty w terminie niekrótszym niż 45 dni (art. 649^4 § 1 KC)

§ 10. Postanowienia końcowe

Ubezpieczenie *rodzaj, suma, kto zawiera*		**Osoby do kontaktu i doręczeń** *adresy, e-mail*	

Załączniki (dokumentacja, harmonogram, kosztorys, lista podwykonawców, regulamin budowy, gwarancja zapłaty)

Inwestor

Generalny wykonawca