

ZARZĄDZENIE MINISTRA BUDOWNICTWA I PRZEMYSŁU MATERIAŁÓW BUDOWLANYCH

z dnia 6 lipca 1977 r.

w sprawie ogólnych warunków umów o roboty budowlane wykonywane na rzecz jednostek gospodarki uspołecznionej przez jednostki gospodarki nie uspołecznionej.

Na podstawie art. 384 § 1 Kodeksu cywilnego i § 1 ust. 1 pkt 2 lit. b) uchwały nr 193 Rady Ministrów z dnia 3 sierpnia 1973 r. w sprawie upowaznienia naczelných organów administracji państwowej do ustalania ogólnych warunków i wzorów umów (Monitor Polski Nr 36, poz. 219) zarządza się, co następuje:

§ 1. 1. Ustala się ogólne warunki umów o roboty budowlane wykonywane na rzecz jednostek gospodarki uspołecznionej przez jednostki gospodarki nie uspołecznionej, stanowiące załącznik do zarządzenia, zwane dalej „ogólnymi warunkami umów”.

2. Umowa o roboty budowlane może być zawarta, jeżeli wartość robót objętych umową mieści się w limicie wydatków dla jednostek gospodarki uspołecznionej określonych w trybie odrębnych przepisów

§ 2. 1. Jednostki gospodarki nie uspołecznionej wykonują roboty budowlane na rzecz jednostek gospodarki uspołecznionej na podstawie uprzednio zawartej umowy.

2. Strony mogą w umowach o wykonanie robót budowlanych regulować wzajemne prawa i obowiązki odmiennie, niż to stanowią ogólne warunki umów, tylko wtedy, gdy to wynika z przepisów tych ogólnych warunków umów.

3. Postanowienia umów odbiegające od ustalonych w ogólnych warunkach umów, z zastrzeżeniem ust. 2, są nieważne, a zamiast nich należy stosować odpowiednio przepisy tych warunków umów.

§ 3. Zasady udzielania zamówień jednostkom gospodarki nie uspołecznionej w drodze zbierania ofert, przetargu i bezofertowej określają odrębne przepisy.

§ 4. W sprawach nie uregulowanych w ogólnych warunkach umów, o których mowa w § 1, stosuje się przepisy Kodeksu cywilnego.

§ 5. Przepisy ogólnych warunków umów obowiązują strony bez potrzeby zamieszczania ich w treści umowy.

§ 6. Traci moc zarządzenie Ministra Budownictwa i Przemysłu Materiałów Budowlanych z dnia 7 listopada 1959 r. w sprawie umów o roboty budowlano-montażowe, wykonywane na rzecz jednostek gospodarki uspołecznionej przez jednostki gospodarki nie uspołecznionej (Monitor Polski z 1959 r. Nr 97, poz. 521, z 1969 r. Nr 19, poz. 159 i z 1971 r. Nr 6, poz. 37).

§ 7. 1. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem 1 sierpnia 1977 r. i stosuje się do umów zawieranych po tym terminie, z zastrzeżeniem ust. 2.

2. Umowy zawarte przed dniem 1 sierpnia 1977 r. mogą być dostosowane przez strony do przepisów zarządzenia.

Minister Budownictwa i Przemysłu Materiałów Budowlanych: A. Glazur

Załącznik do zarządzenia Ministra Budownictwa i Przemysłu Materiałów Budowlanych z dnia 6 lipca 1977 r. (poz. 102).

OGÓLNE WARUNKI UMÓW O ROBOTY BUDOWLANE WYKONYWANE NA RZECZ JEDNOSTEK GOSPODARKI USPOŁECZNIONEJ PRZEZ JEDNOSTKI GOSPODARKI NIE USPOŁECZNIONEJ

Rozdział 1

Przepisy ogólne.

§ 1. 1. Ilekroć w niniejszych przepisach jest mowa o:

- 1) robotach budowlanych — należy przez to rozumieć roboty polegające na budowie, montażu, remoncie albo rozbiórce obiektu budowlanego lub jego części oraz urządzeń reklamowych, dzieł plastycznych i innych urządzeń wpływających na wygląd obiektu budowlanego,
- 2) zamawiającym — należy przez to rozumieć jednostkę gospodarki uspołecznionej, udzielającą wykonawcy zamówienia na wykonanie robót budowlanych,
- 3) wykonawcy — należy przez to rozumieć spółdzielnię rzemieślniczą, rzemieślnika lub inną jednostkę gospodarki nie uspołecznionej, uprawnionych do wykonywania robót budowlanych i podejmujących się ich wykonania,
- 4) podwykonawcy — należy przez to rozumieć jednostkę gospodarki nie uspołecznionej, której wykonawca zleca wykonanie określonych robót budowlanych; nie uważa się za podwykonawcę członka spółdzielni rzemieślniczej wykonującego roboty na zlecenie tej spółdzielni,
- 5) wykonawcy częściowym — należy przez to rozumieć wykonawcę, który na zlecenie zamawiającego realizuje z innymi wykonawcami powierzoną mu część robót przewidzianych do wykonania.

2. Wykonanie nowych obiektów, w których wartość robót budowlanych (cena całkowita) przekracza 100 tys. zł, może być powierzona wyłącznie spółdzielni rzemieślniczej.

3. Spółdzielnia rzemieślnicza podejmująca się wykonania robót budowlanych może powierzać wykonanie niektórych robót podwykonawcom branżowym, koordynując ich działalność i zapewniając im warunki niezbędne do wykonania tych robót.

§ 2. Przez umowę o roboty budowlane wykonawca robotów zobowiązuje się wykonać na rzecz zamawiającego i oddać mu przedmiot umowy, wykonany zgodnie z umową, dokumentacją projektową, zasadami wiedzy technicznej i przepisami techniczno-budowlanymi, a zamawiający — odebrać ten przedmiot i zapłacić należne (umówione) wynagrodzenie.

§ 3. Do obowiązków zamawiającego należy:

- 1) dostarczenie dokumentacji projektowej, chyba że strony umówią się inaczej,
- 2) uzyskanie pozwolenia na budowę lub dokonanie odpowiednich czynności wymaganych przez Prawo budowlane,

- 3) przekazanie wykonawcy terenu budowy lub — stosownie do umowy — umożliwienie mu rozpoczęcia i wykonania robót,
- 4) dostarczenie na budowę określonych w umowie materiałów, konstrukcji, maszyn i urządzeń oraz powierzenie ich wykonawcy,
- 5) koordynacja wykonania robót, w razie gdy na budowie działają wykonawcy częściowi,
- 6) odbiór przedmiotu umowy,
- 7) przeprowadzenie rozruchu, jeżeli strony nie umówiły się inaczej,
- 8) zapłata wynagrodzenia wykonawcy.

§ 4. Do obowiązków wykonawcy należy:

- 1) wykonanie robót budowlanych zgodnie z umową, dokumentacją projektową, zasadami wiedzy technicznej i przepisami techniczno-budowlanymi,
- 2) dostarczenie określonych w umowie materiałów,
- 3) koordynacja wykonawstwa robót budowlanych w razie wykonywania ich przy pomocy podwykonawców,
- 4) zawiadamianie zamawiającego o wykonaniu robót zanikających lub ulegających zakryciu,
- 5) oddanie zamawiającemu wykonanego przedmiotu umowy.

§ 5. Bez zgody zamawiającego wykonawca nie może:

- 1) przenieść na inną jednostkę lub osobę praw i obowiązków wynikających z zawartej umowy,
- 2) powierzyć wykonanie robót budowlanych objętych umową podwykonawcom, z zastrzeżeniem § 1 ust. 3.

§ 6. Zamawiający i wykonawca robót są obciążeni, każdy w swoim zakresie, obowiązkami wynikającymi z przepisów określających czynności geodezyjne obowiązujące w budownictwie, z uwzględnieniem § 24.

§ 7. 1. Zamawiający i wykonawca są obowiązani współdziałać przy zawieraniu i wykonywaniu umowy w celu terminowego, najlepszego i najoszczędniejszego wykonania robót budowlanych objętych umową oraz zabezpieczenia gospodarki narodowej przed stratami.

2. W razie powstania przeszkód w wykonaniu robót każda ze stron, w ramach swoich obowiązków, jest obowiązana do usunięcia tych przeszkód pod rygorem wynagrodzenia szkód poniesionych z tego tytułu przez drugą stronę.

3. Wykonawca jest obowiązany współdziałać z zamawiającym w sprawach związanych z wykonaniem czynności wymaganych przez Prawo budowlane, niezbędnych do oddania do użytku obiektu budowlanego.

4. Zamawiający jest uprawniony do kontrolowania jakości robót budowlanych wykonywanych przez wykonawcę, jakości wbudowanych materiałów oraz zgodności przebiegu robót budowlanych z umową.

§ 8. Wykonawca powołuje kierownika budowy (robót), jeżeli wymagają tego przepisy, a zamawiający wskazuje osobę, której powierzył kontrolę nad robotami.

§ 9. Wykonawca prowadzi na budowie:

- 1) dziennik budowy, stosownie do przepisów Prawa budowlanego,
- 2) księgę obmiaru robót sprawdzaną przez zamawiającego.

§ 10. 1. Wykonawca jest obowiązany zawiadomić na piśmie zamawiającego o konieczności wykonania robót budowlanych nie objętych dokumentacją projektową, jak również o wadach i brakach w tej dokumentacji zauważonych po jej otrzymaniu oraz stwierdzonych w czasie wykonywania robót budowlanych.

2. Roboty budowlane nie objęte dokumentacją projektową oraz roboty dodatkowe i zamiennie mogą być wykonane tylko na podstawie pisemnego zamówienia, przyjętego przez wykonawcę w formie aneksu do umowy. W takim wypadku zamawiający jest obowiązany dostarczyć wykonawcy wraz z zamówieniem niezbędne projekty (rysunki).

§ 11. Bez uprzedniej zgody zamawiającego mogą być wykonywane tylko roboty, których natychmiastowe wykonanie jest niezbędne ze względu na bezpieczeństwo lub konieczność zapobieżenia awarii. Podstawą podjęcia robót jest sporządzony przez wykonawcę protokół konieczności przesłany zamawiającemu po dokonaniu odpowiedniego wpisu do dziennika budowy. Zamawiający pokrywa wartość tych robót, jeżeli konieczność ich wykonania nie powstała z przyczyn, za które odpowiada wykonawca.

§ 12. W razie powołania na budowie specjalnego kierownictwa montażu maszyn i urządzeń umowa o to kierownictwo powinna być uzgodniona z wykonawcą, który może zażądać skoordynowania jej postanowień z postanowieniami obowiązującej go umowy.

Rozdział 2

Zawarcie umowy.

§ 13. 1. Umowa o roboty budowlane powinna być zawarta w formie dokumentu podpisanego przez obie strony.

2. Jeżeli orientacyjna wartość zamówienia nie przekracza 25.000 zł, umowę można zawrzeć w formie pisemnego zamówienia, potwierdzonego przez wykonawcę, albo na podstawie oferty wykonawcy przyjętej przez zamawiającego.

3. Zamawiający może zaniechać zawarcia umowy w formie pisemnej, jeżeli wartość robót budowlanych nie przekracza 10.000 zł, a roboty będą wykonane w dniu zawarcia umowy.

§ 14. Jeżeli zamawiającego nie obowiązuje przeprowadzenie przetargu lub zbieranie ofert, kieruje on do wykonawcy zamówienie określające przedmiot i warunki proponowanej umowy, dołączając odpowiednią dokumentację projektową.

§ 15. 1. Wykonawca na podstawie zamówienia sporządza projekt umowy i przesyła go w celu podpisania zamawiającemu.

2. Umowa zostaje zawarta z chwilą podpisania przez obydwie strony, a w wypadku, o którym mowa w § 13 ust. 2, z chwilą otrzymania przez stronę, która wysłała zamówienie lub ofertę, potwierdzenia zamówienia albo przyjęcia oferty bez zastrzeżeń.

§ 16. Umowa powinna zawierać wszystkie postanowienia określające obowiązki i uprawnienia stron, zabezpieczające ich interesy, a w szczególności:

- 1) oznaczenie stron zawierających umowę, ich siedziby oraz datę i miejsce zawarcia umowy,
- 2) określenie przedmiotu umowy zgodnie z załączoną dokumentacją projektową,
- 3) datę przekazania wykonawcy terenu budowy lub datę umożliwienia mu rozpoczęcia wykonywania robót budowlanych,
- 4) datę, w której wykonany przedmiot umowy ma być oddany zamawiającemu,
- 5) orientacyjną wysokość wynagrodzenia wykonawcy z podaniem cen jednostkowych objętych umową robót budowlanych, ze wskazaniem cennika i pozycji oraz wszystkich narzutów i dodatków przysługujących wykonawcy,
- 6) rodzaj, ilość i terminy powierzenia przez zamawiającego materiałów, konstrukcji, maszyn i urządzeń, potrzebnych do wykonania przedmiotu umowy,
- 7) rodzaj i ilość materiałów, które w granicach określonych w § 27 ma dostarczyć wykonawca,
- 8) sposób zabezpieczenia materiałów, konstrukcji, maszyn i urządzeń powierzonych wykonawcy w związku z umową,
- 9) sposób rozliczenia z powierzonych wykonawcy materiałów, konstrukcji, maszyn i urządzeń,
- 10) sposób zapłaty wynagrodzenia wykonawcy,
- 11) jeżeli umowa jest zawierana ze spółdzielnią rzemieślniczą — wymienienie członków spółdzielni, którzy będą bezpośrednio wykonywać roboty budowlane objęte umową,
- 12) nazwę, numer i datę dokumentu uprawniającego wykonawcę (wykonawców) do wykonywania robót budowlanych objętych umową oraz oznaczenie organu, który dokument ten wydał,
- 13) stwierdzenie, czy wykonawcy przysługuje różnica cen materiałów, o których mowa w § 49 ust. 2,
- 14) inne uzgodnione postanowienia, jak np. wyznaczenie pełnomocników stron i zakresu ich umocowania itp.

Rozdział 3

Dokumentacja projektowa.

§ 17. 1. Dokumentacja projektowa powinna odpowiadać przepisom o projektowaniu inwestycji.

2. Dokumentacja dotycząca robót remontowych powinna ograniczać się do rysunków lub danych niezbędnych do przeprowadzenia remontu i określenia jego kosztu.

3. Przepis ust. 2 nie dotyczy robót w obiektach zabytkowych.

§ 18. 1. Wykonawca sprawdza, czy zamawiający dostarczył dokumentację projektową w zakresie przewidzianym w umowie oraz czy dokumentacja jest kompletna z punktu widzenia celu, któremu ma służyć. Sprawdzenie to powinno odbyć się w terminie nie dłuższym niż 30 dni.

2. O zauważonych wadach dokumentacji projektowej wykonawca powinien niezwłocznie zawiadomić zamawiającego.

Rozdział 4

Tereny budowy lub robót.

§ 19. 1. Zamawiający jest obowiązany przekazać wykonawcy teren budowy lub umożliwić mu wykonywanie robót budowlanych w zakresie i terminach określonych w umowie. Czynnności te powinny być stwierdzone protokolarnie.

2. Za zgodą stron teren może być przekazany częściami.

3. Przekazanie, o którym mowa w ust. 1, powinno być stwierdzone wpisem w dzienniku budowy, z zastrzeżeniem § 9 pkt 1.

4. Jednocześnie z przekazaniem terenu budowy zamawiający powinien przekazać potrzebne wykonawcy informacje o tym terenie wraz z planem urządzeń podziemnych.

§ 20. Po przejęciu terenu budowy (robót) wykonawca odpowiada wobec zamawiającego na zasadach ogólnych za szkody wynikłe na tym terenie do chwili oddania zamawiającemu przedmiotu umowy.

§ 21. 1. Wykonawca jest obowiązany do zapewnienia na przekazanym mu terenie budowy (robót) ochrony mienia znajdującego się na tym terenie, bezpieczeństwa i higieny pracy, zabezpieczenia przeciwpożarowego oraz do utrzymania porządku.

2. Organizacja i koordynacja usług dla wykonawców częściowych należy do obowiązków zamawiającego, a dla podwykonawców — do obowiązków wykonawcy.

§ 22. 1. Przy wykonywaniu robót w czynnym zakładzie przemysłowym lub usługowym zamawiający jest obowiązany zapewnić urządzenia ochronne i zabezpieczające w dziedzinie bezpieczeństwa i higieny pracy, ochronę mienia wykonawcy i ochronę przeciwpożarową oraz skoordynować prowadzoną działalność z robotami budowlanymi.

2. Jeżeli urządzenia ochronne i zabezpieczające wymagają wykonania robót budowlanych, wykonawca na zlecenie zamawiającego ma obowiązek odpłatnego wykonania tych robót.

§ 23. 1. Zamawiającego obciążają nakłady na budowę i konserwację następujących tymczasowych obiektów i urządzeń potrzebnych do wykonania budowy (robót):

- 1) dróg dojazdowych (bocznicy kolejowych) do oznaczonych punktów na terenie budowy (robót) wraz ze związanymi z nimi urządzeniami,
- 2) doprowadzenia wody wraz z ujęciami lub studnią, pompownią, zbiornikiem itp., z wyjątkiem nakładów na rozprawienie wody po terenie budowy (robót),
- 3) linii zasilających elektroenergetycznych ze stacją transformatorów (bez rozprawienia po terenie),
- 4) obiektów i urządzeń niezbędnych dla zamawiającego.

2. Nakłady na urządzenia terenu budowy (robót) nie wymienione w ust. 1 obciążają wykonawcę.

§ 24. Wykonawcy przysługuje dodatkowe wynagrodzenie za wytyczenie osi budowanego obiektu (obiektów), stanowisk remontowych urządzeń, linii zabudowań i poziomu chodnika oraz stałych punktów niwelacyjnych (reperów).

§ 25. 1. Ochrona znajdujących się na terenie budowy (robót) i w jego otoczeniu, nie przewidzianych do likwidacji: gleby, roślinności, zbiorników i cieków wodnych oraz innych elementów środowiska, jak też instalacji i urządzeń należy do obowiązków wykonawcy.

2. Przed oddaniem zamawiającemu wykonanych robót wykonawca jest obowiązany uporządkować teren budowy (robót), a także ulicę, sąsiednią nieruchomość, budynek, mieszkanie lub lokal, w razie korzystania z nich.

Rozdział 5

Dostawa materiałów, maszyn, urządzeń i konstrukcji.

§ 26. 1. Wykonawca wykonuje roboty z materiałów powierzonych przez zamawiającego oraz z materiałów własnych w zakresie określonym w umowie.

2. Materiały powierzone rozlicza się według cen uwzględnionych w kosztorysie.

3. Materiały z odzysku występujące przy robotach modernizacyjnych i remontowych, przekazane wykonawcy do wbudowania, traktuje się jak materiały powierzone.

§ 27. 1. Wartość materiałów własnych wykonawcy użytych do wykonania robót objętych umową, wycenionych według cen zakupu przyjętych w kosztorysie (bez kosztów transportu zewnętrznego), nie może przekraczać 25.000 zł.

2. Jeżeli wykonawcą robót jest spółdzielnia rzemieślnicza, wartość materiałów, o której mowa w ust. 1, dotyczy każdego branżowego rodzaju robót.

3. W wypadkach gospodarczo uzasadnionych w odniesieniu do robót remontowych, których wykonawcą jest spółdzielnia rzemieślnicza, wartość materiałów może być podwyższona przez jednostkę nadrzędną zamawiającego do 50.000 zł.

4. Po zakończeniu robót wykonawca jest obowiązany rozliczyć się z powierzonych materiałów ilościowo i wartościowo oraz zwrócić zamawiającemu materiały nie zużyte albo może odkupić je od zamawiającego w trybie przepisów w sprawie rozporządzania przez państwowe jednostki organizacyjne niektórymi ruchomymi składnikami majątkowymi.

5. Do wartości materiałów własnych wykonawcy, określonych w ust. 1 i 3, nie wlicza się materiałów:

- 1) zakupionych w spółdzielni rzemieślniczej lub hurtowni zaopatrzenia rzemiosła, uprawnionej do obrotu materiałami budowlanymi,
- 2) wyprodukowanych we własnym zakresie przez rzemieślników lub spółdzielnie rzemieślnicze (np. farby, kity, szpachlówki),
- 3) wody oraz materiałów przestrzennych i sypkich, jak żwir, piasek, kruszywo, żużel itp.,
- 4) drobnych, jak gwoździe, pakuły, klej, uszczelki, papier ścierny itp.,
- 5) pomocniczych, przeznaczonych do deskowania, na tymczasowe ogrodzenie, rusztowania itp., służących do wielokrotnego użycia.

6. Ograniczenia wynikające z przepisów ust. 1—3 nie dotyczą umów o roboty budowlane, w których zamawiającym jest organizacja rzemieślnicza.

§ 28. Wykonawca, który do wykonania zleconych mu robót użył materiałów własnych, innych niż określone w umowie lub o wartości wyższej niż ustalona w § 27 ust. 1—3, nie otrzymuje dopłat stanowiących różnicę między cenami detalicznymi tych materiałów a cenami uwzględnionymi w kosztorysie oraz zwrotu kosztów ich transportu na plac budowy. Sumę różnic cen materiałów i kosztów

transportu zamawiający jest obowiązany rozliczyć zgodnie z przepisami w sprawie różnic budżetowych oraz zasad stosowania niektórych cen.

§ 29. 1. Zamawiający dostarcza na swój koszt loco magazyn na terenie budowy (robót) maszyny, urządzenia i konstrukcje przeznaczone do montażu, przekazując je wykonawcy w terminach ustalonych w umowie lub uzgodnionych w toku wykonywania umowy.

2. Na żądanie zamawiającego wykonawca ma obowiązek przechowywać odpłatnie maszyny, urządzenia i konstrukcje dostarczone przed terminem umownym na przejęty przez niego teren budowy (robót).

3. Jeżeli strony nie umówiły się inaczej, odpowiedzialność za maszyny, urządzenia i konstrukcje oraz koszt ich przechowywania i konserwacji obciążają — do czasu przekazania wykonawcy — zamawiającego, a po przekazaniu wykonawcę, z zastrzeżeniem ust. 2.

§ 30. Zamawiający doręcza wykonawcy specyfikację fabryczną, opis techniczny oraz warunki techniczne, którym powinny odpowiadać dostarczone maszyny, urządzenia i konstrukcje.

§ 31. 1. Wykonawcy nie obciąża obowiązek technicznego odbioru maszyn, urządzeń, konstrukcji i materiałów dostarczonych przez zamawiającego, chyba że strony umówią się inaczej.

2. Wady w maszynach, urządzeniach i konstrukcjach przeznaczonych do montażu, ujawnione w trakcie montażu, stwierdza się w protokole sporządzonym przez przedstawicieli zamawiającego i wykonawcy. Reklamacje do dostawcy (sprzedawcy) maszyn, urządzeń, konstrukcji i materiałów wnosi zamawiający.

Rozdział 6

Odbiory.

§ 32. 1. Odbiór ma na celu przekazanie zamawiającemu ustalonego w umowie przedmiotu po sprawdzeniu należytego jego wykonania.

2. Stosownie do umowy przedmiotem odbioru może być całość robót lub taka ich część, która może być użytkowana zgodnie z jej przeznaczeniem.

§ 33. 1. Zamawiający jest obowiązany do sprawdzania ilości i zgodności z umową wykonanych robót w razie:

- 1) zakończenia robót zanikających lub ulegających zakryciu,
- 2) mającej nastąpić dłuższej przerwy w wykonaniu robót.

2. Sprawdzenia, o którym mowa w ust. 1, nie jest równoznaczne z odbiorem.

3. Sprawdzenie powinno być dokonane najpóźniej w ciągu 3 dni od daty otrzymania zawiadomienia przez zamawiającego, chyba że strony umówią się inaczej.

§ 34. 1. Datę gotowości do odbioru określonego w umowie przedmiotu ustala wykonawca, zawiadamiając o tym zamawiającego co najmniej na 10 dni przed tą datą.

2. Zamawiający jest obowiązany zawiadomić wykonawcę o dniu rozpoczęcia czynności odbioru i dokonać odbioru w ciągu 5 dni, licząc od daty gotowości do odbioru.

3. Strony mogą w umowie ustalić inne terminy niż określone w ust. 1 i 2.

§ 35. 1. Przed odbiorem robót wykonawca jest obowiązany przeprowadzić wymagane przez przepisy i umowę

próby techniczne konstrukcji, maszyn lub urządzeń, a także uzyskać zaświadczenia właściwych organów warunkujące możliwość eksploatacji wykonanego przedmiotu umowy.

2. Próby powinny być przeprowadzone w obecności zamawiającego, chyba że nie stawi się on w uzgodnionym terminie ich przeprowadzenia.

3. Z przeprowadzenia prób należy spisać protokół. W razie nieobecności zamawiającego wykonawca sporządza protokół jednostronny.

4. Za przeprowadzenie prób i uzyskanie zaświadczeń należy się wykonawcy odrębne wynagrodzenie, chyba że koszt tych czynności został uwzględniony w kosztorysowych cenach jednostkowych.

§ 36. Odbiór przeprowadza zamawiający przez upoważnionego do tego przedstawiciela. W odbiorze mogą brać udział przedstawiciele podwykonawców, a także zaproszeni przez strony rzeczoznawcy i użytkownicy, a w odniesieniu do budynków mieszkalnych również przedstawiciele samorządu mieszkańców.

§ 37. Strony są obowiązane przygotować się do sprawnego odbioru i dokonać go z należyłą starannością. W szczególności wykonawca jest obowiązany zgromadzić i udostępnić zamawiającemu do wglądu wszystkie potrzebne do przeprowadzenia odbioru dokumenty, z wyjątkiem tych, które są również w posiadaniu zamawiającego, a także umożliwić zamawiającemu dokonanie dokładnych oględzin przedmiotu odbioru.

§ 38. 1. Wynik odbioru ustala się, protokołarnie.

2. Protokół, który spisuje przedstawiciel zamawiającego, powinien zawierać:

- 1) oznaczenie miejsca sporządzenia protokołu,
- 2) datę rozpoczęcia i zakończenia czynności odbioru,
- 3) oznaczenie osób uczestniczących w odbiorze i charakteru, w jakim uczestniczą w tej czynności,
- 4) wymienienie dokumentów przygotowanych przez wykonawcę i dokumentów przekazanych zamawiającemu przy odbiorze,
- 5) wynik dokonanego sprawdzenia ilości i jakości robót podlegających odbiorowi, w szczególności zgodności ich wykonania z umową, dokumentacją projektową, zasadami wiedzy technicznej i przepisami techniczno-budowlanymi,
- 6) wymienienie ujawnionych wad,
- 7) decyzję zamawiającego co do przyjęcia lub odmowy przyjęcia oddawanego przez wykonawcę przedmiotu umowy, co do terminu usunięcia ujawnionych wad, co do obniżenia wynagrodzenia wykonawcy lub co do powtórnego wykonania robót,
- 8) oświadczenia i wyjaśnienia wykonawcy i osób uczestniczących w odbiorze,
- 9) podpisy przedstawicieli zamawiającego, wykonawcy i osób uczestniczących.

§ 39. Protokół powinien być sporządzony i podpisany w dniu zakończenia czynności odbioru. Dzień podpisania protokołu odbioru jest dniem wykonania określonych w umowie obowiązków wykonawcy.

§ 40. 1. Jeżeli zamawiający nie dokona odbioru w terminie ustalonym w § 34, wykonawca może ustalić komisyjnie w protokole, że przedmiot odbioru został wykonany zgodnie z umową, zawiadamiając o tym zamawiającego.

2. Protokół, o którym mowa w ust. 1, stanowi podstawę do wystawienia faktury.

3. Zamawiający, który dopuścił się zwłoki w dokonaniu odbioru w terminie, o którym mowa w § 34, jest obowiązany zwrócić wykonawcy koszty zabezpieczenia, strzeżenia i konserwacji przedmiotu odbioru oraz zapłacić karę umowną przewidzianą w § 53 ust. 2 pkt 5.

Rozdział 7

Rękojmia za wady.

§ 41. Wykonawca jest odpowiedzialny wobec zamawiającego, jeżeli wykonane roboty budowlane mają wady zmniejszające ich wartość lub użyteczność ze względu na cel określony w umowie.

§ 42. 1. Uprawnienia z tytułu rękojmi za wady fizyczne wygasają po upływie roku, a gdy chodzi o wady budynków — po upływie 3 lat, licząc od dnia, kiedy obiekt został zamawiającemu wydany.

2. Zamawiający może wykonać uprawnienia z tytułu rękojmi nawet po upływie terminów, o których mowa w ust. 1, jeżeli reklamował wadę przed upływem tych terminów.

§ 43. 1. Jeżeli wady przedmiotu umowy stwierdzone przy odbiorze dadzą się usunąć, zamawiający może:

- 1) odmówić przyjęcia robót do czasu usunięcia wad uniemożliwiających użytkowanie obiektu,
- 2) przyjąć wykonane roboty, wyznaczając wykonawcy odpowiedni termin na usunięcie wad, a w razie zwłoki i bezskutecznego upływu dodatkowego terminu — obniżyć odpowiednio wynagrodzenie wykonawcy,
- 3) przyjąć wykonane roboty z wadami, obniżając odpowiednio wynagrodzenie wykonawcy.

2. Jeżeli wady przedmiotu umowy stwierdzone przy odbiorze nie dadzą się usunąć, zamawiający może:

- 1) przyjąć przedmiot umowy, obniżając odpowiednio wynagrodzenie wykonawcy,
- 2) nie odstępując od umowy i zachowując prawo do kar umownych, żądać wykonania robót po raz drugi,
- 3) odstąpić od umowy.

3. Wykonawca nie może odmówić usunięcia wad bez względu na wysokość związanych z tym kosztów.

§ 44. Wykonawca może uwolnić się od odpowiedzialności z tytułu rękojmi za wady fizyczne, które powstały wskutek wadliwości dostarczonych przez zamawiającego projektów, materiałów, konstrukcji, maszyn lub urządzeń albo wskutek wykonania robót według wskazówek zamawiającego, jeżeli udowodni, że uprzedził zamawiającego o grożącym niebezpieczeństwie powstania wad albo że mimo dołożenia należytej staranności nie mógł stwierdzić niewłaściwości wskazówek lub wad dostarczonych przez zamawiającego projektów, materiałów, konstrukcji, maszyn lub urządzeń.

§ 45. 1. Na zabezpieczenie kosztów usuwania wad z tytułu rękojmi, ujawnionych przy odbiorze i w pierwszym roku rękojmi, zamawiający zatrzymuje kaucję w wysokości 3% wynagrodzenia wykonawcy.

2. Zamawiający może zaniechać zatrzymania kaucji, jeżeli uzasadnia to rodzaj i jakość wykonanych robót.

3. Zamawiający nie zatrzymuje kaucji, jeżeli wynagrodzenie wykonawcy nie przekracza 10.000 zł.

4. Kaucję zatrzymuje się na okres:

- 1) 6 miesięcy, gdy przedmiotem umowy było wykonanie remontu budowlanego lub instalacyjnego,
- 2) 12 miesięcy w pozostałych wypadkach.

§ 46. 1. Jeżeli w okresach, o których mowa w § 45 ust. 4, nie ujawniono wad wykonanych robót budowlanych, zamawiający jest obowiązany zwrócić wykonawcy kaucję w ciągu 10 dni po upływie tych okresów.

2. W razie ujawnienia wad i po bezskutecznym upływie wyznaczonego terminu na ich usunięcie zamawiający może usunąć wady na koszt wykonawcy, potrącając z kaucji koszt usunięcia wad.

§ 47. 1. Zamawiający powinien zawiadomić wykonawcę o ujawnieniu wad niezwłocznie po ich wykryciu.

2. Jeżeli zamawiający nie wywiąże się z obowiązków określonych w ust. 1, a zwłoka spowodowała zwiększenie uszkodzenia obiektu (robót), koszty związane z usunięciem zwiększonego uszkodzenia obciążają zamawiającego.

Rozdział 8

Wynagrodzenie i rozliczenia.

§ 48. 1. Wynagrodzenie wykonawcy ustala się za cały przedmiot umowy oraz za każdą określoną w umowie jego część, stanowiącą odrębny przedmiot odbioru.

2. Wynagrodzenie wykonawcy określa się w formie uzgodnionych cen jednostkowych kosztorysu umownego (oferty) i obmiaru wykonanych robót na podstawie przepisów w sprawie ustalania cen obiektów oraz robót budowlanych, obowiązujących w stosunkach między jednostkami gospodarki społecznej, z zastrzeżeniem ust. 3.

3. Dodatek za pełnienie funkcji generalnego wykonawcy przysługuje tylko spółdzielni rzemieślniczej wykonującej roboty budowlane, na warunkach, o których mowa w § 1 ust. 3.

4. Przy obliczaniu wynagrodzenia wykonawcy uwzględnia się ilość robót zamówionych, wykonanych oraz przyjętych przez zamawiającego.

5. Urzędowa zmiana cen robót budowlanych oraz maszyn, urządzeń i wyposażenia powoduje zmianę wynagrodzenia wykonawcy za roboty wykonywane po wprowadzeniu zmiany. Zmianę wynagrodzenia wprowadza się do umowy w formie aneksu.

§ 49. 1. Wykonawca ma prawo do wynagrodzenia z tytułu kosztów dodatkowych, które nie zostały uwzględnione w uzgodnionym wynagrodzeniu, a powstały z przyczyn zależnych od zamawiającego.

2. Wykonawcy przysługuje zwrot kwoty stanowiącej różnicę między cenami detalicznymi materiałów, o których mowa w § 27 ust. 1, 2, 3 i 5, a cenami uwzględnionymi w kosztorysie.

§ 50. 1. Rozliczenie wykonawcy za wykonanie umowy lub jej części, stanowiącej umówiony przedmiot odbioru, następuje na podstawie faktury.

2. Fakturę wystawia wykonawca na podstawie protokołu odbioru, stanowiącego jej integralną część.

3. Zamawiający może odmówić zapłaty wynagrodzenia za roboty dodatkowe lub zamiennie wykonane bez jego uprzedniej zgody, z zastrzeżeniem § 11.

§ 51. Z wynagrodzenia wykonawcy wyliczonego w fakturze zamawiający potrąca:

- 1) wartość powierzonych i wbudowanych materiałów obliczoną według cen uwzględnionych w kosztorysie oraz wartość materiałów odstąpionych przez zamawiającego w trybie przepisów, o których mowa w § 27 ust. 4,
 - 2) koszty transportu materiałów dostarczonych przez zamawiającego we własnym zakresie do magazynu na placu budowy w wysokości uwzględnionej w kosztorysie,
 - 3) inne koszty poniesione przez zamawiającego na rzecz wykonawcy,
- oraz zatrzymuje kaucję, o której mowa w § 45.

§ 52. Tryb rozliczeń pieniężnych za wykonane roboty budowlane regulują odrębne przepisy.

Rozdział 9

Kary umowne i odpowiedzialność odszkodowawcza.

§ 53. 1. Wykonawca jest obowiązany zapłacić zamawiającemu karę umowną za:

- 1) zwłokę w oddaniu określonych w umowie robót budowlanych — w wysokości 0,2% wynagrodzenia wykonawcy za każdy dzień zwłoki, a jeżeli zwłoka będzie trwać dłużej niż 20 dni — 0,5% wynagrodzenia wykonawcy za każdy dalszy dzień zwłoki,
- 2) zwłokę w usunięciu wad stwierdzonych przy odbiorze lub w okresie rękojmi za wady — w wysokości 0,2% wynagrodzenia wykonawcy za każdy dzień zwłoki, a jeżeli zwłoka trwać będzie dłużej niż 20 dni — 0,5% wynagrodzenia wykonawcy za każdy dalszy dzień zwłoki,
- 3) zgłoszenie do odbioru robót z wadami, jeżeli z powodu tych wad zamawiający odmówi odbioru — w wysokości 1.000 zł,
- 4) powierzenie bez zgody zamawiającego wykonania objętych umową robót innej osobie — w wysokości 20% wynagrodzenia wykonawcy za całość objętych umową robót,
- 5) odstąpienie przez zamawiającego od umowy z powodu okoliczności, za które odpowiada wykonawca — w wysokości 20% wynagrodzenia wykonawcy za całość objętych umową robót.

2. Zamawiający jest obowiązany zapłacić wykonawcy karę umowną za:

- 1) zwłokę w dostarczeniu dokumentacji projektowej lub jej części oraz w usunięciu wad dokumentacji projektowej lub jej części — w wysokości 0,2% wynagrodzenia wykonawcy za wykonanie robót, których dotyczy dokumentacja lub jej część, za każdy dzień zwłoki, licząc odpowiednio od terminu umownego na dostarczenie dokumentacji lub terminu wyznaczonego na usunięcie wad, a jeżeli zwłoka będzie trwać dłużej niż 20 dni — 0,5% wynagrodzenia wykonawcy za każdy dalszy dzień zwłoki,
- 2) zwłokę w przekazaniu terenu budowy lub umożliwieniu rozpoczęcia wykonania objętych umową robót budow-

lanych — w wysokości 0,2% wynagrodzenia wykonawcy za wykonanie przedmiotu umowy lub robót, które będą realizowane ze zwłoką, za każdy dzień zwłoki, a jeżeli zwłoka będzie trwać dłużej niż 20 dni — 0,5% wynagrodzenia wykonawcy za każdy dalszy dzień zwłoki,

- 3) zwłokę w dostarczeniu na budowę materiałów, konstrukcji, maszyn lub urządzeń — w wysokości 0,2% wynagrodzenia wykonawcy za każdy dzień zwłoki, a jeżeli zwłoka będzie trwać dłużej niż 20 dni — 0,5% wynagrodzenia wykonawcy za każdy dalszy dzień zwłoki,
- 4) spowodowanie przerwy w wykonywaniu robót budowlanych wywołanej przyczynami innymi niż zwłoka, o której mowa w pkt 1—3 — w wysokości 0,2% wynagrodzenia wykonawcy za wykonanie robót, które będą realizowane po przerwie, za każdy dzień przerwy udowodnionej wpisem do dziennika budowy, licząc od dnia, w którym zamawiający otrzymał na piśmie zawiadomienie o przerwie i jej przyczynie,
- 5) zwłokę w przeprowadzeniu odbioru — w wysokości 2.000 zł za każde rozpoczęte 10 dni zwłoki, licząc od dnia, w którym odbiór powinien być zakończony,
- 6) w razie odstąpienia przez wykonawcę od umowy z powodu okoliczności, za które odpowiada zamawiający — w wysokości 20% wynagrodzenia wykonawcy za całość objętych umową robót.

3. Jeżeli przepisy nie stanowią inaczej, przez wynagrodzenie wykonawcy stanowiące podstawę do obliczania kar umownych należy rozumieć ustalone w umowie wynagrodzenia za przedmiot odbioru.

§ 54. Strony mogą ustalić w umowie kary w wyższej wysokości niż określone w § 53, a także przewidzieć kary za niewykonanie lub nienależyte wykonanie innych obowiązków.

§ 55. 1. Zamawiający jest obowiązany dochodzić kar umownych.

2. Zamawiający może nie dochodzić kary umownej niższej niż 1.000 zł, a także w uzasadnionych wypadkach nadwyżki kar ponad 30% wynagrodzenia wykonawcy, z wyjątkiem kar za zwłokę w usunięciu wad.

§ 56. Wykonawca może, a zamawiający jest obowiązany, dochodzić na zasadach ogólnych odszkodowania przewyższającego wysokość zastrzeżonej kary umownej.

Rozdział 10

Zmiana i odstąpienie od umowy.

§ 57. 1. Zmiana postanowień umowy wymaga zgody stron wyrażonej na piśmie.

2. Jeżeli strony nie umówią się inaczej, wykonawca może uzależnić wykonanie robót dodatkowych od przedłużenia terminu oddania wykonanego przedmiotu umowy, jeżeli jego wynagrodzenie miałoby ulec zwiększeniu o więcej niż 5% ustalonego w umowie wynagrodzenia.

§ 58. W razie opóźnienia się zamawiającego:

- 1) w przekazaniu terenu budowy lub umożliwieniu wykonawcy rozpoczęcia robót,
- 2) w dostarczeniu dokumentacji projektowej,

- 3) w dostarczeniu i powierzeniu materiałów, konstrukcji, maszyn lub urządzeń oraz spowodowania przerwy w wykonaniu robót trwającej ponad 10% umownego okresu ich trwania

wykonawca może albo wyznaczyć zamawiającemu dodatkowy termin, a po jego bezskutecznym upływie — odstąpić od umowy, albo zająć od zamawiającego odpowiedniego przedłużenia terminu oddania przedmiotu umowy, co nie pozbawia wykonawcy uprawnień do dochodzenia kar umownych.

§ 59. W razie zwłoki wykonawcy w oddaniu przedmiotu umowy i bezskutecznego upływu wyznaczonego mu przez zamawiającego dodatkowego terminu na oddanie przedmiotu umowy albo naruszenia przez wykonawcę przepisów § 5 zamawiający może odstąpić od umowy.

§ 60. W razie odstąpienia od umowy:

- 1) wykonawca jest obowiązany:
 - a) zabezpieczyć przerwane roboty na koszt strony, która spowodowała odstąpienie,

- b) wezwać zamawiającego do dokonania odbioru wykonanych robót z zachowaniem przepisów § 34 i 35,
- c) rozliczyć się z materiałów powierzonych przez zamawiającego w ciągu 14 dni od daty dokonania odbioru,

2) zamawiający jest obowiązany:

- a) dokonać odbioru wykonanych do dnia odstąpienia od umowy robót z zachowaniem przepisów § 35—39,
- b) zapłacić wykonawcy wynagrodzenie za roboty wykonane do dnia odstąpienia od umowy.

§ 61. 1. Z zastrzeżeniem § 5, w razie zmiany wykonawcy robót lub zamawiającego — strony ustalają protokolarnie termin i warunki przekazania robót, zabezpieczenia powierzonych materiałów, urządzeń itp. oraz warunki rozliczeń, a ponadto przeprowadzają inwentaryzację robót według stanu w dniu przekazania.

2. Jeżeli w wypadku, o którym mowa w ust. 1, strony nie umówią się inaczej, nowy wykonawca robót lub zamawiający wchodzi w prawa i obowiązki swoich poprzedników określone obowiązującą umową.