

## UMOWA O ROBOTY BUDOWLANE

Zawarta dnia ..... 2018 r. we Wrocławiu, pomiędzy **Wspólnotą Mieszkaniową nieruchomości przy ul. Kniaziewicza 17 we Wrocławiu**, NIP 8992379589, reprezentowaną przez Seweryna Chwałka prowadzącego działalność Expert Dom Zarządzanie Nieruchomościami Seweryn Chwałek, ul. Stawowa 15/9, 50-018 Wrocław, NIP 8991741918, zwaną dalej „Zamawiającym”,

a

.....z siedzibą w .....,  
KRS ....., NIP ....., reprezentowaną przez:  
..... zwaną dalej „Wykonawcą”

w wyniku przeprowadzonego przez Zamawiającego postępowania o udzielenie zamówienia w trybie przetargu nieograniczonego o następującej treści:

### § 1

1. Wykonawca oświadcza, że zapoznał się z miejscem prowadzenia robót, oraz że warunki prowadzenia robót są mu znane.
2. Wykonawca zapewnia, że wszystkie osoby wyznaczone do realizacji niniejszej umowy posiadają odpowiednie kwalifikacje oraz przeszkolenia i uprawnienia wymagane przepisami prawa.
3. Wykonawca ponosi wyłączną odpowiedzialność za:
  - a) Przeszkolenie zatrudnionych przez siebie osób w zakresie przepisów BHP;
  - b) Posiadanie przez te osoby aktualnych badań lekarskich;
  - c) Przeszkolenie stanowiskowe.

### § 2

1. Zamawiający zleca, a Wykonawca przyjmuje do wykonania remont dachu, klatki schodowej oraz izolacji przeciwwilgociowej w zabytkowej nieruchomości położonej we Wrocławiu przy ul. Kniaziewicza 17.
2. Szczegółowy opis przedmiotu umowy określa projekt budowlany (**Załącznik nr 1**) oraz kosztorys ofertowy (**Załącznik nr 2**).

### § 3

Wykonawca zrealizuje roboty budowlane, o których mowa w § 2, w następujących terminach:

1. Termin rozpoczęcia robót - .....
2. Termin zakończenia - ..... - przez zrealizowanie przedmiotu umowy przez Wykonawcę rozumie się dokonanie protokolarnego odbioru końcowego.
3. Po zakończeniu robót Wykonawca zobowiązany jest uporządkować teren budowy na dzień przed odbiorem.

### § 4

1. Przedstawicielem Wykonawcy na budowie będzie kierownik budowy, ..... upr. bud. nr..... tel. ....
2. Nadzór robotami budowlano-konserwatorskimi ze strony Wykonawcy pełnić będzie ..... tel. ....
3. Inspektorem nadzoru budowlanego nad robotami ze strony Zamawiającego będzie..... tel. .... upr. bud. nr ....., członek Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa : .....

### § 5

1. Wykonawca zobowiązuje się do wykonania przedmiotu umowy zgodnie z zasadami wiedzy technicznej, przepisami prawa budowlanego i obowiązującymi w tym zakresie normami technicznymi, (przy dołożeniu należytej staranności) oraz prowadzenia robót zgodnie z przepisami BHP oraz o ochronie P.POŻ.
2. Wykonawca zobowiązuje się do stosowania materiałów i wyrobów budowlanych posiadających odpowiednie atesty oraz wprowadzonych do obrotu zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami. Zastosowane materiały i urządzenia powinny być I gatunku (najwyższej jakości) o udokumentowanym pochodzeniu.
3. Wykonawca zorganizuje teren budowy własnym staraniem i na własny koszt, także w zakresie zajęcia pasa drogowego. Zapewni ochronę mienia, warunki BHP i P.POŻ. zgodnie z

obowiązującymi przepisami, zapewni przestrzeganie przepisów w zakresie ochrony środowiska oraz utrzymywać będzie porządek na budowie. Po zakończeniu realizacji robót doprowadzi teren budowy do stanu zgodnego z przeznaczeniem. Teren budowy powinien być czysty i uporządkowany, bez zbędnych odpadów.

4. Wykonawca zobowiązany jest do prowadzenia dziennika budowy oraz umieścić w widocznym miejscu tablicę informacyjną.
5. Wykonawca zobowiązany jest uwzględnić w cenie oferty koszty zużycia mediów oraz koszt przekazania odpadów firmie posiadającej zezwolenia na prowadzenie działalności w zakresie odzysku lub unieszkodliwiania odpadów.
6. Wykonawca zabezpieczy budowę przed możliwością poniesienia szkody, spowodowanej przez działanie osób trzecich.
7. Wykonawca ponosi pełną odpowiedzialność za szkody wynikłe na terenie realizowania robót miejscu prowadzenia robót budowlanych, a w przypadku ich wystąpienia zobowiązany będzie do naprawienia szkód i ich ewentualnych skutków na swój koszt.
8. Wykonawca jest zobowiązany do ubezpieczenia robót w związku z ryzykiem wynikającym z prowadzenia prac oraz odpowiedzialności cywilnej za szkody spowodowane działaniem lub zaniechaniem Wykonawcy.
9. Wykonawca zobowiązany jest do pisemnego zgłoszenia zakończenia realizacji przedmiotu zamówienia oraz do zgłoszenia gotowości do odbioru przedmiotu umowy.
10. Do pisemnego powiadomienia o gotowości do odbioru przedmiotu zamówienia Wykonawca zobowiązany jest dołączyć wymagane dokumenty odbiorowe zgodnie z art. 57 ustawy Prawo Budowlane.
11. Wykonawca w czasie realizacji umowy, nie może zlecić wykonania całości lub części określonych w umowie robót osobie trzeciej (podwykonawcy) bez zgody Zamawiającego wyrażonej na piśmie.
12. W **Załączniku nr 3** Wykonawca wskazał Podwykonawców i zakres powierzonych im prac.

## **§ 6**

1. Wykonawca będzie ponosił pełną odpowiedzialność wobec Zamawiającego i osób trzecich za prace wykonane przez Podwykonawców.
2. Kopię zawartej umowy z Podwykonawcą Wykonawca przedłoży Zamawiającemu w terminie 5 dni od jej zawarcia wraz z niezbędnymi dokumentami stanowiącymi podstawę do rozliczenia Wykonawcy z Podwykonawcą.
3. Zamawiający zastrzega, że ustalone dla Podwykonawcy ceny nie mogą przekroczyć cen określonych w ofercie Wykonawcy na dany zakres robót.
4. Wykonawca zobowiązuje się do zapłaty Podwykonawcom wynagrodzenia na podstawie łączącego ich stosunku prawnego.
5. Wykonawca zobowiązany jest łącznie z fakturą załączyć swoje i Podwykonawców oświadczenia, że Podwykonawcy otrzymali należności z tytułu wykonania robót budowlanych na rzecz Wykonawcy i żadnych roszczeń z tego tytułu nie będą wnosić do Zamawiającego.
6. W przypadku niedopełnienia obowiązków, o których mowa w pkt. powyżej, Zamawiający może zatrzymać należność wynikającą z faktury lub obniżyć kwotę płatności wynagrodzenia na rzecz Wykonawcy o kwotę należną Podwykonawcom, zatrzymując je jako zabezpieczenie na wypadek roszczeń Podwykonawców, które mogą być wystosowane wobec Zamawiającego.
7. W przypadku nie złożenia oświadczeń, o których mowa w ust. 6, bądź złożenia tylko niektórych, Zamawiający może wypłacić wynagrodzenie tylko za te roboty, które zostały zrealizowane przez Wykonawcę osobiście oraz roboty wykonane przez Podwykonawców, którzy złożyli kompletne oświadczenia.
8. Niezapłacenie przez Wykonawcę Podwykonawcom należnego im wynagrodzenia zwalnia Zamawiającego z zapłacenia odsetek z tytułu nieterminowej zapłaty faktur w części dotyczącej zatrzymanych kwot, o których mowa w pkt. 7. Ewentualne odsetki wynikające z nieterminowej płatności w stosunku do Podwykonawców obciążają Wykonawcę.

## **§ 7**

1. Odbiory robót zanikających dokonywane będą, na podstawie pisemnego zawiadomienia Zawiadamiającego przez Wykonawcę w ciągu 3 dni od daty ich zgłoszenia.
2. Wykonawca zobowiązany jest do pisemnego zgłoszenia Zamawiającemu faktu zakończenia realizacji przedmiotu umowy oraz gotowości do końcowego odbioru przedmiotu umowy.

3. Do pisemnego powiadomienia o gotowości do odbioru przedmiotu umowy Wykonawca zobowiązany jest dołączyć wymagane dokumenty odbiorowe zgodnie z art. 57 ustawy Prawo Budowlane.
4. Dokumenty odbiorowe, wymagane od Wykonawcy na dzień zgłoszenia gotowości do odbioru, w których Zamawiający stwierdzi braki, błędy lub niedokładności, muszą zostać, w nieprzekraczalnym terminie 3 dni kalendarzowych od daty ich zwrotu Wykonawcy, uzupełnione lub poprawione i ponownie dostarczone do Zamawiającego. Przekroczenie tego terminu uznane będzie za niespełnienie warunków umowy w zakresie terminu zgłoszenia gotowości do odbioru i stanowić będzie podstawę do zastosowania postanowień umownych w zakresie kar umownych za opóźnienie w wykonaniu przedmiotu umowy.
5. Potwierdzenie gotowości do odbioru przez Zamawiającego nastąpi po stwierdzeniu kompletności i poprawności sporządzonych przez Wykonawcę dokumentów odbiorowych.
6. Komisyjny odbiór końcowy przedmiotu umowy, zorganizowany przez Zamawiającego, nastąpi w terminie do 7 dni kalendarzowych od daty potwierdzenia gotowości do odbioru.
7. Komisyjny odbiór końcowy przedmiotu umowy odbędzie się z udziałem przedstawicieli Zamawiającego i Wykonawcy oraz przedstawiciela Gminy Wrocław i Miejskiego Konserwatora Zabytków.
8. Zamawiającemu z tytułu stwierdzonych w trakcie odbioru końcowego wad przysługują uprawnienia wynikające z przepisów prawa oraz postanowień umowy, a w szczególności tych określonych poniżej.
9. Zamawiający może odmówić odbioru przedmiotu umowy, wyznaczając termin usunięcia wad:
  - a) jeżeli wady nie nadają się do usunięcia, ale nie uniemożliwiają użytkowania przedmiotu zamówienia zgodnie z przeznaczeniem, Zamawiający obniży wynagrodzenie należne Wykonawcy o 10 % wynagrodzenia brutto i wydłuży okres gwarancji o 12 miesięcy;
  - b) jeżeli wady uniemożliwiają użytkowanie przedmiotu zamówienia zgodnie z przeznaczeniem lub stanowią zagrożenie użytkowania, Zamawiający może:
    - 1) odstąpić od umowy bez wynagrodzenia dla Wykonawcy bez wyznaczenia terminu dodatkowego na usunięcie wad oraz zlecić jego wykonanie innemu podmiotowi na koszt Wykonawcy i żądać naprawienia szkody wynikłej ze zwłoki, albo;
    - 2) żądać wykonania przedmiotu zamówienia po raz drugi oraz naprawienia szkody wynikłej ze zwłoki.

#### **§ 8**

Zamawiający jest obowiązany do:

- a) Przekazania terenu budowy w dniu podpisania umowy;
- b) Zapewnienia nadzoru inwestorskiego;
- c) Odbioru przedmiotu umowy.

#### **§ 9**

1. Wykonawca udziela Zamawiającemu gwarancji na przedmiot umowy na okres ..... miesięcy.
2. Okres gwarancji i rękojmi liczy się od daty podpisania bezusterkowego protokołu końcowego odbioru robót.
3. Niezależnie od uprawnień przysługujących Zamawiającemu z tytułu gwarancji, Zamawiającemu przysługują uprawnienia z tytułu rękojmi za wady fizyczne w wykonanym przedmiocie zamówienia.

#### **§ 10**

1. Za wykonanie przedmiotu umowy określonego w § 2 Zamawiający zapłaci Wykonawcy wynagrodzenie ryczałtowe w wysokości : wartość brutto ..... zł, zgodnie z kosztorysem ofertowym stanowiącym integralną część umowy - Załącznik nr 1.
2. Rozliczenie końcowe nastąpi fakturą końcową na podstawie protokołu odbioru po zakończeniu robót. W razie wystąpienia wad bądź niedoróbek ujawnionych w trakcie odbioru końcowego, faktura końcowa zostanie zapłacona w całości przez Zamawiającego po całościowym usunięciu usterek. Potwierdzeniem odbioru będzie protokół odbioru.
3. Faktura wystawiona przez Wykonawcę zostanie zapłacona przez Zamawiającego przelewem na rachunek bankowy wykonawcy wskazany na fakturze.
4. Kwota określona w pkt.1 zawiera wszelkie koszty związane z realizacją przedmiotu umowy.
5. Ceny jednostkowe robót określone w kosztorysie ofertowym nie ulegną zmianie do końca realizacji robót i nie będą podlegały waloryzacji.
6. Strony postanawiają, że termin zapłaty faktury Wykonawcy wynosi 30 dni licząc od daty dostarczenia Zamawiającemu prawidłowo wystawionej faktury wraz z dokumentami rozliczeniowymi. Faktury wystawione bezpodstawnie lub nieprawidłowo zostaną zwrócone Wykonawcy bez księgowania.

7. Za termin zapłaty przyjmuje się dzień dokonania przelewu przez Zamawiającego.

#### § 11

1. Zamawiający zatrzymuje tytułem zabezpieczenia należytego wykonania umowy kwotę 3% wynagrodzenia umownego brutto, tj..... zł (kaucja gwarancyjna).
2. Zamawiający zwraca Wykonawcy w/w kaucję gwarancyjną w częściach :
  - 1% wynagrodzenia umownego brutto po 12 miesiącach,
  - 1% wynagrodzenia umownego brutto po 24 miesiącach,
  - 1% wynagrodzenia umownego brutto po 36 miesiącach,liczonych od dnia protokolarnego odbioru przedmiotu zamówienia.
3. Zwrot kaucji gwarancyjnej nastąpi na rachunek bankowy wskazany przez Wykonawcę na piśmie na 30 dni przed upływem terminów wskazanych w pkt. 2.
4. Zwrotu dokonuje się nie później niż w ciągu 21 dni od upływu terminów wskazanych w punkcie 2.
5. Za zatrzymanie kaucji gwarancyjnej Wykonawcy nie należą się odsetki.

#### § 12

Wykonawca jest ubezpieczony od odpowiedzialności cywilnej w zakresie działalności stanowiącej przedmiot zamówienia w wysokości nie niższej niż 1 500 000 zł w całym okresie trwania umowy.

#### § 13

1. Wykonawca zapłaci Zamawiającemu kary umowne:
  - a) za odstąpienie od umowy przez Zamawiającego z przyczyn, za które odpowiedzialność ponosi Wykonawca, w wysokości 10% wartości umowy brutto, określonej w § 10 pkt.1;
  - b) za opóźnienie w wykonaniu przedmiotu umowy, w wysokości 0,2% wartości umowy brutto, określonej w § 10 pkt.1 za każdy dzień opóźnienia, licząc od następnego dnia po upływie terminu zakończenia robót;
  - c) za opóźnienie w usuwaniu wad stwierdzonych przy odbiorze oraz ujawnionych w okresie rękojmi i gwarancji – w wysokości 0,2% wartości umowy brutto, określonej w § 10 pkt.1 za każdy dzień opóźnienia, licząc od następnego dnia po upływie terminu wyznaczonego na usunięcie wad.
2. W razie niewywiązania się przez Wykonawcę z umowy, skutkującego utratą przez Zamawiającego (Beneficjenta) dotacji będącej przedmiotem umowy nr D-W/MKZ/4/2018 z 6.02.2018 r. (**Załącznik nr 4**), Wykonawca zapłaci Zamawiającemu równowartość kwoty niezyskanej dotacji.
3. Zamawiający zastrzega sobie prawo obniżenia o wysokość kar umownych należności wynikających z faktury Wykonawcy.
4. Postanowienia pkt.1 nie wyłączają prawa Zamawiającego do dochodzenia od Wykonawcy odszkodowania uzupełniającego na zasadach ogólnych, jeżeli wartość powstałej szkody przekroczy wartość kar umownych.
5. Zamawiający zapłaci ustawowe odsetki w przypadku zwłoki w zapłacie faktury.

#### § 14

1. Zmiana postanowień niniejszej umowy wymaga zgody obu stron wyrażonej na piśmie pod rygorem nieważności.
2. Zamawiający dopuszcza możliwość zmiany postanowień zawartej umowy w zakresie:
  - 2.1. przedmiotu zamówienia ze względu na aktualizację rozwiązań projektowych z uwagi na postęp technologiczny. W takim przypadku strona inicjująca takie zmiany przedstawia projekt zmian zawierający opis proponowanych zmian wraz z informacją o - konieczności lub nie - zmiany pozwolenia na budowę oraz przedmiar. Projekt taki wymaga akceptacji Zamawiającego.
  - 2.2. podwykonawców, pod warunkiem, że zmiana wynika z okoliczności których nie można było przewidzieć w chwili zawarcia umowy,
  - 2.3. wszelkich zmian umowy, o ile konieczność ich wprowadzenia będzie wynikała ze zmian w obowiązujących przepisach prawa,
  - 2.4. terminu wykonania umowy, pod warunkiem, że zaszły okoliczności, których nie można było przewidzieć w chwili zawarcia umowy, a w szczególności gdy realizowane jest zamówienie dodatkowe,
  - 2.5. przedłużenia terminu wykonania przedmiotu umowy w przypadku:
    - a) wystąpienia siły wyższej,
    - b) wystąpienia niekorzystnych warunków atmosferycznych np. intensywnych opadów deszczu uniemożliwiających prowadzenie robót przez okres dłuższy niż 7 dni,
    - c) jakiegokolwiek opóźnienia, utrudnienia lub przeszkód spowodowanych przez lub dających się przypisać Zamawiającemu,

- 2.6. zmian osób reprezentujących, pod warunkiem wcześniejszego powiadomienia drugiej strony, w następujących przypadkach:
- a) śmierci, choroby lub innych zdarzeń losowych,
  - b) niewywiązywania się z obowiązków wynikających z umowy,
  - c) jeżeli zmiana stanie się konieczna z jakichkolwiek innych przyczyn niezależnych od Zamawiającego lub Wykonawcy (np. rezygnacji),
- 2.7. zmian teleadresowych stron umowy.
3. Zmiana umowy dokonana z naruszeniem zapisów ust. 1 i 2 jest nieważna.
4. Żadna zmiana nie może odnosić się do zdarzeń uprzednio dokonanych, a skuteczność zmiany nie ma mocy wstecznej.

#### **§ 15**

1. Zamawiający może odstąpić od umowy w następujących przypadkach:
- 1.1. wystąpienia istotnej zmiany okoliczności powodującej, że wykonanie umowy nie leży w interesie publicznym, czego nie można było przewidzieć w chwili zawarcia umowy,
  - 1.2. zostanie wszczęte postępowanie układowe lub upadłościowe albo zostanie ogłoszona upadłość Wykonawcy lub Wykonawca utraci zdolność finansowania robót,
  - 1.3. stwierdzenia niewykonywania lub niewłaściwego wykonywania przedmiotu umowy przez Wykonawcę.
2. Odstąpienie od umowy musi nastąpić w formie pisemnej z podaniem uzasadnienia.
3. Odstąpienie od umowy może nastąpić w terminie 30 dni od powzięcia wiadomości o okolicznościach określonych w pkt.1.
4. W przypadkach odstąpienia od umowy, o którym mowa w pkt. 1.1. i 1.2., Wykonawca ma prawo żądać wynagrodzenia należnego za zakres prac wykonanych do dnia odstąpienia.

#### **§ 16**

1. Strony ustalają, że w sprawach nieuregulowanych w niniejszej umowie będą miały zastosowanie obowiązujące przepisy prawa, a w szczególności ustawy Prawo zamówień publicznych, Kodeksu cywilnego i Prawa budowlanego.
2. Załączniki wymienione w umowie stanowią integralną jej część.
3. Strony umowy zobowiązują się do niezwłocznego, pisemnego powiadomienia o każdej zmianie siedziby lub nazwy firm, osób reprezentujących, numerów telefonów lub adresów e-mail.
4. W przypadku niezrealizowania zobowiązania wskazanego w pkt. 2, pisma dostarczone pod adres wskazany w niniejszej umowie uważa się za doręczone.
5. Wykonawca nie może bez zgody Zamawiającego przenieść całości lub części wierzytelności z niniejszej umowy na osoby trzecie.
6. Ewentualne spory wynikłe na tle realizacji niniejszej umowy rozstrzygane będą przez Sąd właściwy dla siedziby Zamawiającego.
7. Umowę sporządzono w 2 egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.
8. Lista załączników:
  - 1) projekt budowlany,
  - 2) kosztorys ofertowy,
  - 3) wykaz podwykonawców i zakresu powierzonych im prac,
  - 4) umowa dotacji.

.....  
ZAMAWIAJĄCY

.....  
WYKONAWCA