

# UMOWA O WYKONANIE ROBÓT BUDOWLANYCH

zawarta w Wałbrzychu w dniu

pomiędzy:

Wspólnotą Mieszkaniową działającą pod nazwą:

**Wspólnota Mieszkaniowa "Modrzew" przy ul. Katowickiej nr 2,3,4 w Wałbrzychu**

z siedzibą: **58-300 Wałbrzych, Moniuszki 3 /**

NIP: **886-28-03-066** REGON: **020103339**

reprezentowaną przez: **Marcin Sidor**

adres/siedziba: **58-300 Wałbrzych, Moniuszki 12a / 2**

a

o następującej treści

## § 1

### PRZEDMIOT UMOWY

1. Przedmiotem umowy jest wykonanie robót budowlanych w następującym zakresie:  
**remont elewacji budynków przy ul. Katowickiej 2,3,4 w Wałbrzychu wraz z termomodernizacją ścian.**  
**wykonanie izolacji ścian fundamentowych, budowa drenażu oraz kanalizacji deszczowej budynków przy ul. Katowickiej 2,3,4 w Wałbrzychu.**  
zgodnie z:  
- inwestorskim opisem robót,  
- projektem budowlanym,  
- przedmiarem robót, kosztorysem ofertowym.
2. Przedmiot umowy pozostaje ściśle określony w:  
a) ofercie Wykonawcy,  
b) dokumentacji projektowej,  
c) specyfikacji technicznej wykonania i odbioru robót stanowiących integralną część niniejszej umowy.
3. Przedmiot umowy spełnia wszystkie warunki prawne, techniczne, technologiczne i organizacyjne wynikające m.in. z dokumentacji wymienionej w ust. 2.
4. Przedmiot umowy będzie wykonywany zgodnie z przepisami prawa budowlanego, BHP, przeciwpożarowymi, o ochronie środowiska i innymi, mającymi ścisły związek z jego realizacją.

## § 2

### WYNAGRODZENIE UMOWNE

1. Rozliczenia między Zamawiającym, a Wykonawcą będą dokonywane w złotych polskich.
2. Za wykonanie przedmiotu umowy Wykonawca otrzyma wynagrodzenie brutto w kwocie:  
**..... zł** w tym upust %: ..... wartość przed upustem: **..... zł**  
płatne w terminie **21** dni od dnia złożenia faktury końcowej. Podstawą do wystawienia faktury końcowej będzie protokół końcowego odbioru robót. Wymieniony termin płatności dotyczy także faktur częściowych.
3. Wysokość wynagrodzenia będzie ostatecznie ustalona na podstawie kosztorysu powykonawczego sporządzonego w oparciu o ilość/obmiar faktycznie wykonanych robót i zatwierdzonych w kosztorysie ofertowym cen jednostkowych nakładów rzeczowych. W przypadku udzielenia upustu umownego, upust będzie naliczony od wartości wszystkich prac zawartych w kosztorysie powykonawczym.

4. Wynagrodzenie umowne obejmuje:
  - wszystkie koszty związane z zakupem i zużyciem materiałów i urządzeń przewidzianych do wykonania przedmiotu umowy, w tym urządzeń i materiałów przechodzących na własność Zamawiającego,
  - wszystkie koszty związane z organizacją, ochroną i oznakowaniem miejsca budowy, zaplecza budowy i ich otoczenia,
  - wszelkie koszty związane z obsługą geodezyjną,
  - wszelkie koszty wynikające z innych umownych obowiązków Wykonawcy,
  - wszelkie koszty związane z wywozem i utylizacją odpadów po robotach budowlanych;
  - kwoty wynagrodzeń przewidzianych dla podwykonawców zaangażowanych w trybie § 8 ust. 1 umowy, które wynikają z umów zawartych między Wykonawcą, a Podwykonawcami (kopie umów należy przekazać Zamawiającemu niezwłocznie po ich zawarciu, nie później niż w ciągu 7 dni od dnia ich zawarcia).
5. Zamawiający dopuszcza fakturowanie częściowe (po wykonaniu bez zastrzeżeń robót i ich odbiorem protokołem częściowym) do wysokości 70 % wartości umowy.  
Wysokość kwoty faktury częściowej ustala się szacunkowo w proporcji do ilości wykonanych robót.  
Dla rozliczenia częściowego Zamawiający może zażądać sporządzenia przez Wykonawcę częściowego kosztorysu powykonawczego.
6. Wynagrodzenie należne Podwykonawcom będzie wypłacał Wykonawca, dostarczając Zamawiającemu pisemne potwierdzenie Podwykonawcy o otrzymaniu należności za wykonaną część przedmiotu umowy.  
Brak potwierdzenia w terminie 3 dni od daty sporządzenia częściowego protokołu wykonania robót spowoduje zajęcie zabezpieczenia, o którym mowa w § 3 ust. 1 umowy na poczet przyszłych roszczeń Podwykonawcy.  
Postanowienia o odbiorze końcowym przedmiotu umowy stosuje się odpowiednio.
7. Zamawiający zastrzega sobie prawo do ograniczenia zakresu wykonania robót określonych umową do 70%, bez ponoszenia z tego tytułu konsekwencji finansowych.

### § 3

#### ZABEZPIECZENIE NALEŻYTEGO WYKONANIA UMOWY

1. Wartość zabezpieczenia należytego wykonania umowy wynosi:  
Wartość ta stanowi **3** % ceny przedmiotu umowy.
2. Wykonawca wniesie zabezpieczenie należytego wykonania umowy w następującej formie:  
**wpłata gotówkowa na konto Zleceniodawcy w terminie 5 dni od dnia podpisania umowy**
3. Zabezpieczenie zostanie zwrócone w następujący sposób:  
**100% wysokości zabezpieczenia po upływie okresu gwarancji. w ciągu 14 dni.**
4. Jeśli w trakcie realizacji przedmiotu umowy zastosowano kary umowne potrącone z zabezpieczenia należytego wykonania umowy, zwrotowi podlega kwota pomniejszona o sumę naliczonych kar umownych.
5. W przypadku, gdy suma kar umownych przekroczy kwotę zabezpieczenia, zabezpieczenie nie zostanie zwrócone, a w pozostałej części Zamawiający dokona potrącenia z wynagrodzenia, wynikającego z faktury wystawionej przez Wykonawcę.

### § 4

#### TERMINY REALIZACJI PRZEDMIOTU UMOWY

1. Wykonawca zobowiązuje się do wykonania przedmiotu umowy w terminie:  
od dnia: \_\_\_\_\_ do dnia: \_\_\_\_\_
2. Zamawiający zobowiązuje się do przekazania miejsca realizacji umowy w dniu:  
Fakt ten zostanie potwierdzony Protokołem przekazania placu budowy.
3. Wykonawca zobowiązuje się przystąpić do wykonywania przedmiotu umowy w nieprzekraczalnym terminie 3 dni roboczych od dnia przekazania placu budowy.
4. Zamawiający zobowiązuje się przystąpić do odbioru końcowego w nieprzekraczalnym terminie 5 dni roboczych od dnia zgłoszenia przez Wykonawcę gotowości do odbioru robót, a do odbiorów częściowych w ciągu 3 dni roboczych od dnia zgłoszenia.  
W przypadku gdy rozliczenie robót następuje kosztorysem powykonawczym Wykonawca dołącza do zgłoszenia odpowiednio końcowy lub częściowy (jeśli Zamawiający zażąda) kosztorys powykonawczy wraz z dokonanymi obmiarami prac.
5. Stwierdzenie usterek podczas odbioru przesuwa termin odbioru robót o czas niezbędny na usunięcie usterek.

6. Wykonawca zobowiązuje się do nieodpłatnego usunięcia wad przedmiotu umowy w ciągu 14 dni od ich zgłoszenia przez użytkownika przedmiotu umowy.

## § 6 OBOWIĄZKI STRON UMOWY

### A. OBOWIĄZKI ZAMAWIAJĄCEGO

1. Zamawiający:
  - a) udostępni Wykonawcy całą posiadaną dokumentację przedmiotu zamówienia,
  - b) wskaże miejsca poboru energii i mediów niezbędnych do wykonania przedmiotu umowy,
  - d) zapewni dostęp Wykonawcy do miejsca realizacji przedmiotu umowy.
2. Zamawiający zapewni stały nadzór nad przebiegiem realizacji przedmiotu umowy, delegując do tych czynności osobę inspektora nadzoru, o której mowa w § 5 umowy.
3. Zamawiający zapewni środki niezbędne do zapłaty wynagrodzenia Wykonawcy.
4. Zamawiający zobowiąże się do sprawnego wykonywania swoich obowiązków w trakcie odbiorów częściowych i odbioru końcowego robót, w szczególności do rozpoczynania ich w terminach, o których mowa w § 4 ust. 4 umowy.
5. W przypadku zgłoszenia konieczności wykonania nieprzewidzianych robót dodatkowych albo zamiennych Zamawiający zobowiązany jest podjąć w nieprzekraczalnym terminie 7 dni decyzję o sposobie dalszego realizowania przedmiotu umowy, w tym o wykonaniu lub zaniechaniu zgłoszonych robót dodatkowych.

### B. OBOWIĄZKI WYKONAWCY

1. Przed przystąpieniem do wykonywania prac Wykonawca przedłoży do akceptacji Zamawiającego propozycję harmonogramu wykonywania prac oraz przedłoży plan BIOZ (w przypadku takiej konieczności).
2. Po protokolarnym przejęciu od Zamawiającego miejsca realizacji przedmiotu umowy Wykonawca ponosi, aż do chwili wykonania przedmiotu umowy, pełną odpowiedzialność za przekazane miejsce i odpowiada za wszelkie szkody wyrządzone w trakcie trwania prac i naprawia je na własny koszt. Z tytułu tej odpowiedzialności Wykonawca zobowiązany jest do posiadania polisy od odpowiedzialności cywilnej. Roszczenia Zamawiającego lub innych osób, którym Wykonawca wyrządził szkodę mogą być dochodzone z tej polisy.
3. Wykonawca zobowiązuje się do wykonania przedmiotu umowy zgodnie z dokumentacją, o której mowa w § 1 ust. 2 umowy, przestrzegając wszystkich warunków, o których mowa w § 1 ust. 3 umowy i przepisów, o których mowa w § 1 ust. 4 umowy.
4. Do wykonania przedmiotu umowy Wykonawca użyje materiałów i urządzeń własnych.
5. Przedmiot zamówienia będzie wykonany wyłącznie z materiałów dopuszczonych do obrotu i stosowania w budownictwie i w innych dziedzinach działalności gospodarczej, zgodnych z dokumentacją przedmiotu umowy, o której mowa w § 1 ust. 2 umowy.
6. Wykonawca na każde żądanie Zamawiającego przedstawi dokumenty potwierdzające dopuszczenie materiałów do obrotu i stosowania w budownictwie, a w szczególności:
  - a) certyfikaty zgodności z odpowiednimi normami lub z aprobatami technicznymi,
  - b) certyfikaty na znak bezpieczeństwa,
  - c) deklaracje zgodności.
7. Wykonawca zobowiązuje się zgłaszać do odbioru (wpisem do dziennika budowy) wszelkie roboty zanikające i zakrywane oraz odbiory częściowe, zgodne z ustaloną kolejnością wykonywania robót.
8. Wykonawca zobowiązuje się zgłaszać niezwłocznie konieczność wykonania ewentualnych robót dodatkowych, których nie przewidziano w dokumentacji przedmiotu umowy, a których wykonanie jest niezbędne dla dalszego kontynuowania zaplanowanych robót. Robót tych nie wolno rozpoczynać bez zgody Zamawiającego.
9. Wykonawca zobowiązuje się zgłaszać niezwłocznie Zamawiającemu każde zagrożenie budowlane.
10. W miejscach występowania kolizji z urządzeniami technicznymi nadziemnymi i podziemnymi uzbrojenia terenu oraz na styku budynków prace należy wykonywać ręcznie i ze szczególną uwagą, a w razie takiej konieczności pod nadzorem odpowiednich służb.

11. Wykonawca w ramach wynagrodzenia, o którym mowa w § 2 umowy, zobowiązuje się:
  - a) zorganizować teren realizacji przedmiotu umowy i zaplecza,
  - b) ponieść koszty energii i mediów pobieranych dla potrzeb realizacji przedmiotu umowy i zaplecza,
  - c) oznakować i zabezpieczyć teren budowy wraz z dojazdami; w miejscach tego wymagających ustawić barierki ochronne lub ogrodzenie,
  - d) zapewnić porządek i czystość na terenie realizacji przedmiotu umowy i jego najbliższym otoczeniu oraz przestrzegać przepisów o ochronie środowiska,
  - e) wykonać przedmiot umowy w taki sposób, aby w możliwie minimalnym stopniu zakłócić funkcjonowanie pozostałych części obiektu Zamawiającego,
  - f) zapewnić wykonanie przedmiotu umowy we właściwych warunkach higienicznych i socjalnych,
  - g) umożliwić wstęp na teren realizacji przedmiotu umowy pracownikom organu nadzoru budowlanego i uprawnionym pracownikom Zamawiającego,
  - h) uporządkować teren realizacji przedmiotu umowy po zakończeniu robót w terminie zgłoszenia przedmiotu umowy do odbioru końcowego,
  - i) świadczyć usługi związane z realizacją obowiązków wynikających z rękojmi i gwarancji udzielonych na przedmiot umowy.
12. Wykonawca zobowiązuje się do terminowej zapłaty wynagrodzeń należnych Podwykonawcom za należyte wykonanie przewidzianych dla nich części przedmiotu umowy.

## § 7

### PROCEDURA ODBIORU ROBÓT

1. Odbiorom częściowym podlegają każde roboty zanikające i zakryte oraz roboty stanowiące zakończone etapy.
2. Gotowość dokonania odbioru końcowego robót Wykonawca zgłasza Zamawiającemu na piśmie .
3. Odbiór końcowy zostanie dokonany w terminie, o którym mowa w § 4 ust. 4 umowy.
4. Wraz z zawiadomieniem o gotowości do odbioru końcowego Wykonawca prześle Zamawiającemu:
  - dziennik budowy (jeśli prace są wykonywane w oparciu o pozwolenie na budowę)
  - dokumentację z wykonania przedmiotu umowy,
  - kosztorysy powykonawcze (w przypadku rozliczania robót kosztorysem powykonawczym) uwzględniające w osobnych działach roboty dodatkowe i/lub zamiennie, w których zostaną zastosowane ofertowe ceny jednostkowe (czynniki cenotwórcze i ceny materiałów),
  - inne dokumenty mające ścisły związek z realizacją przedmiotu umowy (tzn. atesty, certyfikaty, deklaracje zgodności itp.).
5. Z odbioru końcowego zostanie sporządzony protokół końcowego odbioru robót. Jeśli w trakcie odbioru zostaną stwierdzone usterki, Wykonawca zobowiązany jest do ich usunięcia w nieprzekraczalnym terminie 7 dni. Do czasu usunięcia usterek odbiór będzie wstrzymany.
6. Rzeczywistym terminem zakończenia robót budowlanych będących przedmiotem umowy jest:
  - w przypadku robót prowadzonych na podstawie pozwolenia na budowę - data zapisu w dzienniku budowy, który to zapis dokonany przez inspektora nadzoru, dopuszcza roboty do odbioru końcowego,
  - w innych przypadkach - data umieszczona w końcowym Protokole odbioru.
7. Ostatecznego przeglądu gwarancyjnego robót dokona Zamawiający przy udziale Wykonawcy nie później jak w terminie 30 dni od daty upływu gwarancji i/lub rękojmi.  
Stwierdzone podczas ostatecznego gwarancyjnego przeglądu wady lub usterki gwarancyjne podlegają usunięciu lub naprawie przez Wykonawcę w terminie 14 dni od daty ostatecznego odbioru robót.

## § 8

### ANGAŻOWANIE PODWYKONAWCÓW

1. Jeżeli Wykonawca zechce zaangażować do wykonania części przedmiotu umowy Podwykonawcę, jest zobowiązany uprzednio wystąpić na piśmie do Zamawiającego o wyrażenie zgody. Zamawiający podejmie decyzję w terminie 3 dni. Brak odpowiedzi po upływie 3 dni będzie oznaczać zgodę.
2. Zaangażowanie Podwykonawcy do wykonania zleconej części przedmiotu umowy nie zwalnia Wykonawcy od odpowiedzialności za należyte wykonanie tej części.
3. Wykonawca ponosi pełną odpowiedzialność z tytułu rękojmi i gwarancji za każdą część przedmiotu umowy wykonaną przez Podwykonawców.
4. Wykonawca ponosi pełną odpowiedzialność za każdą część przedmiotu umowy, wykonaną przez Podwykonawców niezgodnie z dokumentacją i warunkami realizacji przedmiotu umowy.

5. Wykonawca ponosi pełną odpowiedzialność za tę część przedmiotu umowy, która została wykonana przez Podwykonawcę nie dysponującego osobami uprawnionymi do jej wykonania.
6. Zaangażowanie Podwykonawcy bez wiedzy Zamawiającego lub przy jego sprzeciwie będzie skutkowało naliczeniem kary umownej, o której mowa w § 10 ust. 4 umowy.
7. Zaangażowanie Podwykonawcy do realizacji tej części przedmiotu umowy, którą Zamawiający zastrzegł do wykonania wyłącznie przez Wykonawcę, będzie skutkowało naliczeniem kary umownej w wysokości, o której mowa w § 10 ust. 4 umowy.
8. Wystąpienie okoliczności, o których mowa w ust. 5, 6 lub 7 zwalnia Zamawiającego od odpowiedzialności za niewypłacenie wynagrodzenia podwykonawcy przez Wykonawcę.

#### **§ 9 RĘKOJMIA I GWARANCJA**

1. Przedmiot umowy będzie objęty trzyletnią rękojmią. Bieg terminu rękojmi zaczyna się z dniem podpisania protokołu końcowego odbioru robót potwierdzającego należyte wykonanie umowy.
2. Przedmiot umowy będzie objęty - miesięczną gwarancją. Bieg terminu gwarancji zaczyna się z dniem podpisania protokołu końcowego odbioru robót potwierdzającego należyte wykonanie umowy.
3. Uprawnienia Zamawiającego wynikające z rękojmi będą egzekwowane niezależnie od uprawnień wynikających z gwarancji.
4. Jeśli w trakcie trwania rękojmi i gwarancji dojdzie do ujawnienia się wad przedmiotu umowy Wykonawca jest zobowiązany przystąpić do ich nieodpłatnego usunięcia w nieprzekraczalnym terminie 7 dni od pisemnego zgłoszenia Zamawiającego.

#### **§ 10 KARY UMOWNE**

1. Za każdy dzień opóźnienia w bezusterkowym przekazaniu przedmiotu umowy przez Wykonawcę, Zamawiający może naliczyć karę umowną w wysokości 0,2 % wynagrodzenia umownego.  
Za każdy dzień kwota kary wynosi . . . . zł
2. Za każdy dzień opóźnienia w terminowym usunięciu wad i usterek zgłoszonych w okresie rękojmi i gwarancji Zamawiający może naliczyć karę umowną w wysokości 0,2 % wynagrodzenia umownego.  
Za każdy dzień kwota kary wynosi . . . . zł
3. Za każdy dzień opóźnienia w zapłacie za fakturę Wykonawca może naliczyć odsetki w wysokości ustawowej.
4. Wykonawca zapłaci karę umowną w wysokości 10 % wynagrodzenia umownego za zaangażowanie do wykonania części przedmiotu umowy Podwykonawcy bez wiedzy lub zgody Zamawiającego.  
Kwota kary wynosi . . . . zł
5. Za rozwiązanie umowy z przyczyn leżących po jednej ze stron umowy druga strona umowy ma prawo naliczyć karę umowną w wysokości 10 % wynagrodzenia umownego.  
Kwota kary wynosi . . . . zł
6. Strony mogą domagać się dodatkowego odszkodowania adekwatnego do wartości doznanej szkody.
7. Kary umowne Zamawiający będzie egzekwował, potrącając w pierwszym rzędzie należne kwoty z zapłaty za faktury wystawione przez Wykonawcę.

#### **§ 11 OBOWIĄZYWANIE UMOWY**

1. Niniejsza umowa wygasa po wygaśnięciu rękojmi i gwarancji udzielonych na przedmiot umowy przy czym kara, o której mowa w § 10 ust. 2 może być naliczona również po wygaśnięciu umowy.

2. Zamawiający zastrzega sobie prawo do natychmiastowego rozwiązania umowy, jeśli Wykonawca:
  - nie przystąpi do wykonania umowy w przewidzianym przez nią terminie,
  - nie wniesie w terminie zabezpieczenia należytego wykonania umowy,
  - wykonuje przedmiot umowy niezgodnie z jego dokumentacją, o której mowa w § 1 ust. 2 umowy,
  - prowadzi roboty w sposób zagrażający bezpieczeństwu swoich pracowników i osób postronnych,
  - opóźnia wykonanie przedmiotu umowy w sposób nie gwarantujący jego wykonania w terminie umownym,
  - bez zgody Zamawiającego stosuje materiały i urządzenia niedopuszczone do obrotu i stosowania w budownictwie lub inne niż określono w umowie lub dokumentacji projektowej,
  - zatrudnia nielegalnie pracowników,
  - bez wiedzy lub bez zgody Zamawiającego zatrudnia Podwykonawców,
  - został postawiony w stan upadłości lub likwidacji.
3. Po rozwiązaniu umowy Zamawiający niezwłocznie dokona zabezpieczenia terenu budowy, inwentaryzacji i oszacowania wartości wykonanych robót, pozostawionych materiałów, urządzeń, wyposażenia terenu budowy oraz innych czynników cenotwórczych, i po odliczeniu należnych kar umownych rozliczy się z Wykonawcą.

## § 12 POSTANOWIENIA KOŃCOWE

1. W sprawach nie uregulowanych niniejszą umową zastosowanie mają obowiązujące przepisy prawa w tym przepisy Kodeksu cywilnego oraz ustawy Prawo budowlane.
2. Wszelkie spory wynikające z wykonania umowy będą rozstrzygane przed sądem powszechnym właściwym dla siedziby Zamawiającego.
3. Umowę sporządzono w 2 jednobrzmiących egzemplarzach po 1 dla Zamawiającego i Wykonawcy.

**ZAMAWIAJĄCY**

**WYKONAWCA**

---

---