

## UMOWA O ROBOTY BUDOWALNE NR UWM/..... / 2022

zawarta dnia ..... 2022 r. w Kamiennej Górze, pomiędzy:

**Wspólnota Mieszkaniowa....., 58-400 Kamienna Góra, NIP: .....,**

w imieniu i na rzecz, której działa

Spółka Mieszkaniowa Sp. z o.o. w Kamiennej Górze z siedzibą: ul. H. Sienkiewicza 3, 58-400 Kamienna Góra, wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0000105942, NIP: 614-15-21-402, REGON 231098891,

reprezentowana przez

Prezesa Zarządu - Zdzisława Wołyńca,

zwana dalej „**Zamawiającym**”

a

..... wpisanym do ..... NIP: ....., REGON: .....,  
reprezentowanym przez

1/ .....

2/ .....

zwanym dalej „**Wykonawcą**”

*o treści następującej*

Umowa jest zawierana w wyniku rozstrzygnięcia postępowania o udzielenie zamówienia w trybie zapytania ofertowego pod nazwą „.....” (znak sprawy:...../ZO), przeprowadzonego na podstawie Regulaminu zamówień w Spółce Mieszkaniowej w Kamiennej Górze.

### § 1. Przedmiot umowy

1. Przedmiotem niniejszej umowy jest wykonanie prac budowlanych polegających na .....
2. Szczegółowy opis przedmiotu umowy zawierają:
  - a) .....
  - b) przedmiar robót
  - c) oferta i kosztorys ofertowy Wykonawcy, stanowiące integralną część niniejszej umowy.
3. Materiały i urządzenia niezbędne do zrealizowania przedmiotu umowy dostarcza Wykonawca.
4. Zamawiający ustanawia inspektora nadzoru inwestorskiego, który ma prawo w każdym momencie realizacji umowy odrzucić wykonane roboty, użyte materiały i zamontowane urządzenia, jeżeli nie będą one zgodne z przepisami prawa budowlanego lub wymaganiami Zamawiającego.

### § 2. Wynagrodzenie

1. Wynagrodzenie ustalone na podstawie oferty Wykonawcy **ma charakter ryczałtu** i wynosi kwotę netto ..... zł (słownie złotych:.....), plus .....% podatku VAT, co daje kwotę brutto ..... zł (słownie złotych :.....).
2. Wynagrodzenie określone w ust. 1 obejmuje wszystkie koszty związane z realizacją przedmiotu umowy i nie podlega zmianie w trakcie wykonywania umowy.

3. Podstawę do wystawienia faktury VAT stanowi protokół odbioru końcowego prac remontowych objętych niniejszą umową podpisany przez inspektora nadzoru i Zamawiającego.
4. Wynagrodzenie płatne będzie Wykonawcy w terminie do 30 dni od dnia doręczenia prawidłowo wystawionej i doręczonej Zamawiającemu faktury, przelewem na rachunek bankowy wskazany na fakturze.
5. W celu dokonania odbioru końcowego Wykonawca przedstawi Zamawiającemu komplet dokumentów pozwalających na ocenę prawidłowego wykonania przedmiotu umowy, w szczególności:
  - a) atesty i certyfikaty jakości,
  - b) aprobaty techniczne,
  - c) gwarancje jakości dla urządzeń,
  - d) deklaracje zgodności z PN,
  - e) kartę przekazania odpadów (KPO) zgodnie z ustawą o odpadach,
  - f) inne dokumenty wymagane prawem lub przez inspektora nadzoru inwestorskiego.Dokumentacja powykonawcza powinna być ponumerowana i uporządkowana w opisanej odpowiednio teczce wraz ze spisem treści jej zawartości.
6. W przypadku stwierdzenia podczas odbioru prac usterek lub wad Wykonawca jest zobowiązany jest usunąć je na koszt własny w terminie zakreślonym w protokole odbioru.
7. Wykonawcy, oprócz wynagrodzenia określonego w ust. 1 nin. paragrafu, nie przysługuje żadne inne roszczenie majątkowe wobec Zamawiającego.

### **§ 3. Terminy realizacji umowy**

1. Zamawiający przekaze Wykonawcy teren prac remontowych w dniu podpisania umowy.
2. **Termin zakończenia prac remontowych** strony ustalają na dzień .....2022 r.
3. Za zakończenie prac w terminie uznaje się datę zgłoszenia przez Wykonawcę zakończenia robót, potwierdzone przez inspektora nadzoru inwestorskiego.
4. Zamawiający dopuszcza zmianę terminu określonego w ust. 2 z powodu wystąpienia warunków atmosferycznych lub innych okoliczności zewnętrznych niezależnych od stron a uniemożliwiających realizację robót, po uprzednim przedłożeniu przez Wykonawcę pisemnego wniosku zaopiniowanego przez inspektora nadzoru inwestorskiego.
5. Strony umowy niezwłocznie, wzajemnie informują się o okolicznościach związanych z wystąpieniem COVID-19 mogących wpłynąć na należyte wykonanie umowy, o ile taki wpływ wystąpił lub może wystąpić.

### **§ 4. Obowiązki stron**

1. Do obowiązków Zamawiającego należy:
  - a) terminowe przekazanie terenu prac,
  - b) sprawowanie nadzoru inwestorskiego,
  - c) terminowe uregulowanie należności Wykonawcy,
  - d) dokonanie odbioru wykonanych robót.
2. Do obowiązków Wykonawcy należy:
  - a) przejęcie terenu prac remontowych od Zamawiającego,
  - b) wykonywanie robót z należytą starannością, zgodnie zasadami wiedzy technicznej oraz zapewnienie kierownictwa robót, jeżeli wymagają tego przepisy, siły roboczej, materiałów, sprzętu i innych urządzeń w takim zakresie, w jakim jest to wymienione w dokumentach

umownych lub może być logicznie z nich wywnioskowane lub usunięcie wad robót, jeżeli wystąpią,

- c) przedłożenie dokumentacji technicznej powykonawczej, wymienionej w §2 ust. 5 umowy, która potwierdzi, że materiały wykorzystane do realizacji przedmiotu umowy:
- odpowiadają wymaganiom określonym w ustawie z dnia 16 kwietnia 2004 r. o wyrobach budowlanych,
  - posiadają wymagane przepisami prawa certyfikaty, aprobaty techniczne, dopuszczenia do stosowania na terenie Polski oraz w krajach UE i innych krajach na mocy umów stowarzyszeniowych zawartych z UE,
  - są dobrane zgodnie z zasadami wiedzy technicznej,
  - są przeznaczone i przydatne dla celów, do jakich zostały użyte przy wykonywaniu robót budowlanych,
  - są wolne od praw osób trzecich w dacie ich wykorzystania w celu realizacji przedmiotu Umowy;
- d) przedłożenie na żądanie Zamawiającego przez Wykonawcę jako wytwórcę odpadów kart przekazania odpadów (KPO) i przestrzeganie przepisów ustawy z dnia 27.04.2001 r. Prawo ochrony środowiska i ustawy z dnia 14.12.2012 r. o odpadach.

#### **§ 5. Gwarancja i rękojmia**

1. Wykonawca ponosi odpowiedzialność z tytułu gwarancji za wady fizyczne zmniejszające wartość użytkową i techniczną wykonanych robót.
2. Na wykonane roboty Wykonawca udziela 60 (sześćdziesiąt) miesięcznej gwarancji jakości, liczonej od daty podpisania protokołu odbioru robót.
3. Warunki gwarancji określa Karta gwarancyjna stanowiąca załącznik do umowy.
4. Wykonawca jest odpowiedzialny wobec Zamawiającego, jeżeli wykonany przedmiot umowy ma wady zmniejszające jego wartość lub użyteczność ze względu na cel oznaczony w umowie albo wynikający z okoliczności lub przeznaczenia rzeczy (rękojmia za wady fizyczne).
5. Uprawnienia z tytułu rękojmi za wady, o których mowa w ust. 1, wygasają po upływie okresu gwarancji.

#### **§ 6. Zabezpieczenie należytego wykonania umowy**

1. Wykonawca wniósł przed podpisaniem umowy **zabezpieczenie należytego wykonania umowy** wynoszące **5%** wynagrodzenia brutto określonego w §2 ust. 1 umowy w kwocie ..... zł (słownie: .....), w formie .....
2. W przypadku niewniesienia zabezpieczenia w wybranej formie przez Wykonawcę, Zamawiający uprawniony będzie do potrącenia kwoty zabezpieczenia z wynagrodzenia Wykonawcy z pierwszych faktur – płatności na rzecz Wykonawcy, aż do osiągnięcia pełnej kwoty zabezpieczenia.
3. W czasie realizacji umowy Wykonawca może dokonać zmiany formy zabezpieczenia na jedną lub kilka form, tzn.: pieniędzy lub gwarancje ubezpieczeniowe.
4. Zmiana formy zabezpieczenia wymaga zachowania ciągłości zabezpieczenia i nie może skutkować zmniejszeniem jego wysokości.
5. Zmiana formy zabezpieczenia nie powoduje zmiany umowy.
6. Zamawiający dokona zwrotu zabezpieczenia należytego wykonania umowy w terminie 15. dni po upływie okresu gwarancji jakości i rękojmi za wady, o którym mowa w §5 umowy.

## **§ 7. Kary umowne**

1. Strony postanawiają, że naprawienie szkody wynikłej z niewykonania lub nienależytego wykonania umowy nastąpi przez zapłatę określonej sumy (kara umowna).
2. Zamawiający może naliczyć Wykonawcy kary umowne:
  - a) za zwłokę w wykonaniu robót - w wysokości 0,2 % wynagrodzenia brutto określonego w §2 ust. 1 umowy za każdy dzień zwłoki w stosunku do umownego terminu wykonania robót,
  - b) za zwłokę w usunięciu wad stwierdzonych przy odbiorze lub w okresie gwarancji i rękojmi w wysokości 0,2 % wynagrodzenia brutto określonego w §2 ust. 1 umowy za każdy dzień zwłoki,
  - c) za odstąpienie od umowy z przyczyn zależnych od Wykonawcy – w wysokości 10 % wynagrodzenia brutto określonego w §2 ust. 1 umowy.
3. Wykonawca może naliczyć Zamawiającemu kary umowne:
  - a) za zwłokę w przekazaniu terenu robót - w wysokości 0,2 % wynagrodzenia brutto określonego w §2 ust. 1 umowy za każdy dzień zwłoki,
  - b) za zwłokę w przeprowadzeniu odbioru robót z winy Zamawiającego lub nieuzasadnioną odmowę podpisania przez niego protokołu odbioru końcowego - w wysokości 0,2 % wynagrodzenia brutto określonego w §2 ust. 1 umowy za każdy dzień zwłoki.
4. Wysokość wszystkich kar umownych nie może przekroczyć 30 % wynagrodzenia brutto.
5. Kara umowna powinna być zapłacona w terminie 14 dni od daty wystąpienia przez drugą stronę z żądaniem zapłaty kary.
6. Jeżeli kara nie pokrywa poniesionej szkody, Strony mogą dochodzić odszkodowania uzupełniającego na warunkach ogólnych określonych w Kodeksie Cywilnym.

## **§ 8. Odstąpienie od umowy**

1. Zamawiającemu przysługuje prawo do odstąpienia od umowy w przypadku niewykonania lub nienależytego wykonania umowy lub rażącego naruszenia postanowień umowy przez Wykonawcę, tj:
  - a) w przypadku gdy Wykonawca przerwał realizację robót bez uzasadnionej przyczyny a przerwa trwa dłużej niż 7 dni pomimo pisemnego wezwania do kontynuacji robót przez Zamawiającego;
  - b) w przypadku nierozpoczęcia przez Wykonawcę robót (z przyczyn leżących po stronie Wykonawcy) pomimo pisemnego wezwania do podjęcia robót złożonego przez Zamawiającego;
  - c) w przypadku gdy Wykonawca wykonuje roboty wadliwie, niezgodnie z umową lub stosuje materiały niezgodne z wymaganiami Zamawiającego.
2. Odstąpienie od umowy powinno nastąpić w formie pisemnej pod rygorem nieważności takiego oświadczenia i powinno zawierać uzasadnienie.
3. W przypadku odstąpienia od umowy Wykonawca zabezpieczy przerwane roboty i sporządzi protokół inwentaryzacji robót w toku wraz z zestawieniem wartości wykonanych robót według stanu na dzień odstąpienia. Protokół inwentaryzacji robót w toku stanowić będzie podstawę do wystawienia faktury VAT przez Wykonawcę.
4. W przypadku niewykonania przez Wykonawcę czynności opisanych w ust. 3, czynności te na koszt Wykonawcy wykona Zamawiający.

### § 9. Postanowienia końcowe

1. Zmiana postanowień zawartej umowy może nastąpić za zgodą stron wyrażoną na piśmie pod rygorem nieważności.
2. Spory mogące wyniknąć w związku z wykonywaniem przedmiotu umowy strony zobowiązują załatwić polubownie, a nie dające się usunąć wątpliwości poddają pod rozstrzygnięcie właściwego dla Zamawiającego sądu powszechnego.
3. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową stosuje się odpowiednie przepisy Kodeksu cywilnego.
4. Umowę niniejszą sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, jeden egzemplarz dla Zamawiającego i jeden dla Wykonawcy.
5. Integralną część umowy stanowią:
  - a) Oferta Wykonawcy z dnia .....2022 r.
  - b) Kosztorys ofertowy
  - c) Ogłoszenie o zamówieniu
  - d) Karta gwarancyjna Wykonawcy.
  - e) Klauzula informacyjna RODO

WYKONAWCA

ZAMAWIAJĄCY