

# UMOWA O ROBOTY BUDOWLANE

nr ..... /RB-TG /2021

zawarta dnia ..... 2021 roku w Tarnowskich Górach

pomiędzy:

**Zarząd Nieruchomości Tarnogórskich Sp. z o.o.** w Tarnowskich Górach ul. Towarowa 1, wpisanym do rejestru przedsiębiorców nr 0000755256, prowadzonym przez Sąd Rejonowy w Gliwicach Wydział X Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, NIP 645-25-58-212, REGON 381486540, kapitał zakładowy 850.000,00 zł, w imieniu którego działają:

- Prezes Zarządu – Franciszek Paśmionka
- Członek Zarządu – Katarzyna Piecha

zwaną dalej **Zleceniodawcą**,

a

.....

zwanym dalej **Wykonawcą**

łącznie zwani dalej **Stronami**, a każdy z nich **Stroną** o następującej treści:

## §1

### [PRZEDMIOT UMOWY]

1. Na podstawie niniejszej umowy Wykonawca przyjmuje do wykonania przedmiot zamówienia pn.: **Remont wejścia i schodów wejściowych w budynku usługowym przy ul. Głównej 27 w Tarnowskich Górach**. Budynek jest własnością Gminy Tarnowskie Góry, administrowanym przez Zarząd Nieruchomości Tarnogórskich Sp. z o.o.
2. Zakres robót ustala się w oparciu o przedmiar robót i opinię techniczną, stanowiące załączniki do niniejszej Umowy, będzie obejmował w szczególności:
  - 1) rozbiórka i wykonanie nowych schodów,
  - 2) wykonanie nowego wejścia do pomieszczeń sanitarnych i zamurowanie istniejącego,
  - 3) wydzielenie przedsionka z zaplecza Poczty – ściany murowane,
  - 4) montaż daszku nad wejściem do budynku,
  - 5) zmiana kierunku otwierania drzwi wejściowych do budynku.
3. Budynek, o którym mowa w ust. 1 jest budynkiem czynnym. Zamawiający zapewni wyłączenie budynku na okres maksymalnie 3 tygodni, w terminie uprzednio uzgodnionym z Wykonawcą.
4. Możliwość prowadzenia robót w dni wolne od pracy oraz w godzinach wieczornych po uzyskaniu pisemnej zgody od Zleceniodawcy.

## §2

### [OBOWIĄZKI STRON]

1. Wykonawca jest zobowiązany wykonać roboty oraz wszystkie inne obowiązki określone niniejszą Umową ze szczególną starannością, wynikającą z profesjonalnego charakteru prowadzonej działalności gospodarczej.
2. Wykonawca jest zobowiązany do realizacji robót zgodnie z wytycznymi i zaleceniami Zleceniodawcy. Wykonawca w przypadku uzyskania od Zleceniodawcy wytycznych bądź zaleceń, których realizacja jest niezgodna ze sztuką budowlaną, wskazaniami wiedzy technicznej lub może spowodować powstanie wad, bądź zachodzą inne okoliczności przemawiające za ich niestosowaniem, jest zobowiązany przed ich wdrożeniem poinformować o tym Zleceniodawcę pod rygorem utraty prawa powoływania się na w/w okoliczności. Wszelkie roboty wykonywane na podstawie niniejszej Umowy Wykonawca zobowiązuje się wykonać zgodnie ze sztuką budowlaną, przy użyciu własnych narzędzi, urządzeń, materiałów, wyrobów. Wszelkie materiały i wyroby muszą być zgodne z obowiązującymi w tym zakresie normami, przepisami i zasadami przyjętymi w danej dziedzinie oraz posiadać stosowne atesty, dopuszczenia, aprobaty. Przy wykonywaniu niniejszej Umowy Wykonawca winien stosować wyłącznie urządzenia posiadające wszystkie niezbędne certyfikaty, atesty i świadectwa, jakich wymagają obowiązujące przepisy prawa. Strony zgodnie oświadczają, iż Wykonawca, jako profesjonalny wykonawca robót budowlanych jest wyłącznie odpowiedzialny za rodzaj zastosowanego materiału oraz wyrobów, a w szczególności za ich jakość i przydatność, bez względu na uzyskanie akceptacji Zleceniodawcy. Uzyskanie akceptacji Zleceniodawcy nie zwalnia Wykonawcy z odpowiedzialności za wady wynikające, bądź związane z zastosowaniem danego wyrobu lub materiału.
3. Wykonawca jest zobowiązany do wykonania robót, w tym wszystkich ewentualnych robót dodatkowych, czy też zamiennych osobiście. Wykonawca nie jest uprawniony do powierzenia jakiegokolwiek zakresu robót podwykonawcy.
4. Wykonawca jest zobowiązany do wykonania wszystkich robót na gruncie niniejszej Umowy przy pomocy osób posiadających odpowiednie kwalifikacje, przeszkolonych w zakresie przepisów BHP i przeciwpożarowych oraz wyposażonych w odpowiedni sprzęt, narzędzia i odzież. Wykonawca jest wyłącznie odpowiedzialny za szkody powstałe u Zleceniodawcy na skutek prowadzenia prac z naruszeniem postanowień niniejszej Umowy, a w szczególności przez osoby bez odpowiednich kwalifikacji i wymaganych przeszkoleń.
5. Zleceniodawca ustanawia inspektora nadzoru w osobie .....
6. Przedstawicielem Zleceniodawcy w trakcie realizacji niniejszej Umowy upoważnionym do kontaktów z Wykonawcą jest .....
7. Przedstawicielem Wykonawcy w trakcie realizacji niniejszej Umowy upoważnionym do kontaktu ze Zleceniodawcą i podejmowania z nim wszelkich ustaleń dotyczących realizacji niniejszej umowy jest .....
8. Strony zobowiązują się do informowania siebie nawzajem pisemnie o każdej zmianie w zakresie w/w osób.

### §3

#### [TERMIN REALIZACJI ROBOTY]

1. Wykonawca jest zobowiązany zakończyć realizację wszystkich robót objętych niniejszą Umową do dnia **31.08.2021r.**
2. Zleceniodawca przekazuje Wykonawcy protokolarnie teren robót w terminie do 5 dni od daty zawarcia umowy. O dokładnym terminie przekazania terenu robót Zleceniodawca informuje Wykonawcę co najmniej 2 dni robocze przed terminem planowanego przekazania terenu robót. Wykonawca jest zobowiązany do protokolarnego przejścia terenu robót w w/w terminie.
3. W przypadku zwłoki w przekazaniu terenu robót przez Zleceniodawcę, termin realizacji zostanie przesunięty o czas zwłoki.
4. Za termin realizacji robót strony uznają dzień podpisania protokołu odbioru robót stosownie do postanowień §5 niniejszej Umowy.

### §4

#### [WYNAGRODZENIE]

1. Wykonawcy z tytułu wykonania wszystkich obowiązków przewidzianych niniejszą Umową przysługuje wynagrodzenie w oparciu o kosztorys powykonawczy, którego wysokość na dzień zawarcia niniejszej Umowy ustalona w oparciu o dokumenty o których mowa w §1 ust. 2, stanowi kwotę.....
1. Kosztorys powykonawczy obejmującego swym zakresem wykonane roboty sporządza Wykonawca metodą kalkulacji szczegółowej w oparciu o ceny jednostkowe i składniki cenotwórcze zawarte w kosztorysie ofertowym.
2. W przypadku wystąpienia różnic obmiarowych pomiędzy ilościami ujętymi w szczegółowym kosztorysie ofertowym a ilościami wynikającymi z faktycznego obmiaru robót, rozliczenie umowy nastąpi w oparciu o zaakceptowany przez Zamawiającego kosztorys powykonawczy, rozumiany jako kosztorys opracowany na podstawie obmiaru robót oraz podstaw cenowych określonych w umowie (składniki cenotwórcze wynikające ze szczegółowego kosztorysu ofertowego).
3. W przypadku, gdy w toku realizacji niniejszej Umowy pojawi się konieczność wykonania robót niewymienionych w niniejszej Umowie i jej załącznikach, a w szczególności w dokumentacji o której mowa w § 1 ust. 2, które będą robotami niezbędnymi i koniecznymi do prawidłowej realizacji Inwestycji, zwanych dalej *robotami dodatkowymi*, Wykonawca jest zobowiązany do zgłoszenia Zamawiającemu konieczności ich wykonania. Strony z inicjatywy Wykonawcy lub Zamawiającego podpisują protokół konieczności. Strony zgodnie postanawiają, iż podstawą wyceny będą zestawienia norm ilościowych wskazane w odpowiednich Katalogach Nakładów Rzeczowych, a w zakresie cen - ceny jednostkowe wskazane w kosztorysie ofertowym stanowiącym załącznik do niniejszej Umowy, a w przypadku ich braku w kosztorysie ofertowym ceny określone w odpowiedniej publikacji wydawnictwa SEKOCENBUD aktualnej na dzień realizacji robót dodatkowych – ceny średnie.
4. Wykonanie przez Wykonawcę robót dodatkowych bez zawarcia stosownego aneksu do Umowy nie uprawnia Wykonawcy do żądania jakiegokolwiek dodatkowego wynagrodzenia od Zamawiającego, a na żądanie Zamawiającego będzie zobowiązany do usunięcia efektów ich wykonania.
5. Jeżeli różnica pomiędzy sprawdzonym i zaakceptowanym przez inspektora nadzoru kosztorysem powykonawczym a wynagrodzeniem określonym w §4 ust. 1 niniejszej Umowy wynosi mniej niż 5% to zmiana wynagrodzenia określonego w ust. 1 nie wymaga formy pisemnej. Przysługujące wynagrodzenie jest równe wartości w/w kosztorysu i jego wysokość zostaje wpisana do protokołu odbioru robót.
6. Przysługujące wynagrodzenie będzie płatne na podstawie prawidłowo wystawionej przez Wykonawcę faktury VAT po wykonaniu i odebraniu robót dla adresu wskazanego §1 Umowy.
7. Wykonawca jest uprawniony do wystawienia faktury VAT obejmującej przysługujące wynagrodzenie, dopiero po zakończeniu robót i wykonaniu wszystkich obowiązków wynikających z niniejszej Umowy, stwierdzonym podpisaniem przez Zleceniodawcę protokołem odbioru robót stosownie do postanowień §5 niniejszej Umowy. W przypadku wystawienia faktury VAT przed podpisaniem protokołu odbioru robót strony uznają jej wystawienie za niezasadne, a należność nią objętą za niezasadną i niewymagalną.
8. Wynagrodzenie objęte fakturą VAT będzie płatne w terminie 30 dni od daty doręczenia jej oryginału Zleceniodawcy na rachunek bankowy Wykonawcy wskazany w treści tej faktury. Za datę zapłaty strony uznają datę obciążenia rachunku bankowego Zleceniodawcy.

### §5

#### [ODBIÓR ROBOTY]

1. Wykonawca jest zobowiązany do pisemnego zgłoszenia Zleceniodawcy gotowości do odbioru robót, dopuszczalne jest dokonanie zgłoszenia drogą elektroniczną. Zleceniodawca przystępuje do odbioru robót w terminie do 5 dni roboczych od daty otrzymania w/w zawiadomienia od Wykonawcy.
2. Odbiór robót następuje poprzez podpisanie przez Zleceniodawcę protokołu odbioru robót.
3. Jeżeli w trakcie odbioru końcowego stwierdzone zostaną wady, Zleceniodawca może odmówić odbioru do czasu usunięcia wad, nie popadając w tym zakresie w zwłokę w odbiorze. W przypadku, gdy Zleceniodawca dokona odbioru robót pomimo występujących wad w protokole odbioru strony wskazują wykryte wady, do których usunięcia jest zobowiązany Wykonawca.
4. Wykonawca jest zobowiązany do usunięcia stwierdzonych przy odbiorze wad w terminie 14 dni od daty odmowy dokonania odbioru przez Zleceniodawcę zgodnie z postanowieniami niniejszego paragrafu, a w przypadku dokonania odbioru robót – w ciągu 14 dni od daty podpisania protokołu odbioru.
5. Za termin realizacji robót przyjmuje się termin podpisania protokołu odbioru robót przez Zleceniodawcę.

## §6

### [GWARANCJA I RĘKOJMIA]

1. Wykonawca oświadcza i gwarantuje, że roboty zostaną zrealizowane i oddane Zleceniodawcy w stanie kompletnym i zdatnym do użytku, do jakiego została przeznaczona oraz że zastosowane materiały, wyroby, urządzenia, wykonane prace będą dobrej jakości i będą zgodne z przepisami prawa, sztuką budowlaną, aktualną wiedzą techniczną i obowiązującymi normami.
2. Wykonawca niniejszym udziela gwarancji na wszystkie wykonane na podstawie niniejszej Umowy roboty na okres **24 miesiący** licząc od dnia podpisania protokołu końcowego odbioru robót i usunięcia wszystkich wad wykrytych w trakcie procedury odbiorowej.
3. W ramach uprawnień z tytułu gwarancji Wykonawca na własny koszt jest zobowiązany w terminie 14 dni od daty otrzymania stosownego zgłoszenia od Zleceniodawcy, w zależności od decyzji Zleceniodawcy, do usunięcia wad, wymiany wadliwych elementów na nowe bądź wykonania na nowo wadliwego zakresu prac.
4. Termin gwarancji biegnie na nowo dla zakresu robót, które zostały wykonane w ramach napraw gwarancyjnych. Termin gwarancji rozpoczyna wówczas bieg w chwili odebrania wykonanych na nowo, bądź naprawionych prac. Każdorazowo termin gwarancji ulega przedłużeniu o okres wykonywania przez Wykonawcę napraw gwarancyjnych lub wykonania na nowo określonych prac.
5. Zleceniodawca jest zobowiązany informować Wykonawcę o wykrytych wadach w terminie 30 dni od daty ich wykrycia. Okres ten obowiązuje zarówno w przypadku korzystania z roszczeń gwarancyjnych, jak i z tytułu rękojmi.
6. Zleceniodawca w ramach uprawnień przysługujących mu z tytułu rękojmi uprawniony jest do:
  - 1) żądania usunięcia wad,
  - 2) żądania wymiany wadliwych elementów, części etc. na nowe,
  - 3) żądania wykonania na nowo wadliwie wykonanej części robót,
  - 4) żądania obniżenia wynagrodzenia – w przypadku nie uczynienia zadość żądaniom Zleceniodawcy, wskazanym w pkt. 1 do 3 niniejszego ustępu w terminie wskazanym w ust. 5 niniejszego paragrafu, bądź, gdy wady są nieusuwalne,
  - 5) odstąpienia od umowy w całości bądź części, jeżeli wady są istotne, w przypadku nie uczynienia zadość żądaniom Zleceniodawcy wskazanym w pkt 1 do 3 niniejszego paragrafu.
  - 6) Wykonawca jest zobowiązany uczynić zadość roszczeniom Zleceniodawcy, o których mowa w ust. 6 pkt 1 do 3 niniejszego paragrafu w terminie 14 dni od daty otrzymania stosownego zgłoszenia od Zleceniodawcy.
7. Strony ustalają, iż okres rękojmi odpowiada okresowi gwarancji, chyba, że bezwzględnie obowiązujące przepisy prawa przewidują dłuższy okres rękojmi niż okres gwarancji wskazany w ust. 2 niniejszego paragrafu. W takim przypadku dla roszczeń z tytułu rękojmi obowiązuje termin określony w bezwzględnie obowiązujących przepisach prawa.
8. Wykonawcy nie zwalnia z odpowiedzialności za wady i usterki w okresie rękojmi i gwarancji okoliczność podpisania przez Zleceniodawcę protokołu odbioru robót.

## §7

### [KARY UMOWNE]

1. Wykonawca jest zobowiązany do zapłaty Zleceniodawcy kar umownych w następujących przypadkach:
  - 1) w przypadku opóźnienia Wykonawcy w zakończeniu robót w jakimkolwiek zakresie stosownie do terminu wskazanego w §3 ust. 1 niniejszej Umowy – w wysokości 0,25% wynagrodzenia brutto Wykonawcy, wskazanego w §4 ust. 1 niniejszej Umowy, liczonej osobno za każdy dzień opóźnienia,
  - 2) w przypadku opóźnienia Wykonawcy w usunięciu wad stwierdzonych przy odbiorze robót lub w okresie gwarancji i rękojmi w stosunku do terminu oznaczonego w niniejszej umowie - w wysokości 0,25% wynagrodzenia brutto Wykonawcy, wskazanego w §4 ust. 1 niniejszej Umowy, liczonej osobno za każdy dzień opóźnienia,
  - 3) w przypadku powierzenia przez Wykonawcę jakiegokolwiek zakresu prac podwykonawcy w wysokości 5% wynagrodzenia brutto Wykonawcy, wskazanego w §4 ust. 1 niniejszej Umowy, liczonej osobno za każdy przypadek naruszenia w/w obowiązku,
  - 4) w przypadku odstąpienia od umowy przez Zleceniodawcę z przyczyn obciążających Wykonawcę – w wysokości 10% wynagrodzenia brutto Wykonawcy, wskazanego w §4 ust. 1 niniejszej Umowy,
2. Zleceniodawca jest zobowiązany do zapłaty Wykonawcy kar umownych w przypadku odstąpienia od umowy przez Wykonawcę z przyczyn obciążających Zleceniodawcę – w wysokości 10% wynagrodzenia brutto Wykonawcy, wskazanego w §4 ust. 1 niniejszej Umowy.
3. W przypadku poniesienia przez Zleceniodawcę szkody przewyższającej wysokość zastrzeżonej kary umownej Zleceniodawca jest uprawniony do dochodzenia uzupełniającego odszkodowania.

## §8

### [ROZWIĄZANIE UMOWY]

1. Zleceniodawca może odstąpić od niniejszej Umowy przed terminem jej wykonania, jeżeli Wykonawca opóźnia się z rozpoczęciem lub zakończeniem robót tak dalece, że nie jest prawdopodobne, żeby zdołał je ukończyć w czasie umówionym, wskazanym w §3 ust. 1 niniejszej Umowy.
2. Zleceniodawca może odstąpić od umowy przed terminem jej wykonania po upływie 14 dni od daty otrzymania przez Wykonawcę pisemnego wezwania do zmiany sposobu wykonywania zleconych robót, jeżeli Wykonawca wykonuje zlecone roboty w sposób wadliwy albo sprzeczny z umową. W takim przypadku Wykonawca może również zamiast odstąpienia od umowy, powierzyć dokończenie bądź poprawienie robót Wykonawcy Zastępczemu na koszt i niebezpieczeństwo Wykonawcy.

3. Zleceniodawca może odstąpić od niniejszej Umowy bez konieczności wyznaczenia terminu dodatkowego także w następujących przypadkach:
  - 1) jeżeli Wykonawca opóźnia się w jakimkolwiek zakresie w zakończeniu realizacji robót stosownie do terminu wskazanego w §3 ust. 1 niniejszej Umowy,
  - 2) jeżeli Wykonawca opóźni się w jakimkolwiek zakresie w usuwaniu wad stwierdzonych podczas procedury odbioru w stosunku do terminu wskazanego w §5 ust. 4 niniejszej Umowy,
  - 3) w przypadku powierzenia jakiegokolwiek zakresu prac podwykonawcy - w takim przypadku Zleceniodawca może odstąpić od umowy w terminie 60 dni od daty powzięcia informacji o zaistnieniu w/w okoliczności,
  - 4) w innych przypadkach wskazanych w obowiązujących przepisach prawa.
4. Odstąpienie od niniejszej Umowy w zależności od decyzji Zleceniodawcy może dotyczyć zarówno części umowy w tym niewykonanego zakresu robót, jak i całości umowy.
5. W przypadku rozwiązania umowy przez Zleceniodawcę lub Wykonawcę z winy Zleceniodawcy lub Wykonawcy strony wykonają komisyjnie inwentaryzację i rozliczenie prawidłowo wykonanych prac.

#### **§9**

#### **[POSTANOWIENIA KOŃCOWE]**

1. Wszelkie zmiany i uzupełnienia niniejszej Umowy z wyłączeniem §4 ust. 1 przy zachowaniu warunków określonych w §4 ust. 5 wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
2. Niniejsza umowa została sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.
3. Wszystkie załączniki do niniejszej Umowy stanowią jej integralną część.
4. W przypadku, gdy jakiegokolwiek postanowienie niniejszej Umowy będzie uznane za nieważne pozostałe postanowienia Umowy pozostają w mocy. W takim przypadku strony zobowiązują się zastąpić nieważne postanowienia innymi, ważnymi postanowieniami.
5. W sprawach nieuregulowanych niniejszą Umową, stosuje się odpowiednie przepisy polskiego prawa.
6. Wszelkie spory wynikające bądź związane z niniejszą umową strony poddają pod rozstrzygnięcie Sądu miejscowo właściwego dla siedziby Zleceniodawcy.

#### Załączniki:

1. Opinia techniczna opracowana przez Dom Projekt, ul. Książogórska 182, 41-922 Radzionków w lutym 2021r.
2. Przedmiar robót
3. Kosztorys ofertowy

**Zleceniodawca**

.....

**Wykonawca**

.....