

## UMOWA O ROBOTY BUDOWLANE

nr ...../RB-TG/2022

zawarta dnia ..... w Tarnowskich Górach

pomiędzy:

**WSPÓLNOTA MIESZKANIOWA BEMA 10-16 ul. Bema10-16, 42-600 Tarnowskie Góry, NIP 645-23-45-545**

reprezentowaną przez:

**Międzygminne Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. z siedzibą w Tarnowskich Górach, ul. Towarowa 1, zarejestrowaną w rejestrze przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem nr 0000013307, prowadzonym przez Sąd Rejonowy w Gliwicach Wydz. X Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, NIP 645 00 05 331, kapitał zakładowy 79 179 950,00 zł,**

reprezentowaną przez:

a) .....

b) .....

zwaną dalej **Zleceniodawcą**,

a

.....

zwanym dalej **Wykonawcą**

łącznie zwani dalej **Stronami**, a każdy z nich **Stroną**

o następującej treści:

### §1

#### [PRZEDMIOT UMOWY]

1. Na mocy niniejszej umowy i na warunkach w niej przewidzianych Wykonawca za wynagrodzeniem ryczałtowym określonym w §4 niniejszej Umowy zobowiązuje się do wykonania na rzecz Zleceniodawcy „**Wykonanie drogi dojazdowej z kostki betonowej do altany śmietnikowej oraz dostawą i montaż ogrodzenia wraz z dwoma bramami i dwoma furtkami przy budynku Wspólnoty Mieszkaniowej Bema 10-16 w Tarnowskich Górach**”, zwanych dalej **Robotą** oraz innych obowiązków wymienionych niniejszą Umową.
2. Szczegółowy zakres robót wchodzących w zakres Roboty, do których wykonania zobowiązany jest Wykonawca, określa **załącznik nr 1 oraz nr 2 (przedmiar)** do niniejszej Umowy.
3. Wykonawca w ramach wynagrodzenia ryczałtowego zobowiązany jest również w szczególności do:
  - a) odpowiedniego zabezpieczenia ruchomości, nieruchomości, urządzeń i innego mienia znajdującego się w posiadaniu Zleceniodawcy bądź osób trzecich przed zniszczeniem bądź uszkodzeniem w trakcie wykonywania robót objętych niniejszą Umową,
  - b) odpowiedniego oznaczenia terenu budowy,
  - c) dokonania wszelkich niezbędnych rozbiórek, demontażów,
  - d) wywozu oraz utylizacji gruzu, odpadów, wywozu i zagospodarowanie mas ziemnych pochodzących z realizacji Robót,
  - e) uporządkowania terenu budowy po zakończeniu realizacji Robót,
  - f) naprawy ewentualnych uszkodzeń powstałych na skutek bądź w związku z realizacją Robót w układach komunikacyjnych, nieruchomościach, ruchomościach, urządzeniach, innym mieniu i pozostałej infrastrukturze, znajdującej się w posiadaniu Zleceniodawcy lub podmiotów trzecich,
  - g) wykonanie wszelkich niezbędnych robót zabezpieczających i tymczasowych, w tym w zakresie zabezpieczenia robót przed niekorzystnymi warunkami atmosferycznymi,
  - h) sporządzenia dokumentacji powykonawczej Roboty zgodnie z ustawą Prawo budowlane i innymi powszechnie obowiązującymi przepisami prawa, zawierającej w szczególności atesty, aprobaty, dopuszczenia, certyfikaty dla zastosowanych materiałów i wyrobów,
4. Wykonawca oświadcza, iż przeprowadził oględziny terenu budowy oraz terenów przyległych.
5. Wykonawca w ramach wynagrodzenia ryczałtowego wskazanego w §4 niniejszej umowy jest zobowiązany do wykonania wszelkich robót niewymienionych w niniejszej umowie będących robotami niezbędnymi i koniecznymi do prawidłowej realizacji Roboty, zwanych dalej **robotami dodatkowymi** oraz robót zamiennych. Wykonanie jakichkolwiek innych robót niewymienionych w umowie i jej załączniku niebędących robotami koniecznymi i niezbędnymi do prawidłowej realizacji Roboty, wymaga uprzedniej akceptacji Zleceniodawcy i podpisania stosownego aneksu do niniejszej umowy. Wykonanie takich robót bez uprzedniej akceptacji Zleceniodawcy i bez zawarcia stosownego aneksu do niniejszej Umowy nie uprawnia Wykonawcy do żądania jakiegokolwiek dodatkowego wynagrodzenia, a na żądanie Zleceniodawcy Wykonawca będzie zobowiązany do bezpłatnego usunięcia efektów ich wykonania.

### §2

#### [OBOWIĄZKI STRON]

1. Wykonawca jest zobowiązany wykonać Robotę oraz wszystkie inne obowiązki określone niniejszą umową ze szczególną starannością, wynikającą z profesjonalnego charakteru prowadzonej działalności gospodarczej.

2. Wykonawca jest zobowiązany do realizacji Roboty 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 przy użyciu własnych narzędzi, urządzeń, materiałów, wyrobów. Wszystkie materiały i wyroby muszą być zgodne z wymaganiami określonymi niniejszą umową, w tym jej załącznikami, a w szczególności z obowiązującymi w tym zakresie normami, ze sztuką budowlaną, obowiązującymi 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. W przypadku, gdy z treści umowy i jej załączników nie wynika rodzaj materiałów lub wyrobów, które mają być wykorzystane do wykonania robót, Wykonawca jest zobowiązany do uzyskania uprzedniej pisemnej akceptacji Zleceniodawcy przed zastosowaniem danych materiałów lub wyrobów. To samo dotyczy przypadku, gdy Wykonawca będzie chciał zastosować materiał bądź wyrób inny niż wskazany w niniejszej umowie i jej załącznikach. 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 Roboty, 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. Wykonawca jest zobowiązany do przestrzegania obowiązujących u Zleceniodawcy przepisów BHP, przeciwpożarowych, ochrony, ruchu materiałowego i osobowego. Wykonawca zapewni przestrzeganie w/w zasad przez osoby, którymi będzie posługiwał się przy wykonywaniu robót i jest odpowiedzialny za przestrzeganie tych zasad przez w/w osoby. Nieprzestrzeganie w/w zasad stanowi naruszenie postanowień niniejszej umowy i świadczy o nienależytym wykonywaniu umowy przez Wykonawcę.
6. Zleceniodawca ustanawia inspektora nadzoru w osobie .....
7. Przedstawicielami Zleceniodawcy w trakcie realizacji niniejszej Umowy upoważnionymi do kontaktów z Wykonawcą są: .....
8. Wykonawca na własny koszt ustanawia Kierownika robót w osobie .....
9. Przedstawicielem Wykonawcy w trakcie realizacji niniejszej Umowy upoważnionym do kontaktu z Zleceniodawcą i podejmowania z nim wszelkich ustaleń dotyczących realizacji niniejszej umowy jest .....
10. Strony zobowiązują się do informowania siebie nawzajem pisemnie o każdej zmianie w zakresie w/w osób.

### §3

#### [TERMIN REALIZACJI ROBOTY]

1. Wykonawca jest zobowiązany rozpocząć roboty objęte niniejszą Umową do dnia .....
2. Wykonawca jest zobowiązany zakończyć realizację wszystkich robót objętych niniejszą Umową do dnia .....
3. Zleceniodawca przekazuje Wykonawcy protokolarnie teren robót do dnia terminu rozpoczęcia Roboty. O dokładnym terminie przekazania terenu robót Zleceniodawca informuje Wykonawcę co najmniej 1 dzień przed terminem planowanego przekazania terenu Robót. Wykonawca jest zobowiązany do protokolarnego przejścia terenu Robót w w/w terminie.
4. Za termin realizacji Roboty strony uznają dzień podpisania protokołu odbioru Roboty stosownie do postanowień §5 niniejszej Umowy.

### §4

#### [ WYNAGRODZENIE ]

1. Wykonawcy z tytułu realizacji wszystkich obowiązków wynikających z niniejszej umowy przysługuje wynagrodzenie ryczałtowe w wysokości ..... zł netto (słownie: .....), powiększone o ..... zł VAT, co daje kwotę ..... zł brutto (słownie: .....).
2. Wynagrodzenie ryczałtowe pozostaje niezmienne przez cały okres realizacji Umowy i obejmuje w szczególności koszty wykonania wszystkich robót niezbędnych do prawidłowej realizacji Roboty, zarówno wyspecyfikowanych, jak i niewskazanych w niniejszej Umowie i jej załącznikach, jak również ewentualnych robót zamiennych. Wynagrodzenie to pozostaje niezmienne bez względu na zakres i ilość wykonanych robót, technologię wykonania robót a także rodzaj użytych materiałów i innych wyrobów. Wynagrodzenie ryczałtowe pokrywa wszelkie koszty niezbędne do realizacji Roboty.
3. Wynagrodzenie, o którym mowa w ust. 1 niniejszego paragrafu będzie płatne na podstawie prawidłowo wystawionej przez Wykonawcę faktury VAT.
4. Wykonawca jest uprawniony do wystawienia faktury VAT obejmującej wynagrodzenie ryczałtowe, o którym mowa w ust. 1 niniejszego paragrafu, dopiero po zakończeniu wszystkich robót i wykonaniu wszystkich obowiązków wynikających z

niniejszej umowy, stwierdzonym podpisanym przez Zleceniodawcę protokołem odbioru Roboty stosownie do postanowień §5 niniejszej umowy. W przypadku wystawienia faktury VAT przez podpisanie protokołu odbioru Roboty strony uznają jej wystawienie za niezasadne, a należność nią objętą za niezasadną i niewymagalną.

5. Wynagrodzenie ryczałtowe objęte fakturą VAT będzie płatne w terminie 14 dni od daty jej doręczenia Zleceniodawcy na rachunek bankowy Wykonawcy wskazany w treści tej faktury. Za datę zapłaty strony uznają datę obciążenia rachunku bankowego Zleceniodawcy.
6. Faktura, rachunek bądź inny dokument stanowiące podstawę zapłaty za wykonane roboty, usługi, dostawy na rzecz Zamawiającego wystawiać na: **WSPÓLNOTA MIESZKANIOWA BEMA 10-16 ul. Bema10-16, 42-600 Tarnowskie Góry, NIP 645-23-45-545.**

## §5 [ODBIÓR ROBOTY]

1. Wykonawca jest zobowiązany do pisemnego zgłoszenia Zleceniodawcy gotowości Roboty do odbioru, Zleceniodawca przystępuje do odbioru Roboty w terminie 3 dni od daty otrzymania w/w zawiadomienia od Wykonawcy.
2. Odbiór Roboty następuje poprzez podpisanie przez Zleceniodawcę protokołu odbioru Roboty.
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 Roboty 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 Roboty przyjmuje się termin podpisania protokołu odbioru Roboty przez Zleceniodawcę.

## §6 [GWARANCJA I RĘKOJMIA]

1. Wykonawca oświadcza i gwarantuje, że Robota zostanie zrealizowana i oddana 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 .....licząc od dnia podpisania protokołu odbioru końcowego Roboty 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 całego zakresu robót w przypadku wykonania jakiegokolwiek zakresu prac na nowo oraz w przypadku dokonania istotnych napraw gwarancyjnych w rozumieniu ustawy Kodeks cywilny. 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:
  - a) żądania usunięcia wad,
  - b) żądania wymiany wadliwych elementów, części etc. na nowe
  - c) żądania wykonania na nowo wadliwie wykonanej części robót
  - d) żądania obniżenia wynagrodzenia – w przypadku nie uczynienia zadość żądaniom Zleceniodawcy, wskazanym w pkt. a) do c) niniejszego ustępu w terminie wskazanym w ust. 5 niniejszego paragrafu, bądź, gdy wady są nieusuwalne
  - e) odstąpienia od umowy w całości bądź części, jeżeli wady są istotne, w przypadku nie uczynienia zadość żądaniom Zleceniodawcy wskazanym w pkt a) do c) niniejszego paragrafu
7. Wykonawca jest zobowiązany uczynić zadość roszczeniom Zleceniodawcy, o których mowa w ust. 6 pkt a) do c) niniejszego paragrafu w terminie 14 dni od daty otrzymania stosownego zgłoszenia od Zleceniodawcy.
8. 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.
9. Wykonawcy nie zwalnia z odpowiedzialności za wady i usterki w okresie rękojmi i gwarancji okoliczność podpisania przez Zleceniodawcę protokołu odbioru Roboty.

## §7 [KARY UMOWNE]

1. Wykonawca jest zobowiązany do zapłaty Zleceniodawcy kar umownych w następujących przypadkach:

- a) w przypadku opóźnienia Wykonawcy w zakończeniu robót w jakimkolwiek zakresie stosownie do terminu wskazanego w §3 ust. 2 niniejszej umowy – w wysokości 0,5% wynagrodzenia brutto Wykonawcy, wskazanego w §4 ust. 1 niniejszej umowy, liczonej osobno za każdy dzień opóźnienia
  - b) w przypadku opóźnienia Wykonawcy w przejściu terenu robót w jakimkolwiek zakresie w stosunku do terminu oznaczonego stosownie do postanowień §3 ust. 3 niniejszej Umowy - w wysokości 0,5% wynagrodzenia brutto Wykonawcy, wskazanego w §4 ust. 1 niniejszej umowy, liczonej osobno za każdy dzień opóźnienia
  - c) 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 0,5% wynagrodzenia brutto Wykonawcy, wskazanego w §4 ust. 1 niniejszej umowy, liczonej osobno za każdy dzień opóźnienia
  - d) 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,
  - e) w przypadku odstąpienia od umowy przez Zleceniodawcy z przyczyn obciążających Wykonawcę – w wysokości 10% wynagrodzenia brutto Wykonawcy, wskazanego w §4 ust. 1 niniejszej umowy,
2. 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. 2 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 wyznaczania terminu dodatkowego także w następujących przypadkach:
  - a) jeżeli Wykonawca opóźnia się w jakimkolwiek zakresie w zakończeniu realizacji Roboty stosownie do terminu wskazanego w §3 ust. 2 niniejszej Umowy,
  - b) jeżeli Wykonawca nie przejmie terenu roboty w terminie określonym w zawiadomieniu, o którym mowa w §3 ust. 3 niniejszej Umowy,
  - c) jeżeli Wykonawca opóźni się w jakimkolwiek zakresie w usuwaniu wad stwierdzonych podczas procedury odbioru w stosunku do terminu wskazanego w §5 ust. 5 niniejszej Umowy
  - d) 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
  - e) 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.

#### §9

#### [POSTANOWIENIA KOŃCOWE]

1. Wszelkie zmiany i uzupełnienia niniejszej umowy 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.

.....  
Zleceniodawca

.....  
Wykonawca