

## UMOWA Nr 1/...../2025

zawarta w dniu ..... r. w Bolesławcu, pomiędzy:

**Wspólnotą Mieszkaniową ul. .... Bolesławiec, NIP .....** zwaną w dalszej części umowy **Zamawiającym**, reprezentowaną przez zarządcę nieruchomości: **Towarzystwo Budownictwa Społecznego w Bolesławcu Spółka z o. o.**, wpisaną do rejestru przedsiębiorstw prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia Fabrycznej, IX Wydział Gospodarczy KRS nr 0000061984, NIP 612-16-01-078 – w osobie:

.....

a

..... prowadzącym działalność gospodarczą pod firmą:

.....  
zwanym dalej **Wykonawcą**, zawarta została umowa następującej treści:

**Zamawiający zleca, a Wykonawca przyjmuje do wykonania, stanowiące przedmiot niniejszej umowy, roboty budowlane pod nazwą:**

„.....” - polegające na wykonaniu wszystkich niezbędnych prac do realizacji wyżej wymienionego zadania zgodnie z Kosztorysem ofertowym – załącznik nr 1, a także z obowiązującymi przepisami, normami oraz na ustalonych niniejszą umową warunkach.

Zamawiający oświadcza, że posiada prawo do dysponowania nieruchomością.

### ROZDZIAŁ I POSTANOWIENIA OGÓLNE

#### 1. Integralnymi składnikami niniejszej umowy są następujące załączniki:

1.1. Kosztorys ofertowy - załącznik nr 1.

#### 2. Przepisy prawne i dokumenty Umowy.

2.1. Prawa i obowiązki Zamawiającego oraz Wykonawcy regulują obowiązujące w Polsce przepisy, a przede wszystkim:

2.2. Kodeks Cywilny,

2.3. Prawo budowlane,

2.4. Polskie i Europejskie Normy i Branżowe Normy,

2.5. Gdziekolwiek w treści niniejszej umowy i dokumentach umownych jest mowa o powiadomieniu, zezwoleniu, zatwierdzeniu, świadectwie lub postanowieniu wydanym przez kogokolwiek, rozumie się przez to, że odpowiedni dokument powinien być sporządzony na piśmie. Dokumenty takie są wiążące dla stron po potwierdzeniu przez upoważnione osoby.

#### 3. Prawa i obowiązki.

3.1. Zamawiającego reprezentuje w trakcie robót *osoba nadzorująca roboty* tj.:

- ..... – nadzór inwestorski;

3.2. *Osoba nadzorująca roboty* w imieniu Zamawiającego wypełnia obowiązki i działa w ramach uprawnień określonych w Umowie oraz przepisach wynikających z Prawa Budowlanego dotyczących Zamawiającego.

3.3. Zmiana *osoby nadzorującej roboty* nie wymaga formy pisemnej.

#### **4. Ryzyko Wykonawcy.**

- 4.1. Za wykonanie robót zgodnie z Umową, obowiązującymi normami i przepisami oraz oddanie ich Zamawiającemu w umownym terminie odpowiada Wykonawca.
- 4.2. Jeżeli nastąpi strata lub uszkodzenie w robotach, materiałach i urządzeniach przeznaczonych do ich wykonania w okresie, w którym Wykonawca jest odpowiedzialny za nadzór nad robotami, Wykonawca naprawi szkody niezależnie od tego, z jakich przyczyn powstały na swój koszt w taki sposób, aby roboty odpowiadały pod każdym względem wymaganiom umowy.
- 4.3. Wykonawca ponosi odpowiedzialność za szkody i straty w robotach spowodowane przez niego przy wypełnieniu swoich zobowiązań z Umowy. Wykonawca ponosi odpowiedzialność również za szkody i straty w robotach spowodowane przez niego przy usuwaniu wad w okresie rękojmi i udzielonej na piśmie gwarancji jakości po zakończeniu robót.

#### **5. Ubezpieczenie.**

- 5.1. **Wykonawca zobowiązuje się do ubezpieczenia robót z tytułu szkód, które mogą zaistnieć w związku z określonymi zdarzeniami losowymi oraz od odpowiedzialności cywilnej w trakcie obowiązywania przedmiotu umowy.**
- 5.2. **Wykonawca ma obowiązek okazać polisę przed przekazaniem placu budowy pod rygorem odstąpienia od umowy z jego winy.**

#### **6. Zapoznanie się Wykonawcy z frontem robót.**

- 6.1. Ustala się, że Wykonawca przed złożeniem swojej oferty zaznajomił się z warunkami lokalnymi, w których będą realizowane roboty, w tym z: ukształtowaniem terenu, z możliwością urządzenia zaplecza technicznego, możliwościami zasilania w energię, wodę i inne media, ze stanem dróg dojazdowych, urządzeniami telekomunikacyjnymi, oraz że uwzględnił je w kalkulacji ceny ofertowej.

#### **7. Przekazanie placu budowy.**

- 7.1. Zamawiający przekaze Wykonawcy plac budowy w terminie do trzech dni od dnia zgłoszenia przez Wykonawcę o gotowości do przystąpienia do prac.
- 7.2. Zamawiający wskaże punkty poboru energii elektrycznej i wody.
- 7.3. Zamawiający zapewni obecność osoby nadzorującej roboty w trakcie realizacji robót.
- 7.4. W czasie wykonywania robót Wykonawca powinien utrzymywać miejsce wykonywania robót w stanie wolnym od przeszkód, składować materiały i sprzęt w ustalonych miejscach i w należyтым porządku, a zbędne przedmioty usunąć z terenu robót.
- 7.5. Po zakończeniu robót Wykonawca powinien niezwłocznie uporządkować teren robót i przekazać go Zamawiającemu.

#### **8. Obowiązki i zadania Wykonawcy.**

- 8.1. Wykonawca ma obowiązek wykonać roboty z należytą starannością i zgodnie z postanowieniami dokumentów Umowy.
- 8.2. Wykonawca zapewni kompetentne kierownictwo, siłę roboczą, materiały, sprzęt i inne urządzenia oraz wszelkie przedmioty niezbędne do wykonania robót, oraz usunięcia wad.
- 8.3. Wykonawca wykonuje i utrzymuje na swój koszt niezbędne zabezpieczenie placu budowy i robót oraz zapewnia warunki bezpieczeństwa.
- 8.4. Wykonawca winien chronić przed uszkodzeniem i kradzieżą wykonane przez siebie roboty i przekazane mu do ich realizacji materiały i urządzenia aż do momentu odbioru.
- 8.5. Wykonawca musi zapewnić osobie nadzorującej roboty pełną dostępność do robót.
- 8.6. Jeżeli całość robót zostanie ukończona, Wykonawca przesyła pisemne zawiadomienie Zamawiającemu. Takie zawiadomienie będzie uważane za wniosek Wykonawcy o dokonanie odbioru wykonanych robót.
- 8.7. Materiały i urządzenia stosowane przez Wykonawcę powinny odpowiadać co do jakości wymogom wyrobów dopuszczonych do obrotu i stosowania w budownictwie określonym w art. 10 - ustawy Prawo Budowlane.

8.8. Na każde żądanie Zamawiającego Wykonawca obowiązany jest okazać w stosunku do wskazanych materiałów: certyfikat na znak bezpieczeństwa, deklarację zgodności lub certyfikat zgodności z Polską Normą, lub aprobatę techniczną.

## **9. Bezpieczeństwo i ochrona robót oraz ochrona środowiska.**

9.1. Wykonawca jest zobowiązany w czasie wykonywania robót oraz usuwania wad:

- w pełni przestrzegać zasad bezpieczeństwa i higieny pracy oraz zapewnić bezpieczeństwo wszystkim osobom upoważnionym do przebywania na terenie robót.
- dostarczyć i utrzymywać na własny koszt wszelkie osłony, ogrodzenia, światła, znaki ostrzegawcze itp.

9.2. Wszelkie czynności niezbędne do wykonania i wykończenia robót oraz usunięcia wad powinny być przeprowadzone w taki sposób, aby w granicach wynikających z konieczności wypełnienia zobowiązań Umowy, nie zakłócać więcej niż to jest konieczne warunków życia oraz dostępu, użytkowania lub zajmowania dróg publicznych i prywatnych.

9.3. Wykonawca jest odpowiedzialny za przestrzeganie wymogów ochrony środowiska w obrębie frontu robót.

9.4. Wykonawca ponosi prawną i materialną odpowiedzialność wobec Zamawiającego z tytułu wszelkich roszczeń, postępowań, odszkodowań i kosztów, jakie mogą powstać wskutek lub w związku z nienależytym wykonaniem obowiązków określonych w punktach 9.1, 9.2, 9.3 umowy.

## **ROZDZIAŁ II TERMINY REALIZACJI UMOWY**

10. **Termin rozpoczęcia realizacji przedmiotu umowy: z dniem przekazania placu budowy.**

11. **Termin wykonania przedmiotu umowy: .....**

## **ROZDZIAŁ III WYNAGRODZENIA**

### **12. Wynagrodzenie**

12.1. Ustala się wynagrodzenie za wykonanie przedmiotu umowy w wysokości brutto:

..... zł, słownie: .....

12.2. Wynagrodzenie określone w ust.1 odpowiada zakresowi robót przewidzianemu w ofercie - wynagrodzenie ryczałtowe. Wynagrodzenie zawiera ponadto następujące koszty: wszystkie roboty przygotowawcze, porządkowe, organizacyjne i późniejszą likwidację zaplecza, wszystkie koszty utrzymania wynikające z niniejszej umowy.

12.3. Zamawiający zastrzega sobie możliwość wyłączenia wybranych części zamówienia lub niewykonanych robót z ceny końcowej. Przy wyłączeniu jako cenę końcową przyjmuje się cenę stanowiącą sumę pozostałych części zadania.

### **13. Kary umowne i odszkodowania.**

13.1. Zarówno Zamawiający jak i Wykonawca obowiązani są do naprawienia szkód wynikłych z nie wykonania lub nienależytego wykonania swoich zobowiązań umownych.

- Wykonawca płaci Zamawiającemu karę umowną:
  - za zwłokę w oddaniu przedmiotu Umowy, w wysokości 0,1 % wynagrodzenia umownego brutto należnego Wykonawcy za przedmiot umowy za każdy dzień zwłoki licząc od terminu umownego.
  - za zwłokę w usunięciu wad stwierdzonych przy odbiorze lub w okresie rękojmi w wysokości 0,1 % wynagrodzenia brutto za wykonany przedmiot umowy, za każdy dzień zwłoki liczonej od dnia ustalonego na usunięcie wad.

- za odstąpienie od Umowy z winy Wykonawcy w wysokości 10% wynagrodzenia brutto za przedmiot Umowy.
  - Zamawiający płaci Wykonawcy kary umowne:
    - za odstąpienie od umowy z winy Zamawiającego w wysokości 10% wynagrodzenia brutto za przedmiot umowy.
- 13.2. Jeżeli kara umowna z któregośkolwiek wymienionego w Umowie tytułu nie pokrywa poniesionej szkody, strona, która poniosła szkodę, może dochodzić odszkodowania uzupełniającego, dokumentując swoje roszczenie wyliczeniem rzeczywiście poniesionych szkód oraz ich ścisłym związkiem z niewykonaniem lub nienależytym wykonaniem danego zobowiązania Umowy przez stronę drugą.
- 13.3. Kara umowna powinna być zapłacona przez stronę, która naruszyła postanowienia Umowy, w terminie 14 dni od daty wystąpienia przez stronę drugą z żądaniem zapłaty. Zamawiający w razie zwłoki w zapłacie kary może potrącić należną mu karę z należności Wykonawcy lub dochodzić na drodze sądowej. Wykonawca w przypadku zwłoki Zamawiającego w zapłacie kary może dochodzić zapłaty na drodze sądowej.
- 13.4. Wykonawca nie może odmówić usunięcia wad bez względu na wysokość związanych z tym kosztów.
- 13.5. Zamawiający może usunąć w zastępstwie Wykonawcy i na jego koszt wady nieusunięte przez Wykonawcę w wyznaczonym terminie.
- 14. Gwarancja i rękojmia.**
- 14.1. Strony postanawiają, iż odpowiedzialność Wykonawcy z tytułu rękojmi za wady przedmiotu umowy zostanie rozszerzona poprzez udzielenie gwarancji jakości.
- 14.2. Termin gwarancji jakości wynosi **72 miesiące** licząc od daty odbioru końcowego.
- 14.3. W dacie odbioru Wykonawca wystawi dokument gwarancyjny określający szczegółowe warunki gwarancji jakości.
- 14.4. Wykonawca jest odpowiedzialny z tytułu rękojmi za wady fizyczne przedmiotu umowy oraz za wady powstałe po odbiorze, lecz z przyczyn tkwiących w przedmiocie odbioru.

## **ROZDZIAŁ IV**

### **ODBIORY I ROZLICZENIA**

#### **15. Odbiory robót.**

- 15.1. Przewiduje się następujące rodzaje odbiorów robót:
- odbiory częściowe polegające na sprawdzeniu ilości i ocenie jakości robót zanikających i ulegających zakryciu
  - odbiór końcowy - polegający na ostatecznym sprawdzeniu wykonania przedmiotu umowy zgodnie z Umową.
- 15.2. Wykonawca na dzień zgłoszenia gotowości do odbioru końcowego skompletuje i przedstawi Zamawiającemu dokumenty pozwalające na ocenę prawidłowego wykonania przedmiotu Umowy, a w szczególności protokoły techniczne odbiorów, z wszystkimi zmianami w toku robót.
- 15.3. Zamawiający wyznacza datę i rozpoczyna czynności odbioru w ciągu 3 dni od daty zawiadomienia go o osiągnięciu gotowości do odbioru, zawiadamiając o tym Wykonawcę.
- 15.4. Zamawiający zakończy czynności odbioru najpóźniej w 3 dniu roboczym licząc od dnia rozpoczęcia odbioru.
- 15.5. Jeżeli w toku czynności odbioru zostanie stwierdzone, że przedmiot nie osiągnął gotowości do odbioru z powodu niezakończenia robót Zamawiający może odmówić odbioru.
- 15.6. Jeżeli w toku czynności odbioru zostaną stwierdzone wady to Zamawiającemu przysługują następujące uprawnienia:

- Jeżeli wady nadają się do usunięcia może odmówić odbioru do czasu usunięcia wad.
- Jeżeli wady nie nadają się do usunięcia to:
  - jeżeli nie uniemożliwiają one użytkowania przedmiotu odbioru zgodnie z przeznaczeniem Zamawiający może obniżyć odpowiednio wynagrodzenie,
  - jeżeli wady uniemożliwiają użytkowanie przedmiotu umowy zgodnie z jego przeznaczeniem Zamawiający może odstąpić od umowy.

15.7. Wykonawca jest zobowiązany usunąć wady wymienione w punkcie 15.6. ust.1 na własny koszt.

15.8. Z czynności odbioru sporządza się protokół wg wzoru ustalonego przez Zamawiającego.

15.9. Protokół odbioru podpisany przez strony Wykonawca doręcza Zamawiającemu w dniu zakończenia czynności odbioru. Dzień ten stanowi datę odbioru. Data zakończenia odbioru końcowego i podpisania protokołu odbioru końcowego stanowi datę wykonania przedmiotu umowy.

## 16. Rozliczenie.

16.1. Rozliczenie wynagrodzenia za wykonanie przedmiotu umowy:

- rozliczenie przedmiotu umowy nastąpi w transzach na podstawie stanu zaawansowania robót;
- faktura końcowa zostanie wystawiona w oparciu o sporządzony przez strony protokół odbioru robót.

16.2. Faktura Wykonawcy będzie zrealizowana przez Zamawiającego w terminie 14 dni od daty ich doręczenia Zamawiającemu. Płatność dokonana będzie w formie przelewu na konto Wykonawcy podane na fakturze.

16.3. Płatność faktury dokonywana będzie z rachunku bankowego Zamawiającego.

16.4. Za datę zapłaty faktury strony uznają dzień wydania przez Zamawiającego dyspozycji swjemu bankowi obciążenia konta na rzecz Wykonawcy.

16.5. Zamawiający nie wyraża zgody na przeniesienie wierzytelności wynikającej z zobowiązań niniejszej umowy na osobę trzecią.

## 17. Odstąpienie od Umowy.

17.1. Zamawiającemu przysługuje prawo do odstąpienia od umowy:

- jeżeli zostanie ogłoszona upadłość, likwidacja lub rozwiązanie firmy Wykonawcy,
- jeżeli zostanie wydany nakaz zajęcia majątku Wykonawcy,
- jeżeli Wykonawca nie rozpoczął robót bez uzasadnionych przyczyn oraz nie kontynuuje ich pomimo wezwania Zamawiającego złożonego na piśmie,
- jeżeli Wykonawca przerwał realizację robót i przerwa ta trwa dłużej niż 1 tydzień.
- w przypadku braku środków finansowych, czego Zamawiający nie mógł przewidzieć przy zawieraniu umowy; Zamawiający może również ograniczyć zakres rzeczowy przedmiotu umowy,
- w przypadku nie zrealizowania przez Wykonawcę przedmiotu umowy zgodnie z terminem umownym lub stwierdzenia, że jakość wykonanych prac nie odpowiada normom lub warunkom technicznym.

17.2. Wykonawcy przysługuje prawo odstąpienia od Umowy, jeżeli Zamawiający, bez uzasadnionej przyczyny, odmawia odbioru robót lub podpisania protokołu odbioru.

17.3. Odstąpienie od umowy powinno nastąpić w formie pisemnej pod rygorem nieważności i powinno zawierać uzasadnienie.

17.4. W wypadku odstąpienia od umowy Wykonawcę oraz Zamawiającego obciążają następujące obowiązki szczegółowe:

- w terminie 7 dni od daty odstąpienia od umowy Wykonawca przy udziale Zamawiającego sporządzi szczegółowy protokół inwentaryzacji robót w toku według stanu na dzień odstąpienia,
- Wykonawca zabezpieczy przerwane roboty w zakresie obustronnie uzgodnionym na koszt tej strony, z winy której nastąpiło odstąpienie od umowy.

- Wykonawca sporządzi wykaz tych materiałów lub urządzeń, które nie mogą być wykorzystane przez Wykonawcę do realizacji innych robót nie objętych niniejszą umową, jeżeli odstąpienie od umowy nastąpiło z przyczyn niezależnych od niego,
- Wykonawca zgłosi do dokonania przez Zamawiającego odbioru robót przerwanych oraz robót zabezpieczających, jeżeli odstąpienie od umowy nastąpiło z przyczyn, za które Wykonawca nie odpowiada,
- Wykonawca niezwłocznie, a najpóźniej w terminie 7 dni, usunie z terenu robót urządzenia zaplecza przez niego dostarczone,
- Zamawiający w razie odstąpienia od umowy z przyczyn, za które Wykonawca nie odpowiada, obowiązany jest do:
  - dokonania odbioru robót przerwanych oraz do zapłaty wynagrodzenia za roboty, które zostały wykonane do dnia odstąpienia,
  - przejścia od Wykonawcy pod swój dozór terenu frontu robót.

**18. Postanowienia końcowe.**

- 18.1. Spory jakie mogą wynikać z realizacji niniejszej umowy będą rozstrzygnięte przede wszystkim polubownie.
- 18.2. W razie braku porozumienia spory będzie rozpatrywać sąd gospodarczy, właściwy terytorialnie dla Zamawiającego.
- 18.3. Jakakolwiek zmiana niniejszej Umowy i jej załączników może nastąpić w formie aneksu, za zgodą obydwu Stron, wyrażoną na piśmie pod rygorem nieważności.
- 18.4. W sprawach nieuregulowanych w niniejszej Umowie mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego.
- 18.5. Umowę i załączniki sporządzono w 2 egzemplarzach, z przeznaczeniem po 1 egzemplarzu dla każdej ze stron.

Załączniki:

zgodnie z pkt.1.1. niniejszej Umowy

PODPISY:

**ZAMAWIAJĄCY**

**WYKONAWCA**

.....

.....