

Umowa o roboty budowlane
(wzór umowy)

W dniu r. w Jastrowiu pomiędzy:

Wspólnotą Mieszkaniową ul. Gdańska 81 w Jastrowiu

z siedzibą: ul. Poznańska 9. 64-915 Jastrowie

NIP: 7671653359, REGON: 300465617

zwaną dalej „Zamawiającym”, w imieniu której działa Zarząd reprezentowany przez

•

a

.....

.....

.....

z siedzibą, działającą na

NIP....., REGON,

zwanym dalej "Wykonawcą", reprezentowanym przez

.....

.....

została zawarta umowa o następującej treści:

§ 1
(Przedmiot umowy)

1. Zamawiający zleca a Wykonawca przyjmuje do wykonania roboty budowlane związane **z wykonaniem remontu elewacji frontowych oraz tylnych budynku mieszkalnego wielorodzinnego Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. Gdańskiej 81 w Jastrowiu.**
2. Zakres rzeczowy robót objętych umową określony jest w ofercie Wykonawcy oraz w specyfikacji warunków zamówienia wraz z projektem budowlanym i przedmiarem robót, które stanowią integralną część umowy.

§ 2
(Terminy realizacji)

1. Wprowadzenie Wykonawcy na plac budowy nastąpi po zawarciu niniejszej umowy na podstawie protokołu przekazania terenu budowy.
2. Zamówienie zostanie zrealizowane w terminie **do dnia 31 października 2026 roku.**

§ 3
(Obowiązki Wykonawcy)

1. Wykonawca zobowiązuje się zrealizować przedmiot umowy określony w § 1 zgodnie z opisem zawartym w niniejszej umowie oraz zgodnie z:
 - a) projektem budowlanym z przedmiarem robót,
 - b) warunkami wynikającymi z przepisów technicznych i prawa budowlanego,
 - c) wymaganiami wynikającymi z obowiązujących norm i aprobat technicznych,
 - d) swoją ofertą z dnia r.
2. Wykonawca zobowiązuje się do:
 - a) posiadania kierownika budowy w celu prowadzenia robót budowlanych zgodnie z przepisami ustawy Prawo budowlane (jeżeli jest to wymagane),
 - b) zabezpieczenia terenu robót przez cały czas realizacji przedmiotu umowy,
 - c) organizacji na własny koszt dostaw urządzeń i materiałów niezbędnych do realizacji przedmiotu umowy, składowania ich zgodnie ze sztuką budowlaną i wymogami wynikającymi z przepisów dotyczących ochrony ppoż. i bhp,
 - d) wykonania przedmiotu umowy, o którym mowa w § 1 ust. 1 z materiałów własnych; materiały użyte do realizacji przedmiotu umowy muszą być dopuszczone do obrotu i powszechnego lub jednostkowego stosowania w budownictwie zgodnie z art. 10 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz.U. z 2020 r., poz. 1333 z późn. zm.);
 - e) utrzymania terenu robót budowlanych przez cały okres trwania robót w należyтым porządku, zgodnym z przepisami bhp i ppoż,
 - f) utrzymywanie terenu budowy w stanie wolnym od przeszkód komunikacyjnych oraz usuwania na bieżąco niepotrzebnych urządzeń pomocniczych, zbędnych materiałów oraz odpadów,
 - g) **usuwania na własny koszt odpadów i śmieci – przekazania odpadów do odzysku i recyklingu zgodnie Ustawą o Odpadach,**
 - h) koordynacji robót poszczególnych branż,
 - i) natychmiastowego zabezpieczenia ewentualnych awarii,
 - j) bezwzględnego powiadamiania na piśmie Zamawiającego o wszelkich możliwych zdarzeniach i okolicznościach mogących wpłynąć na opóźnienie robót oraz o konieczności wykonania dodatkowych prac nieprzewidzianych w umowie a niezbędnych do prawidłowego wykonania umowy,
 - k) uporządkowania po zakończeniu robót terenu budowy i przekazania go Zamawiającemu w terminie ustalonym na odbiór robót. W przypadku nie wykonania tego obowiązku Zamawiający po uprzednim wyznaczeniu Wykonawcy odpowiedniego, dodatkowego terminu i jego bezskutecznym upływie, może nakazać osobie trzeciej wykonanie tych czynności na koszt i ryzyko Wykonawcy,
 - l) przekazania protokołem zdawczo – odbiorczym Zamawiającemu przedmiotu umowy w dniu końcowego odbioru,
 - ł) realizacji robót zgodnie z technologią ich wykonania, wszelkie wątpliwości bądź propozycje rozwiązań zamiennych winny być zgłaszane do inspektora nadzoru bądź Zamawiającego,
 - m) zabezpieczenia robót przed ich zniszczeniem.
3. Wykonawca oświadcza, że:
 - a) ponosi pełną odpowiedzialność za zapewnienie i przestrzeganie warunków bezpieczeństwa w czasie wykonywania prac,
 - b) ponosi odpowiedzialność wobec Zamawiającego i osób trzecich za szkody powstałe w trakcie realizacji umowy,
 - c) ponosi ryzyko finansowe za uszkodzenia, zniszczenia lub straty wszelkich materiałów,

urządzeń i wyposażenia znajdującego się na terenie wykonywania robót oraz wszelkich innych szkód w mieniu znajdującym się na terenie budowy. Wystąpienie takich szkód nie zwalnia Wykonawcy z obowiązku terminowego i należytego wykonania przedmiotu umowy.

4. Wykonawca zobowiązuje się do wykonania robót dodatkowych, zleconych Wykonawcy na podstawie protokołu konieczności zatwierdzonego przez Zamawiającego. Do rozliczenia robót dodatkowych i zamiennych, dla których zostały określone w kosztorysie ofertowym ceny jednostkowe, Wykonawca zobowiązany jest do stosowania tych samych cen jednostkowych robót.
5. Wykonawca ponosi wobec Zamawiającego pełną odpowiedzialność za roboty wykonywane przez podwykonawców tak jak za własne działania.

§ 4

(Obowiązki Zamawiającego)

Zamawiający zobowiązuje się do:

- a) wprowadzania Wykonawcy na teren budowy po zawarciu niniejszej umowy w **obustronnie uzgodnionym terminie** oraz przekazania dokumentacji.
- b) udostępnienia Wykonawcy istniejących miejsc poboru wody i energii elektrycznej 230 V w zakresie niezbędnym do wykonania zamówienia,
- c) odebrania prawidłowo wykonanych robót,
- d) zapłaty ustalonego wynagrodzenia.

§ 5

(Wynagrodzenie)

1. Za wykonanie przedmiotu umowy określonego w § 1 ust. 1, strony ustalają wynagrodzenie w wysokości:
kwota netto zł (słownie złotych:)
.....)
podatek VAT 8% w kwocie zł (słownie złotych:)
.....)
kwota brutto zł (słownie złotych:)
.....)
na podstawie złożonej przez Wykonawcę oferty.
2. Wynagrodzenie, o którym mowa w ust. 1 jest wynagrodzeniem ryczałtowym, które nie podlega zmianie w czasie trwania umowy i obejmuje wszelkie koszty związane z wykonaniem umowy, z wyłączeniem przypadków wskazanych w § 8 niniejszej umowy.
3. W ramach wynagrodzenia ryczałtowego wykonawca zobowiązany jest do wykonania z należytą starannością wszelkich robót budowlanych i czynności niezbędnych do kompletnego wykonania przedmiotu umowy.
4. W wynagrodzeniu określonym w ust. 1 mieszczą się wszelkie koszty wykonania przedmiotu umowy w tym między innymi koszty robót przygotowawczych, demontażowych, porządkowych, opłaty za media, oznakowania i zagospodarowania placu budowy, utrzymania i likwidacji zaplecza budowy, dozoru budowy, pracy w godzinach nadliczbowych i dni wolne od pracy, opłaty za transport odpadów i ich składowanie oraz utylizację, **koszty związane z uzyskaniem pozwolenia i zajęciem pasa drogowego drogi krajowej oraz drogi powiatowej.**
5. Rozliczenie wykonania przedmiotu umowy nastąpi fakturą po zakończeniu robót oraz ich protokolarnym odbiorze.
6. Wynagrodzenie Wykonawcy ustalone wg zasad opisanych w § 5 ust. 2 płatne będzie na

- podstawie faktury wystawionej przez Wykonawcę.
7. Podstawą wystawienia faktury, o której mowa w § 5 ust. 6, będzie podpisany przez Zamawiającego i Wykonawcę bezusterkowy protokół odbioru przedmiotu umowy.
 8. Faktura będzie płatna przez Płatnika przelewem w ciągu 14 dni od daty jej otrzymania od Wykonawcy.
 9. Przed dokonaniem zapłaty przez Zamawiającego za wykonane roboty, Wykonawca zobowiązuje się przedłożyć Zamawiającemu pisemne oświadczenia podwykonawców o wykonaniu przez Wykonawcę wobec podwykonawców wszelkich zobowiązań oraz płatności, oraz o zrzeczeniu się jakichkolwiek roszczeń podwykonawców w stosunku do Zamawiającego.
 10. **Zamawiający przewiduje możliwość wypłaty wynagrodzenia po realizacji części przedmiotu zamówienia na podstawie protokołu częściowego odbioru robót budowlanych i wystawieniu faktury VAT.**
Pierwsza płatność może nastąpić po wykonaniu min. 50% zaawansowania robót.

§ 6 (Kary umowne)

Strony ustanawiają odpowiedzialność za niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązań umowy w formie kar umownych w następujących przypadkach i wysokości:

1. Wykonawca zapłaci Zamawiającemu kary umowne:
 - a) za opóźnienie w wykonaniu robót w terminie określonym w § 2 ust. 2 umowy w wysokości 0,5 % wartości wynagrodzenia umownego brutto (§ 5 ust. 1 umowy), za każdy dzień opóźnienia,
 - b) za opóźnienie w usunięciu wad stwierdzonych przy odbiorze robót lub w okresie gwarancji i rękojmi, w wysokości 0,5 % wartości wynagrodzenia umownego brutto (§ 5 ust. 1) za każdy dzień opóźnienia liczonej od dnia wyznaczonego na usunięcie wad,
 - c) za odstąpienie przez Zamawiającego od umowy z przyczyn leżących po stronie Wykonawcy, 10% wartości wynagrodzenia brutto określonego w § 5 ust. 1.
2. Zamawiający może odstąpić w trybie natychmiastowym od umowy, jeżeli wykonawca bez uzasadnionych przyczyn nie rozpoczął prac lub przerwał rozpoczęte już prace i nie kontynuuje ich przez 7 dni, mimo dodatkowego wezwania Zamawiającego.
3. Zamawiającemu przysługuje prawo potrącenia kar umownych z wynagrodzenia Wykonawcy.
4. W wypadku nieusunięcia wad w terminach wskazanych przez Zamawiającego w protokole odbioru robót, Zamawiającemu służy prawo do zastępczego usunięcia wad na koszt i ryzyko Wykonawcy. W takim przypadku Zamawiający będzie uprawniony potrącić z wynagrodzenia Wykonawcy równowartość kwoty wynagrodzenia osoby, której powierzył wykonanie prac.

§ 7 (Gwarancja jakości i rękojnia za wady)

1. Wykonawca udziela Zamawiającemu pisemnej gwarancji jakości na wykonane roboty oraz na zastosowane materiały.
2. Wykonawca udziela gwarancji na wykonane prace na okres lat i liczy się ona od dnia dokonania odbioru przedmiotu umowy.
3. Wykonawca udziela gwarancji na zastosowane materiały na okres lat i liczy się ona od dnia dokonania odbioru przedmiotu umowy.
4. O wykryciu wady Zamawiający jest obowiązany zawiadomić na piśmie lub poprzez środki komunikacji elektronicznej.

5. Wykonawca zobowiązany jest do usunięcia wad lub usterek w terminie 7 dni od otrzymania stosownej informacji od Zamawiającego, chyba że jest oczywiste, iż wad lub usterek nie da się usunąć w tym terminie i wówczas termin usunięcia wad zostanie uzgodniony między stronami.
6. Niezależnie od uprawnień z tytułu gwarancji, Zamawiającemu przysługują uprawnienia z tytułu rękojmi za wady fizyczne rzeczy. Okres rękojmi wynosi 7 lat i liczy się od dnia dokonania protokolarnego odbioru przedmiotu umowy.
7. Okres gwarancji ulega odpowiedniemu przedłużeniu o czas trwania napraw gwarancyjnych.
8. Wykonawca zobowiązany będzie do realizacji corocznych przeglądów gwarancyjnych.

§ 8

(Zmiana istotnych postanowień umowy w stosunku do treści oferty)

1. Zmiana postanowień zawartej umowy może nastąpić za zgodą obu stron wyrażoną na piśmie pod rygorem nieważności.
2. Niedopuszczalna jest, pod rygorem nieważności, zmiana postanowień zawartej umowy oraz wprowadzanie nowych postanowień niekorzystnych dla Zamawiającego, jeśli przy ich uwzględnieniu należałoby zmienić treść oferty, na podstawie której dokonano wyboru Wykonawcy, chyba że konieczność wprowadzenia takich zmian wynika z okoliczności, których nie można było przewidzieć w chwili zawarcia umowy.
3. Dopuszcza się możliwość zmiany postanowień umowy w zakresie dotyczącym przedmiotu umowy w przypadku stwierdzenia przez zamawiającego braku konieczności wykonania części robót budowlanych stanowiących przedmiot umowy – w takim przypadku zmiana dotyczyć będzie zmniejszenia zakresu przedmiotu umowy oraz obniżenia wysokości należnego wykonawcy wynagrodzenia, o wartość tej części przedmiotu umowy ustaloną na podstawie kosztorysu ofertowego stanowiącego załącznik nr 1 do umowy - wykonawcy z tego tytułu nie przysługują żadne roszczenia; w tym prawo do odszkodowania. Przy czym obniżenie wartości należnego wynagrodzenia nie może przekroczyć 15%.
4. Dopuszcza się możliwość zmiany postanowień umowy w zakresie dotyczącym zmiany sposobu wykonania przedmiotu umowy w przypadku:
 - a) konieczności zrealizowania jakiegokolwiek części przedmiotu umowy przy zastosowaniu innych rozwiązań niż wskazane w dokumentacji projektowej lub specyfikacjach technicznych wykonania i odbioru robót, wynikających ze stwierdzonych wad dokumentacji projektowej,
 - b) możliwości wykonania przedmiotu umowy przy zastosowaniu innych rozwiązań technicznych lub materiałowych w stosunku do określonych w dokumentacji projektowej lub specyfikacji technicznej wykonania i odbioru robót przy zachowaniu jakości i parametrów technicznych, funkcjonalnych itp. określonych w dokumentacji projektowej i specyfikacji technicznej wykonania i odbioru robót budowlanych, jeżeli umożliwiają uzyskanie lepszej jakości lub funkcjonalności lub zmniejszenie kosztów eksploatacji lub kosztów wykonania przedmiotu umowy,Wykonawca zobowiązuje się przyjąć do realizacji roboty budowlane na podstawie aneksu do umowy, co w każdym przypadku poprzedzone zostanie sporządzeniem protokołu konieczności wskazującym przyczyny zmiany sposobu wykonania przedmiotu umowy.
5. Dopuszcza się możliwość zmiany postanowień umowy w zakresie dotyczącym wynagrodzenia:
 - 1) W przypadku zmiany sposobu wykonania przedmiotu umowy, jeżeli wprowadzone zmiany mają wpływ na koszty wykonania przedmiotu umowy przez wykonawcę:
 - a) W przypadku wprowadzenia rozwiązań zamiennych wynagrodzenie umowne ulega zmianie o różnicę wartości robót zaniechanych i wartości robót, które będą wykonywane. Wartość robót zaniechanych oraz wartość robót, które będą wykonywane zostanie ustalona

w zatwierdzonym przez zamawiającego kosztorysie różnicowym. Podstawą do określenia ilości robót zaniechanych będzie dokumentacja projektowa, a podstawą do określenia ich wartości będzie cena jednostkowa dla tej roboty określona w kosztorysie ofertowym stanowiącym załącznik nr 1 do umowy.

- b) W przypadku wystąpienia robót dodatkowych wynagrodzenie umowne ulega zmianie o wartości robót, które będą wykonywane. Ustalenie wartości robót, które będą wykonane nastąpi na podstawie cen jednostkowych przyjętych do kosztorysu ofertowego wykonawcy stanowiącego załącznik nr 1 do umowy, a w przypadku braku cen jednostkowych poprzez zastosowanie wskaźników cenotwórczych (stawka robocizny, narzut z tytułu kosztów pośrednich, kosztów zakupu, zysku, ceny materiałów i sprzętu) zastosowanych w kosztorysie ofertowym stanowiącym załącznik nr 1 do umowy.

W przypadku braku właściwych wskaźników cenotwórczych w kosztorysie ofertowym, wykonawca przyjmuje zatwierdzone przez zamawiającego wskaźniki cenotwórcze, ceny materiałów wg cen zakupu, pracy sprzętu wg faktycznie poniesionych kosztów jednak nie wyższe niż średnie ceny materiałów i pracy sprzętu wg SECOCENBUDU dla rejonu wielkopolskiego, dla kwartału poprzedzającego kwartał, w którym wykonywane są roboty.

6. Warunkiem dokonania zmian w umowie jest złożenie wniosku przez stronę inicjującą zmianę. Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają pisemnej formy pod rygorem nieważności.

§ 9

(Odstąpienie od umowy)

1. Zamawiającemu przysługuje prawo odstąpienia od umowy w następujących przypadkach:

- a) zgłoszenia wniosku o ogłoszenie upadłości, otwarcia postępowania naprawczego lub likwidacji lub rozwiązania firmy Wykonawcy,
- b) wydania sądowego nakazu zajęcia majątku Wykonawcy,
- c) gdy Wykonawca nie rozpoczął robót w ustalonym terminie bez uzasadnionych przyczyn oraz nie kontynuował ich, mimo pisemnego wezwania Zamawiającego,
- d) gdy Wykonawca nie wykonuje robót zgodnie z umową lub też wykonuje swoje zobowiązania umowne nienależycie.
- e) w razie wystąpienia istotnej zmiany okoliczności powodującej, że wykonanie umowy nie leży w interesie Zamawiającego, czego nie można było przewidzieć w chwili zawarcia umowy; odstąpienie od umowy w tym wypadku może nastąpić po powzięciu wiadomości o powyższych okolicznościach,

2. Odstąpienie od umowy, o którym mowa w ust. 1 winno nastąpić w formie pisemnej i winno zawierać uzasadnienie pod rygorem nieważności takiego oświadczenia.

§ 10

(Postanowienia końcowe)

- 1. Do spraw nie uregulowanych w umowie mają zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego, ustawy Prawo budowlane.
- 2. Spory wynikające z umowy rozpatrywać będzie sąd cywilny właściwy dla siedziby Zamawiającego.
- 3. Wszelkie zmiany umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
- 4. Prawa i obowiązki stron niniejszej umowy nie mogą być przenoszone na osoby trzecie.
- 5. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

6. Niniejsza umowa zawiera 7 stron, kolejno ponumerowanych i zaparafowanych przez strony umowy.
7. Integralną część umowy stanowią następujące załączniki:
- a) Załącznik nr 1 – oferta Wykonawcy,
 - b) Załącznik nr 2 – specyfikacja warunków zamówienia z projektem budowlanym i przedmiarem robót.

.....
(Zamawiający)

.....
(Wykonawca)