



## UMOWA

zawarta w ..... w dniu ..... 2024 roku  
pomiędzy:  
WSPÓLNOTA MIESZKANIOWA ....., NIP: ....., REGON: .....  
reprezentowanym przez .....  
zwanym dalej **Zamawiającym**  
a  
.....  
z siedzibą .....  
działającym na podstawie wpisu do .....  
NIP: .....  
REGON: .....  
reprezentowanym przez .....  
zwanym dalej **Wykonawcą**

### § 1

#### PRZEDMIOT UMOWY

1. Przedmiotem umowy jest wykonanie zamówienia pn. „.....”,  
zgodnie z kosztorysem ofertowym w zakresie zadania, dla którego Wykonawca uzyskał zamówienie  
(załącznik nr 1 do umowy) w ramach projektu: „.....”, nr:  
.....  
Kosztorys ofertowy stanowi załącznik nr 1 do niniejszej umowy.
2. Wykonawca zobowiązuje się do wykonania przedmiotu zamówienia zgodnie z obowiązującymi  
zasadami sztuki budowlanej i wiedzy technicznej, obowiązującymi przepisami prawa w szczególności  
techniczno - budowlanymi i normami państwowymi.
3. Wykonawca oświadcza, iż posiada kadre i potencjał techniczny umożliwiający wykonanie  
zamówienia.

### § 2

#### WARUNKI UMOWY

1. Wykonawca zobowiązuje się do wykonania przedmiotu umowy określonego w § 1, zgodnie z niniejszą  
umową z należytą starannością, odpowiednimi przepisami, w tym technicznobudowlanymi  
oraz zasadami wiedzy technicznej **w terminie do** ..... roku.
2. Wykonawca zobowiązuje się podczas realizacji umowy na swój koszt:
  - a) zabezpieczyć teren robót i zapewnić warunki bezpieczeństwa oraz właściwą organizację robót;
  - b) oznakować oraz zabezpieczyć przejęty teren budowy na czas robót,
  - c) zorganizować zaplecze ,
  - d) zapewnić dojścia i dojazd do posesji w trakcie prowadzenia robót,
  - e) bieżącego wywozu materiałów nieużytecznych z terenu budowy,
  - f) wykonać roboty naprawcze infrastruktury technicznej, której stan techniczny na skutek realizacji  
robót uległ pogorszeniu, w tym roboty odtworzeniowe,
  - g) dostarczyć karty odpadów na utylizowane elementy pochodzące z demontażu.
  - h) wmontować w widocznym miejscu, na czas realizacji zamówienia tablice informacyjne dostarczone  
przez Zamawiającego,



3. Wykonawca ustanawia osobę odpowiedzialną za roboty budowlane<sup>1</sup>....., tel. kont. ....,
4. Wykonawca oświadcza, że przez cały okres trwania umowy będzie ubezpieczony od odpowiedzialności cywilnej (OC) w zakresie niniejszego zamówienia na kwotę adekwatną do wartości zamówienia (nie mniejszej od ceny ofertowej).  
Kopia opłaconej polisy stanowi załącznik nr 2 do umowy.
5. Jeżeli ważność ubezpieczenia, o którym mowa w ust. 4 kończy się w trakcie realizacji umowy, Wykonawca w terminie nie później niż na 7 dni przed wygaśnięciem dotychczasowego ubezpieczenia przedstawi Zamawiającemu nową polisę lub inny dokument potwierdzający, że Wykonawca posiada ubezpieczenie określone w ust. 4.
6. W przypadku braku ubezpieczenia OC potwierdzonego polisą lub innym dokumentem, Zamawiający może wstrzymać prowadzenie robót na koszt i ryzyko Wykonawcy do czasu przedstawienia stosownej polisy lub innego dokumentu, bez możliwości przedłużenia terminu wykonania prac określonego w §2 ust. 1 umowy.
7. Zamawiający wymaga, aby ubezpieczenie Wykonawcy obejmowało materiały użyte do wbudowania, prowadzone roboty budowlane, ubezpieczenie od kradzieży.
8. Wykonawca pokrywa koszty wszelkich materiałów i koszty użycia narzędzi niezbędnych do wykonania umowy.
9. Wykonawca ponosi odpowiedzialność, za jakość materiałów zastosowanych do wykonania umowy.
10. Wykonawca zobowiązuje się stosować jedynie materiały posiadające atesty i aprobaty techniczne wymagane przez odpowiednie przepisy.
11. Wybrane przez Wykonawcę materiały, wyroby lub urządzenia do zastosowania przy realizacji i wycenie przedmiotu zamówienia posiadają co najmniej taką wartość techniczną, użytkową i estetyczną jakiej wymagał Zamawiający w Zapytaniu ofertowym oraz zgodnie z prawem zostały dopuszczone do stosowania w budownictwie.
12. Na każde żądanie Zamawiającego i jego przedstawicieli (inspektora nadzoru inwestorskiego) Wykonawca obowiązany jest okazać w stosunku do wskazanych materiałów aktualny certyfikat, deklarację zgodności, atest lub aprobatę techniczną. Obowiązek ten szczególnie spoczywa na Wykonawcy w chwili wbudowywania materiałów, które ulegną zanikowi lub zakryciu.

### § 3

#### REALIZACJA UMOWY

1. Zamawiający zobowiązuje się do:
  - a) Protokolarnego wprowadzenia Wykonawcy na teren budowy w terminie 14 dni od dnia podpisania umowy.
  - b) Wskazanie Wykonawcy zasilania w energię elektryczną i wodę,
2. Zamawiający zobowiązuje się dokonać odbiorów wykonanych robót w terminie 7 dni roboczych od zgłoszenia przez Wykonawcę gotowości ich odbioru w formie pisemnej.
3. Z czynności odbioru Zamawiający sporządza protokół odbioru w trzech egzemplarzach.
4. Wykonawca jest zobowiązany do usunięcia ewentualnych wad wskazanych w protokole odbioru w terminie 14 dni od daty podpisania protokołu.
5. Podpisanie protokołu nie oznacza potwierdzenia braku wad fizycznych i prawnych.

---

<sup>1</sup> Wykonawca musi zatrudnić kierownika budowy w następujących przypadkach: robót budowlanych objętych pozwoleniem na budowę oraz innych wskazanych w przepisach. W przypadku, gdy nie ma obowiązku wskazania kierownika budowy, Wykonawca wskazuje osobę odpowiedzialną za prowadzone roboty objęte zamówieniem.



6. Podstawą do wystawienia faktury/faktur na kwotę odpowiadającą wartości wynagrodzenia, o którym mowa w § 4 ust. 1 jest obustronne podpisanie protokołu odbioru robót częściowego i/lub końcowego osobno i bez zastrzeżeń.
7. Do obowiązków Wykonawcy należy w szczególności:
  - a) wykonanie czynności wymienionych w art. 22 ustawy Prawo budowlane,
  - b) zorganizowanie i sfinansowanie urządzenia placu budowy,
  - c) wykonanie przedmiotu umowy w oparciu o załączniki do niniejszej umowy,
  - d) realizacja poleceń osoby wykonującej nadzór ze strony Zamawiającego,
  - e) utrzymanie ładu i porządku na terenie budowy, a po zakończeniu robót usunięcie poza teren budowy wszelkich urządzeń tymczasowego zaplecza oraz pozostawienie całego terenu budowy i robót czystego i nadającego się do użytkowania,
  - f) informowanie Zamawiającego oraz inspektora nadzoru o terminie zakrycia robót ulegających zakryciu oraz terminie odbioru robót zanikających,
  - g) informowanie Zamawiającego oraz inspektora nadzoru o problemach lub okolicznościach mogących wpłynąć na jakość robót lub termin zakończenia robót,
  - h) niezwłoczne informowanie Zamawiającego oraz inspektora nadzoru o zaistniałych na terenie budowy kontrolach i wypadkach,
  - i) przekazanie wymaganych dokumentów, protokołów i zaświadczeń z przeprowadzonych prób i sprawdzeń oraz innych dokumentów wymaganych stosownymi przepisami,
  - j) Wykonawca ma obowiązek informowania Zamawiającego o realizacji zadań siłami podwykonawcy/podwykonawców w terminie 14 dni od zawarcia umowy z podwykonawcą wraz z wskazaniem danych identyfikujących podwykonawcę/podwykonawców.

#### **§4**

#### **WARUNKI PŁATNOŚCI**

1. Wynagrodzenie Wykonawcy za wykonanie przedmiotu umowy, zgodnie ze złożoną ofertą wynosi łącznie ..... PLN brutto (słownie: .....)
2. Wynagrodzenie podane w ust. 1 niniejszego paragrafu ma charakter ryczałtowy; w kwocie wynagrodzenia zawierają się wszystkie koszty i opłaty związane z realizacją przedmiotu umowy.
3. Wynagrodzenie płatne jest w dwóch etapach, na podstawie prawidłowo wystawionej przez Wykonawcę faktury.
4. Etapy obejmują:
  - odbiór i zapłatę na podstawie częściowego odbioru robót (45% zaawansowania)
  - odbiór i zapłatę na podstawie końcowego odbioru robót (100% zaawansowania)przy czym strony, mogą uzgodnić inny sposób podziału na etapy i płatności.
5. Za przedmiot umowy zapłaci przelewem Wspólnota Mieszkaniowa, której dotyczy realizacja zamówienia, w terminie 21 dni od dnia otrzymania prawidłowo wystawionej faktury VAT.
6. Podstawą do wystawienia faktury będzie podpisany przez przedstawicieli Zamawiającego Protokół odbioru robót.
7. Za datę płatności strony uznają datę obciążenia rachunku bankowego Wspólnoty Mieszkaniowej.

#### **§ 5**

#### **Kolejność ważności dokumentów**

W przypadku wystąpienia wątpliwości interpretacyjnych, co do rodzaju i zakresu robót, określonych w umowie oraz zakresu praw i obowiązków Zamawiającego i Wykonawcy, będzie obowiązywać następująca kolejność ważności niżej wymienionych dokumentów:



- a) Umowa
- b) Ogłoszenie w Baza Konkurencyjności
- c) Uzgodnienia konserwatorskie, zgłoszenie robót budowlanych, decyzja pozwolenie na budowę<sup>2</sup>
- d) Audyt energetyczny, przedmiar robót.
- e) Oferta wykonawcy wraz z kosztorysem ofertowym.

## § 6

### KARY UMOWNE

1. Strony postanawiają, że Wykonawca zapłaci Zamawiającemu karę umowną w wysokości:
  - a) 1% wynagrodzenia Wykonawcy brutto określonego w § 4 ust. 1 za każdy dzień kalendarzowy zawinionego przez Wykonawcę opóźnienia w realizacji przedmiotu umowy w terminie, o którym mowa w § 2 ust. 1;
  - b) 20% wynagrodzenia Wykonawcy brutto określonego w § 4 ust. 1 za odstąpienie od umowy przez Zamawiającego z przyczyn, za które odpowiedzialność ponosi Wykonawca lub za odstąpienie od umowy przez Wykonawcę z przyczyn, za które odpowiedzialności nie ponosi Zamawiający;
  - c) 1 % wynagrodzenia Wykonawcy brutto określonego w § 4 ust. 1 za każdy dzień zawinionego przez Wykonawcę opóźnienia w wykonaniu czynności gwarancyjnych w terminach, o których mowa w § 7 ust. 3 umowy.
2. Kary o których mowa w ust. 1 Wykonawca zapłaci na wskazany przez Zamawiającego rachunek bankowy przelewem, w terminie 14 dni kalendarzowych od dnia doręczenia Wykonawcy żądania zapłaty takiej kary umownej.
3. Zamawiający ma prawo do potrącenia z kwoty należnego Wykonawcy wynagrodzenia za wykonanie przedmiotu umowy kwoty wynikającej z naliczonych kar umownych, na co Wykonawca wyraża zgodę.
4. W przypadku, gdy kwota rzeczywista szkody przekroczy kary umowne, Zamawiający zastrzega sobie prawo dochodzenia odszkodowania przewyższającego wysokość kar umownych do wysokości rzeczywiście poniesionej szkody, na zasadach ogólnych przewidzianych w Kodeksie Cywilnym.
5. Kary umowne podlegają sumowaniu. Łączna wysokość kar umownych naliczonych przez Zamawiającego w związku z realizacją umowy przez Wykonawcę nie może przekroczyć 50% wynagrodzenia Wykonawcy brutto określonego w § 4 ust. 1 umowy.

## § 7

### WARUNKI GWARANCJI I RĘKOJMI

1. Wykonawca udziela gwarancji na wykonane roboty budowlane na okres ..... miesięcy (*nie krótszy niż 24 miesiące, nie dłuższy niż 60 miesięcy*).
2. Bieg terminu gwarancji dla wykonanych robót rozpoczyna się od pierwszego dnia po podpisaniu protokołu końcowego odbioru robót.
3. W przypadku zgłoszenia przez użytkownika w okresie gwarancji wady Wykonawca jest zobowiązany do:
  - a) podjęcia czynności naprawczych lub zabezpieczających w terminie 1 dnia roboczego od dnia zgłoszenia,
  - b) usunięcia wady w terminie do 14 dni kalendarzowych od dnia jej zgłoszenia, a jeżeli wada uniemożliwia użytkowanie przedmiotu gwarancji jej usunięcia w terminie do 7 dni roboczych od chwili zgłoszenia.
4. Usunięcie wad zostanie potwierdzone protokolarnie.
5. W przypadku nie dotrzymania wskazanych terminów wykonania przez Wykonawcę zobowiązań określonych w ust. 3, Zamawiający, niezależnie od naliczenia kary umownej określonej w § 6 ust. 1 pkt.

---

<sup>2</sup> Jeżeli dotyczy



c) może zlecić wykonanie prac mających na celu usunięcie wad osobie trzeciej, a kosztami obciąży Wykonawcę.

## **§ 8**

### **ZABEZPIECZENIE UMOWY**

1. Wykonawca wnosi na rzecz Zamawiającego zabezpieczenie należytego wykonania umowy<sup>3</sup> w wysokości 5% wartości umowy.
2. 30% zabezpieczenia zwolnione będzie 7 dni po przeprowadzeniu odbioru końcowego i usunięciu ewentualnych usterek, pozostałe 70 % w terminie do 14 dni od daty upływu terminu gwarancji.
3. Zabezpieczenie należytego wykonania umowy będzie służyło do pokrycia roszczeń z tytułu niewykonania umowy lub jej nienależytego wykonania oraz z tytułu gwarancji za wady.

## **§9**

### **ODSTĄPIENIE OD UMOWY**

1. Strony postanawiają, że jakiegokolwiek odstąpienie od umowy, dokonane bądź to na podstawie zapisów niniejszej umowy, na podstawie przepisów kodeksu cywilnego dotyczyło będzie robót niewykonanych, wszelkie skutki odstąpienia ograniczone będą, co do niewykonanej części robót. Co do robót wykonanych odpowiednie zastosowanie będą miały zapisy niniejszej umowy.
2. Zamawiającemu przysługuje prawo odstąpienia od umowy:
  - a) w razie wystąpienia istotnej zmiany okoliczności powodującej, że wykonanie umowy nie leży w interesie publicznym, czego nie można było przewidzieć w chwili zawarcia umowy. Odstąpienie od umowy w tym wypadku może nastąpić w terminie miesiąca od powzięcia wiadomości o powyższych okolicznościach, w tym przypadku Wykonawcy przysługuje jedynie wynagrodzenie z tytułu wykonania części umowy do dnia odstąpienia. W niniejszym przypadku nie nalicza się kar umownych.
  - b) zostanie ogłoszona upadłość lub rozwiązanie firmy Wykonawcy,
  - c) zostanie wydany nakaz zajęcia majątku Wykonawcy
  - d) w razie nie otrzymania dofinansowania w ramach Programu Fundusze Europejskie dla Dolnego Śląska 2021- 2027.
3. W przypadku określonym w pkt. 2 ppkt b i c mają zastosowanie kary umowne.
4. Strony w terminie 7 dni od daty odstąpienia od umowy sporządzą szczegółowy protokół inwentaryzacji robót w toku, według stanu na dzień odstąpienia.
5. Wykonawca zabezpieczy przerwane roboty w zakresie uzgodnionym z Zamawiającym.
6. Wykonawca sporządzi wykaz materiałów i urządzeń, które mogą być wykorzystane przez Zamawiającego do realizacji dalszych robót.
7. Wykonawca zgłosi do odbioru przez Zamawiającego roboty przerwane oraz wykonane roboty zabezpieczające.
8. Zamawiający zobowiązany będzie do zapłaty wynagrodzenia Wykonawcy:
  - a) za wykonane roboty zgodnie z protokołem inwentaryzacji robót w toku,
  - b) zabezpieczenie przerwanych robót,
  - c) za materiały i urządzenia, o których mowa w ust.6, jeżeli wyrazi zgodę na ich przejęcie.
9. Wykonawca przekaze Zamawiającemu materiały i urządzenia, o których mowa w ust.6, przed dokonaniem za nie zapłaty przez Zamawiającego.

## **§10**

<sup>3</sup> Gwarancja bankowa; gwarancja ubezpieczeniowa; kaucja gwarancyjna (wpłacenie przez wykonawcę określonej sumy pieniężnej na konto inwestora, tj. 5% z każdej faktury, przed dokonaniem przelewu przez Zamawiającego.



## ZMIANA UMOWY

1. Zmiany postanowień niniejszej umowy wymagają formy pisemnej, pod rygorem nieważności.
2. Zakazuje się zmian postanowień niniejszej umowy w stosunku do treści oferty na podstawie, której dokonano wyboru Wykonawcy.
3. Zamawiający dopuszcza możliwość zmiany umowy w zakresie:
  - a) zmiany podwykonawców,
  - b) zmiany ilości, rodzaju i technologii wykonania robót budowlanych w stosunku do oferty pod warunkiem, że zmiany te wynikają z zasad wiedzy technicznej, z zastrzeżeniem, że wynagrodzenie brutto Wykonawcy nie ulegnie zmianie,
  - c) wydłużenia terminu realizacji robót:
    - w przypadku wstrzymania przez Zamawiającego wykonania robót o okres nie dłuższy niż okres, wstrzymania robót. Wstrzymanie robót musi być zatwierdzone i uzasadnione przez Inspektora nadzoru,
    - w przypadku wydłużenia terminu na realizację projektu unijnego, w ramach Programu Fundusze Europejskie dla Dolnego Śląska 2021- 2027, w zakresie którego realizowane jest niniejsze zamówienie, proporcjonalnie do tego okresu,
  - d) wydłużenia terminu wykonania przedmiotu umowy, jeżeli dochowanie terminu określonego w umowie jest niemożliwe z uwagi na siłę wyższą lub inne okoliczności niezależne od stron, lub których strony przy zachowaniu należytej staranności nie były w stanie uniknąć lub przewidzieć. Za siłę wyższą uważa się zdarzenia zewnętrzne, którego skutków nie da się przewidzieć ani im zapobiec. W szczególności za siłę wyższą będzie się uważać działanie sił przyrody, takie jak huragan, trzęsienie ziemi, powódź oraz inne zdarzenia takie jak np.: wojna, zamieszki, strajk generalny (z wyjątkiem strajków Wykonawcy), działania legislacyjne władz powodujące niemożność wykonania umowy.

## §11

### POSTANOWIENIA KOŃCOWE

1. Wszelkie spory wynikające z niniejszej umowy będą rozstrzygane przez Sąd Powszechny właściwy dla siedziby Zamawiającego.
2. W kwestiach nieunormowanych w niniejszej umowie mają zastosowanie przepisy ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks Cywilny (Dz. U. z 2016 roku poz. 380).
3. Niniejszą umowę sporządzono w 3 jednobrzmiących egzemplarzach, jeden egz. dla Wykonawcy i dwa egzemplarze dla Zamawiającego.
4. Wszystkie karty każdego egzemplarza niniejszej umowy zostaną ponumerowane i opatrzone podpisami stron.
5. Niniejszą umową Strony są prawnie związane od chwili jej podpisania.
6. Osoby wyznaczone do uzgodnień i koordynacji robót oraz do dokonania odbioru przedmiotu umowy:
  - a) ze strony Zamawiającego osoba wykonująca nadzór inwestorski:
    - ..... tel. ...., e:mail .....
  - b) ze strony Wykonawcy:
    - ..... , tel. ...., e-mail .....
7. Integralną część umowy stanowią załączniki:
  - Załącznik nr 1 oferta Wykonawcy
  - Kosztorys ofertowy z dnia .....
  - Załącznik nr 2 Kopia polisy OC.

**WYKONAWCA**

**ZAMAWIAJĄCY**