

INWESTOR:

projekt umowy

.....
NIP
Regon
osoba do kontaktu:
.....

**Umowa nr /.....
o roboty budowlane**

zawarta w Olsztynie dnia
pomiędzy
reprezentowaną przez:
1.
2.
NIP
zwaną w dalszym ciągu umowy **Zamawiającym**, a
.....
z siedzibą w
reprezentowanym przez:
.....
zarejestrowanym w pod numerem,
NIP
zwanym w dalszym ciągu umowy **Wykonawcą**.

§ 1

1. Zamawiający zleca, a Wykonawca przyjmuje do wykonania roboty remontowo-konserwatorskie w ramach projektu „**Rewitalizacja kamienicy przy al. Wojska Polskiego 60 w Olsztynie**”.
2. Wykonawca zobowiązuje się wykonać przedmiot umowy zgodnie z jej treścią, zatwierdzoną dokumentacją budowlaną, konserwatorską, zasadami wiedzy technicznej i obowiązującymi przepisami oraz normami technicznymi dotyczącymi zakresu umowy. Roboty będą wykonywane z materiałów Wykonawcy i przy użyciu jego sprzętu.
3. Materiały, o których mowa w ust. 2, powinny odpowiadać co do jakości wymaganiom określonym ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 r. o wyrobach budowlanych (Dz. U. z 2021 r., poz. 1213 t.j.).
4. Materiały z rozbiórki powinny być usunięte przez Wykonawcę poza teren budowy przy przestrzeganiu przepisów ustawy z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (t.j. Dz.U. z 2023 r., poz. 1587 z późn. zm.).

§ 2

1. Termin rozpoczęcia przedmiotu umowy:
2. Termin zakończenia przedmiotu umowy Roboty budowlane będące przedmiotem niniejszej umowy będą realizowane zgodnie z harmonogramem zawartym w załączniku nr 1 do niniejszej umowy.
3. Przez termin zakończenia przedmiotu umowy rozumie się datę zgłoszenia przez Wykonawcę końcowego odbioru robót. Występowanie ewentualnych wad i usterek w przedmiocie umowy nie stanowi przeszkody w odbiorze robót, zaś strony w protokole odbioru ustalą sposób i termin ich usunięcia.

§ 3 Wynagrodzenie

1. Za wykonanie przedmiotu umowy o którym mowa w § 1, Zamawiający zapłaci Wykonawcy wynagrodzenie ryczałtowe, w wysokości złotych brutto (słownie: złotych) w tym należny podatek VAT, zgodnie z formularzem ofertowym, stanowiącym załącznik do umowy.
2. Wynagrodzenie za wykonanie przedmiotu umowy będzie płatne w częściach na podstawie protokołów odbioru częściowego. Wykonawca, na 30 dni przed przedłożeniem protokołu częściowego/końcowego odbioru robót, może przedłożyć fakturę, która zostanie opłacona w terminie 60 dni po zatwierdzeniu protokołu potwierdzającego zakres zafakturowanych robót.
3. Zamawiający zastrzega, że termin rozliczeń wskazany w ust. 3 uznaje się za zachowany w przypadku uregulowania zobowiązania, w części odpowiadającej wkładowi środków europejskich, najpóźniej w dniu następnym po dniu wpływu tych środków na rachunek Zamawiającego.
4. Wynagrodzenie będzie płatne w formie polecenia przelewu na rachunek bankowy Wykonawcy nr

§ 4

Do obowiązków Zamawiającego należy:

1. Protokolarne przekazanie placu robót na wniosek Wykonawcy.
2. Zapewnienie dostępu do pomieszczeń, w których będą wykonywane roboty objęte umową.
3. Udostępnienie Wykonawcy na jego koszt poboru wody (według wskazań wodomierza) i energii elektrycznej (według wskazań oddzielnego podlicznika) i ustaleń z Zamawiającym.
4. Zapewnienie nadzoru inwestorskiego z ramienia Zamawiającego w zakresie:
 - robót ogólnobudowlanych -tel.
 - prac konserwatorskich - tel.
5. Odbiór od Wykonawcy przedmiotu umowy, przez Zamawiającego w terminie 7 dni od otrzymania pisemnego zawiadomienia o zakończeniu robót przez Wykonawcę.
6. Odbiór od Wykonawcy robót zanikających lub ulegających zakryciu (rozpoczęcie odbioru w terminie do 3 dni od zgłoszenia przez Wykonawcę).
7. Sporządzenie protokołów z czynności odbiorowych, zawierających ustalenia dokonane w toku odbioru oraz ewentualny wykaz wad i usterek wraz z terminem i sposobem ich usunięcia.

§ 5

Do obowiązków Wykonawcy należy:

1. Przejęcie placu budowy i przygotowanie zaplecza budowy, ustawienie i sanitariatów, ogrodzenie i oznaczenie placu budowy, zapewnienie urządzeń ochronnych na placu budowy oraz zapewnienie przestrzegania warunków bhp i ochrony przeciwpożarowej przez pracowników Wykonawcy. Usunięcie szkód, które Wykonawca spowodował Zamawiającemu lub osobom trzecim podczas lub przy okazji wykonywania przedmiotu umowy oraz w czasie prac nad usuwaniem usterek w terminie wyznaczonym przez Zamawiającego.
2. Uzyskanie wszelkich niezbędnych pozwoleń do prowadzenia prac (np. zajęcie pasa ruchu itp.).
3. Zaopatrzenie w energię elektryczną, a w przypadku udostępnienia poboru energii elektrycznej przez Zamawiającego, ponoszenie kosztów jej zużycia. Udostępnienie poboru energii nastąpi po zamontowaniu przez Wykonawcę rozdzielnic budowlanej z licznikiem energii elektrycznej.
4. Zaopatrzenie w wodę, a w przypadku udostępnienia poboru wody przez Zamawiającego, ponoszenie kosztów zużycia wody na podstawie wskazań wodomierza dostarczonego przez

Wykonawcę wraz z materiałami pomocniczymi – zamontowanego i zdemontowanego przez Zamawiającego na koszt Wykonawcy.

5. Wykonanie przedmiotu umowy określonego w § 1 umowy zgodnie z jej postanowieniami, dokumentacją budowlaną, opracowaniami zawierającymi programy prac konserwatorskich i pozwoleniem na budowę Nr II-281/2025 z 17.10.2025 r., obowiązującymi przepisami, normami, zasadami wiedzy i sztuki budowlanej oraz zaleceniami nadzoru inwestorskiego i konserwatorskiego.
6. Prowadzenie dziennika budowy zgodnie z decyzją Nr II-281/2025 z 17.10.2025 r., umieszczenie tablicy informacyjnej oraz ogłoszenia zawierającego dane dotyczące bezpieczeństwa pracy i ochrony zdrowia.
7. Ponoszenie odpowiedzialności za nieprawidłowe zabezpieczenie terenu robót przed możliwością utraty zdrowia przez osoby postronne.
8. Wykonanie przedmiotu umowy przy pomocy osób posiadających odpowiednie kwalifikacje, przeszkolonych w zakresie BHP i ppoż. oraz wyposażonych w odpowiedni sprzęt, narzędzia i odzież.
9. Zawiadomienie Zamawiającego o wykonaniu robót zanikających lub ulegających zakryciu z wyprzedzeniem 2 dni, umożliwiając ich odbiór przez inspektora nadzoru. Jeżeli Wykonawca nie dopełni tego obowiązku jest zobowiązany na własny koszt, na żądanie inspektora nadzoru odkryć roboty lub wykonać otwory niezbędne do zbadania robót, a następnie przywrócić roboty do stanu poprzedniego.
10. Zapewnienie nadzoru technicznego nad realizowanymi robotami, nadzoru nad personelem w zakresie porządku i dyscypliny pracy oraz koordynowanie działań podwykonawców.
11. Niezwłoczne pisemne informowanie Zamawiającego o zaistniałych przeszkodach i trudnościach mogących wpłynąć, na jakość wykonywanych robót lub opóźnienie w stosunku do umownego terminu wykonania robót. W przypadku nie wykonania tego obowiązku przed upływem umownego terminu zakończenia robót w danym zadaniu, Wykonawca traci prawo do podniesienia powyższego zarzutu wobec Zamawiającego, o ile nie poinformowanie Zamawiającego było zawinione przez Wykonawcę.
12. Utrzymanie porządku na terenie robót w czasie codziennej realizacji (na koniec każdego dnia pracy) jak i po ich zakończeniu, a w szczególności do utrzymania obszaru robót w stanie wolnym od przeszkód w tym: usuwanie wszelkich urządzeń pomocniczych i prowizorycznych, materiałów, gruzu, odpadków, śmieci. Po zakończeniu robót Wykonawca zobowiązany jest uporządkować teren robót (usunąć zabrudzenia i zmyć posadzki pomieszczeń, w których prowadzone były roboty) i przekazać go Zamawiającemu w terminie wyznaczonym na odbiór robót.
13. Zawiadomienie Zamawiającego o konieczności wykonania robót dodatkowych.
14. Pisemne zgłoszenie do końcowego odbioru technicznego.
15. Zgłoszenie na piśmie robót wyszczególnionych w § 1 ust.1 do odbioru końcowego z określeniem daty zakończenia robót.
16. Dostarczenie świadectw dopuszczenia do stosowania w budownictwie na materiały zastosowane przy realizacji przedmiotu umowy. W przypadku nie dostarczenia wymaganego atestu lub aprobaty technicznej Zamawiający wstrzyma zapłatę za te elementy robót, które zawierają materiały bez dostarczonych atestów, a także zażąda ich usunięcia, bądź usunie je na koszt Wykonawcy.
17. Ponoszenie odpowiedzialności odszkodowawczej za szkody powstałe w wyniku zalania budynków na skutek wadliwie wykonanych prac.
18. Usuwanie wad ujawnionych podczas odbioru przez Zamawiającego, oraz ujawnionych w okresie gwarancji.
19. Wykonawca wyznacza:
 - kierownika budowy tel.
 - kierownika prac konserwatorskich -tel.

§ 6

1. Wykonawca zobowiązany jest przedłożyć Zamawiającemu umowy o wykonanie całości bądź części przedmiotu niniejszej umowy z podwykonawcami, wymienionymi w załączniku nr 2, najpóźniej w terminie 7 dni od daty podpisania umowy.
2. Zamawiający, w terminie 30 dni od przedstawienia mu przez Wykonawcę umowy z podwykonawcą, ma prawo do zgłoszenia na piśmie sprzeciwu lub zastrzeżeń.
3. Jeżeli Zamawiający w terminie określonym w ust. 2 nie zgłosił sprzeciwu lub zastrzeżeń, uważa się, że wyraził zgodę na zawarcie umowy z zaproponowanym podwykonawcą.
4. Umowy, o których mowa w ust. 1 powinny być zawarte w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
5. Zamawiający nie wyraża zgody na zawarcie umowy przez podwykonawcę z dalszym jego podwykonawcą.
6. Wykonawca zobowiązany jest do informowania Zamawiającego o zatrudnieniu podwykonawców innych niż wymienieni w załączniku do oferty i przedłożenia Zamawiającemu stosownych umów z zachowaniem zasad określonych w ust. 2, 3, 4 wraz z oświadczeniem podwykonawcy, że spełnia warunki określone w Wytycznych Ministerstwa Infrastruktury i Rozwoju.
7. Nie dopełnienie przez Wykonawcę obowiązków, o których mowa w niniejszym paragrafie stanowić będzie podstawę do odstąpienia od umowy przez Zamawiającego z winy Wykonawcy.
8. Wykonawca odpowiada wobec Zamawiającego w pełnym zakresie za wszelkie roszczenia zgłoszone wobec Zamawiającego przez podwykonawców. Dotyczy to również osób, co do których Wykonawca świadomie zawiadomił Zamawiającego, że nie zawarł z nimi umowy, bądź też nie wskazał ich jako podwykonawców.

§ 7

1. Roboty dodatkowe i zamiennie mogą być wykonane tylko na podstawie protokołu konieczności, potwierdzonego przez wyznaczonego inspektora nadzoru i przyjętego przez obie strony umowy w formie aneksu.
2. Wykonawca nie może żądać podwyższenia wynagrodzenia, jeżeli wykonał prace dodatkowe bez zgody Zamawiającego.
3. Zgłoszenie przez Wykonawcę konieczności wykonania robót dodatkowych i zamiennych musi nastąpić w trakcie realizacji robót w danym zadaniu, przed datą faktycznego ich wykonania. Wykonawcy nie przysługuje wynagrodzenie za roboty, których konieczność wykonania powinien i mógł zgłosić przed podpisaniem umowy w szczególności wynikające z wadliwego obmiaru prac.
4. Roboty dodatkowe i zamiennie Wykonawca zobowiązany jest wykonać przy zachowaniu cen, norm, parametrów i standardów wynikających z niniejszej umowy.

§ 8

1. Przedmiot umowy jest odebrany z chwilą zakończenia czynności odbiorowych i podpisania protokołu końcowego odbioru robót. Przerwanie czynności odbiorowych i wyznaczenie terminu na dokończenie robót, usunięcie usterek, nie stanowi przesłanki do odmowy odbioru robót. Warunkiem dającym Wykonawcy podstawę do zgłoszenia gotowości odbioru robót jest wykonanie prac objętych niniejszą umową.
2. Jeśli w toku czynności odbioru przedmiotu umowy zostaną stwierdzone niewykonane elementy robót, Zamawiający może odmówić odbioru w części niewykonanej.
3. Jeśli w toku czynności odbioru przedmiotu umowy zostaną stwierdzone wady:

1) nadające się do usunięcia – Zamawiający może:

- żądać usunięcia wad, wyznaczając Wykonawcy odpowiedni termin na ich usunięcie nie dłuższy niż 10 dni roboczych, po którego bezskutecznym upływie uprawniony będzie do odstąpienia od umowy. Wykonawca nie może odmówić usunięcia wad i usterek bez względu na związane z tym koszty;
- w przypadku zwłoki Wykonawcy w usunięciu wad, usunąć je na koszt i ryzyko Wykonawcy lub obniżyć wynagrodzenie Wykonawcy za przedmiot umowy odpowiednio o wartość szkody poniesionej z tego tytułu;

2) nie nadające się do usunięcia – Zamawiający może:

- jeżeli wady umożliwiają użytkowanie przedmiotu umowy zgodnie z jego przeznaczeniem – obniżyć wynagrodzenie odpowiednio o wartość szkody poniesionej z tego tytułu;
- jeżeli wady uniemożliwiają użytkowanie przedmiotu umowy zgodnie z jego przeznaczeniem w całości bądź tylko w części dotkniętej wadą – od umowy odstąpić odpowiednio w całości bądź w części dotkniętej wadą albo żądać wykonania przedmiotu umowy w takim zakresie po raz drugi, zachowując prawo domagania się od Wykonawcy naprawienia szkody wynikłej ze zwłoki (w tym przez zapłatę kar umownych);
- w przypadku odmowy Wykonawcy wykonania przedmiotu umowy (odpowiednio części) po raz drugi, wykonać przedmiot umowy na ryzyko i koszt Wykonawcy po uprzednim pisemnym zawiadomieniu.

§ 9

1. W przypadku nie przestrzegania przez Wykonawcę obowiązku, określonego w § 5 pkt. 12) i dodatkowym pisemnym wezwaniu Wykonawcy do wykonania w/w obowiązku, Zamawiający ma prawo, zlecić uporządkowanie terenu budowy innemu podmiotowi, a kosztami obciążyć Wykonawcę.
2. Za zwłokę w wykonaniu przez Wykonawcę przedmiotu umowy Zamawiającemu przysługuje kara umowna w wysokości 0,1% wynagrodzenia za roboty będące przedmiotem niniejszej umowy, liczona za każdy rozpoczęty dzień opóźnienia od terminu zakończenia robót określonego w § 2 pkt. 2, nie wyższa niż 100.000 zł.
3. Za zwłokę w usunięciu wad i usterek stwierdzonych w okresie gwarancji w zakresie robót określonym w § 1 ust.1 Zamawiającemu przysługuje od Wykonawcy kara umowna w wysokości 0,1% wynagrodzenia za roboty będące przedmiotem niniejszej umowy, liczona za każdy rozpoczęty dzień opóźnienia w stosunku do terminu wyznaczonego na usunięcie wady usterek.
4. Za zwłokę w usunięciu szkody, którą Wykonawca spowodował Zamawiającemu lub osobom trzecim podczas wykonywania przedmiotu umowy Zamawiającemu przysługuje kara umowna w wysokości 0,1% wynagrodzenia za roboty będące przedmiotem niniejszej umowy, liczona za każdy rozpoczęty dzień opóźnienia od terminu wyznaczonego na usunięcie tej szkody.
5. Za zawinione zaniechanie realizacji przedmiotu umowy przez Wykonawcę, Zamawiającemu przysługuje kara umowna w wysokości 10% wynagrodzenia za roboty będące przedmiotem niniejszej umowy.
6. Kary umowne Zamawiający może potrącić z wynagrodzenia należnego Wykonawcy, o ile są niesporne tj. stwierdzone prawomocnym wyrokiem sądu lub uznane przez Wykonawcę.

§ 10

1. Zamawiający ma prawo odstąpienia od umowy w trakcie jej realizacji w przypadku, gdy:

- 1) w wyniku wszczętego postępowania egzekucyjnego nastąpiło zajęcie majątku Wykonawcy lub jego znacznej części, o ile wpływa to na wykonanie obowiązków Wykonawcy wynikających z umowy;
 - 2) została ogłoszona likwidacja lub rozwiązanie przedsiębiorstwa Wykonawcy, bądź utracił on zdolność finansowania robót;
 - 3) wykonawca opóźnia się z rozpoczęciem lub zakończeniem robót w stopniu uniemożliwiającym ich terminowe wykonanie, a wcześniej był wzywany w formie pisemnej do terminowego wykonania umowy;
 - 4) wykonawca wykonuje roboty niezgodnie z postanowieniami niniejszej umowy oraz niezgodnie z warunkami technicznymi i normami pomimo wyznaczenia mu przez Zamawiającego na piśmie dodatkowego odpowiedniego terminu do usunięcia niezgodności.
2. W razie odstąpienia przez Zamawiającego od umowy z przyczyn dotyczących Wykonawcy, zapłaci on Zamawiającemu karę umowną w wysokości 10% wynagrodzenia za roboty będące przedmiotem niniejszej umowy.

§ 11

Strony zastrzegają sobie prawo dochodzenia odszkodowania przewyższającego kary umowne na zasadach ogólnych.

§ 12

1. Wykonawca udziela miesięcy gwarancji jakości na wykonane roboty i zamontowane materiały.
2. Okres gwarancji rozpoczyna się od daty odbioru prac przez Instytucję Zarządzającą projektem, którego prace dotyczą.
3. W przypadku ujawnienia wad i usterek Zamawiający poinformuje Wykonawcę pocztą elektroniczną.
4. Wykonawca zobowiązuje się do usunięcia wad i usterek w terminie nie dłuższym niż 10 dni roboczych. Termin ten, w technicznie uzasadnionych przypadkach może zostać wydłużony za zgodą Zamawiającego;
5. Roszczenia z tytułu gwarancji mogą być dochodzone także po upływie terminu gwarancji, jeżeli Zamawiający zgłosił Wykonawcy istnienie wady w okresie gwarancji.

§ 13

Wykonawca wniósł zabezpieczenie należytego wykonania umowy w wysokości 5% wartości brutto umowy, tj.złotych (słownie:.....złotych) w formie:
Zabezpieczenie, o którym mowa w zdaniu poprzednim służy pokryciu roszczeń z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania umowy.

§ 14

1. Zamawiający przewiduje możliwość zmiany umowy w przypadku zaistnienia następujących okoliczności:
 - a) udzielenie Wykonawcy zamówienia dodatkowego lub uzupełniającego;
 - b) udzielenie przez Zamawiającego innego zamówienia, którego wykonanie będzie mieć wpływ na realizację niniejszej umowy;
 - c) wystąpienie okoliczności niezależnych od Stron, których Strony w dniu podpisania umowy nie przewidziały, a które będą miały wpływ na wykonanie przedmiotu umowy.

2. Wszelkie zmiany i uzupełnienia treści umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
3. W sprawach nieuregulowanych postanowieniami umowy mają zastosowanie przepisy kodeksu cywilnego.
4. Spory wynikłe na tle umowy strony poddają pod rozstrzygnięcia właściwego dla siedziby Zamawiającego.
5. Przeniesienie praw i obowiązków wynikających z niniejszej umowy na rzecz innego podmiotu wymaga pisemnej zgody każdej ze stron.
6. Umowę sporządzono w trzech jednobrzmiących parafowanych egzemplarzach, w tym dwa dla Zamawiającego i jeden dla Wykonawcy.
7. Załącznik do umowy:
 - harmonogram prac – zał.1.

ZAMAWIAJĄCY

WYKONAWCA