



Fundusze Europejskie
dla Dolnego Śląska

Dofinansowane przez
Unię Europejską



**DOLNY
ŚLĄSK**

UMOWA

zawarta w w dniu 2026 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. „.....”, w ramach projektu: „.....”, nr:
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 kadrę 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 dwóch etapach:
 - etap I (45 % zaawansowania rzeczowego) – Wykonawca wykona i przekaze Zamawiającemu w terminie do 90 dni od dnia podpisania umowy;

- etap II – Wykonawca wykona i przekaze Zamawiającemu w terminie do 2026-10-30.

Terminy realizacji poszczególnych etapów, o których mowa powyżej, nie naruszają ostatecznego terminu realizacji całego przedmiotu umowy ustalonego na 2026-10-30 i stanowią podstawę do rozliczenia etapowego zgodnie z § 4.

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 o dofinansowaniu UE, dostarczone przez Zamawiającego,
3. Wykonawca ustanawia osobę odpowiedzialną za roboty budowlane¹....., 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.

¹ 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.

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.
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
- k) przejęcia placu budowy – Wykonawca zobowiązany jest do protokolarnego przejęcia placu budowy i rozpoczęcia robót nie później niż w terminie 14 dni od dnia podpisania umowy.

§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)
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 budowę²
- d) Projekt/opis techniczny³
- e) Audyt energetyczny, przedmiar robót.
- f) 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.
 - d) 1 % wynagrodzenia Wykonawcy brutto określonego w § 4 ust. 1 za każdy dzień kalendarzowy zawinionego przez Wykonawcę opóźnienia w zakończeniu etapu I w stosunku do terminu, o którym mowa w § 2 ust. 1 (90 dni od podpisania umowy);
 - e) 1 % wynagrodzenia Wykonawcy brutto określonego w § 4 ust. 1 za każdy dzień kalendarzowy zawinionego przez Wykonawcę opóźnienia w zakończeniu etapu II w stosunku do terminu, o którym mowa w § 2 ust. 1 (2026-10-30);
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.
6. W przypadku opóźnienia w realizacji poszczególnych etapów umowy w stosunku do terminów określonych w § 2, Zamawiający uprawniony jest do wstrzymania wypłaty części wynagrodzenia należnego Wykonawcy

² Jeżeli dotyczy

³ Jeżeli dotyczy

za dany etap do dnia zakończenia tego etapu, a także do potrącenia naliczonych kar umownych z wynagrodzenia Wykonawcy.

7. Jeżeli opóźnienie w realizacji przedmiotu umowy przekracza 14 dni w stosunku do terminów określonych w § 2, Zamawiający może — po uprzednim wezwaniu Wykonawcy do wykonania zaległego zakresu w dodatkowym terminie nie krótszym niż 7 dni — powierzyć wykonanie niewykonanych robót osobie trzeciej na koszt i ryzyko Wykonawcy (wykonanie zastępcze) lub odstąpić od umowy w części niewykonanej. Uprawnienia te mogą być realizowane łącznie z naliczaniem kar umownych.

§ 7

WARUNKI GWARANCJI I RĘKOJMI

1. Wykonawca udziela - letniej gwarancji jakości przedmiotu umowy. Bieg terminu rozpoczyna się w dniu następnym po protokolarnym odbiorze końcowym.
2. Wykonawca udziela - letniej rękojmi za wady przedmiotu umowy. Bieg terminu rozpoczyna się w dniu następnym po protokolarnym odbiorze końcowym, o którym mowa w § 9 ust. 6 Umowy.
3. Wykonawca ponosi wobec Zamawiającego odpowiedzialność za wykonane roboty budowlane, stanowiące przedmiot Umowy od daty odbioru końcowego robót, na zasadach określonych w kodeksie cywilnym.
4. W okresie gwarancji Wykonawca przejmuje na siebie wszelkie obowiązki wynikające z serwisowania i konserwacji zabudowanych urządzeń, instalacji i wyposażenia mające wpływ na trwałość gwarancji producenta.
5. Wykonawca jest zobowiązany dostarczyć Zamawiającemu niezbędny dokument gwarancyjny na wmontowane urządzenia, instalacje i wbudowane materiały w dacie odbioru końcowego robót.
6. W przypadku, gdy Wykonawca w okresie gwarancji nie przystąpi do usuwania wad lub usunie wady w sposób nienależyty, Zamawiający, poza uprawnieniami przysługującymi mu na podstawie kodeksu cywilnego, może powierzyć usunięcie wad podmiotowi trzeciemu na koszt i ryzyko Wykonawcy (wykonanie zastępcze), po uprzednim wezwaniu Wykonawcy i wyznaczeniu dodatkowego terminu nie krótszego niż 7 dni roboczych.
7. Usunięcie wad następuje na koszt i ryzyko Wykonawcy.
8. Udzielone rękojmi i gwarancja nie naruszają prawa Zamawiającego do dochodzenia roszczeń o naprawienie szkody w pełnej wysokości na zasadach określonych w kodeksie cywilnym.
9. Zarzut z tytułu rękojmi za wady i gwarancji jakości Zamawiający może podnieść po upływie terminów określonych w niniejszym paragrafie, jeżeli przed ich upływem zawiadomił Wykonawcę o wadzie.

§ 8

ZABEZPIECZENIE UMOWY

1. Wykonawca wnosi na rzecz Zamawiającego zabezpieczenie należytego wykonania umowy⁴ w wysokości 5% wartości umowy.
2. 70% zabezpieczenia zwolnione będzie 7 dni po przeprowadzeniu odbioru końcowego i usunięciu ewentualnych usterek, pozostałe 30 % 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
 - e) w przypadku okoliczności wskazanych w § 6 ust. 7
3. W przypadku określonym w pkt. 2 ppkt b, c, e 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:

⁴ Gwarancja bankowa; gwarancja ubezpieczeniowa; inne formy przewidziane prawem, kaucja gwarancyjna (wpłacenie przez wykonawcę określonej sumy pieniężnej na konto inwestora, tj. 5% z każdej faktury, przed dokonaniem przelewu przez Zamawiającego.

- 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

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.

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.

4. Zmiana terminu realizacji nie może wynikać z przyczyn leżących po stronie Wykonawcy, w szczególności związanych z organizacją robót, niewystarczającymi zasobami kadrowymi lub sprzętowymi, ani z realizacją innych zobowiązań Wykonawcy.

§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

- Załącznik nr 2 Kopia polisy OC

- Załącznik nr 3 KARTA GWARANCYJNA na wykonane roboty budowlane

- Ogłoszenie w Baza Konkurencyjności

- Uzgodnienia konserwatorskie, zgłoszenie robót budowlanych, decyzja pozwolenie na budowę⁵

- Projekt/opis techniczny⁶

- Audyt energetyczny, przedmiar robót

- Oferta wykonawcy wraz z kosztorysem ofertowym.

- Gwarancja bankowa; gwarancja ubezpieczeniowa, inne/wskazać jakie⁷

WYKONAWCA

ZAMAWIAJĄCY

⁵ Jeżeli dotyczy

⁶ Jeżeli dotyczy

⁷ Wykreślić niepotrzebne