

UMOWA

O WYKONANIE ROBÓT BUDOWLANYCH

zawarta w Bolkowie w dniu 2024 r.

pomiędzy:

Wspólnota Mieszkaniowa ul. Wysokogórska 8-8A w Bolkowie, 59-420 Bolków NIP 6951489328 reprezentowaną przez:

.....- Zarząd Wspólnoty

zwaną dalej Zamawiającym,

w imieniu którego działa zarządca nieruchomości Krzysztof Majtczak prowadzący działalność gospodarczą pod firmą Zarządzanie Nieruchomościami Krzysztof Majtczak, z siedzibą w Bolkowie przy ulicy Bolka 12, 59-420 Bolków, NIP 6141212084, wpisaną do ewidencji działalności gospodarczej CEIDG,

a

Firmą

.....
.....
.....,

zwaną dalej Wykonawcą,

o następującej treści:

§ 1

PRZEDMIOT UMOWY

1. Przedmiotem umowy jest wykonanie robót budowlanych polegających na wykonaniu termomodernizacji wielorodzinnego budynku mieszkalnego zgodnie z:
 - kosztorysem ofertowym stanowiącym załącznik do umowy,
 - projektem budowlanym,
 - przedmiarem robót.
2. Przedmiot umowy pozostaje ściśle określony w:
 - a) zapytaniu ofertowym,
 - b) dokumentacji projektowej,
3. Przedmiot umowy spełnia wszystkie warunki prawne, techniczne, technologiczne i organizacyjne wynikające m. in. z dokumentacji wymienionej w ust. 2.
4. Przedmiot umowy będzie wykonywany zgodnie z przepisami prawa budowlanego, BHP, przeciwpożarowymi, o ochronie środowiska i innymi, mającymi ścisły związek z jego realizacją.
5. Wykonawca podejmie wszelkie czynności niezbędne do kompletnej realizacji prac opisanych w projekcie, nawet jeżeli nie zostały one ujęte w jego ofercie a są oczywiste do wykonania zgodnie obowiązującymi przepisami, projektem oraz sztuką budowlaną.
6. Wykonawca oświadcza, że zapoznał się z dokumentacją projektową, przekazaną wykonawcy przed zawarciem Umowy, nie wnosi zastrzeżeń do tejże dokumentacji w zakresie zleconego zakresu prac i oświadcza, że powyższe dokumenty oraz informacje otrzymane od Zamawiającego umożliwiły mu jednoznaczna ocenę zakresu prac, warunków i okresu do należytego i terminowego ich wykonania oraz pozwoliły na dokonanie ostatecznej kalkulacji cenowej Prac powierzonych mu do wykonania na podstawie umowy.

7. Wykonawca nie bierze odpowiedzialności za sprawy jakie nie zostały przewidziane przez projektanta oraz za nie przewidziane okoliczności, których na dzień podpisania umowy nie było i nie można ich było przewidzieć przed rozpoczęciem robót.
8. W przypadku pojawienia się nowych okoliczności i konieczności wykonania robót dodatkowych jakich nie można było wycenić przed rozpoczęciem prac, a są one niezbędne do realizacji podczas wykonywania przedmiotu umowy, Wykonawca będzie mógł je wykonać po przedstawieniu na nie Zamawiającemu wyceny i po jej zaakceptowaniu przez Zamawiającego.

§ 2

WYNAGRODZENIE UMOWNE

1. Wynagrodzenie umowne za realizację przedmiotu umowy ustala się na kwotę brutto: złotych (słownie:złotych).
2. W ustalonej kwocie wynagrodzenia umownego brutto ujęte zostały wszystkie koszty związane z wykonaniem przedmiotu umowy, w tym wszystkie materiały oraz podatek VAT.
3. Wynagrodzenie umowne obejmuje ryzyko Wykonawcy i jego odpowiedzialność za prawidłowe oszacowanie przedmiotu umowy.
4. Wynagrodzenie, o którym mowa w ust. 1 jest ceną ryczałtową za wykonanie całego przedmiotu umowy obejmującego wszystkie koszty związane z realizacją przedmiotu umowy, w tym kwoty wynagrodzeń przewidzianych dla podwykonawców zaangażowanych w trybie §8 ust. 1 umowy, które wynikają z umów zawartych między Wykonawcą, a Podwykonawcami (kopie umów należy przekazać Zamawiającemu niezwłocznie po ich zawarciu, nie później niż w ciągu 7 dni od dnia ich zawarcia).
5. W przypadku pominięcia w cenie ryczałtowej jakiegokolwiek pozycji prac zostaną one wykonane w ramach wynagrodzenia, o którym mowa w ust. 1 niniejszego paragrafu, bez prawa dochodzenia roszczeń finansowych wobec Zamawiającego z tego tytułu.
6. Cena, o której mowa w ust. 1 jest ceną ostateczną i nie ulega zmianie w okresie obowiązywania umowy.
7. Rozliczenie robót nastąpi na podstawie zatwierdzonej przez Zamawiającego faktury wystawione w oparciu o końcowy protokół odbioru robót bez uwag.
8. Zamawiający dopuszcza fakturowanie częściowe (po wykonaniu bez uwag robót i ich odbioru protokołem częściowym) do wysokości 95 % kwoty wynagrodzenia brutto określonego w § 2 ust. 1. Fakturę końcową obejmującą 5 % kwoty wynagrodzenia brutto określonego w § 2 ust. 1. Wykonawca zobowiązuje się wystawić po upływie 30 dni od dnia zakończenia robót w oparciu o końcowy protokół odbioru robót bez uwag.
9. Wypłata należności wynikających z zatwierdzonych przez Zamawiającego faktur nastąpi w terminie do 30 dni od dnia ich zatwierdzenia przez Zamawiającego, na konto Wykonawcy wskazane na fakturze. Termin zapłaty stanowi dzień dokonania polecenia przelewu bankowego.
10. Zamawiający uprawniony jest do dokonywania z każdej płatności częściowej zatrzymań stanowiących równowartość 10% kwoty każdej faktury częściowej. Zamawiający może skorzystać z zatrzymania w każdym przypadku niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązań umownych przez Wykonawcę. Kwota zatrzymań zostanie wypłacona Wykonawcy po podpisaniu bezusterkowego protokołu końcowego odbioru robót.
11. Zapłata kwoty wynikającej z wystawionej prawidłowo faktury nastąpi w terminie 30 dni liczonych od pierwszego dnia, w którym dostarczono fakturę.
12. Płatności będą dokonywane przelewem na rachunek bankowy wskazany na fakturze.
13. Podstawą wystawienia faktury końcowej będzie:
 - a) końcowy protokół odbioru robót bez uwag zatwierdzony przez inspektora nadzoru w terminie do 7 dni roboczych od daty rozpoczęcia odbioru,
 - b) oraz w przypadku wykonywania robót stanowiących przedmiot niniejszej umowy przez podwykonawcę/ów, z którymi Wykonawca podpisał umowę, złożenie przez Wykonawcę Zamawiającemu pisemnych oświadczeń podwykonawcy/ów potwierdzających uregulowanie przez

Wykonawcę wszelkich zobowiązań finansowych względem podwykonawcy/ów z tytułu wszelkich wykonanych przez nich robót.

14. Strony postanawiają, że w razie stwierdzenia wad, uniemożliwiających korzystanie z przedmiotu odbioru zgodnie z jego przeznaczeniem płatność za tą część robót budowlanych nastąpi po ich usunięciu, na koszt Wykonawcy, a jeśli wad nie da się usunąć i nie będą miały wpływu na możliwość użytkowania obiektu wynagrodzenie Wykonawcy będzie umniejszone proporcjonalnie do uszczerbku wywołanego wadami.
15. W ramach uzgodnionej kwoty Wykonawca dokona rozbiórki i demontażu istniejących kotłów węglowych wraz z demontażem starej instalacji technologii kotłowni.

§ 3

TERMINY REALIZACJI PRZEDMIOTU UMOWY

1. Wykonawca zobowiązuje się do wykonania przedmiotu umowy w terminie do r.
2. Zamawiający zobowiązuje się do przekazania placu budowy od dnia podpisania umowy.
Fakt ten zostanie potwierdzony Protokołem przekazania placu budowy.
3. Zamawiający zobowiązuje się przystąpić do odbioru końcowego w nieprzekraczalnym terminie 5 dni roboczych od dnia zgłoszenia przez Wykonawcę gotowości do odbioru robót, a do odbiorów częściowych w ciągu 3 dni roboczych od dnia zgłoszenia.
4. Stwierdzenie usterek podczas odbioru przesuną termin odbioru robót o czas niezbędny na usunięcie usterek.

§ 4

INSPEKTOR NADZORU I KIEROWNIK BUDOWY

1. Nadzór nad realizacją przedmiotu umowy sprawować będzie wyznaczony przez Zamawiającego Inspektor Nadzoru w osobie, tel., mail: Inspektor Nadzoru działa w granicach umocowania określonego przepisami ustawy Prawo budowlane oraz pełni bieżący nadzór nad realizacją przedmiotu umowy ze strony Zamawiającego
2. Wykonawca ustanawia Kierownika Budowy w osobie tel.: mail: działającego w granicach umocowania określonego przepisami ustawy Prawo budowlane. Posiadającego uprawnienia budowlane nr: w zakresie:
..... Zmiana Kierownika Budowy wymaga pisemnego zawiadomienia Zamawiającego.
3. Wymienione osoby są uprawnione do nadzoru, koordynacji i kierowania realizacją przedmiotu umowy oraz uczestniczenia przy sporządzaniu protokołów odbiorów robót.
4. Wymienione osoby są zobowiązane posiadać aktualne dokumenty potwierdzające ich uprawnienia do pełnienia samodzielnych funkcji technicznych w rozumieniu stosownych przepisów prawa.

§ 5

OBOWIĄZKI STRON UMOWY

A. OBOWIĄZKI ZAMAWIAJĄCEGO

Zamawiający zobowiązany jest do:

- a) udostępnienia Wykonawcy posiadanej dokumentacji przedmiotu umowy,
- b) wskazania miejsca poboru energii i mediów niezbędnych do wykonania przedmiotu umowy,
- c) zapewnienia dostępu Wykonawcy do miejsca realizacji przedmiotu umowy,
- d) uczestnictwa w odbiorach częściowych oraz końcowym robót,

- e) odbioru przedmiotu umowy,
- f) zapłaty wynagrodzenia umownego za wykonane roboty budowlane.

B. OBOWIĄZKI WYKONAWCY

1. Wykonawca zobowiązany jest do:
 - a) wykonania przedmiotu umowy zgodnie z dokumentacją, o której mowa w § 1 ust. 2 umowy, przestrzegając wszystkich warunków, o których mowa w § 1 ust. 3 umowy i przepisów, o których mowa w § 1 ust. 4 umowy;
 - b) zorganizowania terenu realizacji przedmiotu umowy i zaplecza oraz zabezpieczenia miejsca robót z zachowaniem najwyższej staranności,
 - c) zapewnienia porządku i czystości na terenie realizacji przedmiotu umowy i jego najbliższym otoczeniu,
 - d) wykonania przedmiotu umowy w taki sposób, aby w możliwie minimalnym stopniu zakłócić funkcjonowanie pozostałych części obiektu Zamawiającego,
 - e) usunięcia wszelkich usterek lub pominięć w realizowanych robotach budowlanych, stwierdzonych w czasie odbiorów częściowych i końcowego, a następnie wezwania Zamawiającego do wykonania ponownego odbioru;
 - f) terminowej zapłaty wynagrodzeń należnych Podwykonawcom za należyte wykonanie przewidzianych dla nich części przedmiotu umowy;
 - g) poniesienia kosztów energii pobieranej dla potrzeb realizacji przedmiotu umowy i zaplecza,
 - h) przygotowanie dla Zamawiającego wszystkich niezbędnych dokumentów takich jak odbiory kominiarskie, ppoż., Sanepid, UDT, itp. w celu złożenia przez Zamawiającego w Powiatowym Inspektoracie Nadzoru Budowlanego,
 - i) umożliwienia wstępu na teren realizacji przedmiotu umowy pracownikom organu nadzoru budowlanego i przedstawicielom Zamawiającego,
 - j) świadczenia usług związanych z realizacją obowiązków wynikających z rękojmi i gwarancji udzielonych na przedmiot umowy.
2. Po protokolarnym przejęciu od Zamawiającego miejsca realizacji przedmiotu umowy Wykonawca ponosi, aż do chwili wykonania przedmiotu umowy, pełną odpowiedzialność za przekazane miejsce i odpowiada za wszelkie szkody wyrządzone w trakcie trwania prac i naprawia je na własny koszt.
3. Z tytułu tej odpowiedzialności Wykonawca zobowiązany jest do posiadania polisy od odpowiedzialności cywilnej na kwotę nie mniejszą niż 1 mln zł. (słownie jeden milion złotych). Roszczenia Zamawiającego lub innych osób, którym Wykonawca wyrządził szkodę mogą być dochodzone z tej polisy. Wykonawca zobowiązany jest okazać polisę przed podpisaniem umowy.
4. Do wykonania przedmiotu umowy Wykonawca użyje materiałów i urządzeń własnych.
5. Przedmiot umowy będzie wykonany wyłącznie z materiałów dopuszczonych do obrotu i stosowania w budownictwie i w innych dziedzinach działalności gospodarczej, zgodnych z dokumentacją przedmiotu umowy, o której mowa w § 1 ust. 2 umowy.
6. Każda zmiana materiału przewidzianego w projekcie na równoważny wymaga zatwierdzenia wniosku materiałowego przez Projektanta i Inspektora Nadzoru.
7. Wykonawca na każde żądanie Zamawiającego przedstawi dokumenty potwierdzające dopuszczenie materiałów do obrotu i stosowania w budownictwie, a w szczególności:
 - a) certyfikaty zgodności z odpowiednimi normami lub z aprobatami technicznymi,
 - b) certyfikaty na znak bezpieczeństwa,
 - c) deklaracje zgodności.
8. Wykonawca zobowiązuje się zgłaszać do odbioru (wpisem do dziennika budowy) wszelkie roboty zanikające i zakrywane oraz odbiory częściowe, zgodnie z ustaloną kolejnością wykonywania robót.
9. Wykonawca zobowiązuje się zgłaszać niezwłocznie konieczność wykonania ewentualnych robót dodatkowych, których nie przewidziano w dokumentacji przedmiotu umowy, a których wykonanie jest

niezbędne dla dalszego kontynuowania zaplanowanych robót. Robót tych nie wolno rozpoczynać bez zgody Zamawiającego.

10. Wykonawca zobowiązuje się zgłaszać niezwłocznie Zamawiającemu każde zagrożenie budowlane.
11. Wykonawca zobowiązany jest do dostarczenia po zrealizowaniu zadania kompletnej dokumentacji powykonawczej w 2 egzemplarzach.

§ 6

PROCEDURA ODBIORU ROBÓT

1. Odbiorom częściowym podlegają każde roboty zanikające i zakryte oraz roboty stanowiące zakończone etapy.
2. Gotowość dokonania odbioru końcowego robót Wykonawca zgłasza Zamawiającemu na piśmie.
3. Odbiór końcowy zostanie dokonany w terminie, o którym mowa w § 3 ust. 1 umowy.
4. Wraz z zawiadomieniem o gotowości do odbioru końcowego Wykonawca przekaże Zamawiającemu:
 - dziennik budowy,
 - dokumentację z wykonania przedmiotu umowy (protokoły, opinie i inne dokumenty mające ścisły związek z realizacją przedmiotu umowy).
5. Z odbioru końcowego zostanie sporządzony protokół końcowego odbioru robót. Jeśli w trakcie odbioru zostaną stwierdzone usterki, Wykonawca zobowiązany jest do ich usunięcia w nieprzekraczalnym terminie 14 dni. Do czasu usunięcia usterek odbiór będzie wstrzymany.
6. Rzeczywistym terminem zakończenia robót budowlanych będzie podpisany końcowy protokół odbioru bez uwag.
7. Ostatecznego przeglądu gwarancyjnego robót dokona Zamawiający przy udziale Wykonawcy nie później jak w terminie 30 dni przed datą upływu gwarancji i/lub rękojmi.

Stwierdzone podczas ostatecznego gwarancyjnego przeglądu wady lub usterki gwarancyjne podlegają usunięciu lub naprawie przez Wykonawcę w terminie 30dni od daty ostatecznego odbioru robót.

§ 7

ANGAŻOWANIE PODWYKONAWCÓW

1. Jeżeli Wykonawca zechce zaangażować do wykonania części przedmiotu umowy Podwykonawcę, jest zobowiązany uprzednio wystąpić na piśmie do Zamawiającego o wyrażenie zgody.
2. Zamawiający podejmie decyzję w terminie 3 dni. Brak odpowiedzi po upływie 3 dni będzie oznaczać zgodę.
3. Zaangażowanie Podwykonawcy do wykonania zleconej części przedmiotu umowy nie zwalnia Wykonawcy od odpowiedzialności za należyte wykonanie tej części.
4. Wykonawca ponosi pełną odpowiedzialność z tytułu rękojmi i gwarancji za każdą część przedmiotu umowy wykonaną przez Podwykonawców.
5. Wykonawca ponosi pełną odpowiedzialność za każdą część przedmiotu umowy wykonaną przez Podwykonawców niezgodnie z dokumentacją i warunkami realizacji przedmiotu umowy.
6. Wykonawca ponosi pełną odpowiedzialność za tę część przedmiotu umowy, która została wykonana przez Podwykonawcę nie dysponującego osobami uprawnionymi do jej wykonania.
7. Zaangażowanie Podwykonawcy bez wiedzy Zamawiającego lub przy jego sprzeciwie będzie skutkować naliczeniem kary umownej, o której mowa w § 9 ust. 3 umowy.
8. Wystąpienie okoliczności, o których mowa w ust. 5, 6 lub 7 zwalnia Zamawiającego od odpowiedzialności za niewypłacenie wynagrodzenia podwykonawcy przez Wykonawcę.

§ 8

RĘKOJMIA I GWARANCJA

1. Przed dokonaniem odbioru końcowego przedmiotu umowy Wykonawca udzieli Zamawiającemu pisemnej gwarancji jakości na wykonany przedmiot umowy.
2. Na zastosowane materiały i wykonane roboty budowlane Wykonawca udziela Zamawiającemu letniej gwarancji jakości, licząc od dnia podpisania przez strony protokołu odbioru końcowego bez uwag. Okres gwarancji na zamontowane urządzenia - zgodnie z gwarancją producenta liczoną od daty oddania kotłowni do użytkowania.
3. Odpowiedzialność Wykonawcy z tytułu rękojmi za wady przedmiotu zamówienia wynosi 60 miesięcy licząc od daty końcowego odbioru robót przedmiotu zamówienia.
4. W okresie gwarancji jakości Wykonawca ponosi pełną odpowiedzialność za wykonane roboty budowlane, dodatkowo Wykonawca ponosi pełną odpowiedzialność za wady powstałe z przyczyn w nich tkwiących.
5. W okresie gwarancji i rękojmi Wykonawca zobowiązany jest do bezpłatnego usuwania usterek i wad w terminach ustalonych z Zamawiającym z zachowaniem technologicznych wymogów.
6. Wykonawca zobowiązany jest rozpocząć usuwanie usterek i wad niezwłocznie po ich ustaleniu.
7. O wykryciu usterek i wad przez Zamawiającego w okresie gwarancji jakości, Zamawiający zawiadomi Wykonawcę telefonicznie lub na piśmie wzywając go do usunięcia usterek lub wad w ustalonym terminie.
8. W przypadku nie usunięcia wad przez Wykonawcę w ustalonym z Zamawiającym terminie, wady usunie Zamawiający, obciążając pełnymi kosztami ich usunięcia Wykonawcę, na co wykonawca wyraża zgodę.
9. Wykonawca, przekaże Zamawiającemu karty gwarancyjne oraz pełną dokumentację zamontowanych urządzeń w języku polskim.
10. O usunięciu wad i usterek Wykonawca niezwłocznie powiadomi Zamawiającego.

§ 9

KARY UMOWNE

1. Za każdy dzień opóźnienia w bezusterkowym przekazaniu przedmiotu umowy przez Wykonawcę, Zamawiający może naliczyć karę umowną w wysokości 0,2 % wynagrodzenia umownego.
2. Za każdy dzień opóźnienia w terminowym usunięciu wad i usterek zgłoszonych w okresie rękojmi i gwarancji Zamawiający może naliczyć karę umowną w wysokości 0,2 % wynagrodzenia umownego.
3. Wykonawca zapłaci karę umowną w wysokości 10 % wynagrodzenia umownego za zaangażowanie do wykonania części przedmiotu umowy Podwykonawcy bez wiedzy lub zgody zamawiającego.
4. Za rozwiązanie umowy z przyczyn leżących po jednej ze stron umowy druga strona umowy ma prawo naliczyć karę umowną w wysokości 10 % wynagrodzenia umownego.
5. Kary umowne Zamawiający będzie potrącał z należnego Wykonawcy wynagrodzenia za przedmiot umowy, na co Wykonawca wyraża zgodę.

§ 10

OBOWIĄZYWANIE UMOWY

1. Zamawiający zastrzega sobie prawo do natychmiastowego rozwiązania umowy, jeśli Wykonawca:
 - wykonuje przedmiot umowy niezgodnie z jego dokumentacją, o której mowa w § 1 ust. 2 umowy,
 - prowadzi roboty w sposób zagrażający bezpieczeństwu swoich pracowników i osób postronnych,
 - opóźnia wykonanie przedmiotu umowy w sposób nie gwarantujący jego wykonania w terminie umownym,
 - bez zgody Zamawiającego stosuje materiały i urządzenia niedopuszczone do obrotu i stosowania w budownictwie lub inne niż określone w umowie lub dokumentacji projektowej,

- zatrudnia nielegalnie pracowników,
 - bez wiedzy lub bez zgody Zamawiającego zatrudnia Podwykonawców,
 - został postawiony w stan upadłości lub likwidacji.
2. Po rozwiązaniu umowy Zamawiający niezwłocznie dokona zabezpieczenia terenu budowy, inwentaryzacji i oszacowania wartości wykonanych robót, pozostawionych materiałów, urządzeń, wyposażenia terenu budowy oraz innych czynników cenotwórczych, i po odliczeniu należnych kar umownych rozliczy się z Wykonawcą.

§ 11

ZMIANY W UMOWIE

1. Przewiduje się możliwość zmiany terminu wykonania przedmiotu umowy z powodu wystąpienia okoliczności, których strony nie były w stanie przewidzieć pomimo zachowania należytej staranności. Wystąpienie tych okoliczności i ich udokumentowanie przez Wykonawcę umożliwi wydłużenie terminu realizacji zamówienia. Termin będzie wydłużony o czas wskazany przez Zamawiającego.
2. Wszelkie zmiany umowy wymagają formy pisemnej - aneksu.

§ 12

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

1. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową zastosowanie mają obowiązujące przepisy prawa w tym przepisy Kodeksu cywilnego oraz ustawy Prawo budowlane.
2. Wszelkie spory wynikające z wykonania umowy będą rozstrzygane przed sądem powszechnym właściwym dla siedziby Zamawiającego.
3. Umowę sporządzono w 2 jednobrzmiących egzemplarzach po 1 dla zamawiającego i Wykonawcy.

ZAMAWIAJACY

WYKONAWCA