



5. Wykonawca nie może żądać dodatkowego wynagrodzenia z tytułu wykorzystania do realizacji przedmiotu umowy sprzętu i materiałów, których nie przewidział do użycia przy sporządzeniu oferty.
6. Wynagrodzenie płatne jest w trzech etapach, na podstawie prawidłowo wystawionej przez Wykonawcę faktury.
7. Etapy obejmują:
 - odbiór i zapłatę na podstawie częściowego odbioru robót (35% zaawansowania)
 - odbiór i zapłatę na podstawie częściowego odbioru robót (35% zaawansowania)
 - odbiór i zapłatę na podstawie końcowego odbioru robót (100% zaawansowania)przy czym strony, mogą uzgodnić inny sposób podziału na etapy i płatności.
6. Podstawą do wystawienia faktur będą podpisane przez przedstawicieli Zamawiającego protokoły odbioru robót.
7. Za datę płatności strony uznają datę obciążenia rachunku bankowego Wspólnoty Mieszkaniowej.
8. Płatność dokonywana będzie w formie przelewu na rachunek Wykonawcy wskazany na fakturze.
9. Zapłata wynagrodzenia Wykonawcy nastąpi z konta Zamawiającego, w terminie do **21 dni** od dnia doręczenia faktury z kompletem dokumentów rozliczeniowych, zaakceptowanych przez Inspektora nadzoru.
10. Faktura Wykonawcy powinna być wystawiona na:
Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. nr w
ul. Grunwaldzka 55
58-340 Głuszyca,
NIP:
11. Wykonawca oświadcza, że jest podatnikiem podatku VAT.
12. Wysokość wynagrodzenia może zostać waloryzowana przy uwzględnieniu wskaźnika wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych, ogłaszanego przez Prezesa GUS po uzyskaniu zaopiniowaniu i uzyskaniu zgody przez instytucję pośredniczącą ogłaszającą konkurs.

§4.

Obowiązki stron

1. **Zamawiający**, zobowiązuje się do:
 - 1) protokolarnego przekazania Wykonawcy terenu budowy w terminie **do 14 dni** od daty podpisania umowy;
 - 2) odbioru ukończonego przedmiotu umowy;
 - 3) zapłaty wynagrodzenia Wykonawcy robót;
 - 4) udostępnienia Wykonawcy wszelkich informacji niezbędnych dla prawidłowej realizacji niniejszej umowy;
 - 5) Zamawiający nie ponosi odpowiedzialności za mienie Wykonawcy zgromadzone na terenie budowy oraz za szkody wyrządzone przez Wykonawcę.
2. **Wykonawca**, oprócz obowiązków wynikających z §2, zobowiązuje się do:
 - 1) protokolarnego przyjęcia terenu budowy;
 - 2) ubezpieczenia się od odpowiedzialności cywilnej od następstw nieszczęśliwych wypadków, które mogą wydarzyć się na terenie budowy, od dnia jego przekazania Wykonawcy do dnia odbioru końcowego;
 - 3) zapewnienia na swój koszt Planu bezpieczeństwa i ochrony zdrowia, zgodnie z ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2013 r., poz. 1409 z późn. zm.);
 - 4) zabezpieczenia terenu budowy z zachowaniem najwyższej staranności zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa;



- 5) pokrycia kosztów: organizacji terenu budowy (np.: doprowadzenie wody i energii elektrycznej do placu budowy, itp.), a także kosztów badań i materiałów niezbędnych do dokonania odbioru końcowego;
 - 6) zapewnienia miejsca wywozu materiałów rozbiórkowych oraz pokrycia kosztów ich transportu i składowania;
 - 7) ochrony przed uszkodzeniem i kradzieżą wykonanych przez siebie robót i powierzonego mu do ich realizacji mienia, aż do momentu odbioru i przekazania w użytkowanie;
 - 8) wykonania przedmiotu umowy (zgodnie z zasadami wiedzy technicznej, obowiązującymi przepisami i normami) i przekazania Zamawiającemu;
 - 9) usuwania wad poszczególnych robót, w terminie nie dłuższym niż 14 dni od daty powzięcia wiadomości o zaistniałych wadach;
 - 10) zgłoszenia przedmiotu umowy do odbioru końcowego, uczestniczenia w czynnościach odbioru;
 - 11) przekazania Zamawiającemu dokumentacji powykonawczej wraz z dokumentami pozwalającymi na ocenę prawidłowego wykonania robót zgłaszanych do odbioru;
 - 12) uporządkowania terenu budowy, w ciągu 3 dni od zakończenia robót;
 - 13) w przypadku zaniechania przez Wykonawcę czynności porządkowych, Zamawiający ma prawo zlecić osobom trzecim wykonanie powyższych czynności na koszt Wykonawcy, pomniejszając jego wynagrodzenie określone w §3 ust. 1 niniejszej umowy;
 - 14) udziału w przeglądach gwarancyjnych.
3. Wykonawca oświadcza, że posiada niezbędną wiedzę i doświadczenie oraz dysponuje potencjałem technicznym i osobami zdolnymi do wykonania zamówienia lub przedstawi pisemne zobowiązanie innych podmiotów o udostępnieniu potencjału technicznego i osób zdolnych do wykonania zamówienia oraz oświadcza, że wszelkie prace będą wykonywane zgodnie z aktualnymi przepisami i obowiązującymi zasadami wiedzy technicznej.
 4. Wykonawca oświadcza, iż w pełni posiada prawo do wykonania robót, o których mowa w niniejszym paragrafie, a ich realizacja nie doprowadzi do uszczerplenia czy naruszenia praw osób trzecich.
 5. Wykonawca oświadcza, że wszystkie osoby wykonujące przedmiot umowy i przebywające na budowie posiadają:
 - odpowiednie do zakresu umowy kwalifikacje zawodowe,
 - aktualne badania lekarskie do pracy,
 - przeszkolenia w zakresie przepisów BHP i przeciwpożarowych,
 - ubezpieczenie od następstw nieszczęśliwych wypadków,
 - uprawnienia do montażu rusztowań w przypadku stosowaniai zobowiązuje się do dostarczenia kserokopii dokumentów przed podpisaniem umowy.
 6. Wykonawca oświadcza, że w związku z realizacją przedmiotu umowy, ponosi całkowitą odpowiedzialność za wszelkie szkody powstałe w związku z wykonaniem niniejszej umowy, aż do czasu podpisania protokołu odbioru końcowego.
 7. Wykonawca oświadcza, że od dnia złożenia oferty do dnia podpisania umowy nie wystąpiły jakiegokolwiek zmiany w jego sytuacji prawnej jako przedsiębiorcy.
 8. Wykonawca oświadcza, że zapoznał się ze stanem faktycznym zakresu robót i nie wnosi żadnych uwag.
 9. Zamawiający dopuszcza możliwość dokonania zmian postanowień zawartej umowy w stosunku do treści oferty, na podstawie której dokonano wyboru oferenta w przypadku:
 - promocyjnych obniżek cen jednostkowych przedmiotu umowy,
 - zmian ilościowych zamawianego przedmiotu umowy w zakresie poszczególnych pozycji oferty, do wysokości cen zawartych w ofercie,



- innych okoliczności, których nie można było przewidzieć w chwili zawarcia umowy lub zmiany te są korzystne dla Zamawiającego,
- zmiana terminu lub formy płatności/rozliczenia,
- termin lub zakres realizacji zamówienia może ulec zmianie w przypadku wystąpienia zmian w harmonogramie rzeczowo-finansowym projektu, w szczególności w przypadku wystąpienia konieczności wydłużenia/przesunięcia terminów realizacji poszczególnych zadań i etapów, spowodowana obiektywnymi czynnikami, niezależnymi od Zamawiającego lub Wykonawcy, uniemożliwiającymi realizację zamówienia w pierwotnie określonych terminach, mających wpływ na jakość realizacji przedmiotu umowy,
- zmiany w obowiązujących przepisach prawa, mającej wpływ na przedmiot i warunki umowy oraz zmiana sytuacji prawnej lub faktycznej Wykonawcy i/lub Zamawiającego skutkująca niemożliwość realizacji przedmiotu umowy,
- zawieszenia realizacji zamówienia przez Zamawiającego z powodu wystąpienia przyczyn technicznych lub organizacyjnych uniemożliwiających kontynuowanie wykonania przedmiotu umowy, o czas zawieszenia. O zawieszeniu realizacji zamówienia Zamawiający powiadomi Wykonawcę wskazując przyczynę zawieszenia.

§5.

Podwykonawcy

W przypadku zlecenia całości lub części zadań Podwykonawcy/Podwykonawcom Wykonawca zobowiązany jest w terminie 7 dni od zawarcia umowy z Podwykonawcą/Podwykonawcami powiadomić o tym fakcie w formie pisemnej Zamawiającego. W informacji należy wskazać dane identyfikujące Podwykonawcę/Podwykonawców oraz rodzaj realizacji zadań lub jego części.

§6.

Przedstawiciele stron

1. Funkcje Inspektora nadzoru pełnić będzie **Pan/Pani**
2. Inspektor nadzoru uprawniony jest do wydawania Wykonawcy poleceń związanych z jakością i ilością robót, które są niezbędne do prawidłowego wykonania przedmiotu umowy.
3. Przedstawicielem Wykonawcy na budowie jest **Pan/Pani**
4. Wykonawca jest zobowiązany do zapewnienia Zamawiającemu oraz wszystkim osobom przez niego upoważnionym, dostępu na teren budowy oraz wszystkich miejsc, gdzie wykonywane są roboty budowlane lub gdzie przewiduje się ich wykonanie, a nie są związane z realizacją przedmiotu umowy.

§7.

Materiały i urządzenia

1. Wykonawca zobowiązuje się zapewnić materiały i urządzenia, konieczne do wykonania przedmiotu umowy, odpowiadające co do jakości wyrobów dopuszczonych do obrotu i stosowania w budownictwie, określonym w art.10 Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2013 r. poz. 1429 z późn. zm.) oraz Ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 r. o wyrobach budowlanych (Dz. U. z 2004 r., Nr 92, poz. 88 z późn. zm.).
2. Wykonawca zobowiązany jest przed wbudowaniem materiału okazać : certyfikat na znak bezpieczeństwa, deklarację zgodności lub aprobatę techniczną, zgodność z PN.
3. Wykonawca zapewni potrzebne oprzyrządowanie, potencjał ludzki oraz materiały wymagane do zbadania na życzenie Zamawiającego jakość robót wykonanych z materiałów Wykonawcy na terenie budowy, a także sprawdzenia ciężaru i ilości zużytych materiałów.



4. Jeżeli Zamawiający zażąda badań związanych z prowadzonymi robotami, a które nie były przewidziane niniejszą umową, to Wykonawca obowiązany jest przeprowadzić te badania.
5. Jeżeli w rezultacie przeprowadzenia tych badań okaże się, że zastosowane materiały bądź wykonanie robót nie jest zgodne z umową, to koszty badań dodatkowych obciążają Wykonawcę, zaś gdy wyniki badań wykażą, że materiały bądź wykonanie robót jest zgodne z umową, to koszty tych badań obciążają Zamawiającego.

§8.

Gwarancje

1. Zamówienie zostanie wykonane zgodnie z dokumentacją techniczną oraz złożoną ofertą.
2. Wykonawca udziela Zamawiającemu gwarancji jakości i rękojmi na roboty objęte przedmiotem niniejszej umowy, na okres **miesiące** licząc od dnia podpisania przez obie strony protokołu odbioru końcowego.
3. Gwarancją Wykonawcy objęte są wszystkie roboty wykonane na podstawie umowy.
4. W okresie gwarancji Wykonawca zapewni bezpłatne usunięcie wad w miejscu wykonania przedmiotu umowy.
5. Wykonawca zapewnia wykonanie usunięcia wad w okresie gwarancji i rękojmi w najkrótszym możliwym terminie uwzględniającym techniczne możliwości ich usunięcia, jednak nie dłuższym niż 14 dni od daty ich zgłoszenia przez Zamawiającego.
6. Zgłoszenie, o którym mowa w ust. 5 będzie dokonywane mailem lub pisemnie na adres Wykonawcy.
7. W przypadku niespełnienia zobowiązań określonych w ust. 5, Zamawiający może zlecić wykonanie usunięcia wad osobie trzeciej na koszt i ryzyko Wykonawcy.
8. Usunięcie wad zostaje stwierdzone w protokole przeglądu gwarancyjnego.
9. Jeżeli Wykonawca wykonuje przedmiot umowy w sposób wadliwy albo sprzeczny z umową, Zamawiający może wezwać go do zmiany sposobu wykonywania i wyznaczyć mu w tym celu odpowiedni termin. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego terminu, Zamawiający może powierzyć poprawienie lub dalsze wykonywanie przedmiotu umowy innej firmie na koszt i niebezpieczeństwo Wykonawcy.
10. W przypadku usunięcia wad w okresie gwarancji, termin gwarancji dla naprawionego elementu wyniesie ponownie **miesiące**.

§9.

Ubezpieczenia

1. Wykonawca zobowiązuje się do ubezpieczenia budowy i robót z tytułu szkód, które mogą zaistnieć w związku z określonymi zdarzeniami losowymi oraz od odpowiedzialności cywilnej przed rozpoczęciem robót i zobowiązuje się dostarczyć kserokopię dokumentu przed rozpoczęciem robót.
2. Ubezpieczeniu podlegają w szczególności:
 - 1) roboty, obiekty, budowle, urządzenia oraz wszelkie mienie ruchome, związane bezpośrednio z wykonaniem robót – od ognia, powodzi i innych zdarzeń losowych,
 - 2) odpowiedzialność cywilna za szkody oraz następstwa nieszczęśliwych wypadków dotyczących pracowników i osób trzecich, powstałe w związku z prowadzonymi robotami budowlanymi, w tym także w trakcie ruchu pojazdów mechanicznych.
3. Ubezpieczenie winno obejmować pełen okres realizacji przedmiotu umowy oraz okres gwarancji i rękojmi. W przypadku zmiany terminów lub wartości robót budowlanych, Wykonawca zobowiązany jest do stosownego ich skorygowania lub uzupełnienia.
4. Wartość robót objętych ubezpieczeniem będzie obejmowała:



- 1) roboty – do wartości szacunkowej, określonej przez Wykonawcę w ofercie i kosztorysie ofertowym,
- 2) urządzenia budowy, sprzęt transportowy i inny sprzęt zgromadzony na terenie budowy przez Wykonawcę, niezbędny do wykonania robót – do wartości niezbędnej do ich ewentualnego zastąpienia.

§10.

Kary i odszkodowania

1. Na Wykonawcy ciąży obowiązek naprawienia wszelkich wyrządzonych przez siebie szkód, jak również pokrycia roszczeń osób trzecich związanych ze szkodami powstałymi przy realizacji niniejszej umowy. Szkada rozumiana jest zarówno jako uszczerbek majątkowy, jak też utracone korzyści, które można by osiągnąć, gdyby Wykonawca wykonywał swoje obowiązki w sposób należyty.
2. Wykonawca zapłaci Zamawiającemu kary umowne w następujących przypadkach i wysokościach:
 - 1) 0,5% wartości wynagrodzenia netto umowy za każdy dzień opóźnienia w wykonaniu przedmiotu umowy, liczonej od dnia, o którym mowa w §2 ust. 1 pkt 2 umowy, do dnia faktycznego odbioru;
 - 2) 0,5% wartości wynagrodzenia brutto netto za każdy dzień opóźnienia w usunięciu wad stwierdzonych w czasie odbioru lub okresie gwarancji i rękojmi, liczonej od dnia ustalonego na wykonanie usunięcia wad;
 - 3) za odstąpienie od umowy lub rozwiązanie umowy z przyczyn leżących po stronie Wykonawcy i od niego zależnych w wysokości 10% wartości wynagrodzenia netto umowy.
3. Jeżeli wartość szkody przewyższa wartość należnych kar umownych, Strony będą mogły dochodzić od siebie należności w wysokości rzeczywiście poniesionej szkody.
4. Wykonawca wyraża zgodę na potrącenie ze swojego wynagrodzenia ewentualnych kar umownych naliczonych zgodnie z postanowieniami umowy.
5. Wykonawca zobowiązany jest zwrócić Zamawiającemu kwoty stanowiące równowartość wszelkiego rodzaju kar pieniężnych, grzywien, odsetek, odszkodowań i innych należności lub opłat wynikających ze zobowiązań Zamawiającego wobec osób trzecich, a powstałych w skutek niewykonania lub nienależytego wykonania przez Wykonawcę postanowień umowy.
6. Wykonawca zapłaci Zamawiającemu karę w wysokości 2.000,00 zł brutto każdorazowo w przypadku wykonywania pracy na terenie budowy przez pracownika będącego pod wpływem alkoholu bądź środków odurzających.
7. Wykonawca zapłaci Zamawiającemu karę w wysokości 200,00 zł brutto każdorazowo za nieprzestrzeganie obowiązujących zasad i przepisów BHP na terenie budowy.

§11.

Odbiory

1. Strony postanawiają, że przedmiotem odbioru końcowego będzie przedmiot umowy określony w §1, po zakończeniu robót będących przedmiotem zamówienia.
2. Przewiduje się następujące rodzaje odbiorów robót:
 - 1) odbiór końcowy przedmiotu umowy;
 - 2) odbiór gwarancyjny przedmiotu umowy, najpóźniej na 14 dni przed upływem okresu gwarancji.
3. Jeżeli całość robót zostanie zakończona, Wykonawca zawiadomi o tym fakcie Zamawiającego.
4. Zawiadomienie o zakończeniu robót winno być dokonane na piśmie. Zamawiający zobowiązuje się najpóźniej w ciągu 14 dni od chwili potwierdzenia gotowości –



rozpocząć czynności odbioru albo przekazać Wykonawcy pisemną decyzję ustalającą, jakie prace, zdaniem Zamawiającego, muszą być wykonane, aby odbiór mógł być dokonany zgodnie z umową. Zakończenie odbioru winno nastąpić w terminie 14 dni roboczych od daty rozpoczęcia odbioru.

5. Z czynności odbioru sporządza się protokół wg wzoru ustalonego przez Zamawiającego. Protokół odbioru podpisany przez strony, Zamawiający doręcza Wykonawcy w dniu zakończenia czynności odbioru. **Dzień ten stanowi datę odbioru.**
6. Na pisemne wezwanie Zamawiającego, Wykonawca zobowiązuje się dokonać przeglądu gwarancyjnego.
7. Zamawiający dokona odbioru gwarancyjnego przedmiotu umowy nie później niż na 14 dni przed dniem zakończenia okresu rękojmi i gwarancji.
8. Jeżeli w toku czynności zostaną stwierdzone wady, to Zamawiającemu przysługują następujące uprawnienia:
 - 1) jeżeli wady nadają się do usunięcia, to Zamawiający może odmówić odbioru do czasu usunięcia wad lub zażądać ich usunięcia wyznaczając odpowiedni termin;
 - 2) jeżeli wady nie nadają się do usunięcia, to:
 - a) jeżeli nie umożliwiają one użytkowania przedmiotu umowy zgodnie z przeznaczeniem, Zamawiający może obniżyć odpowiednio należne wynagrodzenie Wykonawcy,
 - b) jeżeli wady uniemożliwiają użytkowanie zgodnie z przeznaczeniem, Zamawiający może odstąpić od umowy lub żądać ponownego wykonania przedmiotu umowy zachowując prawo do naliczenia Wykonawcy kar umownych.

§12.

Postanowienia końcowe

1. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową, stosuje się przepisy Kodeksu cywilnego i Prawa budowlanego.
2. Spory wynikłe na tle realizacji niniejszej umowy będą rozstrzygane przez właściwy dla siedziby Zamawiającego sąd powszechny.
3. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach po jednym dla każdej ze stron.

ZAMAWIAJĄCY:

WYKONAWCA:



PROTOKÓŁ

Przekazania placu budowy w:

Inwestor: **Wspólnota Mieszkaniowa przy ul.**
nr w,
58-340 Głuszycyca

Rodzaj robót: **ogólnobudowlane**

Wykonawca:
.....
.....

DOTYCZY:

1. Komisja w składzie :

Przekazujący:

Przedstawiciel Zamawiającego – Pan/Pani

Przyjmujący:

Przedstawiciel Wykonawcy – Pan/Pani

dokonała w dniu **2025 roku** przekazania placu budowy na podstawie następującej dokumentacji:

- oferty cenowej wraz z kosztorysem ofertowym złożonych przez Wykonawcę na kwotę:

.....

(słownie:)

złotych brutto.

- **umowy/DAT/WM/2025** zawartej w dniu roku, pomiędzy **Wspólnotą Mieszkaniową przy ul. nr w, 58-340 Głuszycyca**, w imieniu której działa Zakład Usług Mieszkaniowych i Komunalnych spółka z o.o. w Głuszycy,

a

Przedstawicielem firmy – Pan/Pani

.....

.....

2. Po przeanalizowaniu dokumentacji i skonfrontowaniu jej z aktualnym stanem przekazywanego obiektu ustala się co następuje:

Plac budowy będzie w dyspozycji Wykonawcy zgodnie z zawartą umową na wykonanie prac – od dnia protokolarnego przekazania placu budowy do dnia protokolarnego odbioru końcowego.

Plac budowy obejmuje przestrzeń, w której będą prowadzone prace remontowe, wraz z przestrzenią zajmowaną przez urządzenia zaplecza budowy. W wyniku protokolarnego przejścia przez Wykonawcę od Zamawiającego terenu budowy, Wykonawca ponosi do chwili



oddania obiektu odpowiedzialność na zasadach ogólnych za szkody wynikłe na tym terenie. Zaplecze budowy Wykonawca zorganizuje we własnym zakresie.

Przejmowany teren budowy jest w stanie umożliwiającym wykonywanie robót budowlanych.

Wykonawca zobowiązuje się nie uszkodzić obiektów i urządzeń, które znajdują się na przekazywanym terenie budowy oraz zobowiązuje się do utrzymania czystości w rejonie prowadzonych prac. W przypadku uszkodzeń obiektów i/lub urządzeń, Wykonawca zobowiązuje się do niezwłocznego naprawienia wyrządzonej szkody/szkód.

Roboty należy wykonać zgodnie z obowiązującymi przepisami, normami, zasadami wiedzy technicznej jak również należy przestrzegać obowiązujących przepisów BHP i przeciwpożarowych.

3. Inne ustalenia.

.....
.....

4. Uwagi:

.....
.....

5. Na tym protokół zakończono i po przeczytaniu podpisano.

6. Protokół sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach po jednym dla każdej ze stron.

Podpisy:

1.

2.