

Wzór

**UMOWA  
O WYKONANIE ROBÓT BUDOWLANYCH /  
O WYKONANIE PRAC REMONTOWYCH\* /  
O WYKONANIE PRAC NAPRAWCZYCH FINANSOWANYCH  
Z FUNDUSZU REMONTOWEGO**

zawarta w dn. ....r. pomiędzy:

Wspólnotą Mieszkaniową nieruchomości przy ul. ....  
zwaną dalej „Zamawiającym”

reprezentowaną przez Nasz Zarządca sp. z o.o., w imieniu której występuje .:

1.

2.

a

.....

reprezentowaną przez:

.....

zwaną dalej „Wykonawcą”.

**§ 1**

1. Zamawiający zleca, a Wykonawca przyjmuje do wykonania **prace budowlane** szczegółowo opisane odpowiednio w:

- projekcie wykonawczym, zgodnie z pozwoleniem na budowę lub zgłoszeniem nr..... z dnia i kosztorysie ofertowym Wykonawcy z dnia ....., które stanowią integralną część umowy (dalej zwane dokumentacją).\*

- oraz uchwale Wspólnoty Mieszkaniowej nr ..... z dnia ..... i kosztorysie inwestorskim / ofertowym Wykonawcy z dnia ....., które stanowią integralną część umowy (dalej zwane dokumentacją).\*

a **polegające** na .....

Wykonawca zobowiązuje się do wykonania przedmiotu umowy zgodnie z umową i załącznikami do niej, zasadami wiedzy technicznej, sztuki budowlanej i obowiązującymi przepisami.


2. Wykonawca oświadcza, że posiada wiedzę, doświadczenie, wymagane uprawnienia oraz potencjał niezbędny do wykonania robót stanowiących przedmiot umowy.

3. Wykonawca oświadcza, że przed podpisaniem umowy zapoznał się z miejscem realizacji robót, stanem technicznym budynku, infrastrukturą budynku oraz otoczenia i jej specyfiką, i oświadcza że z tego tytułu nie będzie podnosił żadnych zastrzeżeń

**§ 2**

Strony zobowiązane są do współdziałania przy wykonywaniu robót stanowiących przedmiot umowy w celu jej wykonania zgodnie z warunkami umowy.

**§ 3**

 Zamawiający przekazał Wykonawcy dokumentację niezbędną do wykonania robót przez Wykonawcę.

- 2 Wykonawca oświadcza, że sprawdził kompletność dokumentacji otrzymanej od Zamawiającego i nie wnosi do niej żadnych zastrzeżeń.

#### § 4

1. Wykonawca użyje do wykonania przedmiotu umowy własne materiały i urządzenia. Użyte materiały będą zgodne z dokumentacją projektową oraz załącznikami do umowy lub im równoważne co do jakości i ceny – nie gorszej jakości.
2. Zamawiający może wyrazić zgodę na zmianę użytych do realizacji zadania materiałów, pod warunkiem zastosowania materiałów nie gorszych, niż użyte w projekcie i po pisemnej zgodzie projektanta oraz inspektora nadzoru

#### § 5

1. Strony ustalają następujące terminy:

- Przekazanie frontu robót dnia .....r.
- rozpoczęcie robót dnia ..... r.

zakończenie robót objętych przedmiotem umowy do dnia ..... r.

2. Termin zakończenia robót może ulec przedłużeniu jedynie na podstawie pisemnego aneksu.

#### § 6

1. Do obowiązków Zamawiającego należy:

- 1) udostępnienie Wykonawcy dziennika budowy wraz z pozwoleniem na budowę;
- 2) wprowadzenie Wykonawcy na teren budowy;
- 3) dokonywanie odbiorów robót zanikających;
- 4) zapłata Wykonawcy wynagrodzenia w terminach ustalonych w umowie za roboty wykonane przy zachowaniu ustalonych w umowie warunków.

2. Zamawiający uprawniony jest do kontrolowania prawidłowości wykonania robót, w szczególności ich jakości i terminowości oraz do żądania utrwalenia wyników kontroli

w protokołach sporządzonych z udziałem Wykonawcy.

3. Zamawiający ponosi wszelkie koszty związane z dzierżawą terenu pod rusztowania oraz zaplecze budowy w czasie trwania niniejszej umowy – tj. w terminach wskazanych w § 5 pkt.1.

#### § 7

1. Do obowiązków Wykonawcy należy:

- 1) wykonanie przedmiotu umowy zgodnie z ustaleniami umowy, dokumentacją, zasadami sztuki budowlanej, wiedzą techniczną, prawem budowlanym, polskimi normami
- 2) złożenie do Zamawiającego harmonogramu robót – w terminie nie późniejszym niż w dniu rozpoczęcia robót.
- 3) właściwe oznakowanie i zabezpieczenie budowy, umieszczenie stosownych tablic informacyjnych i ostrzegawczych

- 4) protokolarne przejście terenu budowy i przygotowanie wykonania przedmiotu umowy łącznie z wykonaniem robót pomocniczych koniecznych dla realizacji robót podstawowych;
- 5) uzyskanie wszelkich wymaganych zezwoleń związanych z realizowanymi przez niego robotami, w tym zezwoleń na pracę zatrudnionych przez niego pracowników, zezwolenia na zajęcie pasa drogowego;
- 6) zorganizowanie we własnym zakresie i na własny koszt zaplecza produkcyjnego i socjalnego niezbędnego do wykonania umownego zakresu robót, jeżeli wystąpi taka potrzeba, oraz zawarcie wszelkich niezbędnych umów w tym dotyczących usuwania odpadów budowlanych i innych śmieci powstałych w trakcie realizacji umowy;
- 7) niezwłoczne zawiadamianie Zamawiającego o wadach i brakach dokumentacji;
- 8) bieżące zabezpieczanie wykonywanych robót w sposób uniemożliwiający zniszczenie ich efektów; w razie niewykonania tego zobowiązania Zamawiający może sam wykonać powyższe zabezpieczenie na koszt Wykonawcy;
- 9) zatrudnienie na budowie uprawnionego Kierownika budowy oraz zatrudnianie pracowników posiadających wymagane kwalifikacje do właściwego i terminowego wykonania robót i prowadzenia bieżących uzgodnień z nadzorem inwestorskim;
- 10) utrzymywanie w czystości terenu i zaplecza budowy oraz dróg publicznych i chodników przylegających do terenu budowy; Wykonawca ponosi pełną odpowiedzialność w tym zakresie przed Policją, Strażą Miejską i innymi służbami publicznymi;
- 11) prowadzenie robót zgodnie z przepisami bhp i ppoż., a w tym: aktualne badania lekarskie pracowników oraz odpowiednie szkolenia bhp, właściwe przechowywanie materiałów i urządzeń, prawidłowe wykonywanie konstrukcji, rusztowań itp., zapewnienie używania przez pracowników ubrań ochronnych;
- 12) prowadzenie dziennika budowy, zgodnie z wymaganiami prawa budowlanego;
- 13) Wykonawca ponosi odpowiedzialność za szkody wyrządzone osobom trzecim na placu budowy i na terenie przyległym do placu budowy w stopniu całkowicie zwalniającym od tej odpowiedzialności Zamawiającego;
- 14) Wykonawca może powierzyć wykonanie całości lub części przedmiotu umowy osobom trzecim, za działania i zaniechania tych osób ponosi odpowiedzialność jak za własne działania i zaniechania.
- 15) W przypadku przekroczenia terminu umowy z winy Wykonawcy - ponosi on koszty dzierżawy terenu pod rusztowania oraz zaplecze budowy w wysokości wynikającej z umowy o dzierżawę terenu, tj. od pierwszego dnia po umownym terminie zakończenia robót aż do faktycznego terminu postoju/pracy rusztowań.
- 16) wykonania własnym staraniem i na swój koszt, zasilenia placu budowy w energię elektryczną i wodę, w tym do zainstalowania na własny koszt podliczników energii elektrycznej i wody oraz odprowadzenia ścieków na warunkach uzgodnionych z Zamawiającym,

## § 8

1. Za wykonanie przedmiotu Umowy strony ustalają wynagrodzenie określone wstępnie w kwocie..... netto (słownie: .....złotych, 00/100 złotych), czyli .....zł brutto(słownie: ..... 00/100 złotych).
2. Wynagrodzenie będzie płatne w jednorazowo / w transzach / wg następujących zasad:  
OPCJONALNIE:
  - I TRANSZA - przy zaawansowaniu prac nie mniej .....% – po protokolarnym odbiorze stanu zaawansowania robót – ..... brutto
  - II TRANSZA - ZAPŁATA KOŃCOWA - po protokolarnym odbiorze końcowym robót , sprawdzeniu książki obmiarów i sprawdzeniu kosztorysu powykonawczego.
3. Wynagrodzenie końcowe będzie zapłacone przez Zamawiającego po:
  - a) całkowitym zakończeniu i odbiorze przedmiotu umowy
  - b) sprawdzeniu i zaakceptowaniu przez Zamawiającego książki obmiarów robót oraz kosztorysu powykonawczego
  - c) ewentualnym rozliczeniu zaakceptowanym przez Zamawiającego kosztorysem powykonawczym robót dodatkowych lub zamiennych – po uprzednim sprawdzeniu i zaakceptowaniu książki obmiaru robót ,
  - d) na podstawie faktury VAT złożonej w terminie 7 dni od dnia wykonania ostatniej z powyższych czynności.
4. Faktura VAT będzie zapłacona w terminie 40 dni od daty dostarczenia faktury Zamawiającemu przelewem na rachunek bankowy Wykonawcy
5. W przypadku rozszerzenia przedmiotu umowy przez Zamawiającego o zakres robót szerszy niż przewidziany § 1 ust. 1 umowy Wykonawca ma prawo do dodatkowego wynagrodzenia w wysokości ustalonej w pisemnym aneksie do umowy.
6. W przypadku wprowadzenia przez Zamawiającego prac zamiennych zwiększających zakres przedmiotu umowy, Wykonawca ma prawo do zwiększenia wynagrodzenia o kwotę wynikającą z kosztorysu powykonawczego na roboty dodatkowe i zamienne ustaloną :
  - a) na podstawie cen z kosztorysu ofertowego a w przypadku ich braku – na podstawie średnich cen materiałów , sprzętu z kwartalnika SEKOCENBUD obowiązującego dla danego kwartału podczas realizacji robót.

## § 9

1. Rozliczenie między stronami dokonane będzie po odbiorze końcowym przedmiotu umowy, na podstawie faktury końcowej. Za datę spełnienia świadczenia uważana będzie data podpisania przez strony protokołu odbioru końcowego robót.
2. Odbiór końcowy przedmiotu umowy od Wykonawcy przez Zamawiającego, nastąpi w terminie 5 dni roboczych od zawiadomienia przez Wykonawcę o gotowości do odbioru. Odbiór końcowy powinien być stwierdzony protokołem końcowego odbioru przedmiotu umowy podpisanym przez Zamawiającego, Wykonawcę, kierownika budowy, inspektora nadzoru.

## § 10

1. Zamawiający może odstąpić od umowy jeżeli:
  - 1) Wykonawca przerwał realizację robót i nie realizuje ich bez podania uzasadnionych przyczyn przez okres kolejnych 30 dni roboczych;
  - 2) Wykonawca bez uzasadnionych przyczyn nie rozpoczął robót i nie podjął ich pomimo dodatkowego wezwania Zamawiającego;
  - 3) Wykonawca nie wykonuje robót zgodnie z umową, projektem i sztuką budowlaną
  - 4) W przypadku naruszenia pkt 3 §10, Zamawiający wezwie Wykonawcę go do zmiany sposobu prowadzenia robót i wyznaczy w tym celu termin, nie krótszy niż 7 dni, a po bezskutecznym upływie tego terminu, odstąpi od umowy od umowy.
5. Wykonawca może odstąpić od umowy jeżeli Zamawiający zawiadomi Wykonawcę, iż na skutek zaistnienia nieprzewidzianych uprzednio okoliczności nie będzie się mógł wywiązać z zobowiązań umownych.
6. Odstąpienie od umowy powinno nastąpić w formie pisemnej pod rygorem nieważności z podaniem przyczyny odstąpienia. W razie odstąpienia od umowy strony obciążają następujące obowiązki:
  - 1) w terminie 7 dni od dnia odstąpienia od umowy Wykonawca przy udziale Zamawiającego sporządzi protokół inwentaryzacji robót w toku według stanu na dzień odstąpienia.
  - 2) Wykonawca zabezpieczy przerwane roboty w zakresie obustronnie uzgodnionym na koszt strony, która ponosi odpowiedzialność za odstąpienie od umowy;
  - 3) Wykonawca sporządzi wykaz materiałów, konstrukcji i urządzeń, które nie mogą być wykorzystane do realizacji innych robót nie objętych umową między stronami, jeżeli odstąpienie od umowy nastąpiło z przyczyn niezależnych od niego;
  - 4) Wykonawca zgłosi do dokonania przez Zamawiającego odbioru robót przerwanych oraz robót zabezpieczających, jeżeli odstąpienie od umowy nastąpiło z przyczyn, za które Wykonawca nie odpowiada;
  - 5) Wykonawca niezwłocznie, najpóźniej w terminie 30 dni, usunie z terenu budowy urządzenia zaplecza przez niego dostarczone
  - 6) Zamawiający, w razie odstąpienia od umowy z przyczyn, za które Wykonawca nie odpowiada, zobowiązany jest do:
    - a) dokonania odbioru robót przerwanych oraz do zapłaty wynagrodzenia za roboty, które zostały wykonane do dnia odstąpienia
    - b) odkupienia materiałów, konstrukcji lub urządzeń określonych w ust. 7 p. 3),
    - c) rozliczenia się z Wykonawcą z tytułu nierozliczonych w inny sposób kosztów budowy obiektów zaplecza urządzeń związanych z zagospodarowaniem i uzbrojeniem terenu budowy, chyba, że Wykonawca wyrazi zgodę na przejęcie tych obiektów i urządzeń,
    - d) przejęcia od Wykonawcy pod swój dozór terenu budowy.

## § 11

Strony ustalają kary umowne z następujących tytułów:



1. Wykonawca zapłaci Zamawiającemu kary umowne:
  - za zwłokę w wykonaniu przedmiotu umowy: w wysokości 0,2% wynagrodzenia umownego brutto za każdy dzień zwłoki,
  - za zwłokę w usunięciu wad stwierdzonych przy odbiorze lub ujawnionych w okresie rękojmi lub gwarancji: w wysokości 0,2% wynagrodzenia umownego brutto za każdy dzień zwłoki liczony od upływu terminu wyznaczonego na usunięcie wad,
  - z tytułu odstąpienia od umowy z przyczyn, za które nie ponosi odpowiedzialności Zamawiający : w wysokości 10% wynagrodzenia umownego brutto.
2. Strony zastrzegają sobie prawo do odszkodowania uzupełniającego przenoszącego wysokość kar umownych do wysokości poniesionej szkody.

#### § 12

1. Wykonawca udziela Zamawiającemu rękojmi i gwarancji na roboty objęte niniejszą umową na okres **60. miesięcy** począwszy od daty końcowego odbioru robót.
1. W okresie gwarancji i rękojmi Wykonawca zobowiązuje się do bezpłatnego usunięcia usterek i wad w terminie 7 dni od daty zgłoszenia ich przez Zamawiającego lub w innym terminie uzgodnionym pisemnie przez strony.
2. W przypadku remontu finansowanego bez udziału kredytu bankowego Zamawiający zatrzyma z faktury końcowej **kaucję w wysokości .....% wynagrodzenia brutto** na zabezpieczenie kosztów wykonania napraw objętych gwarancją lub rękojmią lub innych kosztów z tym związanych .
3. Zwrot kwoty kaucji, bez odsetek, nastąpi na pisemny wniosek Wykonawcy, w terminie 14 dni od dnia dokonania przez strony pogwarancyjnego odbioru robót
4. Wykonawca wyraża zgodę, na sfinansowanie kosztów wykonania napraw, o których mowa w ust. 2 i 3 z kwoty zatrzymanej kaucji, w przypadku gdy Wykonawca nie usunie usterek i wad w terminie lub gdy podejmowane przez Wykonawcę czynności będą nieskuteczne.
5. Wykonawca wyraża zgodę, na zapłatę Zamawiającemu kosztów wykonania napraw, o których mowa w ust. 2 i 3, w terminie 14 dni od dnia otrzymania wezwania, w wysokości przewyższającej kwotę kaucji lub w całości, jeżeli kaucji nie zatrzymano, w przypadku gdy Wykonawca nie usunie usterek i wad w terminie lub gdy podejmowane przez Wykonawcę czynności będą nieskuteczne.

#### § 13

1. Przedstawicielem Zamawiającego będzie: .....
2. Przedstawicielem Wykonawcy będzie: .....
3. Wzajemna korespondencja pisemna stron (z wyłączeniem wykonywania uprawnień z tytułu gwarancji jakości) dokonywana będzie za pomocą faksu, na następujące numery faksu:
  - Zamawiającego: 71/ 342 00 20,

- Wykonawcy: .....,

#### § 14

Wszelkie zmiany i uzupełnienia treści umowy lub inne uzgodnienia wymagają dla swej ważności formy pisemnej w postaci aneksu pod rygorem nieważności.

#### § 15

W sprawach nie uregulowanych postanowieniami niniejszej umowy będą miały zastosowanie przepisy kodeksu cywilnego oraz prawa budowlanego. W sprawach spornych rozstrzygał będzie Sąd właściwy dla siedziby Zamawiającego

#### § 16

### ZACHOWANIE POUFNOŚCI

1. Wykonawca oświadcza, że w związku z zawarciem niniejszej umowy, uzyskuje dostęp do lokali zajmowanych przez Członków wspólnoty mieszkaniowej.
2. Wykonawca zobowiązuje się zachować w bezwzględnej tajemnicy i nie przekazywać, nie ujawniać ani nie wykorzystywać jakichkolwiek informacji uzyskanych w toku wykonywania usługi, zarówno w trakcie trwania niniejszej umowy, jak i po jej zakończeniu.
3. Wykonawca zobowiązuje się stosować do przepisów dotyczących ochrony danych osobowych, zwalczania nieuczciwej konkurencji, a także innych przepisów prawa, które dotyczą wykorzystywania i ujawniania informacji przez osoby nieuprawnione.
4. Wykonawca nie jest upoważniony do zapoznawania się z informacjami poufnymi.
5. Jeśli w trakcie realizacji niniejszej umowy, Wykonawca korzystać będzie z osoby trzeciej (np. pracownika, współpracownika), która uzyska dostęp do lokali, o których mowa w ust. 1, Wykonawca zobowiązuje osoby trzecie do zachowania w tajemnicy informacji, o których mowa w ust. 2 zarówno w czasie trwania niniejszej umowy, jak i po jej ustaniu.
6. Wykonawca zobowiązany jest do przeszkolenia każdego nowego pracownika/ współpracownika z zakresu bezpieczeństwa i ochrony danych osobowych.
7. Złamanie zasad ochrony danych osobowych przez osoby wskazane w ust. 5 zostanie uznane przez Wykonawcę za ciężkie naruszenie podstawowych obowiązków służbowych i będzie skutkować odpowiedzialnością cywilnoprawną.
8. Wykonawca ponosi pełną odpowiedzialność za działania osób wskazanych w ust. 5 niezgodne z niniejszym paragrafem.

§ 17

Umowę przeczytano, przyjęto i podpisano.

§ 18

Umowa została sporządzona w 2 jednobrzmiących egzemplarzach, po 1 dla każdej ze stron.

ZAMAWIAJĄCY

WYKONAWCA

*Załączniki do umowy:*