

UMOWA Nr ..... / GA / 2020  
WYKONANIE ROBÓT BUDOWLANYCH zawarta  
w Białymstoku w dniu ..... pomiędzy

Spółdzielnią Budowlano-Mieszkaniową „Wielkoblokowa” w Białymstoku,  
ul. Wasilkowska I, NIP 542-020-09-84

zwaną w treści umowy „Zamawiającym” reprezentowaną przez:

- 1) ..... – Prezes Zarządu
- 2) ..... – Członek Zarządu

a

.....  
.....

NIP .....

zwanym w treści umowy „Wykonawcą”,

zwana dalej „umową”, o następującej treści:

§ 1

1. Zamawiający zleca, a Wykonawca przyjmuje do wykonania roboty budowlane w zakresie:

Wykonania robót remontowych: ..... przy ulicy  
..... w Białymstoku

2. Zakres rzeczowy robót przyjętych do wykonania, określony został w Specyfikacji Istotnych Warunków Zamówienia oraz opisie robót - Załącznik Nr 1 do umowy. Zakres rzeczowy robót budowlanych obejmuje również wszelkie prace nieobjęte projektem budowlanym, jakie są konieczne dla wykonania robót zgodnie z Formularzem Cenowym lub Specyfikacją Istotnych Warunków Zamówienia.
3. Wykonawca oświadcza, że:
  - a) zapoznał się z Dokumentacjami technicznymi /Projektami budowlanymi/ Formularzami cenowymi, był na placu budowy i zapoznał się z jego specyfiką, nie zgłasza w tym względzie żadnych uwag i zastrzeżeń oraz zna zakres oraz ilość robót koniecznych do wykonania.

§ 2

1. Termin rozpoczęcia robót uznaje się dzień podpisania umowy.
2. Termin zakończenia całości robót: .....
3. Terminy wykonania przedmiotu Umowy:

Termin rozpoczęcia: ..... Termin zakończenia .....

4. Za termin faktycznego zakończenia robót strony uznają dzień sporządzenia i podpisania protokołu odbioru końcowego robót po zakończeniu bezusterkowego wykonania całości robót w zakresie danego zadania.

5. Zamawiający może wyrazić zgodę na sporządzenie protokołu odbioru końcowego robót w przypadku wykrycia usterek nieistotnych i zobowiązania się Wykonawcy do ich nie-zwłocznego usunięcia w oznaczonym terminie, nie później niż w ciągu 5 dni roboczych.

### § 3

1. Wykonawca zapewni swoim pracownikom, osobom wykonującym prace objęte umową, we własnym zakresie i na własny koszt na czas prowadzenia robót, niezbędne pomieszczenia socjalne wraz z WC. Wykonawca zobowiązuje się zapewnić, że Podwykonawcy zrealizują obowiązek wskazany w zdaniu poprzedzającym w stosunku do swoich pracowników i osobom wykonującym prace objęte umową.
2. Wykonawca zapewni we własnym zakresie i na własny koszt pomieszczenia składowe na magazyn podręczny materiałów i wyrobów przewidzianych do wbudowania.
3. Zamawiający nie odpowiada za materiały dostarczone i złożone na terenie budowy przez Wykonawcę.
4. Strony postanawiają, że roboty będą wykonywane z materiałów zakupionych i dostarczonych przez Wykonawcę i na jego koszt.
5. Wykonawca po zakończeniu całości robót w zakresie Zadania starannie uporządkuje teren, na którym odbywały się roboty.

### § 4

1. Wykonawca robót zobowiązuje się do:
  - a) wykonania umowy w ustalonych terminach, zgodnie z przepisami prawa, w szczególności Prawa budowlanego, BHP i p.poż, jak również zasadami wiedzy technicznej i sztuki budowlanej,
  - b) zapewnienia właściwego kierowania budowlami oraz nadzoru nad wykonywanymi robotami budowlanymi, poprzez powierzenie pełnienia funkcji kierownika budowy osobie uprawnionej do pełnienia samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie oraz zapewnienia stałej obecności tej osoby na budowie podczas prowadzenia robót budowlanych,
  - c) zapewnienia wykonania przedmiotu umowy przez osoby o odpowiednich kwalifikacjach i doświadczeniu zawodowym,
  - d) przedłożenia Zamawiającemu dokumentów poświadczających posiadanie przez osoby wyznaczone na stanowiska kierownika budowy (i robót) uprawnień do pełnienia samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie oraz oświadczeń o przyjęciu obowiązków kierownika robót nie później niż na 10 dni przed datą planowanego rozpoczęcia robót w poszczególnych Zadaniach,
  - e) przedłożenia Zamawiającemu nie później niż na 10 dni przed datą planowanego rozpoczęcia robót w poszczególnych Zadaniach, sporządzonych przez uprawnioną osobę Planów Bezpieczeństwa i Ochrony Zdrowia, zgodnie z wymogami Prawa budowlanego,
  - f) przedstawienia Zamawiającemu, przed przystąpieniem do wykonywania robót, polisy

ubezpieczeniowej w zakresie odpowiedzialności cywilnej z tytułu prowadzonej działalności i przekazania jej kopii,

- g) wykonania przedmiotu umowy własnymi siłami, bez zlecania robót Podwykonawcom, z zastrzeżeniem § 9,
  - h) właściwego oznakowania i zabezpieczenia terenu wykonywanych robót przez cały okres realizacji, w tym przed dostępem osób postronnych, z zastrzeżeniem litery i),
  - i) zapewnienia przez cały czas realizacji przedmiotu zamówienia bezpiecznego, odpowiedniego zgodnego z przepisami i zasadami współżycia społecznego, dostępu do lokali znajdujących się w zasięgu robót, wszystkim użytkownikom i mieszkańcom tych budynków,
  - j) stosowania przy wykonywaniu przedmiotu zamówienia materiałów i wyrobów budowlanych fabrycznie nowych, posiadających świadectwa dopuszczenia do stosowania w budownictwie (m.in. deklaracje zgodności, certyfikaty, atesty) oznakowane symbolem „CE” lub „B”, przestrzegając zasad określonych w dokumentach odniesienia (w szczególności: aprobaty techniczne; właściwe Polskie Normy) i instrukcjach producentów oraz zgodnie z zasadami wiedzy technicznej,
  - k) przedstawienia Zamawiającemu (Inspektorowi nadzoru inwestorskiego) dokumentów, o których mowa w lit. j) przed ich wbudowaniem, a po wbudowaniu pisemnego potwierdzenia ich zastosowania przez kierownika budowy,
  - l) zgłaszania dla Zamawiającego (Inspektorowi nadzoru inwestorskiego) do odbioru etapów robót zanikających i ulegających zakryciu – poprzez zawiadomienia pisemne w terminie 3 dni i wpisy w Dzienniku Budowy;
  - m) nie wykonywania kolejnego etapu prac, bez uzyskania odbioru robót poprzedniej fazy, o których mowa w lit. k) przez przedstawiciela Zamawiającego,
  - n) zachowania w tajemnicy wszystkich ustaleń wynikających z umowy.
2. Wykonawca ponosi odpowiedzialność odszkodowawczą i zwolni Inwestora z wszelkiej odpowiedzialności odszkodowawczej w zakresie jakichkolwiek kosztów, wydatków, zobowiązań, roszczeń wynikającej z realizacji niniejszej umowy, a w szczególności:
- a) wszelkich szkód na mieniu i na osobie powstałych w następstwie lub jakimkolwiek związku z prowadzonymi robotami lub na terenie, na którym Wykonawca podejmuje działania w celu wykonania umowy,
  - b) wszelkich szkód na mieniu i na osobie powstałych w następstwie zaniechania przez Wykonawcę działań, do jakich był obowiązany zgodnie z umową, przepisami prawa lub zasadami współżycia społecznego.

## § 5

### 1. Zamawiający zobowiązuje się do:

- a. przystąpienia do odbioru, o którym mowa w § 4 ust. 1 lit. l) w terminie 3 dni od dnia, w którym otrzymał zgłoszenie,
- b. przystąpienia do odbioru robót Etapu I w poszczególnych zadaniach w terminie 7 dni od dnia bezusterkowego zakończenia robót objętych odbiorem, o ile w trakcie odbiorów, o których mowa w lit. a) nie wykryto usterek lub wykryte usunięto;

## 2. Zamawiający jest uprawniony:

- a. w przypadku niedopełnienia przez Wykonawcę obowiązku, o którym mowa w § 4 ust. 1 lit. m) do żądania odkrycia tych robót i przywrócenia stanu poprzedniego na koszt i ryzyko Wykonawcy albo pokrycia kosztów dodatkowych badań, w tym termowizyjnych lub odkrywek,
  - b. żądania rozpoczęcia robót w terminie określonym w § 2 lub w terminie 7 dni, jeśli do dnia wezwania (po dniu określonym w § 2 ust. 1) Wykonawca prac nie podjął oraz podjęcia prac przerwanych bez uzasadnionej przyczyny (w tym bez zgody Zamawiającego) w terminie 7 dni,
  - c. żądania wykonywania robót zgodnie z umową, przepisami prawa, projektem, przyjętą technologią i zasadami wiedzy technicznej i niezwłocznego poprawienia lub ponownego wykonania w niezbędnym zakresie prac wykonanych z uchybieniem wymienionym kryteriom w terminie 7 dni.
3. W przypadku stwierdzenia w toku odbioru lub przeglądu gwarancyjnego wykonania robót (niezależnie od ich zakresu) niezgodnie z umową, a wykryte wady są istotne i nie dają się usunąć – Zamawiający może żądać wykonania ich od początku na koszt Wykonawcy w wyznaczonym terminie lub powierzyć wykonanie wadliwie wykonanych robót innej osobie na koszt Wykonawcy

## § 6

1. Nadzór ze strony Zamawiającego podczas realizacji przedmiotu umowy, będzie pełnił: .....
2. Funkcję Kierownika robót ze strony Wykonawcy, podczas realizacji przedmiotu umowy, będzie pełnił .....
3. Osobą wyznaczoną ze strony Wykonawcy do kontaktów i dokonywania ustaleń z Zamawiającym w zakresie realizacji umowy, jest ....., dane kontaktowe .....

## § 7

1. Wysokość wynagrodzenia ryczałtowego przysługującego Wykonawcy, za wykonanie robót budowlanych określonych w § 1 ust. 1 i 2 wynosi ..... :  
 Netto: ..... VAT: ..... Brutto: .....  
 /Słownie brutto: ...../
2. Wynagrodzenie określone w ust. 1 wyczerpuje wszelkie roszczenia Wykonawcy z tytułu realizacji umowy. Wykonawca nie może dochodzić dodatkowego wynagrodzenia w przypadku wykonania robót dodatkowych, innych prac lub podjęcia działań, o ile są one konieczne dla prawidłowego wykonania umowy, w szczególności zgodnie z § 1 ust. 1 i 2 oraz dla zadośćuczynienia obowiązkom określonym w § 4.

## § 8

1. Strony ustalają, że wypłata wynagrodzenia, o którym mowa w § 7 ust. 1 będzie miała miej-sce dla każdego z zadań oddzielnie w dwóch etapach, na podstawie faktury częściowej oraz faktury końcowej.
2. Faktura częściowa zostanie wystawiona po bezusterkowym odbiorze prac Etapu I, a faktura końcowa zostanie wystawiona po bezusterkowym odbiorze wszystkich robót wykonanych w zakresie danego Zadania zgodnie z umową, po sporządzeniu odpowiednio:
  - a) protokołu odbioru częściowego robót,
  - b) protokołu odbioru końcowego robót.
3. Zamawiający zatrzyma sumę 10 % z wartości netto faktury częściowej za wykonanie robót Etapu I każdego z Zadań do czasu zakończenia realizacji wszystkich Zadań.
4. Wynagrodzenie na podstawie faktur wystawionych zgodnie z umową płatne będzie przele-wem na rachunek Wykonawcy w terminie 30 dni od daty wpływu faktury do siedziby Za-mawiającego, dla każdego Zadania oddzielnie.
5. Zamawiający nie jest zobowiązany do zapłaty wynagrodzenia w terminie określonym w ust. 4 w przypadku, gdy protokół odbioru końcowego sporządzono w przypadku, o którym mowa w § 2 ust. 3, a Wykonawca wady nie usunął w terminie.
6. W przypadku, o którym mowa w ust. 5 Zamawiający będzie zobowiązany do zapłaty wynagrodzenia w terminie 28 dni od dnia usunięcia tych usterek oraz wszelkich innych usterek i wad, jakie ujawniły się do chwili usunięcia usterek o których mowa w ust. 5.

## § 9

1. Dopuszcza się możliwość zlecenia przez Wykonawcę części robót Podwykonawcom w sytuacjach uzasadnionych, na wniosek Wykonawcy, pod warunkiem uprzedniego wyrażenia zgody przez Zamawiającego.
2. Jeżeli Zamawiający w terminie 7 dni od dnia przedstawienia mu przez Wykonawcę projektu umowy z Podwykonawcą, nie wyrazi na piśmie sprzeciwu, uważa się, że wyraził zgodę na zawarcie umowy. Wykonawca przekaże Zamawiającemu w terminie 7 dni od zawarcia ko-pię umowy z Podwykonawcą oraz w terminie 7 dni poinformuje go o żądaniu przez Podwykonawcę dodatkowego wynagrodzenia za prace wykonane w związku z niniejszą mową.
3. W przypadku, gdy Wykonawca do wykonania prac wynikających z umowy zatrudnia Podwykonawców wynagrodzenia płatne będzie w terminie określonym w § 8 ust 4 - 6, pod warunkiem przedstawienia przez Wykonawcę potwierdzeń zapłacenia Podwykonawcom całości wynagrodzenia za wykonane przez nich prace.
4. Potwierdzenia, o których mowa w ust. 3 Wykonawca przedstawi najpóźniej w dniu przystąpienia odpowiednio do odbioru robót Etapu I lub końcowego, zależnie od zakresu prac, jaki był objęty podwykonawstwem.
5. W przypadku niedostarczenia potwierdzeń, o których mowa w ust 3, należna kwota wynagrodzenia będzie płatna w terminie 14 dni od dnia dostarczenia potwierdzeń, nie wcześniej niż w terminie określonym w § 8 ust 4 - 6.

## § 10

1. Zamawiający może odstąpić od umowy w przypadkach uregulowanych w Kodeksie cywilnym ze skutkiem od dnia złożenia oświadczenia o odstąpieniu.
2. Zamawiający może odstąpić od umowy (ze skutkiem od dnia złożenia oświadczenia o odstąpieniu) do dnia ....., nie później niż w ciągu 14 dni od dnia:
  - a) powzięcia informacji o zgłoszeniu wniosku o upadłość Wykonawcy lub wszczęcia postępowania układowego w stosunku do Wykonawcy,
  - b) bezskutecznego upływu terminu oznaczonego w wezwaniu, o którym mowa w § 5 ust. 2 lit. b) lub w § 5 ust. 2 lit. c),
  - c) powzięcia informacji o dokonaniu przez Wykonawcę cesji całości lub części praw z umowy bez zgody Zamawiającego.
3. Zamawiający może odstąpić od umowy do dnia ..... nie później niż do dnia przekazania Wykonawcy całości wynagrodzenia w przypadku nie wykonania poszczególnych Zadań w terminach określonych w § 2 – Zamawiający może odstąpić od umowy w całości lub tylko w zakresie wybranego Zadania lub Zadań.
4. Zamawiający może odstąpić od umowy (ze skutkiem od dnia złożenia oświadczenia o odstąpieniu) do dnia ..... w przypadku powzięcia informacji o dokonaniu przez Wykonawcę cesji całości lub części praw z umowy bez zgody Zamawiającego.
5. W przypadku odstąpienia od umowy przed wykonaniem wszystkich robót Wykonawca zabezpieczy przerwane roboty na własny koszt oraz niezwłocznie usunie z terenu budowy i zaplecza urządzenia przez niego dostarczone i wzniesione. W przypadku niewykonania tych czynności w terminie 7 dni, Zamawiający uprawniony jest do ich wykonania na koszt Wykonawcy i obciążenia go powstałymi z tego tytułu kosztami.

## § 11

1. Wykonawca zobowiązuje się zapłacić Zamawiającemu kary umowne:
  - a) w przypadku odstąpienia od umowy przez Zamawiającego w całości z przyczyn leżących po stronie Wykonawcy w wysokości 30 % wynagrodzenia umownego netto określonego w § 7,
  - b) w przypadku odstąpienia od umowy przez Zamawiającego w zakresie Zadania z przyczyn leżących po stronie Wykonawcy w wysokości 10 % wynagrodzenia umownego netto określonego w § 7 za każde z Zadań,
  - c) za opóźnienie w wykonaniu przedmiotu umowy w wysokości 0,2% wynagrodzenia umownego netto określonego w § 7 za każdy dzień opóźnienia dla każdego z Zadań oddzielnie,
  - d) za opóźnienie w usunięciu wad stwierdzonych przy odbiorze w wysokości 0,2% wynagrodzenia umownego netto określonego w § 7 za każdy dzień opóźnienia,
  - e) za każdy dzień opóźnienia w wysokości 0,15 % wynagrodzenia umownego netto określonego w § 7 za każdy dzień opóźnienia w przypadku uchybienia terminowi, o którym mowa w § 12 ust. 2.

2. Zamawiającemu przysługuje prawo dochodzenia odszkodowania przewyższającego wyso-kość zastrzeżonych na jego rzecz kar umownych.

## § 12

1. Na całość wykonanych robót budowlanych Wykonawca udziela Zamawiającemu gwarancji jakości na okres 5 lat, liczony od dnia sporządzenia ostatniego z protokołów o których mo-wa w § 2 ust. 2 (dalej: odbiór końcowy) lub od dnia usunięcia ewentualnych usterek w przypadku sporządzenia protokołu zgodnie z § 2 ust. 3.
2. Wykonawca usunie zgłoszoną wadę w terminie 10 dni roboczych od dnia zgłoszenia.
3. W przypadku opóźnienia przekraczającego 15 dni roboczych Zamawiający uprawniony jest do usunięcia wady na koszt Wykonawcy i obciążenia go powstałymi z tego tytułu kosztami, na co Wykonawca wyraża zgodę.
4. Wykonawca zobowiązany jest do naprawienia Zamawiającemu szkody, jaka powstała w związku z pojawieniem się i usuwaniem wady.
5. W przypadku wystąpienia wady okres gwarancji, o którym mowa w ust. 1 dla całego przedmiotu umowy ulega wydłużeniu o czas, jaki upłynął między wykryciem wady a jej usunięciem.
6. W przypadku wystąpienia wady okres gwarancji, o którym mowa w ust. 1 dla elementu lub części robót nią dotkniętych liczony jest na nowo od dnia jej usunięcia.
7. Zamawiający wyznacza terminy przeglądu obiektu w okresie gwarancji. Pierwszy przegląd gwarancyjny wykonanych robót zostanie przeprowadzony przed upływem 12 miesięcy od daty odbioru końcowego.
8. Wykonawca jest zobowiązany do uczestnictwa w pracach Komisji przeglądu gwarancyjne-go wykonanych robót.

## § 13

1. Wykonawca pozostawi dla każdego z Zadań oddzielnie na okres gwarancji kaucję w wyso-kości 5% całości wynagrodzenia netto za Zadanie, potrącaną z faktury końcowej z zastrze-żeniem ust. 2.
2. Suma zatrzymana zgodnie z § 8 ust. 3 podlega zaliczeniu na kaucję, o której mowa w ust. 1.
3. Strony dopuszczają po dokonaniu pierwszego przeglądu gwarancyjnego, o którym mowa w § 12 ust. 7 zamianę kaucji, o której mowa w ust. 1 na gwarancję bankową lub ubezpiecze-niową (dalej: gwarancja), pod warunkiem, że:
  - a) gwarancja będzie płatna na pierwsze żądanie Zamawiającego w wysokości, co naj-mniej równej sumie kaucji określonej w ust. 1,
  - b) przedłoży Zamawiającemu projekt gwarancji i uzyska pisemną zgodę Zamawiającego na określenie brzmienie dokumentu gwarancji,
  - c) w trakcie odbioru, o którym mowa w § 12 ust. 7 nie zostaną stwierdzone wady lub stwierdzone zostaną usunięte.
4. Zwrot kaucji gwarancyjnej nastąpi na pisemny wniosek Wykonawcy ze wskazaniem nume-

ru umowy i faktury, po upływie okresu gwarancyjnego lub po przedłożeniu oryginału do-kumentu gwarancji zgodnie z ust. 3, w ciągu 14 dni od daty wpływu wniosku, dla każdego z Zadań oddzielnie.

5. Zwrot kaucji nie przysługuje w sytuacji, gdy Wykonawca uchyla się od usunięcia usterek gwarancyjnych lub nie wykona skutecznie napraw gwarancyjnych w terminie.
6. W przypadku określonym w ust. 5, kaucja gwarancyjna staje się własnością Zamawiającego i jest przeznaczona w pierwszej kolejności na pokrycie kosztów zastępczego usunięcia usterek.

#### § 14

1. Wykonawca zawiadomi Zamawiającego o gotowości do odbioru przedmiotu umowy w poszczególnych Zadaniach odpowiednim pismem oraz wpisem do dziennika budowy.
2. Przystąpienie Zamawiającego do czynności odbioru końcowego powinno nastąpić w terminie 14 dni od daty zgłoszenia na piśmie przez Wykonawcę wykonania robót w poszczególnych Zadaniach.
3. Odbiór końcowy powinien być stwierdzony protokołem odbioru robót podpisanym przez Zamawiającego, Wykonawcę, inspektora nadzoru i kierownika budowy. Do protokołu winny być dołączone wymagane przepisami prawa oświadczenia kierownika budowy.
4. Przed odbiorem końcowym Wykonawca przekaze Zamawiającemu pełną dokumentację powykonawczą wraz z niezbędnymi protokołami, atestami materiałowymi, aprobatami technicznymi, wynikami badań i innymi wymaganymi przez umowę i obowiązujące przepisy dokumentami.
5. Za realizację przedmiotu umowy uważa się bezusterkowe wykonanie zleconego zakresu robót w poszczególnych Zadaniach objętych umową.
6. W ostatnim miesiącu okresu, na jaki została udzielona gwarancja Zamawiający wyznaczy termin odbioru pogwarancyjnego, w którym uczestniczą Zamawiający oraz Wykonawca. Brak obecności Wykonawcy zawiadomionego, na co najmniej 14 dni przed wyznaczonym dniem odbioru nie stanowi przeszkody przyjmuje się, że Wykonawca zgadza się z ustaleniami odbioru pogwarancyjnego zamieszczonymi w protokole i nie wnosi uwag.

#### § 15

Przeniesienie przez Wykonawcę praw i obowiązków wynikających z umowy na inny podmiot wymaga uprzedniej pisemnej zgody Zamawiającego pod rygorem nieważności.

#### § 16

Wykonawca zobowiązuje się do niezwłocznego powiadomienia Zamawiającego o wszelkich zmianach związanych z prowadzoną przez niego działalnością (forma prawna przedsiębiorcy, adres, reprezentacja, itp.) oraz o zgłoszeniu wniosku o ogłoszenie upadłości Wykonawcy lub rozpoczęcia przez Wykonawcę postępowania naprawczego albo zakazania przez sąd wszczęcia postępowania naprawczego.



## § 17

Wykonawca wyraża zgodę na potrącenie z wynagrodzenia (faktury częściowej lub końcowej), w tym z kwot, o których mowa w § 8 ust. 3 i § 13 ust. 1 wszelkich wierzytelności Zamawiającego względem Wykonawcy wynikających z umowy, w szczególności kar umownych oraz z tytułu naprawienia szkody, jak też należnych odsetek od tych kwot.

## § 18

1. Wszelkie zmiany umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
2. Wszelkie spory wynikające z umowy rozstrzygać będzie sąd właściwy dla siedziby Zamawiającego.
3. W sprawach nieuregulowanych postanowieniami umowy stosuje się właściwe przepisy, w szczególności kodeksu cywilnego i prawa budowlanego.
4. Załącznik nr 1 stanowi integralną część umowy.
5. Umowę sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, z których jeden egzemplarz otrzymuje Wykonawca, a dwa egzemplarze otrzymuje Zamawiający.

WYKONAWCA

ZAMAWIAJĄCY