

UMOWA O ROBOTY BUDOWLANE - WZÓR

Nr:.....

zawarta w Katowicach**2025r.** pomiędzy:

Miastem Katowice z siedzibą ul. Młyńska 4, 40-098 Katowice, NIP 634-001-01-47, REGON 276255387, reprezentowanym przez: Annę Piotrowską- Dyrektora Domu Pomocy Społecznej „Przystań” z siedzibą ul. Ks. Bpa St. Adamskiego 22,40-069 Katowice, działającą na podstawie pełnomocnictwa Prezydenta Miasta Katowice o Numerze OZ.II.0052.312.2018 z 28.12.2018r.

zwaną w dalszej części umowy „**Zamawiającym**”,

a

.....
NIP :.....REGON.....

zwaną w dalszej treści umowy „**Wykonawcą**”,

zwanymi dalej „**Stronami**” a osobno „**Stroną**”.

Umowa niniejsza zostaje zawarta na podstawie (art. 2 ust. 1 pkt 1) ustawy z 11 września 2019r. Prawo zamówień publicznych (t.j. Dz. U. z 2021r., poz. 1129 ze zm.), z wyłączeniem przepisów tej ustawy.

§ 1

1. Na podstawie niniejszej umowy Wykonawca wykona na rzecz Zamawiającego roboty budowlane w ramach zadania remontowego: Remont pokoi mieszkalnych wraz z dostosowaniem pomieszczeń higienicznosanitarnych w budynku Domu Pomocy Społecznej „Przystań” w Katowicach zgodnie z postanowieniami niniejszej umowy oraz ofertą wraz z załącznikami Wykonawcy, zwanych w dalszej części również **przedmiotem umowy**.
2. Wszystkie dokumenty, o których mowa w ust. 1, stanowią integralną częścią umowy.
3. Wykonawca oświadcza i zapewnia, że przedmiot umowy zostanie wykonany zgodnie z zasadami wiedzy technicznej, sztuki budowlanej, zgodnie z podwyższonymi standardami staranności wynikającymi z zawodowego charakteru wykonywanej działalności, obowiązującymi przepisami prawa, najlepszą wiedzą Wykonawcy.
4. W przypadku wykonywania robót w sposób niezgodny z wyżej wymienionymi wymogami, Zamawiający ma prawo zażądać zmiany sposobu wykonywania robót oraz usunięcia wszelkich wad robót na koszt Wykonawcy, w tym także jeszcze przed całkowitym ukończeniem robót, powyższe nie wyłącza pozostałych uprawnień Zamawiającego wynikających z niniejszej umowy i obowiązujących przepisów prawa.
5. Wykonawca zobowiązuje się, że wykonując umowę będzie przestrzegał przepisów ustawy z dnia 19 lipca 2019 r. – o zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz.U.2020 poz.1062), w szczególności art. 6 pkt 1) w zakresie minimalnych wymagań służących zapewnieniu dostępności architektonicznej.

§ 2

Wykonawca zobowiązuje się wykonać przedmiot umowy w terminie **od dnia podpisania umowy do 30 września 2025r.**

§ 3

Wykonawca wykona przedmiot umowy z materiałów i wyrobów budowlanych Zamawiającego, przy użyciu narzędzi, sprzętu etc. będących w dyspozycji Wykonawcy.

§ 4

1. Zamawiający przekaze Wykonawcy teren budowy protokołem przekazania.
2. Wykonawca zobowiązany jest utrzymywać gotowość do przejęcia terenu budowy w terminie,
o którym mowa powyżej.
3. Po przejęciu terenu budowy Wykonawca na własny koszt winien:
 - 1) strzec mienia, w tym własnego znajdującego się na przekazanym mu terenie i zapewnić odpowiednie warunki bezpieczeństwa dla ludzi i środowiska,
 - 2) prowadzić prace w sposób niezakłócający funkcjonowania sąsiadujących pomieszczeń i obiektów,
4. Do obowiązków Wykonawcy należy w szczególności również:
 - 1) przejęcie od Zamawiającego terenu budowy w terminie wskazanym w protokole o którym mowa w § 4 ust. 1.
 - 2) zapewnienie stałego kierowania robotami,
 - 3) zatrudnienie przy budowie pracowników wykwalifikowanych w zakresie niezbędnym do odpowiedniego i terminowego wykonania robót,
 - 4) przestrzeganie przepisów BHP oraz przepisów ppoż. oraz innych obowiązujących przepisów prawa,
 - 5) wykonanie innych niezbędnych czynności koniecznych do należytego wykonania przedmiotu umowy, w tym wynikających z obowiązujących przepisów prawa.

§ 5

1. Do obowiązków Zamawiającego należy w szczególności:
 - 1) przekazanie Wykonawcy placu budowy w terminie wskazanym w protokole o którym mowa w § 4 ust. 1 niniejszej umowy,
 - 2) dokonywanie odbiorów wykonanych prac na zasadach określonych w § 9 niniejszej umowy,
 - 3) terminowa zapłata wynagrodzenia za wykonane i odebrane roboty.
2. Wykonawca oświadcza, że zapoznał się z zapytaniem ofertowym w tym opisem przedmiotu zamówienia, oraz Programem Funkcjonalno Użytkowym, który stanowi integralną część niniejszej umowy. Wykonawca potwierdza, że opis przedmiotu zamówienia umożliwia wykonanie robót budowlanych stanowiących przedmiot umowy ramach wynagrodzenia uzgodnionego przez Strony w umowie. Wykonawca zobowiązuje się do niezwłocznego informowania Zamawiającego o wszelkich wadach opisu dostrzeżonych w trakcie wykonywania robót, nie później jednakże, niż w terminie 3 dni od daty ich ujawnienia. W przypadku zaniechania zawiadomienia Zamawiającego o zauważonych wadach, Wykonawca ponosi odpowiedzialność wobec Zamawiającego za szkody stąd wynikłe. W związku z powyższym jakakolwiek część robót, której obowiązek wykonania wynika z opisu nie będzie traktowana, jako roboty dodatkowe lub roboty uzupełniające Wykonawcy nie będą przysługiwać roszczenia z tytułu wykonania takich robót.
3. Zamawiający ma prawo dokonywać bieżącej kontroli robót wykonywanych przez Wykonawcę. Zamawiający dołoży starań, by bieżąca kontrola robót nie zakłócała normalnego toku wykonywania robót. Aż do chwili dokonania końcowego odbioru robót Zamawiający ma prawo żądać od Wykonawcy usunięcia wszelkich dostrzeżonych wad, niezależnie od wcześniej wykonanych testów, kontroli.

§ 6

Wykonawca wykona przedmiot umowy samodzielnie.

§ 7

1. W zamian za wykonanie przedmiotu umowy Wykonawca otrzyma **wynagrodzenie ryczałtowe** w wysokości **zł netto** (słownie:.....) powiększone o należny podatek od towarów i usług, według stawki 8 % co stanowi **zł brutto** (słownie:.....).
2. Wynagrodzenie, o którym mowa w ust. 1 obejmuje również koszty wszelkich obowiązków Wykonawcy wynikających z umowy i obowiązujących przepisów, w tym w szczególności koszty wszelkich prac przygotowawczych, porządkowych.

§ 8

1. Rozliczanie należności za wykonanie przedmiotu umowy nastąpi na podstawie końcowej faktury VAT.
2. Wszelka płatność za wykonane roboty budowlanych będzie realizowana powykonawczo. Podstawą dla wystawienia końcowej faktury VAT będzie podpisany przez protokół odbioru końcowego robót, stwierdzający wykonanie przedmiotu umowy w całości.
3. Wypłata wynagrodzenia nastąpi w terminie do 30 dni, licząc od dnia doręczenia prawidłowo wystawionej faktury Zamawiającemu. Płatności zostaną zrealizowane przelewem na następujący rachunek bankowy Wykonawcy
Za dzień dokonania płatności, strony ustalają dzień obciążenia rachunku bankowego Zamawiającego.

§ 9

1. Odbiór końcowy nastąpi po całkowitym zakończeniu wszystkich robót budowlanych składających się na przedmiot umowy, na podstawie pisemnego wniosku Wykonawcy zawierającego zgłoszenie wykonanych robót budowlanych do odbioru końcowego. Do wniosku zostanie załączony oryginał oświadczenia Wykonawcy o zgodności wykonania robót z niniejszą umową.
2. Do wniosku o dokonanie odbioru końcowego Wykonawca załącza ponadto dokument gwarancyjny odpowiadający, co najmniej wymaganiom zawartym w niniejszej umowie.
3. W terminie 7 dni od daty złożenia wniosku przez Wykonawcę zawierającego zgłoszenie do odbioru końcowego robót budowlanych będących przedmiotem umowy, Zamawiający zaakceptuje wniosek lub wniesie do niego uwagi i wyznaczy termin na usunięcie braków. Rozpoczęcie czynności odbioru nastąpi w terminie do 14 dni licząc od daty przyjęcia przez Zamawiającego bez uwag wniosku Wykonawcy, zawierającego zgłoszenie do odbioru końcowego wykonania robót budowlanych będących przedmiotem niniejszej umowy. Zakończenie czynności odbioru powinno nastąpić najpóźniej 30 dnia licząc od dnia rozpoczęcia. W czynnościach odbioru końcowego uczestniczą inspektor nadzoru, przedstawiciele Wykonawcy i Zamawiającego.
4. Z czynności odbioru końcowego zostanie sporządzony protokół, który zawierać będzie wszystkie ustalenia i zalecenia poczynione podczas odbioru końcowego.
5. Jeżeli w toku czynności odbioru końcowego zostanie stwierdzone, że przedmiot umowy pomimo zgłoszenia robót budowlanych do odbioru końcowego przez Wykonawcę i przyjęcia zgłoszenia przez Zamawiającego, nie jest gotowy do odbioru w szczególności z powodu niewykonania wszystkich robót budowlanych, wadliwego wykonania robót budowlanych (tj. w szczególności niezgodnie z sztuką budowlaną), a wady będą na tyle istotne, że obiekt nie

będzie nadawał się do użytkowania, to Zamawiający odmówi przeprowadzenia procedury odbioru z winy Wykonawcy, co zostanie stwierdzone w protokole, który może zawierać również inne ustalenia spowodowane powyższą sytuacją, a także dalszy tryb postępowania wskazany przez Zamawiającego.

6. W przypadku stwierdzenia przez Zamawiającego wykonania robót budowlanych niezgodnie z umową Zamawiający ma prawo do żądania usunięcia przez Wykonawcę stwierdzonych nieprawidłowości lub wad w określonym terminie nie krótszym niż 3 dni robocze. Koszt usunięcia nieprawidłowości lub wad ponosi Wykonawca.
7. Jeżeli Wykonawca nie usunie wady w terminie wyznaczonym zgodnie z ustępem powyższym Zamawiający może zlecić usunięcie wady przez osoby trzecie na koszt i ryzyko Wykonawcy (wykonanie zastępcze) i potrącić poniesione w związku z tym wydatki z wynagrodzenia Wykonawcy, który wyraża na to zgodę.

§ 10

1. Wykonawca udziela Zamawiającemu gwarancji jakości na przedmiot umowy na warunkach określonych w niniejszej umowie i przepisach Kodeksu cywilnego. W razie rozbieżności postanowień gwarancyjnych, stosuje się warunki gwarancyjne bardziej korzystne dla Zamawiającego.
2. Strony ustalają okres gwarancji na **36 miesięcy**. Okres gwarancji na przedmiot umowy rozpoczyna swój bieg od dnia podpisania protokołu odbioru końcowego stwierdzającego wykonanie robót budowlanych objętych przedmiotem umowy.
3. Wykonawca zobowiązany jest do wystawienia i doręczenia Zamawiającemu dokumentu gwarancyjnego w dniu odbioru końcowego. Dokument gwarancyjny stanowić będzie załącznik do protokołu odbioru końcowego robót. Dokumentacja gwarancyjna musi zostać sporządzona w języku polskim.
4. Wykonawca ponosi pełną odpowiedzialność za wady przedmiotu umowy, które ujawnią się w okresie gwarancji. Wykonawcę obciążają wszelkie koszty i ryzyka związane z koniecznością usunięcia wad ujawnionych w okresie gwarancji.
5. Przysługujące Zamawiającemu uprawnienia z tytułu gwarancji nie skutkują powstaniem po jego stronie jakichkolwiek dodatkowych kosztów, w tym kosztów związanych z eksploatacją przedmiotu umowy.
6. Gwarancja w żaden sposób nie wyłącza, nie ogranicza oraz nie zawiesza uprawnień Zamawiającego z tytułu rękojmi za wady przedmiotu umowy.

§ 11

1. Zamawiający zawiadomi Wykonawcę o wadach przedmiotu umowy w terminie 30 dni, licząc od dnia wykrycia wady. Zawiadomienie może nastąpić według wyboru Zamawiającego w formie pisemnej, albo za pośrednictwem poczty elektronicznej.
2. Wykonawca zobligowany jest na własny koszt do usunięcia wad przedmiotu umowy ujawnionych w okresie gwarancji. Wykonawca przystąpi do usuwania wad w terminie do 7 dni, licząc od dnia otrzymania zawiadomienia, o którym mowa w ust. 1. Usunięcie wad nastąpi w terminie wyznaczonym przez Zamawiającego, jednak nie krótszym niż 7 dni.
3. Wszystkie wady ujawnione w okresie gwarancji Wykonawca będzie usuwać na własny koszt. Dotyczy to zarówno czynności/robót jak też wszelkich materiałów, sprzętu etc. podjętych i zastosowanych w związku z usuwaniem wady.
4. Wady będą usuwane w obiekcie Zamawiającego.
5. W przypadku nieusunięcia wady przedmiotu umowy przez Wykonawcę w terminie wskazanym w ust. 2, Zamawiający ma prawo zlecić usunięcie wady innemu podmiotowi, a

kosztami tych prac obciążyć Wykonawcę (wykonanie zastępcze), na co Wykonawca wyraża zgodę.

§ 12

Strony zgodnie ustalają, iż postanowienia § 10 i § 11 stanowią oświadczenie gwarancyjne Wykonawcy.

§ 13

1. Niezależnie od udzielonej gwarancji, Zamawiającemu przysługują uprawnienia z tytułu rękojmi za wady fizyczne i prawne przedmiotu umowy. Okres rękojmi za wady przedmiotu umowy jest równy okresowi gwarancji, jakości, i wynosi 36 miesięcy.
2. W okresie rękojmi za wady Zamawiający zawiadomi Wykonawcę o wadach przedmiotu umowy w terminie do 30 dni, licząc od dnia wykrycia wady. Zawiadomienie może nastąpić według wyboru Zamawiającego w formie pisemnej, z wykorzystaniem faksu albo za pośrednictwem poczty elektronicznej.
3. Wykonawca zobligowany jest na własny koszt do usunięcia wad przedmiotu umowy. Wykonawca przystąpi do usuwania wad w terminie do 2 dni roboczych, licząc od dnia otrzymania zawiadomienia, o którym mowa powyżej. Usunięcie wad nastąpi w terminie wyznaczonym przez Zamawiającego, jednak nie krótszym niż 7 dni.
4. Wszystkie wady ujawnione w okresie rękojmi Wykonawca będzie usuwać na własny koszt. Dotyczy to zarówno czynności / robót jak też wszelkich materiałów, sprzętu etc. podjętych i zastosowanych w związku z usuwaniem wady.
5. W przypadku nieusunięcia wady przedmiotu umowy przez Wykonawcę w terminie wskazanym w ust. powyżej, Zamawiający ma prawo zlecić usunięcie wady innemu podmiotowi, a kosztami tych prac obciążyć Wykonawcę (wykonanie zastępcze), na co Wykonawca wyraża zgodę.
6. Wybór przysługujących uprawnień z tytułu rękojmi lub gwarancji, jakości, należy do wyłącznej kompetencji Zamawiającego.
7. Zamawiający ma prawo dochodzić roszczeń z tytułu rękojmi lub gwarancji, jakości po upływie okresu rękojmi lub gwarancji, jakości, jeżeli zostały one zgłoszone w tym okresie.

§ 14

1. Wykonawca zapłaci Zamawiającemu kary umowne za:
 - 1) każdy dzień zwłoki w realizacji przedmiotu umowy w stosunku do terminu określonego w § 2 umowy- w wysokości 500, 00 PLN,
 - 2) każdy dzień zwłoki w usunięciu wad przedmiotu umowy w terminie wyznaczonym zgodnie z § 11 ust. 2 umowy- w wysokości 0, 1 % wynagrodzenia netto wskazanego w § 7 ust. 1 umowy za każdy dzień zwłoki,
 - 3) każdy dzień zwłoki w usunięciu wad ujawnionych w okresie gwarancji, jakości i rękojmi za wady w stosunku do terminu wyznaczonego zgodnie z § 13 ust. 3 umowy- w wysokości 0, 1 % wynagrodzenia netto wskazanego w § 7 ust. 1 umowy za każdy dzień zwłoki,
 - 4) odstąpienie od umowy z przyczyn leżących po stronie Wykonawcy- w wysokości 30 % wynagrodzenia netto wskazanego w § 7 ust. 1 umowy,
2. W przypadku odstąpienia od umowy, Zamawiający uprawniony jest do naliczenia zarówno kary umownej z tytułu odstąpienia oraz zastrzeżonych w niniejszej umowie kar umownych z innych tytułów.

3. Zamawiający zastrzega sobie prawo do dochodzenia na zasadach ogólnych - określonych w Kodeksie cywilnym - zapłaty odszkodowania przewyższającego wysokość zastrzeżonych kar umownych, jeśli nie pokryją one poniesionej przez Zamawiającego szkody.
4. Strony uzgadniają, iż Zamawiający uprawniony jest do potrącania należności z tytułu kar umownych z wynagrodzenia Wykonawcy.

§ 15

Bez pisemnej zgody Zamawiającego, Wykonawca nie może przelać na osoby trzecie jakichkolwiek wierzytelności wynikających z niniejszej umowy.

§ 16

1. Wszelkie zmiany i uzupełnienia niniejszej umowy wymagają zachowania formy pisemnej, pod rygorem nieważności.
2. W sprawach nieuregulowanych postanowieniami umowy mają zastosowanie odpowiednie przepisy kodeksu cywilnego.
3. Wszelkie spory, które mogą powstać w związku z realizacją niniejszej umowy Strony poddają pod rozstrzygnięcie sądu powszechnego właściwego miejscowo i rzeczowo dla siedziby Zamawiającego.
4. Umowa została zawarta w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.

ZAMAWIAJĄCY:

WYKONAWCA: