

UMOWA Nr .....

„Umowa została zawarta bez stosowania przepisów ustawy Prawo zamówień publicznych - art. 2 ust. 1 pkt 1)”

zawarta w dniu ..... roku w ..... pomiędzy:

.....,  
NIP - ....., REGON – .....

reprezentowaną przez :  
..... – .....

zwanym dalej „Zamawiającym”

a  
.....  
NIP: .....

reprezentowaną przez:  
..... – .....

§ 1

**Przedmiot umowy**

1. Zamawiający zleca a Wykonawca przyjmuje do wykonania roboty budowlane w ramach zadania pn.: .....  
obejmujące:  
– .....
2. Wykonawca zobowiązuje się do wykonania przedmiotu umowy zgodnie z Zapytaniem ofertowym przy profesjonalnym stosowaniu zasad wiedzy technicznej, sztuki budowlanej i obowiązujących przepisów.
3. Jakość materiałów, wyrobów i innych urządzeń użytych do wykonania przedmiotu zamówienia przez Wykonawcę powinna być zgodna z normami, atestami, świadectwami dopuszczenia do stosowania. Dokumenty potwierdzające spełnienie wymogów jakościowych Wykonawca okaże i przekaze Zamawiającemu na każde jego żądanie.

§ 2

**Terminy realizacji**

1. Przekazanie placu budowy nastąpi w dzień zawarcia umowy.
2. Termin wykonania przedmiotu umowy ustala się do dnia ..... r.
3. W terminie, o którym mowa w ust. 2 Wykonawca zobowiązany jest wykonać przedmiot umowy bez wad i skompletować niezbędne do odbioru końcowego dokumenty.
4. Termin wykonania przedmiotu umowy uznaje się za zachowany, o ile na skutek zgłoszenia przez Wykonawcę przedmiotu umowy do odbioru końcowego Zamawiający dokona tego odbioru i zostanie sporządzony protokół odbioru końcowego.
5. Zmiana terminu wykonania przedmiotu umowy, określona w ust. 2 jest dopuszczalna w przypadku wystąpienia jednej z następujących okoliczności:

- a) wstrzymania lub przerw w robotach powstałych z przyczyn leżących po stronie Zamawiającego,
  - b) działania siły wyższej, za którą uważa się zdarzenia o charakterze nadzwyczajnym, występujące po zawarciu umowy, których Strony nie mogły przewidzieć w dacie jej zawierania a których zaistnienie lub skutki uniemożliwiają wykonanie przedmiotu umowy w sposób zgodny z obowiązującymi przepisami,
6. W przypadku wystąpienia okoliczności, o których mowa w ust. 5, Strony uzgadniają nowy termin wykonania przedmiotu umowy i sporządzają aneks do umowy.

### **§ 3**

#### **Obowiązki Zamawiającego**

1. Zamawiający zobowiązany jest do wprowadzenia i protokolarnego przekazania Wykonawcy placu budowy w terminie wskazanym w umowie z zastrzeżeniem § 6.
2. Zamawiający zobowiązany jest do odbioru przedmiotu umowy, zgodnie z postanowieniami zawartymi w § 12 umowy.
3. Zamawiający zobowiązany jest do terminowej zapłaty za wykonane i odebrane roboty.
4. Zamawiający uprawniony jest do kontrolowania prawidłowości wykonywania przedmiotu umowy przez Wykonawcę, w szczególności w zakresie:
  - jakości stosowanych materiałów, wyrobów i urządzeń,
  - zgodności z zapytaniem ofertowym,
  - przestrzegania zasad sztuki budowlanej, wiedzy technicznej, prawa budowlanego, polskich norm i innych obowiązujących przepisów dotyczących robót budowlanych

### **§ 4**

#### **Obowiązki Wykonawcy**

1. Wykonawca jest zobowiązany do protokolarnego przejęcia placu budowy i przygotowania placu do wykonywania robót.
2. Wykonawca winien utrzymywać teren budowy w należyтым porządku i na swój koszt strzec mienia znajdującego się na terenie budowy.
3. Wykonawca zobowiązany jest wykonywać przedmiot umowy zgodnie z przepisami BHP i ppoż. zgodnie z opracowanym przez Wykonawcę Planem Bezpieczeństwa i Ochrony Zdrowia.
4. Wykonawca przedstawi na każde żądanie Zamawiającego stosowne atesty, certyfikat na znak bezpieczeństwa, deklarację zgodności lub certyfikat zgodności z Polską Normą dopuszczające poszczególne materiały, wyroby i urządzenia do wbudowania.
5. Obowiązkiem Wykonawcy jest przekazanie Zamawiającemu dokumentacji wraz z wszystkimi wymaganymi atestami, certyfikatami.
6. Po zakończeniu robót Wykonawca zobowiązany jest uporządkować obiekt i teren budowy; Wykonawca zobowiązany jest do naprawy wszelkich ewentualnych szkód powstałych w związku z realizacją przedmiotu umowy; w przypadku niewykonania powyższych zobowiązań przez Wykonawcę, Zamawiający na podstawie wycen zaistniałych szkód ma prawo potrącić ich wartość z należnego Wykonawcy wynagrodzenia wynikającego z niniejszej umowy.

### **§ 5**

#### **Przedstawiciele stron**

1. Upoważnionymi przedstawicielami Wykonawcy na budowie będą: .....
2. Upoważnionymi przedstawicielami Zamawiającego na budowie będą: .....

**§ 6**  
**Specyfika placu budowy**

1. Sposób wykonywania prac, zabezpieczenia placu budowy przez Wykonawcę winny zapewniać bezpieczeństwo osobom korzystającym z obiektu.

**§ 7.**  
**Wynagrodzenie Wykonawcy**

1. Strony ustalają, że wynagrodzenie należne Wykonawcy stanowić będzie wynagrodzenie ryczałtowe za cały przedmiot umowy w kwocie: ..... **zł brutto** (słownie zł: .....).
2. Wyżej określone wynagrodzenia zawierają należny podatek VAT.

**§ 8**  
**Fakturowanie i rozliczenie**

1. Rozliczenie wynagrodzenia należnego Wykonawcy nastąpi jednorazowo, fakturą końcową wystawioną po zakończeniu całości robót i odbiorze końcowym.
2. Podstawę do wystawienia faktury końcowej stanowić będzie protokół końcowego odbioru całego przedmiotu zamówienia podpisany przez wszystkich członków specjalnie powołanej do tego celu komisji odbiorowej i przedstawiciela Wykonawcy.
3. Płatność faktur nastąpi w terminie do 14 dni od daty doręczenia Zamawiającemu prawidłowo sporządzonej faktury.

**§ 9**  
**Kary umowne, odszkodowania**

1. Wykonawca ponosi odpowiedzialność za szkody wynikłe z niewykonania bądź niewłaściwego wykonania przedmiotu umowy.
2. Kary umowne będą naliczane Wykonawcy w następujących przypadkach i w wysokościach:
  - a) za zwłokę w wykonaniu przedmiotu umowy za każdy dzień zwłoki licząc od następnego dnia po upływie terminu umownego wykonania robót w wysokości 0,1% wynagrodzenia umownego,
  - b) za zwłokę w usunięciu usterek lub wad stwierdzonych w okresie rękojmi i gwarancji w wysokości 0,1% wynagrodzenia umownego za każdy dzień zwłoki liczonej od dnia wyznaczonego na usunięcie wad do czasu ich usunięcia, a w przypadku zastępczego usuwania wad przez Zamawiającego nie dłużej niż do dnia zawarcia umowy na wykonanie zastępcze,
  - c) za odstąpienie od umowy z przyczyn zależnych od Wykonawcy w wysokości 20% wynagrodzenia umownego określonego w § 7 ust. 1 umowy.
3. Wykonawca zapłaci karę umowną na konto Zamawiającego w terminie 14 dni od daty doręczenia pisemnego wezwania z określoną wysokością kary przez Zamawiającego.
4. Zamawiający ma prawo potrącenia kar umownych z bieżących należności Wykonawcy.
5. Wykonawca upoważnia Zamawiającego do dokonywania potrąceń z wynagrodzenia przewidzianego niniejszą umową naliczonych kar umownych.
6. Ustala się górny limit kar umownych do wysokości 20% wynagrodzenia określonego w § 7 ust. 1.
7. Zamawiający zastrzega sobie prawo do dochodzenia odszkodowań uzupełniających w przypadku, gdy dozna szkody wyższej niż wysokość zastrzeżonych kar umownych.

## **§ 10**

### **Odstąpienia od umowy**

1. Zamawiającemu przysługuje prawo odstąpienia od umowy w następujących wypadkach:
  - a) Wykonawca bez uzasadnionych przyczyn nie rozpocznie realizacji przedmiotu umowy w ciągu 30 dni roboczych od przekazania mu terenu budowy lub przerwie realizację robót i nie podejmie ich przez okres kolejnych 30 dni roboczych,
  - b) Wykonawca nie wykonuje robót zgodnie z umową, ze sztuką budowlaną, obowiązującymi przepisami lub też nienależycie wykonuje swoje zobowiązania umowne i wezwany został do prowadzenia prac w sposób prawidłowy a w ciągu 15 dni nie zastosuje się do tego wezwania,
  - c) wystąpią okoliczności powodujące rozwiązanie lub likwidację Wykonawcy (w przypadku spółek prawa handlowego, spółdzielni i innych osób prawnych prowadzących działalność gospodarczą) lub podjęte zostaną przez Wykonawcę będącego osobą fizyczną czynności bezpośrednio zmierzające do zakończenia działalności gospodarczej,
2. Oświadczenie w sprawie odstąpienia od umowy z przyczyn wskazanych w ust 1 powinno zostać złożone na piśmie, w terminie nie dłuższym niż 14 dni od dnia powzięcia przez Zamawiającego wiadomości o zaistnieniu jednej z przesłanek wskazanych w ust. 1 i powinno zawierać uzasadnienie – pod rygorem nieważności .
3. W przypadku odstąpienia od umowy, ustala się następujące zasady postępowania:
  - a) w terminie 7 dni od dnia złożenia oświadczenia o odstąpieniu od umowy Wykonawca przy udziale Zamawiającego sporządzi protokół inwentaryzacji robót według stanu na dzień,
  - b) Wykonawca zabezpieczy przerwane roboty,
  - c) Wykonawca w terminie 7 dni od dnia złożenia oświadczenia o odstąpieniu od umowy usunie zaplecze budowy i wszelkie urządzenia przez niego dostarczone, oraz wyda Zamawiającemu plac budowy,
  - d) wykonane roboty, wbudowane materiały i urządzenia przez Zamawiającego są przedmiotem rozliczeń i pozostają własnością Zamawiającego,
  - e) przy dokonywanych rozliczeniach o których mowa w pkt. d stosuje się stawki cenowe z kosztorysu ofertowego Wykonawcy a w przypadku ich braku uzgodnione z Zamawiającym.
4. W przypadku nie wykonania przez Wykonawcę obowiązków określonych w ust. 3 lit. b i c, Zamawiający ma prawo wykonać je w zastępstwie na koszt Wykonawcy.

## **§ 11**

### **Gwarancja i rękojmia**

1. Wykonawca gwarantuje, że wykonany przez niego przedmiot umowy nie będzie posiadał wad ani usterek wynikających z nieprawidłowego, wykonawstwa oraz wadliwości materiałów i urządzeń zastosowanych do wykonania i z tego tytułu udziela gwarancji.
2. Na przedmiot umowy Wykonawca udziela Zamawiającemu ..... miesięcy gwarancji. Termin gwarancji rozpoczyna bieg od daty podpisania protokołu odbioru końcowego przedmiotu umowy.
3. W ramach gwarancji Wykonawca zobowiązuje się do usuwania wad i usterek oraz awarii z nich wynikających na własny koszt w terminie nie dłuższym niż 14 dni od daty zgłoszenia przez Zamawiającego.
4. W przypadku, gdy Wykonawca nie rozpocznie lub nie usunie awarii ,wad i usterek w wyznaczonym terminie, Zamawiający ma prawo je usunąć na koszt Wykonawcy, przy użyciu osób trzecich, bez utraty praw wynikających z gwarancji i rękojmi. Wykonawca zwraca Zamawiającemu udokumentowane wydatki związane z zastępczymi naprawami

- w terminie 7 dni od dnia wezwania do zapłaty.
5. Niezależnie od gwarancji Zamawiający jest uprawniony do realizacji praw z tytułu rękojmi.
  6. Zamawiający wykonuje uprawnienia z rękojmi niezależnie od udzielonej gwarancji na warunkach określonych w kodeksie cywilnym określonych przy robotach budowlanych.

## **§ 12**

### **Odbiory robót**

1. Strony zgodnie postanawiają, że będzie odbiór końcowy dla całości przedmiotu zamówienia.
2. Wykonawca zgłasza Zamawiającemu gotowość do odbioru końcowego całego przedmiotu zamówienia.
3. Podstawą do zgłoszenia przez Wykonawcę gotowości do odbioru końcowego, będzie faktyczne wykonanie.
4. Zamawiający wyznaczy termin i rozpocznie odbiór końcowy przedmiotu umowy w ciągu 7 dni od daty pisemnego zawiadomienia go o osiągnięciu gotowości do odbioru. Z czynności odbioru zostanie spisany protokół końcowy odbioru robót, zawierający wszelkie ustalenia dokonane w toku odbioru.
5. Na dzień zgłoszenia gotowości do odbioru Wykonawca jest zobowiązany skompletować i przekazać Zamawiającemu wszystkie dokumenty pozwalające na ocenę prawidłowego wykonania przedmiotu robót.
6. Warunkiem odbioru końcowego przez Zamawiającego jest wykonanie przedmiotu umowy bez wad przez Wykonawcę. W przypadku gdy w czasie czynności odbioru zostaną stwierdzone usterki, dopuszczalne jest dokonanie odbioru końcowego z zastrzeżeniem terminu ich usunięcia. Za usterki uznaje się nieistotne i nie mające wpływu na użytkowanie przedmiotu umowy nieprawidłowości i uchybienia, których usunięcie jest możliwe w terminie do 7 dni.
7. Za wady uznaje się istotne nieprawidłowości i uchybienia w realizacji przedmiotu umowy, które mają wpływ na użytkowanie przedmiotu umowy i których usunięcie nie jest możliwe w terminie do 7 dni.
8. Jeżeli, w toku czynności odbioru końcowego zostaną stwierdzone wady nadające się do usunięcia, to Zamawiający może przerwać czynności odbioru i wyznaczyć termin ich usunięcia. Wykonawca będzie zobowiązany do usunięcia wad w terminie nie dłuższym niż 30 dni.
9. Po upływie wyznaczonego do usunięcia wad terminu Zamawiający podejmuje czynności odbioru końcowego i w przypadku stwierdzenia, iż:
  - a) Wykonawca usunął wszystkie wady - Zamawiający dokonuje odbioru końcowego,
  - b) Wykonawca nie usunął wad - Zamawiający odstępuje od odbioru końcowego i jest uprawniony do naliczania kar umownych, o których mowa w par. 9 ust.2 lit.c umowy
10. Jeżeli w toku czynności odbioru końcowego zostaną stwierdzone wady nie nadające się do usunięcia, to Zamawiającemu przysługują następujące uprawnienia:
  - a) Jeżeli, wady umożliwiają korzystanie z przedmiotu umowy zgodnie z jego przeznaczeniem to , Zamawiający może obniżyć odpowiednio wynagrodzenie,
  - b) jeżeli, wady uniemożliwiają korzystanie z przedmiotu umowy zgodnie z przeznaczeniem to:
    - Zamawiający może odstąpić od umowy nie dokonując zapłaty za wykonany obiekt i żądać zwrotu wypłaconego wynagrodzenia i dodatkowo przywrócenia terenu budowy do stanu poprzedniego
    - Zamawiający może żądać wykonania przedmiotu umowy po raz drugi.

11. Z czynności odbioru końcowego będzie spisany protokół zawierający wszelkie ustalenia dokonane w toku odbioru, jak też terminy wyznaczone na usunięcie stwierdzonych przy odbiorze wad lub usterek.

### **§ 13**

#### **Postanowienia końcowe**

1. Wszelkie zawiadomienia przewidziane niniejszą umową winny być sporządzane na piśmie pod rygorem nieważności i doręczone drugiej stronie przez posłańca z potwierdzeniem odbioru, pocztą kurierską, listem poleconym lub osobiście.
2. Zmiany, uzupełnienia, wypowiedzenie lub rozwiązanie niniejszej umowy wymagają dla swej ważności formy pisemnego aneksu.
3. W sprawach nieuregulowanych w tej umowie będą miały zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego, Prawa Budowlanego.

### **§ 14**

Niniejsza umowa została sporządzona w 3 egzemplarzach, z czego 2 egzemplarz dla Zamawiającego i 1 egzemplarz dla Wykonawcy.

**ZAMAWIAJĄCY:**

**WYKONAWCA:**