UMOWA O ROBOTY BUDOWLANE

zawarta w dniu ..... roku w **Niemicy** pomiędzy

Panem **Tomaszem Skołysz** prowadzącym działalność gospodarczą pod nazwą Przedsiębiorstwo Handlowo Usługowe "Trzy Pstrągi" Tomasz Skołysz z siedzibą w Niemicy 8A, 76-142 Malechowo, NIP: 4990249076 zwanym dalej **Zamawiającym,**

a

..... zamieszkałym / z siedzibą w ..... ul. ....., ..., prowadzącym działalność gospodarczą pod nazwą ..... pod adresem ....., NIP .....,

zwanym dalej **Wykonawcą,**

o treści następującej:

§ 1

1. Zgodnie z otrzymanym od Zamawiającego zapytaniem ofertowym oraz złożoną i zaakceptowaną ofertą Wykonawcy z dnia ..... **2025** roku Zamawiający zamawia a Wykonawca przyjmuje do wykonania roboty budowlane obejmujące kompleksową budowę drugiego etapu budowy budynku usług gastronomiczno - handlowych z częścią przetwórczą ryb na działkach nr 429/1, 429/2, 328/6 oraz 105/8 w miejscowości Niemica gmina Malechowo
2. Szczegółowy zakres robót budowlanych objętych niniejszą Umową określony jest przez:
    a. projekt budowlany zatwierdzony pozwoleniem na budowę nr 2092/2024 z dnia 1 sierpnia 2024 roku wydanym przez Starostę Sławieńskiego w zakresie:
        1. Roboty instalacyjne:
            a. Instalacja elektryczna wewnętrzna i zewnętrzna, w tym oświetleniowa oraz przyłączenie budynku do własnej trafostacji
            b. Instalacja wodno – kanalizacyjna,
            c. Instalacja przeciwpożarowa
            d. Centralne ogrzewanie wraz z piecem olejowym oraz powietrzną pompą ciepła
            e. Wentylacja mechaniczna
        2. Roboty wykończeniowe:
            a. Tynki wewnętrzne
            b. Posadzki wewnętrzne
            c. Wykończenie ścian i posadzek (glazura oraz malowanie)
            d. Sufity podwieszane
            e. Ocieplenie poziomu „0” wraz z wykonaniem elewacji całości budynku, również z poziomem -1 ocieplonym w ramach I etapu budowy
            f. Tarasy zewnętrzne posadzki i balustrady
            g. Stolarka okienna i drzwiowa

3. Elementy wyposażenia budowlanego:
    a. Mały dźwig towarowy
    b. Platforma przyschodowa

b. ofertę Wykonawcy z dnia **.....**
c. kosztorys ofertowy opracowany przez Wykonawcę

3. Wykonawca oświadcza, że zapoznał się z dokumentacją dotyczącą przedmiotu niniejszej Umowy określoną w ustępie nr 2, miejscem prowadzenia robót, oraz że warunki prowadzenia robót są mu znane i nie wnosi wobec powyższego żadnych uwag ani zastrzeżeń.
4. Przedmiot umowy obejmuje wszelkie roboty, materiały i inne czynności niezbędne do prawidłowego wykonania robót określonych w ustępie nr 1 w tym między innymi wykonanie przez Wykonawcę wszelkich czynności związanych z wymogami bezpieczeństwa i higieny pracy na budowie oraz spełnienia regulacji związanych z ochroną środowiska i zagospodarowaniem odpadów budowlanych.

§ 2

1. Wykonawca oświadcza, że posiada wiedzę i doświadczenie niezbędne do wykonania zobowiązań określonych Umową oraz że znany jest mu zakres robót objętych Umową oraz wymagania Zamawiającego odnośnie materiałów i sprzętu koniecznych do ich wykonania.
2. Wykonawca oświadcza, że wykona i ukończy roboty objęte niniejszą Umową z najwyższą profesjonalną starannością, zasadami sztuki budowlanej, wiedzy technicznej, obowiązującymi Polskimi Normami oraz przepisami prawa i zgodnie z warunkami Umowy oraz usunie ich wady. W sytuacji zagrożenia bezpieczeństwa lub wystąpienia szkody Wykonawca zobowiązany jest podjąć niezwłocznie działania mające na celu uniknięcie lub zminimalizowanie powstającej szkody.
3. Wykonawca oświadcza, iż zakres objętych niniejszą Umową robót i czynności wykona nakładem własnym oraz przy użyciu podwykonawców za których ponosi pełną odpowiedzialność. Powierzenie przez Wykonawcę poszczególnych robót lub czynności podwykonawcom nie wymaga uprzedniego uzyskania pisemnej zgody Zamawiającego.
4. Wykonawca zobowiązuje się przestrzegać poleceń kierownika budowy oraz osób sprawujących nadzór inwestorski ze strony Zamawiającego.
5. Od dnia przekazania terenu robót Wykonawca odpowiada za organizację swojego zaplecza w miejscu wskazanym przez Zamawiającego, zapewnienie bezpieczeństwa osób i mienia na terenie budowy oraz w obszarze jej oddziaływania, utrzymanie ładu i porządku, usuwanie wszelkich śmieci, odpadków, opakowań i innych pozostałości po zużytych przez Wykonawcę materiałach. W przypadku zaniechania czynności porządkowe mogą zostać wykonane przez Zamawiającego na koszt Wykonawcy.
6. Od dnia przekazania terenu robót Wykonawca ponosi odpowiedzialność za wszelkie szkody wyrządzone Zamawiającemu oraz osobom trzecim, a także za wszelkie szkody powstałe w środowisku oraz ewentualne uszkodzenia instalacji podziemnych z udziałem Wykonawcy lub osób, za które ponosi odpowiedzialność, w tym również za szkody

spowodowane przez podwykonawców. Dotyczy to również stosowania nieodpowiednich materiałów, niezależnie od tego, kto był ich dostawcą.

§ 3

1. Termin rozpoczęcia przez Wykonawcę robót Strony ustalają na dzień **.....** roku.
2. Wykonawca zobowiązuje się wykonać przedmiot niniejszej Umowy do dnia **.....** roku.

§ 4

3. Wykonawca zapewnia, że wszystkie osoby wyznaczone przez niego do realizacji niniejszej Umowy posiadają odpowiednie kwalifikacje oraz przeszkolenia i uprawnienia wymagane przepisami prawa (w szczególności przepisami BHP), a także, że będą one wyposażone w wymagane prawem środki ochrony indywidualnej oraz podstawowe narzędzia.
4. Wykonawca ponosi wyłączną odpowiedzialność za przeszkolenie zatrudnionych przez siebie osób w zakresie przepisów BHP, posiadanie przez te osoby wymaganych badań lekarskich oraz przeszkolenie stanowiskowe.
5. Wykonawca wyznaczy osoby z odpowiednimi kwalifikacjami do utrzymywania kontaktu z Zamawiającym oraz do sprawowania nadzoru nad pracownikami Wykonawcy na terenie budowy. We wszelkich sprawach związanych z wykonaniem robót Wykonawca kontaktować się będzie bezpośrednio i wyłącznie z Zamawiającym, kierownikiem budowy lub osobami wskazanymi przez Zamawiającego.
6. Wykonawca jest obowiązany odsunąć od wykonywania pracy lub podejmowania czynności każdą osobę, która przez swój brak kwalifikacji lub z innego powodu zagraża w jakikolwiek sposób należytemu wykonaniu Umowy.

§ 5

1. Za wykonanie przedmiotu Umowy Zamawiający zapłaci Wykonawcy wynagrodzenie w łącznej kwocie wynoszącej …… złotych netto. Do kwoty wynagrodzenia doliczony zostanie należny podatek VAT.
2. Ostateczna wartość wynagrodzenia wymienionego w ust. 1 zostanie określona na podstawie kosztorysu powykonawczego opracowanego przez Wykonawcę opartego na cenach jednostkowych zawartych w kosztorysie ofertowym.

3. Wynagrodzenie określone w ustępie nr 1 obejmuje wszelkie koszty związane z wykonaniem przedmiotu umowy, w szczególności koszty wszystkich robót budowlanych objętych dokumentacją włącznie z uporządkowaniem placu budowy po zakończeniu robót, koszty materiałów łącznie z ich transportem, koszty sprzętowe, koszty ubezpieczenia prowadzonych robót i budowy i inne koszty.
4. Strony dopuszczają możliwość dokonania zmian postanowień zawartej umowy w stosunku do treści oferty w przypadku, gdy konieczność wprowadzenia takich zmian wynika z

okoliczności, których nie można było przewidzieć w chwili zawarcia umowy, a takie zmiany są niezbędne do prawidłowego wykonania zamówienia. Dopuszcza się również wprowadzenie w trakcie budowy zmian materiałowo - technologicznych oraz innych, które zostaną zaakceptowane przez projektanta, inwestora i Wykonawcę, które nie zmienią celu oraz przeznaczenia całej inwestycji. Zmiany cen robót opierać się będą na cenach / wskaźnikach cen uwzględnionych w ofercie / kosztorysie ofertowym. Przedłużenie terminu wykonania zamówienia może nastąpić w przypadku wystąpienia zdarzeń uniemożliwiających lub utrudniających wykonanie zamówienia w terminie, których Wykonawca lub Zamawiający nie mogli przewidzieć np.: panujące warunki atmosferyczne, w tym nietypowe dla danej pory roku warunki pogodowe (deszcz, śnieg, grad), utrudniające terminowe lub prawidłowe wykonanie zamówienia, wystąpienie siły wyższej czy opóźnienie przez producenta wykonania danej maszyny.

5. Podstawą zapłaty wynagrodzenia dla Wykonawcy będą bezusterkowe protokoły odbiorów częściowych i odbioru końcowego podpisane przez obie strony oraz faktury Wykonawcy wystawione Zamawiającemu na podstawie tych protokołów.
6. Płatności za faktury wystawiane Zamawiającemu przez Wykonawcę dokonywane będą przelewem, na wskazany przez Wykonawcę rachunek bankowy, w terminie **7 dni** kalendarzowych, licząc od dnia doręczenia danej faktury Zamawiającemu.
7. Wykonawca oświadcza, iż w przypadku zaistnienia konieczności wykonania robót dodatkowych wykraczających poza zakres przedmiotu niniejszej Umowy, o którym mowa w § 1, przedłoży na życzenie Zamawiającego dodatkową ofertę ich wykonania.

§ 6

1. Strony postanawiają, że będą stosowane następujące rodzaje odbiorów robót:
    a. odbiory częściowe
    b. odbiór końcowy
2. Odbiory częściowe dokonywane będą przez Zamawiającego na wniosek Wykonawcy w terminie siedmiu dni kalendarzowych licząc od daty zgłoszenia gotowości do odbioru przez Wykonawcę. Z czynności odbioru częściowego sporządzany będzie pisemny protokół, który określać będzie procentowe, wartościowe wykonanie poszczególnych elementów robót / zadań na dzień sporządzenia protokołu. Bezusterkowy protokół odbioru częściowego podpisany przez obie strony będzie stanowił podstawę do wystawienia faktury za częściowe wykonanie robót.
3. Wykonawca powiadomi Zamawiającego o gotowości do odbioru końcowego po faktycznym wykonaniu robót, potwierdzonym w dzienniku budowy wpisem dokonanym przez kierownika budowy.
4. Zamawiający zobowiązany jest do dokonania lub odmowy dokonania odbioru końcowego, w terminie nie przekraczającym czternastu dni roboczych od daty wpisu przez kierownika budowy do dziennika budowy informacji o zakończeniu robót.
5. Jeśli w toku czynności odbioru końcowego zostaną stwierdzone wady, Zamawiającemu przysługują następujące uprawnienia:
    a. jeżeli wady nadają się do usunięcia, Zamawiający może odmówić odbioru do czasu usunięcia tych wad wyznaczając dodatkowy 14-dniowy termin, zachowując

jednocześnie prawo do zastosowania kar umownych, o których mowa w niniejszej umowie,

b. jeżeli wady nie nadają się do usunięcia lub jeżeli wady uniemożliwiają użytkowanie przedmiotu umowy zgodnie z przeznaczeniem, Zamawiający może odstąpić od umowy lub żądać wykonania przedmiotu umowy po raz drugi, a Wykonawca w obu przypadkach zapłaci Zamawiającemu karę umowną w wysokości **10%** wynagrodzenia określonego w niniejszej umowie.
c. jeżeli wady nie nadają się do usunięcia ale umożliwiają użytkowanie przedmiotu umowy zgodnie z przeznaczeniem, Zamawiający może odstąpić od umowy lub może dokonać odbioru przedmiotu umowy po odpowiednim obniżeniu wynagrodzenia, o którym mowa w niniejszej umowie.

6. Wykonawca jest zobowiązany do zawiadomienia Zamawiającego o usunięciu wad oraz do żądania wyznaczenia terminu na odbiór zakwestionowanych poprzednio robót.
7. Za datę odbioru końcowego uważa się datę odbioru bez usterek, po usunięciu wszelkich ewentualnych wad w trybie określonym powyżej. Bezusterkowy protokół odbioru końcowego podpisany przez obie strony będzie stanowił podstawę do wystawienie faktury końcowej.
8. Wraz z podpisaniem protokołu odbioru końcowego Wykonawca przekaże Zamawiającemu kompletną dokumentację powykonawczą niezbędną do złożenia informacji o zakończeniu robót w PINB.

§ 7

1. Wykonawca ponosi wyłączną odpowiedzialność materialną za powierzony mu materiał, maszyny i urządzenia.
2. W przypadku ich uszkodzenia, zniszczenia, zużycia ponad wynikające z normalnej eksploatacji albo utraty Wykonawca jest obowiązany do naprawienia szkody poniesionej przez Zamawiającego z tego tytułu lub przywrócenia stanu sprzed powstania szkody.
3. W przypadku gdyby Wykonawca realizował roboty lub czynności objęte niniejszą Umową bez należytej staranności, niezgodnie z zasadami sztuki budowlanej, normami, obowiązującymi przepisami prawa, zasadami BHP, dokumentacją projektowo-techniczną, lub sprzecznie z Umową, Zamawiający ma prawo:
    a. nakazać Wykonawcy zaprzestanie wykonywania robót lub czynności,
    b. odstąpić od Umowy,
    c. powierzyć poprawienie lub wykonanie robót objętych Umową innym podmiotom na koszt i niebezpieczeństwo Wykonawcy,
    d. potrącić z wynagrodzenia Wykonawcy należności z tytułu poniesionej szkody.
4. Wykonawca zapłaci Zamawiającemu kary umowne w przypadku:
    a. zwłoki w należytym wykonaniu Umowy w wysokości **0,2%** wartości umowy netto za każdy dzień zwłoki;
    b. zwłoki w usunięciu wad stwierdzonych przy odbiorze lub ujawnionych w okresie rękojmi lub gwarancji w wysokości **0,2%** wartości umowy netto za każdy dzień zwłoki, liczony od upływu wyznaczonego Wykonawcy terminu usunięcia wad;
    c. odstąpienia przez Wykonawcę od wykonania Umowy, w całości lub części, z przyczyn, za które Zamawiający nie odpowiada w wysokości **10%** wartości

umowy netto lub odpowiednio **10%** wartości netto robót i czynności, od których wykonania odstąpiono.

d. odstąpienia od Umowy przez Zamawiającego, w całości lub w części, z przyczyn, za które Wykonawca odpowiada, w szczególności w związku z nienależytym wykonywaniem przez Wykonawcę robót lub czynności objętych niniejszą Umową w wysokości **10%** wartości umowy netto lub odpowiednio **10%** wartości netto robót i czynności, od których wykonania odstąpiono.

5. Kary, o których mowa w ust. 5 oraz w paragrafie 6 ust. 5, Wykonawca zapłaci na wskazany przez Zamawiającego rachunek bankowy przelewem, w terminie 14 dni kalendarzowych od dnia doręczenia mu żądania Zamawiającego zapłaty takiej kary umownej.
6. Niezależnie od naliczenia kar umownych, które przewiduje niniejsza Umowa, Zamawiającemu przysługuje prawo do dochodzenia od Wykonawcy odszkodowania na zasadach ogólnych.
7. Wykonawca nie ponosi odpowiedzialności za uchybienia w uzgodnionych terminach realizacji robót, powstałe z winy Zamawiającego. W przypadku wystąpienia przestojów w pracy Wykonawcy z winy Zamawiającego, uzgodnione terminy wykonania robót przedłużone zostaną o czas trwania przestojów.

§ 8

1. Wykonawca udziela gwarancji na wykonane roboty budowlane i czynności, o których mowa w § 1 umowy, na okres …… miesięcy.
2. Bieg gwarancji, o której mowa w ust. 1, liczony będzie od daty odbioru końcowego.
3. Wykonawca obowiązany jest bez dodatkowego wezwania dostarczać Zamawiającemu wszystkie wymagane prawem atesty, certyfikaty i specyfikacje techniczne na zastosowane materiały pod rygorem odmowy dokonania przez Zamawiającego odbioru robót wykonanych przez Wykonawcę.

§ 9

1. Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają zachowania formy pisemnej pod rygorem nieważności.
2. Do spraw nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy prawa powszechnie obowiązującego, w szczególności ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny.
3. Umowa została sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

ZAMAWIAJĄCY **WYKONAWCA**

…… ……

Tomasz Skołysz