

WZÓR - UMOWA O ROBOTY BUDOWLANE

Nr: DAG.261.2.....2026

zawarta w Katowicach w dniu 2026 r. pomiędzy:

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

zwanym dalej „Zamawiającym”,

a

.....
zwanym dalej „Wykonawcą”,

zwanymi dalej łącznie „Stronami”, a osobno „Stroną”.

Umowa niniejsza zostaje zawarta na podstawie art. 2 ust. 1 pkt 1 ustawy z 11 września 2019 r. Prawo zamówień publicznych (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1320 ze zm.), z wyłączeniem stosowania przepisów tej ustawy.

§ 1

1. Na podstawie niniejszej umowy Wykonawca wykona na rzecz Zamawiającego roboty budowlane w ramach zadania remontowego pn.: „Remont pokoi mieszkalnych wraz z dostosowaniem pomieszczeń higieniczno-sanitarnych dla osób niepełnosprawnych w budynku Domu Pomocy Społecznej „Przystań” w Katowicach”, zgodnie z postanowieniami niniejszej umowy, ofertą Wykonawcy wraz z załącznikami oraz opisem przedmiotu zamówienia, zwanymi dalej łącznie „**przedmiotem umowy**”.

2. Dokumenty, o których mowa w ust. 1, stanowią integralną część umowy.

3. Wykonawca oświadcza i zapewnia, że przedmiot umowy zostanie wykonany zgodnie z zasadami wiedzy technicznej, sztuki budowlanej, podwyższonymi standardami staranności wynikającymi z zawodowego charakteru wykonywanej działalności, obowiązującymi przepisami prawa oraz najlepszą wiedzą Wykonawcy.

4. W przypadku wykonywania robót w sposób niezgodny z wymogami, o których mowa w ust. 3, Zamawiający ma prawo zażądać zmiany sposobu wykonywania robót oraz usunięcia wszelkich wad na koszt Wykonawcy, także 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 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1411 ze zm.), 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 dnia **30 września 2026 r., przy czym okres prowadzenia robót, liczony od dnia ich rozpoczęcia, nie może przekroczyć 8 tygodni.**

§ 3

1. Wykonawca wykona przedmiot umowy z własnych wyrobów i materiałów budowlanych oraz przy użyciu narzędzi, sprzętu i urządzeń będących w dyspozycji Wykonawcy, chyba że opis przedmiotu zamówienia lub pisemne ustalenia Stron stanowią inaczej.

2. Wykonawca ponosi odpowiedzialność za jakość, zgodność z przepisami oraz przydatność użytych materiałów i wyrobów budowlanych do wykonania przedmiotu umowy.

§ 4

1. Zamawiający przekazuje Wykonawcy teren budowy protokołem przekazania.
2. Wykonawca zobowiązany jest utrzymywać gotowość do przejścia terenu budowy w terminie wskazanym przez Zamawiającego.
3. Po przejściu terenu budowy Wykonawca na własny koszt zobowiązany jest w szczególności:
 - 1) strzec mienia, w tym mienia własnego znajdującego się na przekazanym terenie, oraz zapewnić odpowiednie warunki bezpieczeństwa dla ludzi i środowiska;
 - 2) prowadzić prace w sposób niezakłócający funkcjonowania sąsiadujących pomieszczeń i obiektów;
 - 3) utrzymywać porządek na terenie prowadzenia robót oraz po ich zakończeniu uporządkować teren budowy.
4. Do obowiązków Wykonawcy należy ponadto w szczególności:
 - 1) przejście od Zamawiającego terenu budowy w terminie wskazanym w protokole, o którym mowa w § 4 ust. 1;
 - 2) zapewnienie stałego kierowania robotami;
 - 3) zatrudnienie przy wykonywaniu robót osób posiadających kwalifikacje niezbędne do należytego i terminowego wykonania przedmiotu umowy;
 - 4) przestrzeganie przepisów BHP, przepisów przeciwpożarowych oraz innych obowiązujących przepisów prawa;
 - 5) wykonanie innych 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 terenu 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 z opisem przedmiotu zamówienia oraz Programem Funkcjonalno-Użytkowym, które stanowią integralną część niniejszej umowy. Wykonawca potwierdza, że opis przedmiotu zamówienia umożliwia wykonanie robót budowlanych stanowiących przedmiot umowy w ramach wynagrodzenia uzgodnionego przez Strony.
3. Wykonawca zobowiązuje się do niezwłocznego informowania Zamawiającego o wszelkich wadach opisu przedmiotu zamówienia dostrzeżonych w trakcie wykonywania robót, nie później niż w terminie 3 dni od dnia ich ujawnienia. W przypadku zaniechania zawiadomienia Zamawiającego o zauważonych wadach Wykonawca ponosi odpowiedzialność wobec Zamawiającego za szkody wynikłe z tego zaniechania.
4. Roboty, których obowiązek wykonania wynika z opisu przedmiotu zamówienia, nie będą traktowane jako roboty dodatkowe ani uzupełniające, a Wykonawcy nie będą przysługiwać roszczenia z tytułu ich wykonania ponad wynagrodzenie określone w niniejszej umowie.
5. Zamawiający ma prawo dokonywać bieżącej kontroli robót wykonywanych przez Wykonawcę. Zamawiający dołoży starań, aby bieżąca kontrola robót nie zakłócała normalnego toku ich wykonywania. Do chwili dokonania odbioru końcowego Zamawiający ma prawo żądać od Wykonawcy usunięcia wszelkich dostrzeżonych wad, niezależnie od wcześniej wykonanych testów i kontroli.

§ 6

Wykonawca wykona przedmiot umowy samodzielnie.

§ 7

1. Za wykonanie przedmiotu umowy Wykonawca otrzyma wynagrodzenie ryczałtowe w wysokości zł netto (słownie:), powiększone o należny podatek od towarów i usług według stawki %, co stanowi zł brutto (słownie:).
2. Wynagrodzenie, o którym mowa w ust. 1, obejmuje wszelkie koszty obowiązków Wykonawcy wynikających z umowy i obowiązujących przepisów, w tym w szczególności koszty prac przygotowawczych, porządkowych, materiałów, sprzętu, transportu, robocizny oraz innych czynności niezbędnych do prawidłowego wykonania przedmiotu umowy.

§ 8

1. Faktury VAT z tytułu należności wynikających z realizacji niniejszej umowy wystawiane będą na: podmiot 2 - Miasto Katowice, ul. Młyńska 4, 40-098 Katowice, NIP: 634-001-01-47; podmiot 3 - Dom Pomocy Społecznej „Przystań”, NIP: 6341937136.
2. Wynagrodzenie za wykonanie przedmiotu umowy będzie płatne Wykonawcy w terminie 30 dni od dnia prawidłowego wystawienia faktury w KSeF, tj. oznaczenia Domu Pomocy Społecznej „Przystań” w polu „podmiot 3” oraz uzupełnienia pola „rola 8 - JST odbiorca”.
3. Za dzień zapłaty uważa się dzień obciążenia rachunku bankowego Zamawiającego.
4. Faktury wystawione nieprawidłowo, przedwcześnie lub bezpodstawnie nie rodzą obowiązku zapłaty po stronie Zamawiającego.
5. Zamawiający dokona płatności na rachunek bankowy wskazany przez Wykonawcę, który jest rachunkiem rozliczeniowo-firmowym albo imiennym rachunkiem w spółdzielczej kasie oszczędnościowo-kredytowej, zgłoszonym do właściwego urzędu skarbowego i widniejącym na Białej Liście.

§ 9

1. Po zakończeniu wszystkich robót objętych przedmiotem umowy Wykonawca zgłosi Zamawiającemu gotowość do odbioru końcowego w formie pisemnej.
2. Do zgłoszenia gotowości do odbioru końcowego Wykonawca załączy:
 - 1) oświadczenie o wykonaniu robót zgodnie z umową, obowiązującymi przepisami, zasadami wiedzy technicznej i sztuki budowlanej;
 - 2) inne dokumenty wymagane umową lub niezbędne do prawidłowego przeprowadzenia odbioru, jeżeli dotyczą przedmiotu umowy.
3. Zamawiający, w terminie 7 dni od dnia otrzymania zgłoszenia, dokona jego weryfikacji pod względem kompletności. W przypadku stwierdzenia braków Zamawiający wezwie Wykonawcę do ich uzupełnienia, wyznaczając odpowiedni termin.
4. Jeżeli zgłoszenie jest kompletne, Zamawiający wyznaczy termin rozpoczęcia czynności odbioru końcowego. Rozpoczęcie czynności odbiorowych nastąpi nie później niż w terminie 14 dni od dnia przyjęcia przez Zamawiającego kompletnego zgłoszenia gotowości do odbioru.
5. Z czynności odbioru końcowego zostanie sporządzony protokół odbioru końcowego, zawierający w szczególności ustalenia dokonane w toku odbioru, stwierdzone wady lub braki, zalecenia Zamawiającego oraz terminy ich usunięcia, jeżeli dotyczy.
6. Jeżeli w toku czynności odbiorowych Zamawiający stwierdzi, że przedmiot umowy nie został wykonany w całości albo posiada wady istotne uniemożliwiające jego użytkowanie zgodnie z przeznaczeniem, Zamawiający może odmówić dokonania odbioru końcowego. Odmowa odbioru zostanie stwierdzona w protokole wraz ze wskazaniem przyczyn odmowy oraz dalszego trybu postępowania.
7. Jeżeli w toku czynności odbiorowych zostaną stwierdzone wady lub braki nieistotne, Zamawiający może dokonać odbioru końcowego z zastrzeżeniami, wyznaczając Wykonawcy termin na ich usunięcie, nie krótszy niż 3 dni robocze.

8. Wykonawca zobowiązany jest usunąć stwierdzone wady lub braki na własny koszt i ryzyko, w terminie wyznaczonym przez Zamawiającego.
9. W przypadku nieusunięcia wad lub braków w wyznaczonym terminie Zamawiający może, bez uprzedniego upoważnienia sądu, zlecić ich usunięcie podmiotowi trzeciemu na koszt i ryzyko Wykonawcy. Zamawiający jest uprawniony do potrącenia poniesionych z tego tytułu kosztów z wynagrodzenia Wykonawcy, na co Wykonawca wyraża zgodę.
10. Podstawą wystawienia faktury jest podpisany przez Strony protokół odbioru końcowego bez zastrzeżeń albo protokół odbioru końcowego z zastrzeżeniami, jeżeli Zamawiający uzna, że stwierdzone wady lub braki nie uniemożliwiają użytkowania przedmiotu umowy zgodnie z przeznaczeniem.

§ 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 namiesiące. Okres gwarancji na przedmiot umowy rozpoczyna bieg od dnia podpisania protokołu odbioru końcowego stwierdzającego wykonanie robót budowlanych objętych przedmiotem umowy.
3. Postanowienia niniejszej umowy, w szczególności § 10 i § 11, stanowią oświadczenie gwarancyjne Wykonawcy w rozumieniu przepisów Kodeksu cywilnego. Wykonawca nie jest zobowiązany do wystawienia odrębnego dokumentu gwarancyjnego, chyba że Zamawiający zażąda tego najpóźniej w dniu odbioru końcowego.
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 ani nie zawiesza uprawnień Zamawiającego z tytułu rękojmi za wady przedmiotu umowy.

§ 11

1. Zamawiający zawiadomi Wykonawcę o wadach przedmiotu umowy w terminie 30 dni od dnia wykrycia wady. Zawiadomienie może nastąpić według wyboru Zamawiającego w formie pisemnej albo za pośrednictwem poczty elektronicznej.
2. Wykonawca zobowiązany jest na własny koszt do usunięcia wad przedmiotu umowy ujawnionych w okresie gwarancji. Wykonawca przystąpi do usuwania wad w terminie do 7 dni 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 i robót, jak również wszelkich materiałów, sprzętu oraz innych środków użytych w związku z usuwaniem wady.
4. Wady będą usuwane w obiekcie Zamawiającego, chyba że ze względu na charakter wady Strony uzgodnią inny sposób jej usunięcia.
5. W przypadku nieusunięcia wady przedmiotu umowy przez Wykonawcę w terminie wskazanym zgodnie z ust. 2, Zamawiający ma prawo zlecić usunięcie wady innemu podmiotowi- bez uprzedniego upoważnienia Sądu, a kosztami tych prac obciążyć Wykonawcę (wykonanie zastępcze), na co Wykonawca wyraża zgodę.

§ 12

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..... miesięcy.
2. W okresie rękojmi za wady Zamawiający zawiadomi Wykonawcę o wadach przedmiotu umowy w terminie do 30 dni od dnia wykrycia wady. Zawiadomienie może nastąpić według wyboru Zamawiającego w formie pisemnej albo za pośrednictwem poczty elektronicznej.
3. Wykonawca zobowiązany jest na własny koszt do usunięcia wad przedmiotu umowy. Wykonawca przystąpi do usuwania wad w terminie do 2 dni roboczych od dnia otrzymania zawiadomienia, o którym mowa w ust. 2. 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 i robót, jak również wszelkich materiałów, sprzętu oraz innych środków użytych w związku z usuwaniem wady.
5. W przypadku nieusunięcia wady przedmiotu umowy przez Wykonawcę w terminie wskazanym zgodnie z ust. 3, Zamawiający ma prawo zlecić usunięcie wady innemu podmiotowi, a kosztami tych prac obciążyć Wykonawcę (wykonanie zastępcze), na co Wykonawca wyraża zgodę.
6. Wybór uprawnień przysługujących z tytułu rękojmi albo gwarancji jakości należy do wyłącznej kompetencji Zamawiającego.
7. Zamawiający ma prawo dochodzić roszczeń z tytułu rękojmi albo gwarancji jakości po upływie okresu rękojmi lub gwarancji jakości, jeżeli wady zostały zgłoszone w tym okresie.

§ 13

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 zł;
 - 2) każdy dzień zwłoki w usunięciu wad przedmiotu umowy w terminie wyznaczonym zgodnie z § 11 ust. 2 umowy - w wysokości 0,2% wynagrodzenia netto wskazanego w § 7 ust. 1 umowy;
 - 3) każdy dzień zwłoki w usunięciu wad ujawnionych w okresie gwarancji jakości albo rękojmi za wady w stosunku do terminu wyznaczonego zgodnie z § 12 ust. 3 umowy - w wysokości 0,2% wynagrodzenia netto wskazanego w § 7 ust. 1 umowy;
 - 4) odstąpienie od umowy przez Zamawiającego 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, jak i zastrzeżonych w niniejszej umowie kar umownych z innych tytułów.
3. Zamawiający zastrzega sobie prawo do dochodzenia na zasadach ogólnych określonych w Kodeksie cywilnym odszkodowania przewyższającego wysokość zastrzeżonych kar umownych, jeżeli kary umowne nie pokrywają poniesionej przez Zamawiającego szkody.
4. Strony uzgadniają, iż Zamawiający uprawniony jest do potrącania należności z tytułu kar umownych z wynagrodzenia Wykonawcy, na co Wykonawca wyraża zgodę.

§ 14

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

§ 15

1. Zamawiający może odstąpić od umowy w całości albo w części w przypadkach przewidzianych w przepisach prawa oraz w przypadkach określonych w niniejszej umowie.

2. Zamawiający może odstąpić od umowy z przyczyn leżących po stronie Wykonawcy, w szczególności, gdy:

- 1) Wykonawca nie rozpoczął wykonywania robót w terminie 7 dni od dnia przekazania terenu budowy, pomimo wezwania Zamawiającego;
- 2) Wykonawca przerwał wykonywanie robót bez uzasadnionej przyczyny i przerwa trwa dłużej niż 5 dni roboczych;
- 3) Wykonawca wykonuje roboty niezgodnie z umową, zasadami wiedzy technicznej, sztuką budowlaną lub obowiązującymi przepisami prawa i nie usuwa stwierdzonych nieprawidłowości w terminie wyznaczonym przez Zamawiającego;
- 4) opóźnienie Wykonawcy w rozpoczęciu, prowadzeniu lub zakończeniu robót wskazuje, że wykonanie przedmiotu umowy w terminie określonym w § 2 umowy nie jest prawdopodobne;
- 5) Wykonawca wykonuje przedmiot umowy przy udziale podwykonawców bez zgody Zamawiającego;
- 6) Wykonawca narusza przepisy BHP, przepisy przeciwpożarowe lub zasady organizacyjne obowiązujące w obiekcie Zamawiającego i nie zaprzestaje naruszeń pomimo wezwania;
- 7) Wykonawca utracił zdolność do należytego wykonania umowy, w szczególności zaprzestał prowadzenia działalności albo znajduje się w sytuacji uniemożliwiającej prawidłową realizację przedmiotu umowy.

3. Przed odstąpieniem od umowy Zamawiający wezwie Wykonawcę do usunięcia naruszeń lub należytego wykonywania umowy, wyznaczając mu odpowiedni termin, nie krótszy niż 3 dni robocze, chyba że z okoliczności wynika, że wyznaczenie terminu byłoby bezcelowe albo dalsze wykonywanie umowy zagraża interesowi Zamawiającego.

4. Oświadczenie o odstąpieniu od umowy wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności i powinno zawierać uzasadnienie.

5. W razie odstąpienia od umowy Strony sporządzą protokół zaawansowania robót na dzień odstąpienia. Protokół będzie podstawą do rozliczenia robót należycie wykonanych do dnia odstąpienia, o ile mogły zostać wykorzystane przez Zamawiającego i nie są dotknięte wadami istotnymi.

6. Odstąpienie od umowy z przyczyn leżących po stronie Wykonawcy nie pozbawia Zamawiającego prawa do naliczenia kar umownych oraz dochodzenia odszkodowania przewyższającego wysokość zastrzeżonych kar umownych na zasadach ogólnych.

§ 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: