

PROJEKT UMOWY

UMOWA O ROBOTY BUDOWLANE NR

Umowa zawarta w dniu w Bielsku-Białej pomiędzy
Fundacją Zapobiegania i Resocjalizacji Uzależnień „Nadzieja” z siedzibą w Bielsku-Białej
przy ul. Barkowskiej 167c, reprezentowaną przez Panią Katarzynę Sitek – przewodniczącą Zarządu
Fundacji, zwaną dalej ZAMAWIAJĄCYM,

a

.....
.....,
.....,
....., zwanym/zwaną dalej
WYKONAWCĄ

§ 1

PRZEDMIOT UMOWY

1. ZAMAWIAJĄCY zleca, a WYKONAWCA przyjmuje do wykonania roboty budowlane polegające na termomodernizacji budynku Katolickiego Ośrodka Wychowania i Terapii Młodzieży „Nadzieja” (zakład leczniczy, gdzie podmiotem leczniczym jest Fundacja Zapobiegania i Resocjalizacji Uzależnień „Nadzieja” w Bielsku-Białej przy ul. Barkowskiej 167c, na działkach nr 1471/8 i 1471/9) obejmującej izolację pionowej przegrody zewnętrznej
2. Roboty budowlane obejmują w szczególności:
 - 1) ocieplenie ściany,
 - 2) elewacja,
 - 3) podbitka drewniana,
 - 4) podokienniki zewnętrzne,
 - 5) izolacja fundamentu.
3. WYKONAWCA oświadcza, że przed podpisaniem niniejszej Umowy, zapoznał się z wszystkimi dokumentami, warunkami, w tym projektem architektoniczno–budowlanym i pozwoleniem na budowę, które są niezbędne do wykonania przedmiotu umowy i nie wnosi do nich żadnych zastrzeżeń.

§ 2

TERMINY

1. Przekazanie placu budowy nastąpi w ciągu 2 dni od daty podpisania umowy.
2. Zakończenie całości robót nastąpi do dnia 20.10.2026 r.

3. Za datę zakończenia robót budowlanych rozumie się datę podpisania końcowego protokołu odbioru bezusterkowego prac.
4. Strony zgodnie ustalają, że termin wykonania Umowy obejmuje również termin przeznaczony na usunięcie stwierdzonych przy dokonywaniu odbioru technicznego przedmiotu umowy usterek i wad dotyczących etapów budowy.

§ 3

WARUNKI ODBIORU ROBÓT

1. Strony ustalają, że przedmiotem odbioru końcowego jest bezusterkowe wykonanie przedmiotu zamówienia objętego niniejszą umową, potwierdzone protokołem odbioru końcowego. Data podpisania protokołu odbioru końcowego przez ZAMAWIAJĄCEGO jest datą zakończenia realizacji przedmiotu umowy.
2. Odbiorom częściowym będą podlegały roboty zanikające i ulegające zakryciu, z tym, że odbiór tych robót przez ZAMAWIAJĄCEGO nastąpi w terminie bezzwłocznym po zgłoszeniu przez WYKONAWCĘ, nie dłuższym jednak niż 3 dni robocze.
3. Roboty budowlane, dla których Strony ustalą odbiory częściowe, WYKONAWCA każdorazowo zgłosi wpisem do Dziennika Budowy, a ZAMAWIAJĄCY dokona ich odbioru bezzwłocznie tak, aby nie spowodować przerw w realizacji przedmiotu umowy. Dla dokonania odbioru częściowego WYKONAWCA przedłoży inspektorowi nadzoru inwestorskiego niezbędne dokumenty, a w szczególności świadectwa jakości, certyfikaty, atesty, aprobaty dotyczące odbieranego elementu robót.
4. ZAMAWIAJĄCY powoła specjalną komisję i dokona odbioru końcowego.
5. W czynnościach odbioru końcowego powinni uczestniczyć przedstawiciele WYKONAWCY oraz jednostek, których udział nakazują odrębne przepisy.
6. Na co najmniej 4 dni robocze przed dniem odbioru końcowego WYKONAWCA przedłoży ZAMAWIAJĄCEMU wszystkie dokumenty pozwalające na ocenę prawidłowości wykonania przedmiotu umowy, a w szczególności dokumentację powykonawczą, Dziennik budowy, świadectwa jakości, certyfikaty oraz atesty.
7. Z czynności odbioru końcowego zostanie sporządzony protokół, który zawierać będzie wszystkie ustalenia, zalecenia poczynione w trakcie odbioru.
8. Z dniem protokolarnego odbioru końcowego przechodzi na ZAMAWIAJĄCEGO ryzyko utraty lub uszkodzenia zadania.
9. Jeżeli w toku czynności odbioru zostanie stwierdzone, że przedmiot umowy nie osiągnął gotowości do odbioru z powodu nie zakończenia robót lub jego wadliwego wykonania, to ZAMAWIAJĄCY odmówi odbioru z winy WYKONAWCY.
10. Jeżeli w toku czynności odbioru końcowego zadania zostaną stwierdzone wady:

- 10.1. Nadające się do usunięcia, to ZAMAWIAJĄCY może zażądać usunięcia wad, wyznaczając odpowiedni termin; fakt usunięcia wad zostanie stwierdzony protokolarnie, a terminem odbioru w takich sytuacjach będzie termin usunięcia wad określony w protokole usunięcia wad. W przypadku nieusunięcia wad w oznaczonym terminie, ZAMAWIAJĄCY ma prawo je usunąć w zastępstwie WYKONAWCY i na jego koszt, bez wyznaczenia mu dodatkowego terminu na usunięcie wad.
- 10.2. Nie nadające się do usunięcia, to ZAMAWIAJĄCY może:
- 10.2.1. Jeżeli wady umożliwiają użytkowanie obiektu zgodnie z jego przeznaczeniem, obniżyć wynagrodzenie WYKONAWCY odpowiednio do utraconej wartości użytkowej, estetycznej i technicznej.
- 10.2.2. Jeżeli wady uniemożliwiają użytkowanie obiektu zgodnie z jego przeznaczeniem, zażądać wykonania przedmiotu umowy po raz drugi, zachowując prawo do naliczania WYKONAWCY zastrzeżonych kar umownych i odszkodowań na zasadach określonych w niniejszej umowie. W przypadku niewykonania w ustalonym terminie przedmiotu umowy po raz drugi, odstąpić od umowy z winy WYKONAWCY.
11. Jeżeli w trakcie realizacji robót ZAMAWIAJĄCY zażąda badań, które nie były przewidziane niniejszą umową, to WYKONAWCA zobowiązany jest przeprowadzić te badania. Jeżeli w rezultacie przeprowadzenia tych badań okaże się, że zastosowane materiały bądź wykonanie robót jest niezgodne z umową, to koszty badań dodatkowych obciążają WYKONAWCĘ. W przeciwnym wypadku koszty tych badań obciążają ZAMAWIAJCEGO.

§ 4

NADZÓR

1. ZAMAWIAJĄCY powołuje Inspektora Nadzoru w osobie
2. WYKONAWCA jest zobowiązany zapewnić Inspektorowi dostęp do placu budowy i Dziennika Budowy.
3. WYKONAWCA jest zobowiązany stosować się do wszystkich poleceń i instrukcji Inspektora Nadzoru, które są zgodne z obowiązującymi normami i przepisami.

§ 5

OBOWIĄZKI STRON

1. Do obowiązków ZAMAWIAJĄCEGO należy:
 - 1.1. Dostarczenie Wykonawcy w jednym egzemplarzu dokumentacji papierowej w terminie przekazania placu budowy.
 - 1.2. Wprowadzenie WYKONAWCY na plac budowy na podstawie protokołu przekazania.

- 1.3. Przekazanie WYKONAWCY Dziennika Budowy.
- 1.4. Zapewnienie bieżącego nadzoru inwestorskiego i autorskiego.
- 1.5. Odebranie wykonanych robót w terminie 3 dni od momentu powiadomienia o ich wykonaniu przez WYKONAWCĘ.
- 1.6. Potwierdzanie zapisów w Dzienniku Budowy prowadzonym przez kierownika budowy.
- 1.7. Wskazanie punktów poboru energii elektrycznej i wody dla celów budowy i socjalnych.
2. Do obowiązków WYKONAWCY należy:
 - 2.1. Prawidłowe wykonanie przedmiotu umowy, określonego w § 1 niniejszej umowy zgodnie z projektem zatwierdzonym pozwoleniem na budowę z dnia 11.09.2008 r. nr 1120/2008 wydanym przez Prezydenta Miasta Bielska-Białej, z obowiązującymi normami, zasadami wiedzy i sztuki budowlanej, wytycznymi i zaleceniami uzgodnionymi do wykonania w czasie budowy oraz w terminie, o którym mowa w § 2 niniejszej Umowy.
 - 2.2. Prowadzenie Dziennika Budowy i udostępnianie go ZAMAWIAJĄCEMU celem dokonywania wpisów i potwierdzeń
 - 2.3. Nabycie materiałów budowlanych potrzebnych do prowadzenia robót oraz ich składowanie na placu budowy w sposób zapewniający ich bezpieczeństwo przed zniszczeniem i kradzieżą. ZAMAWIAJĄCY wymaga, aby wszystkie zastosowane materiały i urządzenia posiadały wymagane przepisami świadectwa, certyfikaty, aprobaty techniczne, które zostaną dostarczone przez wykonawcę przed ich zastosowaniem.
 - 2.4. Przedstawianie ZAMAWIAJĄCEMU do akceptacji próbek materiałów przed ich wbudowaniem.
 - 2.5. Wykonanie przedmiotu umowy siłami własnymi lub siłami podwykonawców. WYKONAWCA ponosi pełną odpowiedzialność za roboty, które wykona przy pomocy podwykonawców.
 - 2.6. Wykonanie przedmiotu umowy przy pomocy osób posiadających odpowiednie kwalifikacje, przeszkolonych w zakresie przepisów BHP i Ppoż. oraz wyposażonych w odpowiedni sprzęt, narzędzia i odzież.
 - 2.7. Utrzymanie porządku na terenie budowy w czasie realizacji prac.
 - 2.8. Zapewnienie nadzoru technicznego nad realizowanym zadaniem inwestycyjnym, nadzór nad personelem w zakresie porządku i dyscypliny pracy oraz koordynowanie działań podwykonawców.
 - 2.9. Zorganizowanie terenu budowy, oznakowanie prowadzonych robót oraz utrzymanie tego zabezpieczenia i oznakowania przez cały czas trwania realizacji zadania. Wykonawca ponosi pełną odpowiedzialność za teren budowy od chwili przejścia terenu budowy.
 - 2.10. Zabezpieczenie we własnym zakresie warunków socjalnych i innych przypisanych prawem warunków i świadczeń dla swoich pracowników. WYKONAWCA zrzeka się wszelkich roszczeń z tego tytułu wobec ZAMAWIAJĄCEGO.

- 2.11. Skuteczne informowanie ZAMAWIAJĄCEGO i Inspektora nadzoru o terminach zakrywania robót podlegających zakryciu oraz wykonania robót zanikowych. Jeżeli WYKONAWCA nie poinformował o tych faktach ZAMAWIAJĄCEGO i Inspektora nadzoru, zobowiązany jest odkryć roboty, a po ich odbiorze przywrócić do stanu pierwotnego na własny koszt.
- 2.12. Informowanie ZAMAWIAJĄCEGO o problemach lub okolicznościach mogących wpłynąć na jakość robót lub opóźnienia terminu zakończenia wykonania niniejszej Umowy.
- 2.13. Usuwanie awarii spowodowanych przez WYKONAWCĘ w trakcie prowadzenia robót budowlanych na terenie budowy.
- 2.14. Naprawienie wszelkich szkód osobowych, rzeczowych i finansowych wyrządzonych przez WYKONAWCĘ ZAMAWIAJĄCEMU oraz/lub osobom trzecim, w związku z wykonywaniem niniejszej umowy. W szczególności, w przypadku uszkodzenia lub zniszczenia mienia ZAMAWIAJĄCEGO i/lub osób trzecich w toku realizacji zadania, WYKONAWCA zobowiązuje się doprowadzić je do stanu pierwotnego i naprawić szkodę na własny koszt.
- 2.15. Niezwłoczne wykonanie robót nie objętych UMOWĄ, jeżeli są one niezbędne ze względu na bezpieczeństwo lub zabezpieczenie przed awarią.
- 2.16. Współpraca ze służbami ZAMAWIAJĄCEGO, udział w naradach technicznych.
- 2.17. Uporządkowanie terenu budowy i przekazanie go ZAMAWIAJĄCEMU po zakończeniu robót w terminie ustalonym na odbiór robót.

§ 6

WYNAGRODZENIE WYKONAWCY I ROZLICZENIA

1. Za wykonanie przedmiotu umowy WYKONAWCA otrzyma wynagrodzenie w wysokości zł. Kwota powyższa obejmuje podatek VAT w wysokości zł.
2. Wynagrodzenie opisane powyżej stanowi uzgodnione wynagrodzenie, które stanie się należne WYKONAWCY za wykonanie całości robót, robót gwarancyjnych oraz za należyte wykonanie jego zobowiązań i wywiązanie się z obowiązków zgodnie z niniejszą UMOWĄ.
3. Wykonanie robót dodatkowych nie objętych umową, może nastąpić jedynie na podstawie aneksu, sporządzonego w oparciu o zlecenie otrzymane od ZAMAWIAJĄCEGO.
4. Bez uprzedniej zgody ZAMAWIAJĄCEGO wykonane mogą być jedynie prace niezbędne ze względu na bezpieczeństwo lub konieczność zapobieżenia awarii.
5. Wypłata wynagrodzenia, o którym mowa w pkt. 1 nastąpi po odbiorze robót i podpisaniu końcowego protokołu bezusterkowego odbioru prac przez Inspektora Nadzoru, na podstawie dostarczonej ZAMAWIAJĄCEMU przez WYKONAWCĘ prawidłowo wystawionej faktury VAT w terminie 3 dni od dnia wpływu na rachunek ZAMAWIAJĄCEGO dotacji przyznanej przez

Zarząd Województwa Śląskiego (przyznanie dotacji na roboty budowlane stanowiące przedmiot niniejszej umowy potwierdza Zarządzenie nr 50/2026 Dyrektora Regionalnego Ośrodka Polityki Społecznej Województwa Śląskiego z dnia 19.06.2026 r.)

§ 7

GWARANCJE

1. Niezależnie od rękojmi przewidzianej w kodeksie cywilnym, WYKONAWCA udzieli ZAMAWIAJĄCEMU gwarancji na wszystkie wykonane roboty budowlane.
2. Termin gwarancji ustala się na 36 miesięcy od daty odbioru. Równocześnie WYKONAWCA udziela gwarancji za dostarczone urządzenia i wbudowane materiały na okres dłuższy, o ile gwarantują to producenci. WYKONAWCA prześle ZAMAWIAJĄCEMU komplet dokumentów gwarancyjnych na materiały i urządzenia nabyte na zlecenie ZAMAWIAJĄCEGO.
3. Reklamacje wykonuje się poprzez skierowanie konkretnego roszczenia do WYKONAWCY na piśmie niezwłocznie po ich ujawnieniu. WYKONAWCA będzie przyjmował zgłoszenia w swojej siedzibie, pod adresem:
.....
4. W okresie gwarancji wykonawca jest obowiązany, w ramach wynagrodzenia ustalonego w § 6 ust. 1., przystąpić do usuwania wad lub usterek w ciągu 24 godzin w dni robocze i 48 godzin w dni wolne i święta, oraz usunąć wady lub usterki najpóźniej w ciągu 7 dni od daty otrzymania zgłoszenia, chyba, że będzie to niemożliwe ze względów technicznych niezależnych od WYKONAWCY. W takim przypadku strony ustala inny termin usunięcia wad.
5. ZAMAWIAJĄCY może usunąć w zastępstwie WYKONAWCY i na jego koszt wady nie usunięte w uzgodnionym terminie, o którym mowa powyżej, po uprzednim zawiadomieniu WYKONAWCY. Kosztami związanymi z zastępczym usunięciem wad ZAMAWIAJĄCY obciąża WYKONAWCĘ.
6. W okresie trwania gwarancji dokonywanie wszelkich zmian i przeróbek mogących naruszyć konstrukcję budynku oraz instalacjach bez uzgodnienia z Inspektorem i WYKONAWCĄ obiektu powoduje utratę tych gwarancji.

§ 8

KARY UMOWNE

1. WYKONAWCA zapłaci ZAMAWIAJĄCEMU karę umowną:
 - 1.1. w przypadku odstąpienia od umowy przez WYKONAWCĘ lub ZAMAWIAJĄCEGO wskutek okoliczności, za które odpowiada WYKONAWCA - w wysokości **20%** wynagrodzenia brutto

- 1.2. w przypadku nieprzystąpienia do robót zgodnie z zatwierdzonym Harmonogramem - w kwocie **500,00 zł.** za każdy dzień zwłoki w rozpoczęciu realizacji robót
- 1.3. za zwłokę w wykonaniu umowy w ustalonym w umowie terminie w kwocie **1 000 zł** za każdy dzień zwłoki
- 1.4. W przypadku opóźnienia w usunięciu wad stwierdzonych przy odbiorze oraz w okresie trwania gwarancji i rękojmi w wysokości **0,5%** wynagrodzenia umownego brutto za przedmiot umowy za każdy dzień opóźnienia, liczonego od dnia wyznaczonego na usunięcie wad.
2. ZAMAWIAJĄCY zastrzega sobie prawo do dochodzenia odszkodowania uzupełniającego przenoszącego wysokość kar umownych do wysokości rzeczywiście poniesionej szkody.
3. W przypadku uzgodnienia zmiany terminów realizacji kara umowna będzie liczona od nowych terminów.

§ 9

ODSTĄPIENIE OD UMOWY

1. Oprócz przypadków wymienionych w treści Kodeksu cywilnego ZAMAWIAJĄCEMU przysługuje prawo odstąpienia od umowy :
 - 1.1. Zostanie ogłoszona upadłość lub rozwiązanie WYKONAWCY.
 - 1.2. Zostanie wydany nakaz zajęcia majątku WYKONAWCY w postępowaniu egzekucyjnym przedsiębiorstwa WYKONAWCY lub jego części czy też jego poszczególnych składników majątkowych.
 - 1.3. WYKONAWCA nie rozpoczął robót bez uzasadnionych przyczyn oraz nie kontynuuje ich pomimo wezwania ZAMAWIAJĄCEGO złożonego na piśmie.
2. Odstąpienie od umowy winno nastąpić w formie pisemnej pod rygorem nieważności takiego oświadczenia i powinno zawierać uzasadnienie.
3. W przypadku odstąpienia od umowy WYKONAWCĘ oraz ZAMAWIAJĄCEGO obciążają następujące obowiązki szczegółowe:
 - 3.1. W terminie 7 dni od daty odstąpienia od umowy WYKONAWCA przy udziale ZAMAWIAJĄCEGO sporządzi szczegółowy protokół inwentaryzacji robót w toku, wg stanu na dzień odstąpienia.
 - 3.2. WYKONAWCA zabezpieczy przerwane roboty w zakresie obustronnie uzgodnionym na koszt tej Strony, z której winy nastąpiło odstąpienie od umowy.
 - 3.3. WYKONAWCA zgłosi do dokonania przez ZAMAWIAJĄCEGO odbioru robót przerwanych oraz robót zabezpieczających, jeżeli odstąpienie od umowy nastąpiło z przyczyn, za które WYKONAWCA nie odpowiada.

- 3.4. WYKONAWCA niezwłocznie, najpóźniej w terminie 7 dni od daty odstąpienia od umowy, usunie z terenu budowy urządzenia przez niego dostarczone lub wniesione.
4. Odstąpienie od umowy nie zwalnia WYKONAWCY ani od odpowiedzialności za wady wykonanej części przedmiotu umowy, ani od zobowiązań z tytułu gwarancji jakości i rękojmi za wady wykonanej części przedmiotu umowy, ani od kar umownych za niewykonanie lub nienależyte wykonanie powyższych zobowiązań.
5. ZAMAWIAJĄCY w razie odstąpienia od umowy z przyczyn, za które WYKONAWCA nie ponosi odpowiedzialności, zobowiązany jest do:
- 5.1. Dokonania odbioru robót przerwanych oraz zapłaty wynagrodzenia za roboty, które zostały wykonane do dnia odstąpienia.
- 5.2. Przejęcia od WYKONAWCY pod swój dozór terenu budowy.

§10

USTALENIA DODATKOWE

1. Strony zobowiązują się do wzajemnego informowania o każdej zmianie adresów. Pierwszymi adresami stron są adresy wskazane w określeniu stron umowy.
2. Strony wyznaczają swoich przedstawicieli na budowie:
 - - przedstawiciel ZAMAWIAJĄCEGO,
 - - inspektor nadzoru,
 - - kierownik budowy,a w czasie ich nieobecności w pracy inni pracownicy wyznaczeni przez ZAMAWIAJĄCEGO lub WYKONAWCĘ posiadający stosowne uprawnienia. W przypadku upoważnienia innych pracowników na czas nieobecności wyżej wymienionych osób ZAMAWIAJĄCY/ WYKONAWCA powiadomi o tym fakcie WYKONAWCĘ/ ZAMAWIAJĄCEGO ze wskazaniem imienia i nazwiska oraz numeru posiadanych uprawnień budowlanych – każdego z wyznaczonych na zastępstwo pracowników (a także czasu trwania zastępstwa).
3. WYKONAWCA oraz podwykonawca nie może bez pisemnej zgody ZAMAWIAJĄCEGO dokonać przeniesienia wierzytelności wynikającej z niniejszej umowy na osobę trzecią.
4. Zmiany postanowień niniejszej umowy mogą nastąpić za zgodą obu stron i wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
5. Ewentualne spory wynikłe w związku z realizacją przedmiotu umowy, Strony zobowiązują się rozwiązywać w drodze wspólnych negocjacji, a w przypadku niemożności ustalenia kompromisu będą rozstrzygane przez Sąd właściwy dla siedziby ZAMAWIAJĄCEGO.
6. W sprawach, których nie reguluje niniejsza umowa, będą miały zastosowanie odpowiednie przepisy Kodeksu cywilnego, Prawa budowlanego z aktami wykonawczymi do tych ustaw.

7. Niniejszą umowę sporządzono w 3 (trzech) jednobrzmiących egzemplarzach, 2 (dwa) egzemplarze dla ZAMAWIAJĄCEGO i 1 (jeden) dla WYKONAWCY.

WYKONAWCA

ZAMAWIAJĄCY