

Umowa o roboty budowlane nr IV/...

Zawarta w dniu 2026 r. w Zabrzu pomiędzy:

Wspólnotą Mieszkaniową „Rokitnica” przy ul. Budowlanej 82-86 Zabrze

NIP 6482273922, Regon 276060985, adres ul. Wolności 94/114, 41-800 Zabrze, reprezentowaną przy zawarciu niniejszej umowy przez:

1. **Joanna Karlik** – pełnomocnik Zarządu Wspólnoty, licencjonowany zarządca nieruchomości prowadzący działalność gospodarczą pod firmą: Domostwo Joanna Karlik

zwaną w treści umowy „**Inwestorem**”

a

....

zwanym w treści umowy „**Wykonawcą**”.

o następującej treści:

§ 1. Przedmiot umowy.

1. Inwestor zleca, a Wykonawca przyjmuje do wykonania roboty budowlano-remontowe w nieruchomości położonej **przy ul. Budowlanej 82-84-86** zgodnie z:
 - 1) *Audytem remontowym budynku mieszkalnego przy ul. Budowlanej 82-86*, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej umowy,
 - 2) *Projektem remontu budynku mieszkalnego wielorodzinnego Instalacje elektryczne administracyjne*, stanowiącym załącznik nr 2 do niniejszej umowy,
 - 3) ofertą wykonawcy, stanowiącą załącznik nr 3 do niniejszej umowy,
 - 4) harmonogramem rzeczowo-terminowym realizacji robót, stanowiącym załącznik nr 4 do niniejszej umowy.
2. Przedmiot umowy obejmuje wykonanie zgodnie z dokumentacją, o której mowa w ust. 1, **wymiany instalacji elektrycznej** budynku, w szczególności:
 - 1) demontaż istniejącej instalacji elektrycznej,
 - 2) wymiana głównej linii zasilającej rozdzielnię główną budynku,
 - 3) montaż przeciwpożarowego wyłącznika prądu PWP,
 - 4) wymiana rozdzielnicy głównej budynku,
 - 5) wymiana tablic administracyjnych budynku,
 - 6) wymiana pionów zasilających mieszkania,
 - 7) montaż nowych tablic piętrowych – licznikowych,
 - 8) wyniesienie tablic licznikowych z mieszkań na klatkę schodową budynku,
 - 9) wymiana przewodów zasilających od tablic licznikowych do tablic mieszkaniowych,
 - 10) wykonanie nowego oświetlenia administracyjnego budynku (klatka schodowa, piwnica),
 - 11) wykonanie niezbędnych prac budowlanych np. przekucia, tynkowanie, malowanie,
 - 12) wykonanie pomiarów elektrycznych i sporządzenie protokołów,
 - 13) niezbędne uzgodnienia z Tauron Dystrybucja SA, w tym m.in. plombowanie liczników,
 - 14) wywóz i utylizację odpadów.
3. **Wykonawca wykona roboty siłami własnymi z własnych materiałów.**

4. Wykonawca uzgodni z Inwestorem szczegółowe rozwiązania (np. model lamp) i kolorystykę zastosowanych materiałów, o ile nie zostały określone w audycie lub projekcie budowlanym

§ 2. Termin realizacji umowy.

1. Strony ustalają następujące terminy wykonania robót:
 - ✓ termin rozpoczęcia robót: **1 lipca 2026 r.**
 - ✓ termin zakończenia robót: **30 listopada 2026 r.**
2. Termin rozpoczęcia robót będących przedmiotem niniejszej umowy jest równoznaczny z dniem protokolarnego przekazania miejsca wykonania prac Wykonawcy przez Inwestora.
3. O terminie rozpoczęcia prac Wykonawca powiadomi Inwestora z co najmniej z trzy dniowym wyprzedzeniem.
4. Termin zakończenia robót obejmuje zakończenie wykonywania wszystkich robót, potwierdzonych protokołem odbioru („bez usterek”), w tym wykonanie wszystkich wynikających z protokołu poprawek i zaleceń.

§ 3. Obowiązki Wykonawcy.

1. Wykonawca zobowiązuje się do wykonania robót zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, normami technicznymi, zasadami wiedzy technicznej oraz dokumentacją, o której mowa w § 1 ust. 1.
2. Wykonawca zobowiązuje się wykonywać roboty przy pomocy osób posiadających wymagane uprawnienia i kwalifikacje, w szczególności uprawnienia SEP właściwe dla zakresu wykonywanych prac.
3. Wykonawca zobowiązuje się do właściwego zabezpieczenia miejsca wykonywania robót oraz zapewnienia bezpieczeństwa mieszkańców, użytkowników budynku i osób trzecich przez cały okres realizacji prac.
4. Wykonawca ponosi całkowitą odpowiedzialność za szkody na osobie lub mieniu poniesione przez Inwestora lub osoby trzecie, a powstałe w wyniku lub w związku z wykonywaniem robót i usuwaniem wad i usterek przez Wykonawcę.
5. Jeżeli wystąpi szkoda, Wykonawca jest zobowiązany natychmiast powiadomić o tym Inwestora oraz podjąć wszelkie racjonalne środki w celu jej zabezpieczenia i zapobieżenia dalszemu zwiększeniu, a następnie we właściwy sposób naprawić ją na koszt własny, chyba że Inwestor otrzyma pełny zwrot takich kosztów od ubezpieczyciela, lub też szkoda została spowodowana wyłącznie wskutek umyślnego działania lub zaniechania Inwestora.
6. Jeżeli w stosunku do Inwestora zostaną zgłoszone roszczenia o naprawienie szkody powstałej z przyczyn, za które odpowiedzialność ponosi Wykonawca to Wykonawca niezwłocznie przejmie na siebie świadczenia wobec osób trzecich bądź – w zależności od przypadku, zwróci Inwestorowi wszystkie poniesione z tego tytułu koszty.
7. Wykonawca oświadcza, że posiada ubezpieczenie swojej odpowiedzialności cywilnej, związane z prowadzoną działalnością, co najmniej na okres realizacji Umowy. Na każde żądanie Inwestora wykonawca niezwłocznie udostępni polisę OC.
8. Wykonawca zobowiązuje się zachować właściwą organizację, porządek, bezpieczeństwo i czystość na stanowisku pracy, a w szczególności składować wszelkie odpady budowlane w pojemnikach stanowiących własność Wykonawcy i wywozić je na bieżąco w celu utylizacji zgodnie z obowiązującymi przepisami. Po zakończeniu robót Wykonawca zobowiązuje się do uporządkowania terenu prowadzenia robót i miejsc składowania odpadów.
9. Wykonawca nie jest uprawniony, bez uprzedniej zgody Inwestora, do umieszczania na terenie budowy lub w jego bezpośrednim sąsiedztwie własnych tablic informacyjnych lub reklamowych, chyba, że wymagają tego przepisy obowiązującego prawa.

10. Roboty hałaśliwe mogą być wykonywane wyłącznie w dni robocze w godzinach 7:00–18:00 oraz w soboty w godzinach 9.00-16.00, chyba że Inwestor wyrazi zgodę na inny termin wykonywania prac.
11. Wykonawca zobowiązuje się wykonywać prace w sposób zapewniający możliwie nieprzerwane zasilanie lokali mieszkalnych w energię elektryczną, a w przypadku konieczności czasowych wyłączeń – ograniczać ich czas do niezbędnego minimum.
12. Wykonawca zobowiązuje się informować mieszkańców budynku o planowanych przerwach w dostawie energii elektrycznej poprzez wywieszenie ogłoszeń na tablicach ogłoszeń w budynku, z co najmniej 3-dniowym wyprzedzeniem, oraz zobowiązany jest każdorazowo przekazać Inwestorowi informację o planowanej przerwie w dostawie energii w tym samym terminie.

§ 4. Odbiór robót, prace dodatkowe.

1. Wyróżnia się następujące odbiory robót:
 - ✓ odbiór w zakresie robót zanikających,
 - ✓ odbiór robót częściowy,
 - ✓ odbiór robót końcowy,
 - ✓ odbiór robót okresowy gwarancyjny,
 - ✓ odbiór robót końcowy pogwarancyjny.
2. Wykonawca zgłosi Inwestorowi gotowość robót do odbioru. Odbiór będzie przeprowadzony niezwłocznie, nie później jednak niż w ciągu 7 dni od daty zgłoszenia, a w zakresie robót zanikających nie później niż w ciągu 2 dni od daty zgłoszenia.
3. Z czynności odbioru robót będzie spisany protokół przy udziale przedstawiciela Wykonawcy i Inwestora zawierający wszelkie ustalenia Stron oraz wskazania Inwestora dokonane w toku odbioru oraz odpowiednie terminy wyznaczone na usunięcie stwierdzonych w trakcie odbioru wad i usterek.
4. Wykonawca do zgłoszenia odbioru wykonanych robót każdorazowo załączy ważne deklaracje zgodności, deklaracje właściwości użytkowych, certyfikaty, atesty, karty gwarancyjne oraz dokumentację techniczną dotyczącą zastosowanych materiałów i urządzeń.
5. Do momentu dokonania odbioru końcowego i przekazania całości robót budowlanych wykonanych przez Wykonawcę, Wykonawca ponosi ryzyko przypadkowego uszkodzenia wykonanych robót budowlanych.
6. Jeżeli w czasie realizacji przedmiotu umowy wystąpi konieczność wykonania robót dodatkowych w stosunku do przyjętych rozwiązań w dokumentacji projektowej, wykonanie ich może nastąpić za dodatkową, ustaloną w drodze negocjacji Stron, zapłatą dla Wykonawcy tylko wówczas, gdy Wykonawca uzyska, przed przystąpieniem do wykonania, pisemną (w formie protokołu konieczności podpisanego przez Inwestora) zgodę Inwestora na ich wykonanie. Przed wykonaniem prac dodatkowych, Wykonawca zobowiązany jest powiadomić Inwestora na piśmie o potrzebie ich wykonania, kosztach dodatkowych z nich wynikających i przedłożyć stosowną wycenę.
7. W przypadku konieczności zastosowania przez Wykonawcę rozwiązań zamiennych w stosunku do przyjętych rozwiązań w dokumentacji projektowej, wykonanie ich również może nastąpić tylko wówczas, gdy Wykonawca uzyska, przed przystąpieniem do wykonania, pisemną (w formie protokołu konieczności podpisanego przez Inwestora) zgodę Inwestora na ich wykonanie. Przed wykonaniem robót zamiennych, Wykonawca zobowiązany jest powiadomić Inwestora na piśmie o potrzebie ich wykonania, kosztach z nich wynikających i porównaniu z rozwiązaniami zastosowanymi w projekcie oraz przedłożyć stosowną wycenę porównawczą.

8. Roboty dodatkowe i zamiennie Wykonawca jest zobowiązany wykonać przy zachowaniu tych samych norm, parametrów i standardów, co roboty objęte niniejszą umową.
9. Ze strony Wykonawcy nadzór robót prowadzi tel.
10. Ze strony Zamawiającego nadzór robót prowadzi, tel.

§ 5. Wynagrodzenie Wykonawcy.

1. Za wykonanie przedmiotu umowy określonego w § 1. Strony ustalają **wynagrodzenie ryczałtowe** w wysokości:
 - ✓ netto: zł + 8 % VAT
 - ✓ **brutto:** zł
 - ✓ (słownie: zł,/100 gr).
2. Kosztorysy ofertowe, stanowiące załącznik do niniejszej umowy, stanowią jedynie dokumenty pomocnicze, będące zestawieniem cen jednostkowych wykonywanych robót i nie wpływają na ryczałtowy charakter wynagrodzenia.
3. Płatność zrealizowana będzie w terminie do 21 dni od daty dostarczenia do siedziby Inwestora - biura Zarządcy (Domostwo Joanna Karlik, ul. Wolności 94/114 w Zabrze), prawidłowo wystawionej częściowej lub końcowej faktury VAT wraz z kompletną dokumentacją powykonawczą obejmującą w szczególności:
 - 1) protokół odbioru częściowego lub końcowego robót („bez usterek”) podpisanego dwustronnie przez Strony,
 - 2) protokoły pomiarów elektrycznych wykonanych przez uprawnioną osobę,
 - 3) protokół zwrotnego przekazania terenu,
 - 4) dokumenty, o których mowa w § 4, ust. 4, np. atesty, aprobaty techniczne,
 - 5) dokumenty zmian wykonawczych w stosunku do projektu, jeżeli takie wystąpiły.
4. Rozliczenie następować będzie maksymalnie w trzech transzach, zgodnie z zaawansowaniem robót potwierdzonym protokołami odbiorów częściowych.
5. Wykonawca oświadcza, że jest płatnikiem podatku VAT, zgodnie z wykazem prowadzonym przez Ministerstwo Finansów.

§ 6. Gwarancja.

1. Wykonawca udziela Inwestorowi miesięcznej gwarancji na wykonane roboty budowlane, liczonej od dnia podpisania protokołu odbioru końcowego. Gwarancja na urządzenia i materiały obowiązuje zgodnie z okresem gwarancji producenta, jednak nie krócej niż 36 miesiące.
2. Wykonawca udzieli Inwestorowi zabezpieczenia roszczeń z tytułu gwarancji jakości i rękojmi w formie:
 - 1) gwarancji bankowej, lub
 - 2) gwarancji ubezpieczeniowej, lub
 - 3) zatrzymania przez Inwestora części wynagrodzenia.
3. W przypadku wniesienia zabezpieczenia w formie gwarancji bankowej lub ubezpieczeniowej, dokument gwarancji powinien być:
 - 1) bezwarunkowy,
 - 2) nieodwołalny,
 - 3) płatny na pierwsze żądanie Inwestora,
 - 4) obejmujący okres gwarancji i rękojmi wynikający z niniejszej umowy.
4. Wykonawca zobowiązany jest dostarczyć dokument zabezpieczenia wraz z fakturą końcową. Brak dostarczenia dokumentu w terminie traktowany jest jako niewniesienie zabezpieczenia
5. W przypadku wyboru formy, o której mowa w ust. 1 pkt 3, Inwestor ma prawo zatrzymać kwotę w wysokości **5% wynagrodzenia brutto** należnego Wykonawcy, która stanowi

zabezpieczenie roszczeń z tytułu gwarancji i rękojmi. Zatrzymana kwota zostanie zwrócona Wykonawcy w terminie 30 dni po upływie okresu gwarancji i rękojmi, pod warunkiem braku pisemnych roszczeń Inwestora.

6. Brak dostarczenia dokumentu zabezpieczenia w terminie, o którym mowa w ust. 4, uprawnia Inwestora do wyboru formy zabezpieczenia określonej w ust. 2 pkt 3 oraz dokonania odpowiedniego potrącenia z wynagrodzenia Wykonawcy.
7. Inwestor może dochodzić roszczeń z tytułu gwarancji także po okresie określonym w ust. 1, jeżeli zgłosił wadę lub usterkę przed upływem tego okresu.
8. Termin na usunięcie wady nie może być dłuższy niż 21 dni, przy czym w przypadku wad zagrażających bezpieczeństwu życia, zdrowia lub mienia Wykonawca przystąpi do ich usunięcia niezwłocznie, nie później niż w terminie 48 godzin od zgłoszenia.
9. Jeżeli Wykonawca nie przystąpi do usunięcia wad i usterek w terminie, o którym mowa w ust. 8, Inwestor może – po uprzednim bezskutecznym wezwaniu Wykonawcy – powierzyć usunięcie wad osobie trzeciej na koszt i ryzyko Wykonawcy.
10. W przypadku wymiany lub naprawy elementu objętego gwarancją termin gwarancji dla tego elementu biegnie na nowo od dnia dokonania naprawy lub wymiany.

§ 7. Odstąpienie od umowy

1. Inwestor ma prawo odstąpić od umowy w całości lub w części ze skutkiem natychmiastowym w przypadku, gdy Wykonawca:
 - 1) bez uzasadnionej przyczyny nie rozpoczął wykonywania robót w terminie 14 dni od daty określonej w § 2 ust. 1,
 - 2) przerwał realizację robót na okres dłuższy niż 7 dni bez zgody Inwestora,
 - 3) wykonuje roboty w sposób sprzeczny z dokumentacją projektową, przepisami prawa, zasadami wiedzy technicznej lub postanowieniami niniejszej umowy,
 - 4) pomimo pisemnego wezwania Inwestora nie usuwa stwierdzonych nieprawidłowości w terminie wyznaczonym przez Inwestora,
 - 5) wykonuje roboty w sposób powodujący zagrożenie dla życia, zdrowia lub mienia mieszkańców albo osób trzecich,
 - 6) wykonuje przedmiot umowy w taki sposób, że zachodzi prawdopodobieństwo niewykonania ich w terminie,
 - 7) pozostaje w zwłoce z zakończeniem robót przekraczającej 14 dni.
2. Wykonawca ma prawo odstąpić od umowy ze skutkiem natychmiastowym w przypadku, gdy:
 - 1) Inwestor nie przekaze protokolarnie miejsca wykonywania robót w terminie 14 dni od daty określonej w § 2 ust. 1,
 - 2) Inwestor, pomimo pisemnego wezwania, pozostaje w zwłoce z zapłatą prawidłowo wystawionej faktury przez okres przekraczający 30 dni,
 - 3) Inwestor bez uzasadnionej przyczyny odmawia dokonania odbioru robót.
3. Odstąpienie od umowy wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności oraz wskazania przyczyny odstąpienia.
4. W przypadku odstąpienia od umowy Strony sporządzą protokół inwentaryzacji robót wykonanych do dnia odstąpienia od umowy.
5. Wykonawca zabezpieczy przerwane roboty oraz teren budowy na własny koszt, chyba że odstąpienie od umowy nastąpiło z przyczyn leżących wyłącznie po stronie Inwestora.
6. W przypadku odstąpienia od umowy Wykonawcy przysługuje wynagrodzenie wyłącznie za roboty wykonane prawidłowo i odebrane przez Inwestora do dnia odstąpienia od umowy.
7. Odstąpienie od umowy nie wyłącza prawa Inwestora do dochodzenia kar umownych, odszkodowania oraz roszczeń z tytułu gwarancji i rękojmi dotyczących robót wykonanych przed odstąpieniem.

§ 8. – Kary umowne.

1. Strony ustalają odpowiedzialność za niewykonanie lub nienależyte wykonanie umowy w formie kar umownych.
2. Wykonawca zapłaci Inwestorowi karę umowną:
 - 1) w wysokości 10% wynagrodzenia brutto określonego w § 5 ust. 1 – w przypadku odstąpienia od umowy przez którąkolwiek ze Stron z przyczyn leżących po stronie Wykonawcy,
 - 2) w wysokości 0,15% wynagrodzenia brutto określonego w § 5 ust. 1 za każdy dzień zwłoki w wykonaniu przedmiotu umowy,
 - 3) w wysokości 0,15% wynagrodzenia brutto określonego w § 5 ust. 1 za każdy dzień zwłoki w usunięciu wad lub usterek, liczony od dnia wyznaczonego na ich usunięcie,
 - 4) w wysokości 1.000,00 zł (słownie: 1 tysiąc zł) za każdy przypadek prowadzenia robót z naruszeniem zasad bezpieczeństwa lub organizacji robót określonych umową.
3. Inwestor zapłaci Wykonawcy karę umowną w wysokości 10% wynagrodzenia brutto określonego w § 5 ust. 1 w przypadku odstąpienia od umowy z przyczyn leżących wyłącznie po stronie Inwestora.
4. Łączna wysokość kar umownych naliczonych Wykonawcy nie może przekroczyć 30% wynagrodzenia brutto określonego w § 5 ust. 1.
5. Inwestor ma prawo potrącić naliczone kary umowne z wynagrodzenia należnego Wykonawcy.
6. Jeżeli wysokość poniesionej szkody przewyższa wartość zastrzeżonych kar umownych, Strony mogą dochodzić odszkodowania uzupełniającego na zasadach ogólnych Kodeksu cywilnego.

§ 9. Ochrona danych osobowych (RODO)

1. W związku z realizacją niniejszej umowy Inwestor może powierzyć Wykonawcy przetwarzanie danych osobowych w rozumieniu Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 (RODO), wyłącznie w zakresie niezbędnym do wykonania umowy.
2. Powierzenie dotyczy w szczególności danych kontaktowych osób uprawnionych do kontaktu w imieniu Inwestora oraz – w zakresie niezbędnym do realizacji robót – danych użytkowników lokali (np. imię, nazwisko, numer telefonu, informacje organizacyjne dotyczące dostępu do lokali).
3. Wykonawca przetwarza dane osobowe wyłącznie:
 - 1) na udokumentowane polecenie Inwestora,
 - 2) w zakresie niezbędnym do realizacji umowy,
 - 3) przez czas obowiązywania umowy.
4. Wykonawca nie jest uprawniony do wykorzystywania danych osobowych w celach innych niż realizacja niniejszej umowy.
5. Wykonawca zobowiązuje się do:
 - 1) zapewnienia, że osoby upoważnione do przetwarzania danych osobowych zobowiązały się do zachowania poufności,
 - 2) zastosowania odpowiednich środków technicznych i organizacyjnych zapewniających ochronę danych,
 - 3) zabezpieczenia danych przed nieuprawnionym dostępem, utratą, zniszczeniem lub ujawnieniem,
 - 4) prowadzenia przetwarzania danych zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa,
 - 5) niepowierzania danych innym podmiotom (podwykonawcom) bez uprzedniej pisemnej zgody Inwestora.

6. Wykonawca ponosi odpowiedzialność za szkody powstałe wskutek naruszenia przepisów o ochronie danych osobowych w zakresie, w jakim ponosi winę za przetwarzanie danych niezgodne z umową lub RODO.
7. Strony oświadczają, że każda z nich jest odrębnym administratorem danych osobowych w zakresie danych przetwarzanych dla własnych celów wynikających z realizacji umowy.
8. Wykonawca zobowiązuje się współpracować z Inwestorem w zakresie realizacji obowiązków wynikających z RODO np. kontaktów z organem nadzorczym.
9. Po zakończeniu realizacji umowy Wykonawca zobowiązuje się do usunięcia wszelkich danych osobowych powierzonych przez Inwestora, chyba że przepisy prawa nakazują ich dalsze przechowywanie.

§ 10. Postanowienia końcowe.

1. Strony zobowiązują się do zachowania poufności zapisów niniejszej umowy.
2. Wszelkie zmiany i uzupełnienia niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
3. O zmianie adresu Strona powinna powiadomić drugą Stronę. Powiadomienie to zostanie uznane za skuteczne po jego doręczeniu adresatowi. W przypadku doręczania za pomocą listu poleconego, pierwsze nieodebrane awizo uważa się za doręczone skutecznie.
4. W sprawach nieuregulowanych w niniejszej umowie stosuje się przepisy Kodeksu cywilnego.
5. Spory mogące wyniknąć na tle stosowania niniejszej umowy Strony poddają pod rozstrzygnięcie Sądu właściwego dla siedziby Inwestora.
6. Umowę niniejszą sporządzono w dwóch egzemplarzach – po jednym egzemplarzu dla Inwestora i Wykonawcy.

.....
Inwestor

.....
Wykonawca

Załączniki:

1. Audyt remontowy budynku.
2. Projekt budowlany.
3. Oferta wykonawcy.
4. Harmonogram rzeczowo-terminowy realizacji robót.