



## Umowa o roboty budowlane

zawarta w dniu \_\_\_\_\_ 2024 r. w Krzywiniu, pomiędzy:

\_\_\_\_\_, PESEL: \_\_\_\_\_, zamieszkały w  
\_\_\_\_\_ przy ul. \_\_\_\_\_

zwanym dalej **Zamawiającym**

a

\_\_\_\_\_, z siedzibą w \_\_\_\_\_

przy ul. \_\_\_\_\_

REGON: \_\_\_\_\_

NIP: \_\_\_\_\_

zwanym dalej **Wykonawcą**,

a łącznie zwanymi dalej **Stronami**.

### Preambuła

Ze względu na wyjątkowy i zabytkowy charakter pałacu Rodziny Chłapowskich z 1845 r. znajdującego się w Czerwonej Wsi, wpisanego do rejestru zabytków decyzją Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Poznaniu z dnia 7 lutego 1955 r. (nr rejestru 106/512/A), realizacja niniejszej umowy musi opierać się na maksymalnym poszanowaniu oryginalnej substancji zabytkowej. W związku z powyższym wymaga się aby Wykonawca posiadał najwyższe kwalifikacje, doświadczenie niezbędne do wykonania przedmiotu umowy, jak również zachował szczególną staranność przy jego realizacji. Realizacja przedmiotu umowy dofinansowana jest z Rządowego Programu Odbudowy Zabytków oraz budżetu Miasta i Gminy Krzywiń.

### § 1 [Przedmiot Umowy]

1. Przedmiotem Umowy jest realizacja zadania pod nazwą: „**Remont pokrycia dachowego pałacu Chłapowskich z 1845 r. w Czerwonej Wsi**” (dalej **Przedmiot Umowy**).
2. Zakres robót objętych Przedmiotem Umowy obejmuje:
  - 1) Ogrodzenie, oznakowanie oraz zabezpieczenie placu budowy;
  - 2) Rozbiórka dotychczasowego pokrycia dachowego, rynien dachowych i spustowych, instalacji odgromowej oraz utylizacja papy i innych elementów na koszt Wykonawcy;
  - 3) Naprawa, wymiana uszkodzonych elementów więźby dachowej oraz deskowania,

wzmocnienie lub wymiana konstrukcji dachu (zgodnie z projektem oraz rzeczywistym stanem więźby i deskowania wynikającym z oględzin);

- 4) Wyprostowanie połączenia dachowej (płaszczyzny połączenia);
  - 5) Oczyszczenie poprzez mechaniczne szlifowanie oraz impregnacja więźby dachowej i deskowania środkami ogniochronnymi;
  - 6) Pokrycie konstrukcji dachu blachą na podwójny rąbek stojący tytan-cynk Rheinzink Classic Walzblank o pow. ok. 660 m<sup>2</sup> (zgodnie z dokumentacją projektową);
  - 7) Wykonanie obróbek blacharskich kominów oraz opierzeń z blachy tytan-cynk Rheinzink Classic Walzblank (zgodnie z dokumentacją projektową);
  - 8) Montaż rynien dachowych i spustowych tytan-cynk Rheinzink Classic Walzblank (zgodnie z dokumentacją projektową);
  - 9) Montaż instalacji odgromowej wraz z przeprowadzeniem pomiarów.
3. Szczegółowy zakres robót określa przedmiar robót (**Załącznik nr 1** do Umowy) oraz dokumentacja projektowa stanowiąca **Załącznik nr 2** do Umowy.
4. Przedmiot Umowy znajduje się pod adresem Czerwona Wieś 1 w miejscowości Czerwona Wieś, gm. Krzywiń, dz. nr 77/5.

## **§ 2 [Oświadczenia Wykonawcy]**

1. Wykonawca oświadcza, że prowadzi działalność gospodarczą w zakresie objętym Umową oraz, że posiada odpowiednie zaplecze techniczne, kwalifikowaną kadrę oraz doświadczenie w zakresie wykonawstwa robót objętych umową.
2. Wykonawca oświadcza, że przed podpisaniem Umowy zapoznał się z terenem realizacji robót i infrastrukturą terenu budowy oraz dokumentacją projektową wraz z przedmiarem robót. Wykonawca oświadcza, że dokumentacja jest kompletna i wystarczająca do zrealizowania Przedmiotu Umowy oraz oświadcza, że nie zgłasza do niej żadnych zastrzeżeń.
3. Wykonawca zobowiązuje się wykonać Przedmiot Umowy zgodnie z obowiązującymi standardami oraz dokumentacją projektową Przedmiotu Umowy oraz prawomocną decyzją **nr 117/24** z dnia 28 lutego 2024 r., wydaną przez Starostę Kościańskiego (**Załącznik nr 3** do Umowy) oraz pozwoleniem **nr 576/A/2023** z dnia 10 października 2023 r. na prowadzenie robót budowlanych przy zabytku wpisanym do rejestru zabytków wydanym przez Wielkopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków (**Załącznik nr 4** do Umowy), przepisami prawa budowlanego i Polskich Norm, bezpieczeństwa i higieny pracy oraz bezpieczeństwa przeciwpożarowego.
4. Wykonawca oświadcza, iż wszystkie oświadczenia w ofercie Wykonawcy z dnia \_\_\_\_\_ złożonej w postępowaniu zakupowym poprzedzającym zawarcie niniejszej umowy są zgodne ze stanem faktycznym i prawnym.

## **§ 3 [Organizacja prac budowlanych]**

1. Wykonawca oraz osoby działające w jego imieniu zobowiązani są realizować postanowienia Umowy w porozumieniu z Zamawiającym lub jego przedstawicielami oraz udzielać im wszelkich informacji oraz wyjaśnień.
2. Wykonawca ponosi odpowiedzialność wobec osób trzecich za szkody spowodowane na placu budowy w związku z prowadzonymi robotami.
3. Wykonawca zobowiązuje się przestrzegać przepisów BHP oraz PPOŻ.

## **§ 4 [Przekazanie placu budowy. Harmonogram prac]**

1. Przekazanie placu budowy oraz rozpoczęcie Robót nastąpiło na podstawie podpisanego przez strony protokołu przekazania (**Załącznik nr 5** do Umowy).
2. Roboty zostaną prowadzone i zakończone w terminie do dnia 31 lipca 2024 r.

3. Nieprzystąpienie do realizacji Umowy przez Wykonawcę w terminie 7 dni od jej zawarcia, pomimo zawarcia Umowy, uprawnia Zamawiającego do stosowania wszystkich lub wybranych sankcji oraz dochodzenia roszczeń, przewidzianych w Umowie.
4. W przypadku stwierdzenia przez Zamawiającego opóźnienia w wykonaniu Przedmiotu Umowy przekraczającego 7 dni i/lub niewłaściwego wykonywania Przedmiotu Umowy lub jego części, Zamawiający upoważniony będzie do wykonania tych robót we własnym zakresie lub zlecić je innemu wykonawcy na koszt i ryzyko Wykonawcy, przy czym kosztami tych robót powiększonymi o narzut w wysokości 5% zostanie obciążony Wykonawca.
5. Termin prac może ulec zmianie na skutek siły wyższej. W takim przypadku Strony ustalą możliwy termin zakończenia Przedmiotu Umowy stosownym aneksem.

#### **§ 5 [Materiały i narzędzia]**

1. Roboty budowlane wykonane zostaną z materiałów dostarczonych przez Wykonawcę.
2. Wszelkie urządzenia oraz narzędzia służące do wykonania obowiązków Wykonawcy określonych w Umowie, dostarczone zostaną przez Wykonawcę bez odrębnego wynagrodzenia.
3. Wykonawca oświadcza, że wszelkie materiały wykorzystywane przy realizacji Umowy a także technologia wykonania robót są zgodne z Polskimi Normami oraz posiadają wszystkie wymagane certyfikaty, atesty i znaki zgodności.

#### **§ 6 [Obowiązki Wykonawcy]**

1. Do obowiązków Wykonawcy należy:
  - a) wykonanie Przedmiotu Umowy, określonego w § 1 Umowy w sposób należyty, terminowy, zgodnie z dokumentacją projektową oraz treścią złożonej oferty (**Załącznik nr 7** do Umowy)
  - b) wykonanie Przedmiotu Umowy przy pomocy osób posiadających odpowiednie kwalifikacje
  - c) zapewnienie nadzoru technicznego nad realizowanym Przedmiotem Umowy, nadzoru nad personelem w zakresie porządku i dyscypliny pracy
  - d) usunięcie wszelkich odpadów i śmieci powstałych przy wykonywaniu Przedmiotu Umowy bez dodatkowego wynagrodzenia,
  - e) należyte oznakowanie terenu budowy oraz zapewnienie kierownika budowy posiadającego uprawnienia budowlane określone przepisami Prawa budowlanego oraz który przez co najmniej 18 miesięcy brał udział w robotach budowlanych prowadzonych przy zabytkach nieruchomości wpisanych do rejestru lub inwentarza muzeum będącego instytucją kultury, bez dodatkowego wynagrodzenia,
  - f) wykonanie tymczasowego ogrodzenia placu budowy na czas wykonywania Przedmiotu Umowy,
  - g) prowadzenie dziennika budowy.
2. Wykonawca zobowiązany jest ponadto do:
  - a) Utrzymania ogólnego porządku na budowie w zakresie wykonywanych prac
  - b) Posprzątania placu budowy
  - c) Wykonawca w zakresie realizacji robót stanowiących Przedmiot Umowy ponosi odpowiedzialność za należyte zabezpieczenie instalacji teletechnicznych, energetycznych oraz wodno-kanalizacyjnych znajdujących się na terenie budowy.
  - d) Przestrzegania przepisów bezpieczeństwa i higieny pracy, w tym zapewnienia ich przestrzegania przez osoby, którymi Wykonawca posługuje się przy wykonywaniu Przedmiotu Umowy

e) Należytego zabezpieczenia placu budowy przed wejściem osób nieuprawnionych oraz przed kradzieżami mienia znajdującego się na placu budowy.

f) Posiadania ubezpieczenia OC prowadzonej działalności gospodarczej na kwotę nie niższą niż 100.000,00 zł.

3. Strony postanawiają, iż wszystkie prace związane z realizacją Przedmiotu Umowy będą odbywały się pod bezpośrednią, ścisłą kontrolą oraz stałym nadzorem Zamawiającego, inspektora nadzoru, Wielkopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. Zamawiający zastrzega, że Wykonawca będzie bezwzględnie związany wszelkimi zaleceniami i wytycznymi Wielkopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w zakresie sposobu prowadzenia prac objętych Przedmiotem Umowy.

### **§ 7 [Obowiązki Zamawiającego]**

1. Do obowiązków Zamawiającego należy:
  - a) przekazanie placu budowy na podstawie protokołu przekazania,
  - b) zapewnienie energii elektrycznej oraz wody,
  - c) terminowa zapłata umówionego wynagrodzenia,
2. Zamawiający uprawniony jest do kontrolowania prawidłowości wykonania robót, w szczególności ich jakości, terminowości i użycia właściwych materiałów oraz przestrzegania wszystkich warunków zawartych w Umowie.

### **§ 8 [Wynagrodzenia i rozliczenia finansowe]**

1. Wynagrodzenie ryczałtowe Wykonawcy z tytułu realizacji Przedmiotu Umowy Strony ustalają na kwotę \_\_\_\_\_ (słownie: \_\_\_\_\_) złotych brutto. Kwota ta zawiera wszelkie podatki, w tym podatek VAT.
2. Ustalone wynagrodzenie obejmuje wynagrodzenie z tytułu wykonania wszelkich prac niezbędnych do realizacji Przedmiotu Umowy. Zamawiający ma prawo zmienić zakres prac o roboty dodatkowe. W przypadku wystąpienia robót dodatkowych Wykonawca zobowiązany jest niezwłocznie uzyskać od Zamawiającego pisemne polecenie na wykonanie robót oraz przedstawić wstępny kosztorys.

### **§ 9 [Terminy płatności]**

1. Podstawą do wystawienia faktury i zapłaty za wykonane roboty jest spełnienie przez Wykonawcę wszystkich warunków Umowy.
2. Zapłata zaliczki oraz rozliczenie ostateczne (faktura końcowa) za wykonanie Przedmiotu Umowy nastąpi przelewem na rachunek bankowy Wykonawcy prowadzony przez bank \_\_\_\_\_ o numerze \_\_\_\_\_. Termin płatności – 30 dni.
3. Strony ustalają, iż warunki płatności oparte będą o zasady przyjęte w Regulaminie naboru wniosków o dofinansowanie w ramach Rządowego Programu Odbudowy Zabytków oraz uchwały nr 232/2022 Rady Ministrów z 23 listopada 2022 r. tj. \_\_\_\_\_ r. - wpłata przelewem na w/w konto Wykonawcy 2 % zaliczki, przelew w ciągu 7 dni od wystawienia faktury, \_\_\_\_\_ r. - wpłata przelewem na w/w konto Wykonawcy pozostałych 98% wartości Przedmiotu Umowy \_\_\_\_\_ (słownie: \_\_\_\_\_) złotych brutto, przelew w ciągu 30 dni od wystawienia faktury, wpłata warunkowana dokonaniem bezusterkowego protokołu końcowego odbioru robót będącego następstwem pozytywnego odbioru prowadzonych prac przez Wielkopolski Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków oraz przedstawicieli zamawiającego. Wpłata będzie stanowić jednocześnie końcowe rozliczenie Przedmiotu Umowy.
4. Wykonawca oświadcza, że jest płatnikiem VAT.

## **§ 10 [Odbiory]**

1. W przypadku stwierdzenia wad w robotach lub gdy prace wymagać będą uzupełnień, Wykonawca zobowiązany jest do niezwłocznego ich usunięcia lub dokonania niezbędnych napraw na swój koszt w ciągu 3 dni od zgłoszenia, przy czym termin zakończenia i odbioru robót nie może ulec opóźnieniu w stosunku do uzgodnionych Umową.
2. Wykonawca zawiadomi Zamawiającego o planowanym terminie Odbioru Końcowego na co najmniej 3 dni robocze przed terminem. W przypadku nieobecności na placu budowy lub nieprzystąpienia Wykonawcy do Odbioru Końcowego we wskazanym terminie, Wykonawca zaproponuje Zamawiającemu inny termin Odbioru Końcowego, jednak nie później niż 7 dni od dnia pierwszego planowanego terminu Odbioru Końcowego.
3. Podpisany bezusterkowo Protokół Odbioru Końcowego stanowi dowód wykonania Przedmiotu Umowy i na jego podstawie Wykonawca może wystawić Zamawiającemu końcową fakturę za wykonane Roboty.

## **§ 11 [Odpowiedzialność z tytułu gwarancji i rękojmi]**

1. Wykonawca udziela Zamawiającemu gwarancji jakości oraz rękojmi za wykonane roboty na okres \_\_ miesięcy.
2. Okres gwarancji i rękojmi rozpoczyna swój bieg od dnia podpisania bezusterkowego Protokołu Odbioru Końcowego.
3. W przypadku wystąpienia w Przedmiocie Umowy wad, Wykonawca zobowiązany jest do ich niezwłocznego usunięcia na własny koszt, w uzasadnionym technologicznie terminie ustalonym przez Zamawiającego.

## **§ 12 [Odstąpienie od Umowy]**

- a) Jeżeli rozpoczęcie, realizacja lub wykończenie poszczególnych części lub całości Przedmiotu Umowy opóźnia się powyżej 14 dni z przyczyn leżących po stronie Wykonawcy albo jeżeli Przedmiot Umowy jest wykonywany w sposób wadliwy lub sprzeczny z Umową.
- b) zaniechania realizacji Umowy przez Wykonawcę a w szczególności w razie przerwania wykonania robót przez okres dłuższy niż 7 dni,
- c) nie rozpoczęcia przez Wykonawcę robót objętych Umową w terminie określonym w Umowie.
- d) Odstąpienie od Umowy wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności.

## **§ 13 [Kary umowne]**

1. Odpowiedzialność za niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązań umownych Strony ponosić będą przez zapłatę kary umownej z następujących tytułów i w następującej wysokości:
  - 1) Wykonawca zapłaci Zamawiającemu karę umowną:
    - a) za zwłokę w oddaniu określonego w Umowie Przedmiotu Umowy, w wysokości 0,05% wynagrodzenia umownego brutto określonego w § 9 Umowy za każdy rozpoczęty dzień zwłoki,
    - b) za odstąpienie od Umowy z przyczyn zależnych od Wykonawcy w wysokości 5 % wynagrodzenia umownego brutto określonego w § 9 Umowy.
2. Jeżeli kara umowna nie pokrywa poniesionej szkody, każda ze Stron może dochodzić odszkodowania uzupełniającego.
3. W przypadku nie usunięcia wad w terminach wskazanych przez Zamawiającego np. w Protokole Końcowym Odbioru Robót lub w protokołach z przeglądu w okresie gwarancji, Wykonawca wyraża zgodę na ich usunięcie na jego koszt.

#### **§ 14 [Postanowienia końcowe]**

1. Wszelkie zmiany i uzupełnienia Umowy oraz załączników stanowiących integralną część Umowy dla swej ważności wymagają formy pisemnej.
2. Załączniki wyszczególnione na końcu Umowy stanowią jej integralną część. W sprawach nieuregulowanych Umową stosuje się przepisy kodeksu cywilnego.
3. Wszelkie ewentualne spory w relacjach pomiędzy Zamawiającym, a Wykonawcą o roszczenia cywilnoprawne w sprawach, w których zawarcie ugody jest dopuszczalne, mediacjom lub innemu polubownemu rozwiązaniu sporu przed Sądem Polubownym Prokuraturii Generalnej Rzeczypospolitej Polskiej, wybranym mediatorem albo osobą prowadzącą inne polubowne rozwiązanie sporu.
4. Umowa zostaje sporządzona w 2 jednobrzmiących egzemplarzach po 1 dla każdej ze stron.

**Zamawiający:**

**Wykonawca:**

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

#### **Załączniki:**

1. Załącznik nr 1 – przedmiar robót;
2. Załącznik nr 2 – dokumentacja projektowa;
3. Załącznik nr 3 – decyzja **nr 117/24** z dnia 28 lutego 2024 r., wydana przez Starostę Kościańskiego w przedmiocie wydania pozwolenia na budowę obejmującego częściową modernizację istniejącego budynku pałacu - wymianę pokrycia dachowego;
4. Załącznik nr 4 - pozwolenie **nr 576/A/2023** z dnia 10 października 2023 r. na prowadzenie robót budowlanych przy zabytku wpisanym do rejestru zabytków wydanym przez Wielkopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków;
5. Załącznik nr 5 - Protokół przekazania placu budowy;
6. Załącznik nr 6 – 1 egzemplarz dziennika budowy.