UMOWA O ROBOTY BUDOWLANE

nr ..... /2026 z dnia .... 2026 roku

---

§1. Strony umowy

1. **Inwestor:** RYPIŃSKIE TOWARZYSTWO BUDOWNICTWA SPOŁECZNEGO Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, ul. Elizy Orzeszkowej 9, 87-500 Rypin, NIP: 892-133-83-99, REGON: 910 941 942, reprezentowana przez:
   Pana *Jacka Kloskowskiego* – Prezesa Zarządu

2. **Wykonawca:** .....
   adres: .....
   NIP/REGON: .....
   reprezentowany przez: .....

Inwestor i Wykonawca zwani są dalej łącznie „Stronami", a każdy z osobna „Stroną".

---

§2. Przedmiot umowy

1. Przedmiotem niniejszej umowy jest wykonanie robót budowlanych remontowych po pożarze, polegających na **wymianie docieplenia elewacji, wymianie stolarki okiennej i drzwiowej, realizacji wewnętrznych prac wykończeniowych** w budynku mieszkalnym przy ulicy Powstania Styczniowego 6 w Rypinie, zgodnie z zakresem wskazanym w przedmiarze robót stanowiącym załącznik nr 1 do zapytania ofertowego.
2. Zakres prac obejmuje w szczególności:
   1) przygotowanie i zabezpieczenie miejsca prowadzenia robót,
   2) wymianę styropianowego docieplenia jednej ze ścian budynku wraz z rynną dachową,
   3) wymianę stolarki okiennej i drzwiowej,
   4) odbicie tynków wewnętrznych i wykonanie nowych wraz z wykończeniem (malowaniem, tapetowaniem, układaniem kasetonów),
   5) zerwanie starych i wykonanie nowych posadzek z tworzyw sztucznych,
   6) wymianie punktu świetlnego w korytarzu wraz z przewodami kabelkowymi,

7) ręczne czyszczenie i mycie ścian wraz z malowaniem,
8) uporządkowanie miejsca prowadzenia robót wraz z usunięciem pozostałości po zakończonych pracach.

3. Wykonawca oświadcza, że zapoznał się z zakresem prac wskazanym w przedmiarze robót oraz warunkami terenowymi związanymi z realizacją zadania.
4. Wykonawca zobowiązuje się do wykonania przedmiotu umowy zgodnie z zasadami wiedzy technicznej i sztuki budowlanej, obowiązującymi przepisami i polskimi normami oraz oddania przedmiotu niniejszej umowy Zamawiającemu w terminie w niej uzgodnionym.

§3. Wynagrodzenie

1. Wynagrodzenie Wykonawcy ustala się jako **wynagrodzenie ryczałtowe** w kwocie: ..... zł brutto.
2. Wynagrodzenie ryczałtowe, o którym mowa w ust 1. obejmuje wszystkie koszty związane z realizacją robót, w tym ryzyko Wykonawcy z tytułu oszacowania wszelkich kosztów związanych z realizacją przedmiotu umowy, a także oddziaływania innych czynników mających lub mogących mieć wpływ na koszty oraz zawiera koszty wszelkich robót przygotowawczych, porządkowych, koszty utrzymania zaplecza, koszty związane z odbiorami wykonanych robót oraz inne koszty wynikające z niniejszej umowy.
3. Niedoszacowanie, pominięcie oraz brak rozpoznania zakresu przedmiotu umowy nie może być podstawą do żądania zmiany wynagrodzenia ryczałtowego określonego w ust. 1 niniejszego paragrafu.
4. Ostateczne rozliczenie za wykonane roboty nastąpi w oparciu o fakturę końcową wystawioną na podstawie protokołu odbioru końcowego robót podpisanego przez przedstawicieli Wykonawcy i Inwestora.
5. Płatność końcowa będzie dokonana przelewem na wskazany przez Wykonawcę rachunek bankowy, w terminie 30 dni od daty otrzymania przez Inwestora prawidłowo wystawionej faktury. Podstawą do wystawienia faktury jest zatwierdzony protokół odbioru końcowego robót.
6. Za dzień dokonania zapłaty przyjmuje się dzień, w którym Inwestor wydał dyspozycję przelewu ze swojego konta na konto Wykonawcy.
7. Za nieterminowe płatności faktury, Wykonawca ma prawo naliczyć stosowne odsetki ustawowe za opóźnienie.
8. Wynagrodzenie może zostać zmienione wyłącznie w przypadku:
   1) konieczności wykonania robót dodatkowych lub zamiennych nieobjętych przedmiarem oraz przy odstąpieniu od wybranych prac (roboty zaniechane),
   2) zmian przepisów prawa wpływających na koszty realizacji,
   3) siły wyższej lub obiektywnej niemożliwości zastosowania przewidzianych materiałów.
9. Zmiana wynagrodzenia wymaga formy pisemnego aneksu.

§4. Termin realizacji i harmonogram

1. Termin realizacji robót wynosi **3 miesiące od dnia podpisania umowy**.
2. Dopuszcza się przedłużenie terminu wyłącznie w sytuacjach:
   1) wystąpienia siły wyższej,
   2) wyjątkowo niekorzystnych warunków atmosferycznych uniemożliwiających prowadzenie prac,
   3) konieczności wykonania robót dodatkowych, zamiennych lub zaniechanych.

§5. Obowiązki Wykonawcy

1. Wykonawca zobowiązuje się do:
   1) przygotowania i zabezpieczenia miejsc prowadzenia robót oraz tymczasowego składowania materiałów,
   2) wykonania prac zgodnie z zakresem określonym w przedmiarze robót, wiedzą techniczną i przepisami,
   3) usuwania odpadów i utrzymania porządku, w tym zapewnienie transportu odpadów do miejsc ich gromadzenia lub utylizacji, łącznie ze wszelkimi z tym związanymi opłatami,
   4) przestrzegania przepisów BHP i ppoż. oraz ponoszenie pełnej odpowiedzialności za stosowanie i bezpieczeństwo wszelkich działań prowadzonych na terenie robót i poza nim, a związanych z wykonaniem przedmiotu umowy,
   5) ponoszenie pełnej odpowiedzialności za szkody oraz następstwa nieszczęśliwych wypadków pracowników i osób trzecich, powstałe w związku z prowadzonymi robotami, w tym także ruchem pojazdów, w wyniku szkód powstałych z winy Wykonawcy (itp. wskutek braku lub nienależytego zabezpieczenia robót, wskutek wadliwego wykonywania robót itp.),
   6) zabezpieczenie instalacji, urządzeń i obiektów na terenie robót i w jej bezpośrednim otoczeniu, przed ich zniszczeniem lub uszkodzeniem w trakcie wykonywania robót,
   7) dbanie o porządek w miejscu prowadzenia robót oraz utrzymywanie terenu przyległego w należytym stanie wolnym od przeszkód komunikacyjnych,
   8) uporządkowanie terenu i pomieszczeń po zakończeniu robót, jak również terenów sąsiadujących z miejscami użytkowanymi przez Wykonawcę, w tym dokonania na własny koszt renowacji zniszczonych lub uszkodzonych w wyniku prowadzonych prac obiektów, fragmentów terenu dróg, nawierzchni lub instalacji,
   9) kompletowanie w trakcie realizacji robót wszelkich dokumentów odniesienia dla wyrobów budowlanych zgodnie z przepisami Prawa budowlanego oraz przygotowanie niezbędnych dokumentów do odbioru końcowego,

10) ponoszenie wyłącznej odpowiedzialności za wszelkie szkody będące następstwem niewykonania lub nienależytego wykonania przedmiotu umowy, które to szkody Wykonawca zobowiązuje się pokryć w pełnej wysokości,
11) niezwłoczne informowanie Inwestora o problemach technicznych lub okolicznościach, które mogą wpłynąć na jakość robót lub termin zakończenia robót.

2. Wykonawca ponosi pełną odpowiedzialność za działania i zaniechania swoich pracowników oraz podwykonawców.

---

§6. Podwykonawcy

1. Dopuszcza się udział podwykonawców, o ile Wykonawca uzyska **uprzednią pisemną zgodę Inwestora.**
2. Nie ma obowiązku przekazywania kopii umów z podwykonawcami.
3. Za działania podwykonawców Wykonawca odpowiada jak za własne.

---

§7. Gwarancja i rękojmia

1. Wykonawca udziela Inwestorowi **60-miesięcznej gwarancji** jakości na całość robót, liczonej od dnia podpisania protokołu odbioru końcowego.
2. Gwarancja obejmuje w szczególności, usuwanie wszelkich wad i usterek tkwiących w przedmiocie rzeczy w momencie sprzedaży jak i powstałych w okresie gwarancji.
3. Na materiały dostarczone dla wykonania zadania Wykonawca udziela gwarancji nie niższej niż gwarancja udzielona przez producenta.
4. Nie podlegają uprawnieniom z tytułu gwarancji wady powstałe wskutek:
   1) działania siły wyższej albo wyłącznie z winy użytkownika lub osoby trzeciej, za którą Wykonawca nie ponosi odpowiedzialności,
   2) normalnego zużycia wybudowanych obiektów lub jego części,
   3) winy użytkownika, w tym uszkodzeń mechanicznych oraz eksploatacji i konserwacji obiektu oraz urządzeń w sposób niezgodny z zasadami eksploatacji.
5. W ramach udzielonej gwarancji wykonawca zobowiązuje się do przestrzegania następujących zasad serwisu gwarancyjnego:
   1) uczestnictwa w ramach udzielonej gwarancji w przeglądach dokonywanych na skutek ewentualnych zgłoszeń usterek,
   2) usuwanie wszelkich wad tkwiących w przedmiocie rzeczy w momencie sprzedaży jak i usterek powstałych w okresie gwarancji,
   3) koszty uczestnictwa w przeglądach gwarancyjnych jak i koszty materiałowo - realizacyjne przy usuwaniu usterek i wad materiałowych ponosi Wykonawca.
6. Dokumenty gwarancyjne Producenta Wykonawca zobowiązany jest dostarczyć w dacie odbioru końcowego, jako załącznik do protokołu.
7. W przypadku stwierdzenia wad w okresie gwarancji ustala się termin ich usunięcia wynoszący 14 dni, chyba że Strony ustalą inaczej.

8. Uprawnienia z rękojmi przysługują zgodnie z Kodeksem cywilnym.

§8. Odbiory

1. Przewiduje się następujące odbiory:
   1) odbiór końcowy,
   2) odbiór pogwarancyjny.
2. Wykonawca zgłosi Inwestorowi gotowość do odbioru końcowego pisemnie, bezpośrednio w siedzibie Inwestora. Wraz ze zgłoszeniem do odbioru końcowego Wykonawca przekaże Inwestorowi następujące dokumenty:
   1) komplet dokumentów pozwalających na ocenę prawidłowości wykonania robót, a w szczególności: niezbędne atesty i świadectwa dopuszczenia i inne wymagane przez obowiązujące prawo dokumenty; koszt uzyskania tych dokumentów obciąża Wykonawcę,
   2) oświadczenie Wykonawcy o zgodności wykonania robót z obowiązującymi przepisami i normami oraz o doprowadzeniu do należytego stanu i porządku terenu prowadzenia robót,
   3) inne dokumenty, o ile okażą się niezbędne do dokonania odbioru.
3. Za datę wykonania przez Wykonawcę zobowiązania wynikającego z niniejszej Umowy, a tym samym zachowanie terminu, o którym mowa w § 4 ust. 1, uznaje się datę zgłoszenia gotowości do odbioru końcowego przez Wykonawcę.
4. Protokół odbioru końcowego robót zawierać będzie wszelkie ustalenia dokonane w toku odbioru, jak też terminy wyznaczone na usunięcie stwierdzonych wad.
5. Wady nieistotne nie stanowią podstawy odmowy dokonania odbioru przez Inwestora.
6. Wykonawca zobowiązany jest do zawiadomienia Zamawiającego o usunięciu wad oraz do żądania wyznaczenia terminu na odbiór zakwestionowanych uprzednio robót jako wadliwych.
7. W razie nieusunięcia w ustalonym terminie przez Wykonawcę wad i usterek stwierdzonych przy odbiorze końcowym oraz w okresie rękojmi, Zamawiający jest upoważniony do ich usunięcia na koszt Wykonawcy.

§9. Prawo odstąpienia od umowy

1. Inwestorowi przysługuje prawo odstąpienia od umowy, gdy:
   1) Wykonawca przerwał z przyczyn leżących po jego stronie realizację przedmiotu umowy i przerwa ta trwa dłużej niż 10 dni roboczych; odstąpienie od umowy w tym przypadku może nastąpić po wcześniejszym wezwaniu Wykonawcy do podjęcia wykonania robót. Po bezskutecznym upływie tego terminu Inwestor może od umowy odstąpić z winy Wykonawcy i powierzyć dalsze wykonanie robót innemu podmiotowi na koszt Wykonawcy, zachowując roszczenie odszkodowawcze, w tym z tytułu kar umownych.

2) Wykonawca realizuje roboty przewidziane niniejszą umową w sposób niezgodny z obowiązującymi przepisami, postanowieniami umowy, dokumentacją, specyfikacjami technicznymi lub wskazaniami Inwestora; odstąpienie od umowy w tym przypadku może nastąpić po wcześniejszym wezwaniu Wykonawcy do zmiany sposobu wykonania robót. Po bezskutecznym upływie tego terminu Inwestor może od umowy odstąpić z winy Wykonawcy i powierzyć poprawienie lub dalsze wykonanie robót innemu podmiotowi na koszt Wykonawcy, zachowując roszczenie odszkodowawcze, w tym z tytułu kar umownych.

2. Wykonawcy przysługuje prawo odstąpienia od umowy, jeżeli Inwestor zawiadomi Wykonawcę, iż wobec zaistnienia uprzednio nieprzewidzianych okoliczności nie będzie mógł spełnić swoich zobowiązań umownych wobec Wykonawcy.
3. Odstąpienie od umowy, o którym mowa w ust. 1 i 2, powinno nastąpić w formie pisemnej pod rygorem nieważności takiego oświadczenia i powinno zawierać uzasadnienie.
4. W wypadku odstąpienia od umowy z przyczyn, za które odpowiada Wykonawca, ustala się następujące zasady postępowania:
   1) Strony dokonają komisyjnej inwentaryzacji robót wstrzymanych i wykonanych, a Wykonawca na swój koszt zabezpieczy roboty i teren budowy oraz przekaże je Inwestorowi,
   2) Wykonawca w terminie 10 dni od daty odstąpienia od umowy usunie zaplecze robót,
   3) Wykonane roboty, wbudowane materiały i urządzenia będą uważane za własność Inwestora i pozostają w jego dyspozycji.
5. W przypadku niewykonania przez Wykonawcę obowiązków określonych w ust. 4, Inwestor ma prawo wykonać je w zastępstwie na koszt Wykonawcy.
6. W wypadku odstąpienia od umowy z przyczyn, za które Wykonawca nie odpowiada, ustala się następujące zasady postępowania:
   1) Strony dokonają komisyjnej inwentaryzacji robót wstrzymanych i wykonanych, a Wykonawca na koszt Inwestora zabezpieczy roboty i teren budowy oraz przekaże je Inwestorowi,
   2) Inwestor obowiązany jest do dokonania odbioru robót przerwanych oraz przejęcia od Wykonawcy terenu robót w terminie 10 dni od daty odstąpienia,
   3) Inwestor obowiązany jest do zapłaty wynagrodzenia za roboty, które zostały wykonane do dnia odstąpienia (protokół inwentaryzacji robót stanowić będzie podstawę do wystawienia faktury VAT przez Wykonawcę).

§10. Ubezpieczenia

1. Wykonawca zobowiązany jest posiadać polisę OC działalności budowlanej z sumą gwarancyjną min. **200 000 zł**.
2. Kopię polisy należy dostarczyć Inwestorowi przed rozpoczęciem prac.

§11. Kary umowne

1. Wykonawca zapłaci Inwestorowi kary umowne:
   1) za zwłokę w zakończeniu wykonywania przedmiotu umowy – w wysokości 0,1% wynagrodzenia brutto, określonego w § 4 ust. 1 za każdy dzień zwłoki;
   2) za odstąpienie od umowy z przyczyn leżących po stronie Wykonawcy – w wysokości 20% wynagrodzenia brutto, określonego w § 4 ust. 1.
2. Wykonawca wyraża zgodę na dokonanie przez Inwestora potrącenia naliczonych kar umownych z przysługującego mu wynagrodzenia.
3. Inwestor zobowiązuje się zapłacić Wykonawcy kary umowne za odstąpienie od umowy przez którąkolwiek ze stron, z przyczyn zależnych od Inwestora, w wysokości 5% wynagrodzenia brutto, o którym mowa w § 4 ust. 1, z wyjątkiem sytuacji, o których mowa w § 9.
4. Strony zastrzegają sobie prawo do odszkodowania na zasadach ogólnych, o ile wartość poniesionych szkód przekracza wysokość kar umownych.

---

§12. Zmiany umowy

1. Wszelkie zmiany wymagają formy **pisemnego aneksu**.
2. Inwestor dopuszcza możliwość zmiany ustaleń zawartej umowy w stosunku do treści oferty Wykonawcy w następującym zakresie:
   1) terminu zakończenia realizacji robót - okoliczności mogące spowodować zmianę terminu mogą wynikać z:
      a) przestojów i opóźnień zawinionych przez Zamawiającego,
      b) działania siły wyższej (np. klęski żywiołowe, strajki generalne lub lokalne) lub warunków atmosferycznych uniemożliwiających prowadzenie robót budowlanych, przeprowadzanie prób i sprawdzeń, dokonywanie odbiorów, w szczególności:, gwałtowne opady deszczu (oberwanie chmury), śniegu, gradobicie, burze z wyładowaniami atmosferycznymi,
      c) ujawnienia w trakcie realizacji przedmiotu umowy niezidentyfikowanej przeszkody,
      d) ujawnienia się w trakcie realizacji przedmiotu umowy nieprzewidzianych przeszkód formalno-prawnych,
      e) realizacji robót dodatkowych i zamiennych lub zaniechania części robót,
      f) przerw lub przestojów w realizacji robót budowlanych wynikających z przyczyn nie leżących po stronie Wykonawcy,
      g) gdy czynności związane z zatwierdzeniem protokołu końcowego przedłużają się nie z winy Wykonawcy,
      h) konieczności wprowadzenia zmiany w przedmiarze robót na wniosek Wykonawcy lub Inwestora w trakcie trwania prac budowlanych,
      i) konieczności wprowadzenia zmian w stosunku do pierwotnego zakresu dokumentacji na wykonanie robót zamiennych nie wykraczających poza zakres przedmiotu zamówienia, na uzasadniony wniosek Wykonawcy, Inwestora lub Lokatorów, w sytuacji konieczności zwiększenia

bezpieczeństwa realizacji robót budowlanych, usprawnienia procesu budowy bądź usunięcia wad ukrytych dokumentacji i uzyskania założonego efektu rzeczowego,

j) zmiany technologii wykonania robót (zmiany rozwiązań materiałowych), na wniosek Wykonawcy lub Inwestora i pod warunkiem, że zmiana ta będzie korzystna dla Inwestora,

2) wysokości wynagrodzenia.

3. Termin realizacji zadania może ulec przedłużeniu nie więcej niż o czas trwania okoliczności wymienionych w ust. 2 pkt. 1.

§13. Postanowienia końcowe

1. W sprawach nieuregulowanych stosuje się przepisy Kodeksu cywilnego oraz Prawa budowlanego.
2. Spory Strony będą rozstrzygać polubownie, a w razie braku porozumienia – przez sąd właściwy dla Inwestora.
3. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.

INWESTOR: .....

WYKONAWCA: .....