

## Umowa o roboty budowlane

zawarta w dniu 14.12.2008 we Wrocławiu pomiędzy:

1/ KORTI Sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu przy ul. Tarnogajskiej 34, reprezentowaną przez Tomasza Walendziaka – Prezesa Zarządu,

zwaną dalej Inwestorem

i

2/ HU-BUD Sp. z o.o. z siedzibą w Mokronosie przy ul. Willowej 23, reprezentowaną przez:

Janusza Tillmana – Członka Zarządu,

Karinę Milewską – Członka Zarządu,

zwaną dalej Wykonawcą

### § 1

1. Wykonawca zobowiązuje się do realizacji i oddania Inwestycji, w ramach której wybuduje halę magazynowo - produkcyjną z częścią biurową i techniczną (zwaną dalej Halą ) oraz urządzi teren przyległy do Hali, zgodnie z projektem zagospodarowania terenu.

2. Inwestycja będzie realizowana na należącej do Inwestora działce gruntu nr 231/267, o powierzchni 62.890 m<sup>2</sup>, położonej w Długołęce przy ul. Wiejskiej.

### § 2

Inwestycja będzie zrealizowana w oparciu o projekt budowlany i projekt wykonawczy, opracowane przez Biuro Projektowe Jan Kur z siedzibą we Wrocławiu ul. Błásika 31. Wykonawca wykona wszystkie roboty objęte projektami.

### § 3

Wykonawca oświadcza, że:

1/ znany jest mu teren budowy i stan działki określonej w § 1 ust. 2 oraz że nie ma żadnych przeszkód technicznych, geologicznych, geodezyjnych i innych, które uniemożliwiłyby bądź utrudniały realizację Inwestycji,

2/ zapoznał się z projektem budowlanym określonym w § 2 i nie zgłasza do niego zastrzeżeń.

#### § 4

Inwestycja zostanie wykonana z najwyższą starannością, zgodnie z prawem budowlanym, dokumentacją projektową i zasadami wiedzy technicznej.

#### § 5

1. Wykonawca ponosi pełną odpowiedzialność za wykonanie wszystkich robót objętych niniejszą umową, w tym za roboty zlecone podwykonawcom.
2. Podwykonawcą w zakresie instalacji elektrycznych (projekt oraz wykonawstwo) będzie POWEREX Sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu ul. Norwida 21, której wynagrodzenie będzie wynosić 505.000 zł + VAT.
3. Załącznik nr 1 określa listę innych podwykonawców, zlecony im zakres robót oraz wynagrodzenie. Inwestor niniejszym udziela zgody Wykonawcy na zawarcie stosownych umów z tymi podwykonawcami.
4. Za zgodą Inwestora lista podwykonawców określona w Załączniku nr 1 może ulec zmianie, ewentualne zmiany mogą nastąpić najpóźniej 7 dni przed planowanym terminem rozpoczęcia robót budowlanych.
5. Na żądanie Inwestora Wykonawca przedstawi referencje uzyskane przez podwykonawcę.

#### § 6

1. Wykonawca zrealizuje Inwestycję z własnych materiałów oraz przy pomocy swoich maszyn i narzędzi.
2. Wykonawca zobowiązuje się wykorzystywać wyłącznie materiały prawidłowo wprowadzone do obrotu, posiadające odpowiednie atesty i certyfikaty.
3. Na żądanie Inwestora Wykonawca zobowiązany jest niezwłocznie okazać wszelkie próbki materiałów i elementów wykończeniowych.

#### § 7

1. Wykonawca zobowiązany jest do stałego utrzymywania porządku na placu budowy.
2. Wykonawca zobowiązuje się na własny koszt zapewnić pomieszczenie przeznaczone do spotkań koordynacyjnych przedstawicieli Stron oraz zapewni ciągły dozór Inwestycji, aż do przekazania jej Inwestorowi.

#### § 8

Inwestor zobowiązuje się przekazać Wykonawcy :

- a/ teren budowy – protokołarnie, do dnia 2.01.2009

b/ dokumentację projektową – protokolarnie, do dnia 31.12.2008

c/ pozwolenie na budowę – do dnia 31.12.2008.

#### § 9

1. Wykonawca własnym staraniem i na swój koszt zapewni sobie dostęp do wody na czas realizacji Inwestycji.
2. Wykonawca własnym staraniem i na swój koszt zapewni sobie dostęp do energii elektrycznej na czas realizacji Inwestycji.
3. Koszt zużycia wody i energii elektrycznej w czasie realizacji Inwestycji pokrywa Wykonawca.

#### § 10

1. Po wydaniu pozwolenia na budowę, lecz przed jego uprawomocnieniem, Wykonawca powiadomi archeologa, wskazanego przez Inwestora o planowanym rozpoczęciu robót ziemnych, najpóźniej 7 dni przed rozpoczęciem tych robót. Wykonawca poda równocześnie kontaktowy numer telefoniczny do kierownika budowy oraz uzyska wpis archeologa do dziennika budowy. Do czasu uzyskania tego wpisu Wykonawca nie może rozpocząć robót ziemnych.
2. Wykonawca zobowiązany jest umożliwić wykonywanie nadzoru archeologicznego w trakcie realizacji Inwestycji, dokonywanie wpisów do dziennika budowy oraz uzyskać wpis po zakończeniu robót ziemnych.

#### § 11

1. Wykonawca rozpocznie roboty budowlane od następnego dnia po dniu uprawomocnienia się pozwolenia na budowę, chyba, że z powodu niekorzystnych warunków atmosferycznych uzasadnione będzie późniejsze rozpoczęcie robót.
2. Wykonawca zakończy realizację Inwestycji w terminie 20 tygodni od rozpoczęcia robót budowlanych; w ciągu kolejnego tygodnia Wykonawca zlikwiduje zaplecze budowy oraz uporządkuje plac budowy. Termin uznaje się za dotrzymany, o ile przed jego upływem zostanie podpisany przez Strony bezusterkowy protokół odbioru Inwestycji.
3. Terminy zakończenia poszczególnych etapów Inwestycji oraz wycena etapów i elementów Inwestycji są określone w Harmonogramie Rzeczowo – Finansowym, zwanym dalej Harmonogramem, stanowiącym załącznik nr 2 do Umowy.  
Najpóźniej na 14 dni przed rozpoczęciem robót budowlanych Wykonawca przedstawi ostateczną wersję Harmonogramu.
4. Naruszenie przez Inwestora terminów określonych w § 8 skutkuje odpowiednim przesunięciem terminów określonych w Harmonogramie.

5 Termin określony w ust. 2 może ulec odpowiedniemu przesunięciu, o ile z przyczyn niezależnych od Wykonawcy (np. warunki atmosferyczne uniemożliwiające realizację robót) i potwierdzonych odpowiednim wpisem do dziennika budowy przez inspektora nadzoru, roboty budowlane nie mogły być przez niego wykonywane. Strony jednak uzgadniają, że brak dostawy lub opóźniona dostawa towarów lub usług zamówionych przez Wykonawcę nie może być uznana za ważny powód uzasadniający odpowiednie przesunięcie tego terminu.

## § 12

1. Zryczałtowane wynagrodzenie Wykonawcy za zrealizowaną i oddaną Inwestycję wynosić będzie **7.500.000 zł.** + VAT. Wynagrodzenie pokrywa wszelkie koszty Wykonawcy poniesione w celu wykonania niniejszej Umowy.

2. Wynagrodzenie zostanie zapłacone w 5 ratach, na podstawie 5 faktur przejściowych, wystawionych przez Wykonawcę wraz z postępowaniem Inwestycji, tj.

- a/ faktura na kwotę netto 1.500.000 zł - po upływie 4 tygodni od rozpoczęcia robót,
- b/ faktura na kwotę netto 2.000.000 zł - po upływie 8 tygodni od rozpoczęcia robót,
- c/ faktura na kwotę netto 1.500.000 zł - po upływie 12 tygodni od rozpoczęcia robót,
- d/ faktura na kwotę netto 1.500.000 zł - po upływie 16 tygodni od rozpoczęcia robót,
- e/ faktura na kwotę netto 1.000.000 zł - po spełnieniu wszystkich warunków określonych w § 14 ust. 2,

3. Inwestor zapłaci kwotę wynikającą z faktury Wykonawcy w terminie 14 dni roboczych od jej doręczenia, przelewem na wskazane konto bankowe. Wykonawca jest uprawniony do naliczania odsetek ustawowych w przypadku naruszenia terminów płatności faktur.

4. Wykonawca oświadcza, że kwota określona w ust. 1 została wyliczona w oparciu o znany mu projekt budowlany. Strony dopuszczają możliwość renegotjacji kwoty określonej w ust. 1 w przypadku, gdy projekt wykonawczy lub istotne okoliczności w trakcie realizacji Inwestycji będą uzasadniać zastosowanie innych rozwiązań wpływających na koszt Inwestycji. W takiej sytuacji kwota określona w ust. 1 będzie odpowiednio zwiększona lub zmniejszona.

## § 13

1. Inwestor będzie dokonywał bezpośredniej zapłaty wynagrodzenia należnego od Wykonawcy firmie POWEREX oraz podwykonawcom wymienionym w Załączniku numer 1. W tym celu Wykonawca będzie na bieżąco przedstawiać Inwestorowi faktury wystawione przez firmę POWEREX oraz tych podwykonawców.

2. Wykonawca zobowiązany jest zastrzec w umowach z podwykonawcami, że każdy podwykonawca wystawi tylko jedną fakturę w danym okresie rozliczeniowym .

3. Inwestor będzie pomniejszał płatności na rzecz Wykonawcy, wynikające z faktur określonych w § 12 ust.2, o kwoty zapłacone podwykonawcom.



#### § 14

1. Warunkiem wystawienia faktur określonych w § 12 ust. 2 lit. a,b,c,d jest protokół podpisany przez Strony, potwierdzający zaawansowanie Inwestycji zgodnie z Harmonogramem.
2. Warunkiem wystawienia faktury określonej w § 12 ust. 2 lit. „e” jest protokół podpisany przez Strony, potwierdzający bezusterkowy odbiór końcowy całej Inwestycji, likwidacja zaplecza budowy i uporządkowanie placu budowy oraz uzyskanie i uprawomocnienie się pozwolenia na użytkowanie Hali.
3. W przypadku przedwczesnego wystawienia faktury Inwestor odeśle ją Wykonawcy bez księgowania.

#### § 15

1. Wykonawca powiadomi Inwestora o gotowości do odbioru końcowego poprzez wpis do dziennika budowy oraz wysłanie odrębnego pisma na adres Inwestora. Inwestor wyznaczy termin odbioru w ciągu 7 dni roboczych od otrzymania powiadomienia.
2. W odbiorze końcowym będą uczestniczyć przedstawiciele Stron oraz wszyscy podwykonawcy. Wykonawca jest zobowiązany powiadomić podwykonawców o terminie odbioru i zapewnić ich obecność przy odbiorze.
3. Z czynności odbioru Strony sporządzą protokół, który zawierać będzie ewentualne wady i usterki wraz z określeniem terminu ich usunięcia.

#### § 16

1. Wszelkie roboty dodatkowe, nie objęte niniejszą Umową, wymagają pisemnego zamówienia Inwestora pod rygorem nieważności. Za takie roboty Wykonawcy przysługuje dodatkowe zryczałtowane wynagrodzenie, w wysokości uzgodnionej przez Strony.
2. Koszt robót dodatkowych nie zamówionych przez Inwestora obciąża Wykonawcę.

#### § 17

Wykonawca zobowiązuje się niezwłocznie odsunąć od pracy każdą osobę lub podwykonawcę, która w ocenie Inwestora zagraża terminowemu lub jakościowemu wykonaniu warunków Umowy (np. na skutek nietrzeźwości, braku wystarczających kwalifikacji).

#### § 18

1. Inwestorowi przysługują uprawnienia z tytułu rękojmi przez okres 5 lat od dnia uzyskania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie Inwestycji.



2. O wszelkich wadach ujawnionych w okresie rękojmi Inwestor powiadomi Wykonawcę najpóźniej w terminie 21 dni od ich ujawnienia. Wykonawca w terminie 7 dni od otrzymania powiadomienia jest zobowiązany przystąpić do usunięcia wad na własny koszt oraz zakończyć roboty poprawkowe w rozsądnym terminie, uzgodnionym z Inwestorem.

3. W przypadku naruszenia przez Wykonawcę obowiązku określonego w ust. 2 Inwestor powierzy wykonanie robót poprawkowych osobom trzecim. W takim wypadku koszt usunięcia wad przez osoby trzecie ponosi Wykonawca; koszt ten może być pokryty z kaucji, o której mowa w § 20.

4. W przypadku odmowy uznania wad przez Wykonawcę, Strony wyznaczą biegłego celem ustalenia istnienia wad, ich przyczyn i rozmiarów. Opinia biegłego będzie wiążąca dla Stron. Koszt opinii biegłego pokryje Wykonawca, chyba że biegły nie potwierdzi istnienia wad lub stwierdzi, że wady nie wynikły z winy Wykonawcy.

5. Wykonawca zobowiązuje się wobec Inwestora, że każdy z podwykonawców udzieli odrębnej, pisemnej gwarancji na rzecz Inwestora na okres pięciu lat.

#### § 19

1. Strony uzgadniają, iż 3 miesiące przed wygaśnięciem rękojmi zostanie przeprowadzony odbiór ostateczny całej Inwestycji.

2. Ponadto w okresie rękojmi Inwestor jest uprawniony raz w roku dokonać okresowego przeglądu Inwestycji. Wykonawca zobowiązany jest stawić się w wyznaczonym dniu celem uczestnictwa w przeglądzie.

#### § 20

1. Inwestor otrzyma od Wykonawcy kaucję zabezpieczającą należyłą realizację Inwestycji w kwocie 300.000 zł. (trzysta tysięcy złotych) .

2. Inwestor otrzyma kaucję poprzez potrącenie kwoty 60.000 zł (sześćdziesiąt tysięcy) z każdej z pięciu pierwszych faktur przejściowych, na co Wykonawca wyraża zgodę.

3. Inwestor zwróci niewykorzystaną część kaucji, powiększoną o odsetki bankowe właściwe dla rachunku bieżącego Inwestora, w następujących terminach:

a/ 1/2 niewykorzystanej części kaucji – do 31.12.2010,

b/ resztę niewykorzystanej części kaucji – do 31.12.2011.

4. Zabezpieczeniem należytej realizacji Inwestycji może być również gwarancja bankowa przedstawiona przez Wykonawcę, o treści zaakceptowanej przez Inwestora .



## § 21

Inwestor jest uprawniony do ograniczenia zakresu rzeczowego Inwestycji, lecz ograniczenie to nie może przekroczyć 20% kwoty określonej w §12 ust.1. W takim wypadku wynagrodzenie Wykonawcy zostanie odpowiednio zmniejszone i wyliczone zgodnie z Harmonogramem .

## § 22

1. Wykonawca jest uprawniony do odstąpienia od Umowy z winy Inwestora, gdy ten pomimo dwóch pisemnych wezwań do zapłaty nie uregulował prawidłowo wystawionej faktury.

2. Inwestor jest uprawniony do odstąpienia od Umowy z winy Wykonawcy, gdy ten:

a/ pomimo pisemnego wezwania realizuje Inwestycję w sposób sprzeczny z prawem, dokumentacją projektową, zasadami wiedzy technicznej lub niniejszą Umową,

b/ przerywa realizację Inwestycji na okres minimum 3 dni ,

c/ opóźnia realizację Inwestycji - na jakimkolwiek jej etapie – o minimum 14 dni w stosunku do Harmonogramu,

3. W terminie 7 dni roboczych od odstąpienia od Umowy Strony sporządzą inwentaryzację robót a Wykonawca przekazuje Inwestorowi teren budowy. Wykonawcy służy wynagrodzenie za roboty faktycznie wykonane, określone w protokole inwentaryzacji i wycenione zgodnie z Harmonogramem.

4. W przypadku, gdy od Umowy odstąpi Inwestor, jest on uprawniony niezwłocznie zlecić realizację Inwestycji innemu Wykonawcy.

## § 23

1. Inwestor jest uprawniony do naliczania kary umownej :

a/ w przypadku naruszenia przez Wykonawcę terminu określonego w § 11 ust. 2 – w wysokości 0,2% kwoty określonej w § 12 ust. 1 za każdy dzień opóźnienia,

b/ w przypadku naruszenia przez Wykonawcę terminów usunięcia wad

ujawnionych w okresie rękojmi – w wysokości 0,2% kwoty określonej w § 12 ust. 1 za każdy dzień opóźnienia,

2. W przypadku odstąpienia od Umowy przez którąkolwiek ze Stron z winy drugiej Strony, Strona winna odstąpienia zobowiązana będzie zapłacić karę umowną w wysokości 20% kwoty określonej w § 12 ust.1.

3. Kara umowna winna być zapłacona w terminie 14 dni od dnia otrzymania wezwania do jej zapłacenia. Inwestor jest uprawniony potrącić kwotę kary umownej z dowolnej należności Wykonawcy, jak również z kaucji określonej w § 20.

4. Na zasadach ogólnych każda ze Stron może dochodzić odszkodowania przenoszącego wysokość kary umownej .

#### § 24

Wykonawca na własny koszt zobowiązany jest ubezpieczyć własną odpowiedzialność cywilną, jak również Inwestycję w trakcie jej realizacji (majątek ruchomy i nieruchomości).

Ubezpieczenia powinny być zawarte najpóźniej w dniu poprzedzającym przejęcie przez Wykonawcę terenu budowy. Zakres oraz warunki ubezpieczenia Wykonawca uzgodni z Inwestorem oraz przekaże mu kserokopię polisy.

#### § 25

1. Inspektorem nadzoru inwestorskiego będzie mgr inż. Józef Góralczyk.
2. Kierownikiem Budowy ze strony Wykonawcy będzie Mariusz Radowicz przynależny aktualnie do Izby Inżynierów Budownictwa, nr ewidencyjny DOŚ/BO/4529/01.
3. Robotami branżowymi będą kierować ze strony Wykonawcy osoby posiadające stosowne uprawnienia, których okazania może żądać Inwestor.

#### § 26

1. Koordynatorami niniejszej umowy będą :
  - po stronie Inwestora – Jędrzej Cielecki
  - po stronie Wykonawcy – Kazimierz Lewandowski.
2. Pisma i dokumenty złożone lub podpisane przez koordynatorów są wiążące dla Stron.
3. Strony uzgadniają, że bieżąca wymiana informacji między Stronami może być prowadzona poprzez pocztę elektroniczną.
4. Istotne oświadczenia i wezwania każdej Strony winny być sporządzone na piśmie i doręczone koordynatorowi drugiej Strony, bądź na jej adres wskazany w niniejszej Umowie.

#### § 27

Bez zgody Inwestora Wykonawca nie może przenieść swoich wierzytelności wobec Inwestora na osobę trzecią .

#### § 28

Strony uzgadniają, że Inwestor ma prawo odstąpić od niniejszej Umowy bez jakichkolwiek roszczeń ze strony Wykonawcy w przypadku, gdy do dnia 28 lutego 2009 nie uzyska pozwolenia na budowę umożliwiającego realizację Inwestycji.



§ 29

1. W sprawach nie uregulowanych obowiązuje kodeks cywilny i Prawo Budowlane.
2. Zmiana umowy wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności.
3. Ewentualne spory wynikające z niniejszej Umowy rozstrzygnie Sąd właściwy dla siedziby Inwestora.
4. Umowę sporządzono w 4 egzemplarzach, po 2 egzemplarze dla każdej Strony.

Załączniki:

- 1/ Lista podwykonawców (z zakresem robót i wynagrodzeniem),
- 2/ Harmonogram Rzeczowo – Finansowy.

.....  
Inwestor

.....  
Wykonawca