

Projekt umowy

**U M O W A**

Zawarta w dniu ..... 2022 roku pomiędzy **Wspólnotą Lokali Użytkowych Dom Handlowy „WIGRY” przy ul. Teofila Noniewicza 93D w Suwałkach** NIP ..... - zwaną dalej „Zamawiającym” w imieniu której działa – **Zarząd Budynków Mieszkalnych w Suwałkach TBS sp. z o. o., ul. Wigierska 32, 16 – 400 Suwałki**, KRS 0000616330 reprezentowana przez Prezesa Zarządu – Jarosława Lebediew na podstawie .....

a ....., prowadzącym działalność gospodarczą na podstawie .....  
- zwanym dalej „Wykonawcą”

**§ 1.**

1. Zamawiający zleca, a Wykonawca przyjmuje do **wykonania roboty budowlane w zakresie remontu budynku Wspólnoty Lokali Użytkowych Dom Handlowy „WIGRY” przy ul. Teofila Noniewicza 93D w Suwałkach obejmujące:**
  - 1) ocieplenie ścian zewnętrznych;
  - 2) remont wewnątrz budynku (odnowienie powłok malarskich korytarzy komunikacyjnych oraz świetlika, remont pomieszczeń sanitarnych na 4 poziomach, wymiana grzejników wraz z zaworami w częściach wspólnych, wymiana oświetlenia);
  - 3) konserwacja części pokrycia dachu.
  - 4)
2. Szczegółowy przedmiot zamówienia opisują przedmiary robót.
3. Wykonawca oświadcza, iż zapoznał się z przedmiotem zamówienia i nie wnosi zastrzeżeń do zakresu i ilości robót.
4. Wykonawca podejmuje się realizacji wszystkich robót niezbędnych do wykonania przedmiotu umowy, o którym mowa w ust. 1 i ust. 2.
5. Wykonawca zobowiązuje się do wykonania wszystkich prac terminowo, profesjonalnie z należytą starannością zgodnie z umową, przedmiarami robót przekazanymi przez Zamawiającego i sprawdzonymi przez Wykonawcę, wskazaniemi i zaleceniami Zamawiającego i Inspektora Nadzoru, obowiązującymi przepisami, zasadami wiedzy technicznej, sztuki budowlanej i uzgodnieniami dokonanymi w trakcie realizacji umowy oraz przy użyciu sprzętu i siły roboczej spełniającej standardy i wymagania jakościowe wynikające z właściwych norm, przepisów prawa.
6. Wykonawca oświadcza, że cała dokumentacja niezbędna do realizacji inwestycji została mu przekazana.

**§ 2.****1. Do obowiązków Wykonawcy należy :**

- 1) Wykonanie przedmiotu umowy zgodnie z:
  - a) ofertą Wykonawcy,
  - b) przedmiarami robót, obowiązującymi przepisami Prawa Budowlanego, normami i warunkami technicznymi wykonania i odbioru robót budowlanych.
- 2) Wykonanie i utrzymanie na swój koszt zaplecza, zabezpieczenie mienia znajdującego się na terenie budowy do dnia przekazania przedmiotu umowy Zamawiającemu.
- 3) Zapewnienie stałego nadzoru technicznego kierownika budowy posiadającego wymagane prawem budowlanym uprawnienia do pełnienia samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie, zobowiązanie dotyczy również podwykonawców. Kierownik Budowy będzie koordynatorem sprawującym nadzór nad bezpieczeństwem i higieną pracy wszystkich pracujących na budowie pracowników.

- 4) Utrzymanie ładu i porządku na terenie budowy, a po zakończeniu robót usunięcie poza teren budowy wszelkich urządzeń tymczasowego zaplecza oraz pozostawienie całego terenu budowy i robót oraz terenów przyległych, czystych i nadających się do użytkowania i przekazanie Zamawiającemu terenu budowy w terminie ustalonym na dzień odbioru końcowego robót.
- 5) Naprawienie i doprowadzenie na swój koszt do stanu poprzedniego terenu, w przypadku spowodowania szkody, a także zniszczenia lub uszkodzenia już wykonanych robót, ich części bądź urządzeń.
- 6) Jako wytwarzający odpady – do przestrzegania przepisów prawnych wynikających z następujących ustaw :
  - a) Ustawy z dnia 14 grudnia 2012 roku o odpadach (Dz. U. z 2021 r., poz. 779, tj. ze zm.).
  - b) Ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2021 r., poz. 1973 tj. ze zm. ).
- 7) Wykonawca zobowiązany jest, na każde żądanie inspektora nadzoru, do przedłożenia w wyznaczonym terminie dokumentów tj. aprobat technicznych, deklaracji zgodności, atestów materiałów użytych do budowy.
- 8) Do wbudowania będą dopuszczone tylko te wyroby budowlane, które spełniają wymogi określone w Ustawie z dnia 16 kwietnia 2004 r. o wyrobach budowlanych (Dz. U. z 2021 r., poz. 1213, tj.), Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2021 r., poz. 2351 tj. ze zm.). Wyroby budowlane, które nie spełniają tych wymagań będą odrzucone.
- 9) Wykonawca obowiązany jest przechowywać przez okres wykonywania robót dokumenty potwierdzające, że materiały odpowiadają przepisom, o których mowa w pkt. 8), a po zakończeniu budowy przekazać je Zamawiającemu.
- 10) Wykonawca zobowiązany jest po zakończeniu budowy do przygotowania tabeli materiałów wykończeniowych zawierającej min.: nazwę producenta, rodzaj materiału, kolor, gdzie zostały zakupione oraz miejsce wbudowania.
- 11) Przed przystąpieniem do robót przedłożenie planu bezpieczeństwa i ochrony zdrowia.
- 12) Informowanie Zamawiającego (inspektora nadzoru) o robotach ulegających zakryciu.
- 13) Ponoszenie kosztów wszelkich mediów, w tym w szczególności energii elektrycznej, wody i ogrzewania (jeśli będą tego wymagały warunki pogodowe oraz technologia prowadzonych robót) niezbędnych do realizacji zamówienia, w tym również ewentualnego montażu, utrzymania i demontażu liczników niezbędnych do dokonania pomiarów kosztów mediów użytych przez Wykonawcę w celu realizacji zamówienia,
- 14) Zapewnienie we własnym zakresie sprzętu (maszyny, rusztowania, elektronarzędzia itp.), rozładunku materiałów oraz obsługi geologicznej i geodezyjnej potrzebnej do wykonania zadania.
- 15) Każdorazowego uczestnictwa w wyznaczonych przez Zamawiającego naradach koordynacyjnych dotyczących zleconych robót.
- 16) Ponoszenie pełnej odpowiedzialności za szkody oraz następstwa nieszczęśliwych wypadków pracowników i osób trzecich, powstałe w związku z prowadzonymi robotami, w tym także ruchem pojazdów.
- 17) Usunięcie wszelkich wad i usterek stwierdzonych przez nadzór inwestorski w trakcie trwania robót w terminie nie dłuższym niż termin technicznie uzasadniony i konieczny do ich usunięcia.
- 18) Wykonawca, od dnia protokolarnego przejęcia placu budowy do chwili odbioru końcowego, ponosi odpowiedzialność na zasadach ogólnych za szkody na terenie placu budowy.
- 19) Wykonawca odpowiada za wszelkie wypadki lub szkody powstałe na skutek błędu przy wykonaniu robót lub działań Wykonawcy, Podwykonawców bądź ich pracowników lub współpracowników poniesione przez jakiegokolwiek inne osoby. Wykonawca zobowiązuje się do ochrony Zamawiającego przed jakimkolwiek roszczeniami osób trzecich wynikłymi z nieprzestrzegania przez Wykonawcę,

- Podwykonawców bądź ich pracowników lub współpracowników któregośkolwiek z jego obowiązków i przyjmuje na siebie pełną odpowiedzialność z tego tytułu.
- 20) Wszystkie roboty budowlane muszą być wykonywane zgodnie z obowiązującymi przepisami w oparciu o stosowną wiedzę inżynierską oraz zgodnie z zasadami sztuki budowlanej. Wykonawca ponosi odpowiedzialność za szkody wyrządzone na działkach objętych zakresem robót oraz innych działkach zniszczonych przez Wykonawcę w trakcie prowadzenia robót w tym za szkody powstałe w związku z użytkowaniem dróg oraz w uzasadnionym przypadku wypłaci bez zbędnej zwłoki zadośćuczynienie właścicielom zniszczonych działek w formie odszkodowania za szkody powstałe z winy Wykonawcy oraz przywróci działki i drogi do stanu pierwotnego.
  - 21) Przed rozpoczęciem prac kolorystykę elewacji należy skonsultować z inspektorem nadzoru z ramienia Zamawiającego.
  - 22) Przed zgłoszeniem robót do odbioru Wykonawca prześle Zamawiającemu, dokumentację powykonawczą zawierającą m.in. następujące dokumenty:
    - a) oświadczenie kierownika budowy o zgodności wykonania robót z obowiązującymi przepisami;
    - b) oświadczenie o doprowadzeniu do należytego stanu i porządku terenu budowy;
    - c) atesty, certyfikaty, protokoły badań potwierdzające, że wbudowane wyroby budowlane są zgodne z art. 10 ustawy Prawo budowlane (podpisane przez Kierownika budowy) oraz dokument potwierdzający oddanie do utylizacji odpady powstałe podczas prowadzonych robót budowlanych.
    - d) zestawienie zawierające listę wszystkich podwykonawców i dalszych podwykonawców, wraz ze wskazaniem w stosunku do każdego z osobna, całości kwoty należnego wynagrodzenia wynikającego z umowy o podwykonawstwo oraz z rozliczenia powykonawczego, wszystkich faktycznie dokonanych płatności z rozbiorem na poszczególne faktury, a także pokazaniem kwoty pozostającej jeszcze do zapłacenia na ich rzecz. Informacje zawarte w przedmiotowym dokumencie muszą zostać potwierdzone przez przedstawicieli wszystkich podmiotów w nim wymienionych;
  - 23) Jeżeli Wykonawca posługuje się przy realizacji umowy Podwykonawcami lub dalszymi Podwykonawcami, Wykonawca ponosi odpowiedzialność za ich działania i zaniechania jak za swoje własne działania i zaniechania.
  - 24) Zamawiający w każdym czasie obowiązywania umowy ma prawo żądać od Wykonawcy przedstawienia informacji dotyczących Podwykonawców oraz dalszych Podwykonawców zawierającej w szczególności:
    - a) wykaz Podwykonawców lub dalszych Podwykonawców uczestniczących w realizacji umowy ze wskazaniem nazwy i siedziby Podwykonawcy lub dalszego Podwykonawcy
    - b) zakresu prac lub dostaw powierzonych Podwykonawcy.

### § 3.

1. Nadzór nad robotami prowadzić będzie ze strony Zamawiającego:
  - 1) inspektor nadzoru robót budowlanych: .....
  - 2) inspektor nadzoru robót sanitarnych: .....
  - 3) inspektor nadzoru robót elektrycznych: .....
2. Przedstawicielem Wykonawcy na budowie jest:
  - 1) kierownik budowy: .....
3. Zmiana osób wskazanych w ust 1 i 2 następuje poprzez pisemne powiadomienie drugiej Strony, nie później niż 3 dni przed dokonaniem zmiany i nie stanowi zmiany treści umowy.
4. Przekazanie Wykonawcy przez Zamawiającego miejsca objętego robotami budowlanymi określonymi w §1 umowy (placu budowy) nastąpi protokolarnie.

**§ 4.**

1. Za wykonane prace określone w § 1. ust. 1. umowy ustala się wynagrodzenie za kwotę kosztorysową brutto: .....zł.  
(słownie: ..... )  
Powyższa kwota zawiera podatek VAT 8%.
2. Obowiązkiem Wykonawcy jest dołączenie do faktury przedkładanej Zamawiającemu oświadczeń Podwykonawcy i odpowiednio dalszych podwykonawców (wraz z kopiami wszystkich dokumentów wymienionych w oświadczeniu) potwierdzonych przez Wykonawcę o stanie rozliczeń Wykonawcy z Podwykonawcą i odpowiednio Wykonawcy, podwykonawcy z dalszymi podwykonawcami.
3. Zamawiający ma prawo potrącić swoje wierzytelności z wierzytelności Wykonawcy, choćby jedna z nich lub więcej nie były wymagalne i zaskarżalne.
4. Wykonawca nie może dokonać potrącenia swoich wierzytelności bez wcześniejszego ich uznania przez Zamawiającego.
5. Zamawiający zastrzega, iż Wykonawca nie może bez pisemnej zgody Zamawiającego przenieść wierzytelności wynikającej z niniejszej umowy na osobę trzecią.

**§ 5.**

1. Termin rozpoczęcia robót będących przedmiotem umowy - zostanie określony w protokole przekazania placu budowy
2. Termin zakończenia robót będących przedmiotem umowy: do .....
3. Przez „termin zakończenia robót” należy rozumieć zakończenie wszystkich robót określonych w § 1. ust. 1. i 2. umowy, przeprowadzenie odbiorów technicznych, uporządkowanie terenu budowy i terenów przyległych.
4. Zamawiający ma prawo wypowiedzieć umowę z zachowaniem tygodniowego okresu wypowiedzenia w terminie wcześniejszym niż określony w ust. 1 w przypadku naruszeń postanowień przedmiotowej umowy przez Wykonawcę.

**§ 6.**

Zamawiający przewiduje możliwość dokonania zmiany umowy w niżej wymienionych przypadkach:

1. zmiana terminu wykonania umowy w przypadku:
  - 1) zaistnienia sytuacji niemożliwej do przewidzenia na etapie zawierania umowy,
  - 2) przekroczenia przewidzianych przepisami prawa terminów trwania procedur administracyjnych,
  - 3) wystąpienia niekorzystnych warunków atmosferycznych, w postaci ciągłych (co najmniej 5-dniowych) opadów lub wystąpienia temperatur uniemożliwiających prawidłowe wykonywanie robót w szczególności z powodu technologii realizacji prac wymagającej konkretnych warunków atmosferycznych, jeżeli konieczność wykonania prac w tym okresie nie jest następstwem okoliczności za które Wykonawca ponosi odpowiedzialność; w takim przypadku zmiany dotyczyć mogą terminu realizacji umowy, adekwatnie do czasu trwania tych przyczyn.  
Przedmiotowy przypadek wymaga pisemnego potwierdzenia przez inspektora nadzoru.
- 4) siły wyższej, to znaczy niezależnego od Stron losowego zdarzenia zewnętrznego, które było niemożliwe do przewidzenia w momencie wystawiania zlecenia i któremu nie można było zapobiec mimo dochowania należytej staranności. Strony uzgadniają, że pod pojęciem siły wyższej rozumieją zwłaszcza: wojnę, zamach terrorystyczny, katastrofy naturalne, pożar, powódź, trzęsienie ziemi, huragan, strajk.
- 5) utrudnień będących wynikiem zapobiegania, przeciwdziałania lub zwalczania COVID-19 i innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych. W takiej sytuacji Wykonawca jest uprawniony złożyć Zamawiającemu pisemny wniosek o zmianę Umowy w zakresie terminu realizacji zamówienia. Dowód potwierdzający, że ww. sytuacje miały wpływ na realizację zamówienia spoczywa wyłącznie na Wykonawcy.

- 6) wezwania przez organy administracji publicznej lub inne upoważnione podmioty do uzupełnienia przedmiotu umowy,
  - 7) zakończenia pracy przez Wykonawcę przed terminem umownym – niniejsza zmiana nie wymaga sporządzenia aneksu do umowy.
  - 8) przedłużenie terminu realizacji zamówienia podstawowego na skutek konieczności wykonania zamówień dodatkowych,
  - 9) zmiany przepisów prawa.
2. Zmiana wynagrodzenia w przypadku:
- 1) wprowadzenia zmian do rzeczowego zakresu robót objętych umową, które są korzystne i spowodują oszczędności na rzecz Zamawiającego.
  - 2) rozliczenie robót, o których mowa w ust. 2 pkt. 1 nastąpi kosztorysem powykonawczym na podstawie faktycznie wykonanych i odebranych robót w oparciu o ceny zgodnie z kosztorysem ofertowym.
  - 3) realizacji dodatkowych robót budowlanych.
3. Powyższe postanowienia stanowią katalog zmian na które Zamawiający może wyrazić zgodę. Nie stanowią jednocześnie zobowiązania do wyrażenia zgody.

#### § 7.

1. Podstawą do wystawienia faktury za wykonane prace budowlane wymienione w § 1. ust 1. umowy jest podpisany przez strony protokół odbioru robót budowlanych objętych umową.
2. Należność z tytułu faktury będzie płatna, w terminie 21 dni od daty otrzymania prawidłowo wystawionych faktury wraz z niezbędnymi dokumentami rozliczeniowymi sprawdzonymi i zatwierdzonymi przez Zamawiającego, przelewem na rachunek bankowy Wykonawcy zamieszczony w Wykazie podatników VAT tj. ....
3. Fakturę należy wystawić na:
  - 1) Nabywca: Wspólnota Lokali Użytkowych Dom Handlowy „WIGRY” przy ul. Teofila Noniewiczza 93D w Suwałkach, 16 – 400 Suwałki, NIP .....
  - 2) Odbiorca: Zarząd Budynków Mieszkalnych w Suwałkach TBS sp. z o.o., ul. Wigierska 32, 16 – 400 Suwałki.

#### § 8.

1. Wykonawca na wykonane roboty udziela gwarancji na okres **60 miesięcy** licząc od daty protokolarnego odbioru prac.
2. Zamawiający może dochodzić roszczeń z tytułu gwarancji także po terminie określonym w ust. 1., jeżeli reklamował wadę przed upływem tego terminu.

#### § 9.

1. Wykonawca wnosi zabezpieczenie należytego wykonania umowy w wysokości 5% wynagrodzenia określonego w § 4 ust. 1 tj. .... zł słownie złotych: ..... w formie: .....
2. Zamawiający zwróci Wykonawcy 70% zabezpieczenia należytego wykonania umowy w terminie 30 dni od dnia wykonania przedmiotu umowy i uznania przez Zamawiającego za należyte wykonane.
3. Pozostała część zabezpieczenia (30%) zostanie zwrócona Wykonawcy w terminie 15 dni po upływie okresu gwarancji.
4. Zabezpieczenie, o którym mowa wyżej służy pokryciu roszczeń z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania umowy przy braku usterek lub po ich usunięciu.

**§ 10.**

Strony przewidują kary umowne, które będą naliczane w następujących wypadkach i wysokościach:

1. W przypadku odstąpienia od umowy z winy Wykonawcy - w wysokości 20% wynagrodzenia, o którym mowa w § 4 ust. 1 umowy.
2. Za opóźnienie w wykonaniu określonego w umowie przedmiotu umowy - w wysokości 0,05% wynagrodzenia określonego w § 4 ust. 1 umowy za każdy dzień opóźnienia.
3. za zwłokę w usunięciu wad stwierdzonych przy odbiorze lub w okresie gwarancji - w wysokości 0,10% wynagrodzenia określonego w § 4 ust. 1 umowy za każdy dzień opóźnienia, liczonej od dnia wyznaczonego na usunięcie wad.
4. Zamawiający może dochodzić od Wykonawcy odszkodowania za szkody spowodowane niewłaściwym wykonaniem prac jeżeli kary umowne nie pokryją wysokości szkody.
5. Jeżeli Wykonawca nie usunie wad w terminie 14 dni od daty wyznaczonej na ich usunięcie przez Zamawiającego, to Zamawiający może zlecić usunięcie ich stronie trzeciej na koszt i odpowiedzialność Wykonawcy.

**§ 11.**

1. Zamawiającemu przysługuje prawo odstąpienia od umowy, gdy:

- 1) Wykonawca nie rozpoczął w terminie 7 dni od daty określonej w § 5 ust. 1 umowy lub przerwał realizację robót i nie kontynuuje ich przez okres 7 dni z własnej winy.
  - 2) Wykonawca realizuje roboty przewidziane niniejszą umową w sposób niezgodny z niniejszą umową lub wskazaniami Zamawiającego.
2. Odstąpienie od umowy, o którym mowa w ust. 1 powinno nastąpić w formie pisemnej pod rygorem nieważności takiego oświadczenia i powinno zawierać uzasadnienie.
3. Jeżeli Wykonawca będzie wykonywał przedmiot umowy wadliwie, albo sprzecznie z umową Zamawiający może wezwać go do zmiany sposobu wykonywania umowy i wyznaczyć mu w tym celu odpowiedni termin; po bezskutecznym upływie wyznaczonego terminu Zamawiający może od umowy odstąpić albo powierzyć poprawienie lub dalsze wykonanie przedmiotu umowy innemu podmiotowi na koszt Wykonawcy.
4. W wypadku odstąpienia od umowy Wykonawcę oraz Zamawiającego obciążają następujące obowiązki:
- 1) Wykonawca zabezpieczy przerwane roboty w zakresie obustronnie uzgodnionym na koszt tej strony, z której to winy nastąpiło odstąpienie od umowy,
  - 2) Wykonawca zgłosi do dokonania przez Zamawiającego odbioru robót przerwanych, jeżeli odstąpienie od umowy nastąpiło z przyczyn, za które Wykonawca nie odpowiada,
  - 3) w terminie 10 dni od daty zgłoszenia, o którym mowa w pkt. 2) niniejszego paragrafu, Wykonawca przy udziale Zamawiającego sporządzi szczegółowy protokół inwentaryzacji robót w toku wraz z zestawieniem wartości wykonanych robót według stanu na dzień odstąpienia; protokół inwentaryzacji robót w toku stanowić będzie podstawę do wystawienia faktury VAT przez Wykonawcę,
  - 4) Zamawiający w razie odstąpienia od umowy z przyczyn, za które Wykonawca nie odpowiada, obowiązany jest do dokonania odbioru robót przerwanych oraz przejęcia od Wykonawcy terenu robót w terminie 10 dni od daty odstąpienia oraz do zapłaty wynagrodzenia za roboty, które zostały wykonane do dnia odstąpienia.

**§ 12.**

1. Wykonawca zgłosi gotowość do odbioru końcowego robót w formie pisemnej.
2. Odbiór robót, o którym mowa w ust. 1, dokonany zostanie komisyjnie z udziałem przedstawicieli Wykonawcy i Zamawiającego.
3. Odbiór końcowy ma na celu przekazanie Zamawiającemu ustalonego przedmiotu umowy do eksploatacji po sprawdzeniu jego należytego wykonania.
4. Zamawiający wyznaczy termin odbioru końcowego, zawiadamiając o tym Wykonawcę.

5. Strony postanawiają, że z czynności odbioru będzie spisany protokół zawierający wszelkie ustalenia dokonane w toku odbioru.

**§ 13.**

1. Wykonawca we własnym zakresie zabezpieczy właściwe warunki BHP przy prowadzonych robotach budowlanych.
2. Wykonawca ponosi odpowiedzialność za bezpieczeństwo ruchu oraz oznakowanie robót i utrudnień w ruchu związanych z wykonywanymi robotami budowlanymi.
3. Wykonawca ponosi odpowiedzialność za szkody wyrządzone w miejscu wykonanych robót.

**§ 14.**

Na czas trwania umowy Wykonawca posiada polisę ubezpieczenia OC w zakresie prowadzonej działalności związanej z przedmiotem zamówienia na kwotę nie niższą niż ..... zł (słownie: .....).

**§ 15.**

1. Wszelkie zmiany treści umowy dokonywane będą w formie pisemnej, pod rygorem nieważności.
2. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową stosuje się przepisy ustaw: ustawy z dnia 07 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2021 r., poz. 2351 tj. ze zm.) oraz ustawy Kodeks cywilny (Dz. U. z 2020 r., poz. 1740, tj. ze zm.).
3. Spory wynikające w toku realizacji niniejszej umowy jak również spory z nią związane rozstrzygane będą przez sąd miejscowo właściwy dla siedziby Zamawiającego.
4. Umowę niniejszą sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym egzemplarzu dla każdej ze stron.

**WYKONAWCA :**

**ZAMAWIAJĄCY :**