

## U M O W A

Zawarta w dniu ..... 2022 r. pomiędzy **Wspólnotą Mieszkaniową "Jaćwing" przy ul. Ludwika Waryńskiego 25 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 pod ..... na podstawie wpisu do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej Rzeczypospolitej Polskiej.

- zwanym dalej „Wykonawcą”.

### § 1

#### (przedmiot zamówienia)

1. Zamawiający zleca, a Wykonawca przyjmuje do realizacji usługę obejmującą **opracowanie inwentaryzacji architektoniczno – budowlanej budynku mieszkalno – usługowego usytuowanego na działce o nr ewidencyjnym 10556 przy ul. Ludwika Waryńskiego 25 w Suwałkach**.
2. Szczegółowy przedmiot zamówienia opisuje program funkcjonalno-użytkowy stanowiący załącznik Nr 1 do niniejszej umowy.
3. Inwentaryzację architektoniczno – budowlaną należy opracować zgodnie z obowiązującymi przepisami, między innymi z:
  - 1) programem funkcjonalno użytkowym,
  - 2) Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 20 grudnia 2021 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy dokumentacji projektowej, specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych oraz programu funkcjonalno-użytkowego (Dz. U. z 2021 r., poz. 2454),
  - 3) Rozporządzeniem Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. z 2020 r., poz. 1609), Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii zmieniające rozporządzenie w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego z dnia 23.11.2021 r. (Dz. U. z 2021 r., poz. 2280).
  - 4) Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2019 r., poz. 1065, tj. ze zm.),
  - 5) obowiązującymi przepisami Prawa budowlanego (Dz. U. z 2021 r., poz. 2351, tj. ze zm.).
4. Wykonawca oświadcza, iż zapoznał się z przedmiotem zamówienia i nie wnosi zastrzeżeń do zakresu i ilości prac.
5. Wykonawca oświadcza, że dysponuje osobami posiadającymi odpowiednie kwalifikacje, wiedze i umiejętności techniczne w zakresie projektowania obiektów budowlanych niezbędne do realizacji przedmiotowego zamówienia.

### § 2

#### (termin realizacji zamówienia)

Termin wykonania zamówienia **60 dni** kalendarzowych licząc od dnia zawarcia (podpisania) umowy tj. **do dnia** .....

### § 3

#### (wynagrodzenie)

1. Z tytułu opracowania dokumentacji Wykonawca jest uprawniony do wynagrodzenia, zgodnie z ofertą:  
Wartość brutto: ..... zł, słownie: .....  
Powyższa kwota zawiera należny podatek VAT 23 %.
2. Wykonawca oświadcza, że uwzględnił w swojej ofercie wszelkie koszty wynikające z wymagań określonych w opisie przedmiotu zamówienia, na podstawie własnych kalkulacji i szacunków, a w szczególności koszty ekspertyz, warunków technicznych, opinii, uzgodnień, konsultacji, koniecznych do wykonania w trakcie procesu projektowania.

3. Wynagrodzenie, o którym mowa w ust. 1 obejmuje również wynagrodzenie za przeniesienie majątkowych praw autorskich do sporządzonych w ramach niniejszej Umowy opracowań oraz udzielenie zezwoleń na wykonanie praw zależnych, o których mowa w § 5.
4. Zamawiający zobowiązuje się do zapłaty wynagrodzenia w terminie do 21 dni od daty otrzymania prawidłowo wystawionej faktury. Warunkiem wystawienia faktury jest sporządzenie, zgodnie z § 7 umowy protokołu odbioru.
5. Należność z tytułu faktury będzie płatna przez Zamawiającego przelewem na rachunek Wykonawcy o numerze ..... zamieszczony w Wykazie podatników VAT.
6. Za dzień zapłaty Strony uznają dzień przyjęcia przez bank Zamawiającego dyspozycji obciążenia rachunku Zamawiającego.
7. Fakturę należy wystawić na:
  - 1) Nabywca: Wspólnota Mieszkaniowa "Jaćwing" przy ul. Ludwika Waryńskiego 25 w Suwałkach, NIP .....
  - 2) Odbiorca: Zarząd Budynków Mieszkalnych w Suwałkach TBS sp. z o.o., ul. Wigierska 32, 16-400 Suwałki.

#### § 4

##### (obowiązki Wykonawcy)

1. Wykonawca jest zobowiązany do realizacji umowy z należytą starannością przewidzianą dla prowadzącego działalność gospodarczą polegającą na opracowaniu inwentaryzacji architektoniczno – budowlanej przy uwzględnieniu zawodowego charakteru tej działalności oraz do spełnienia wymagań przewidzianych w ustawie Prawo budowlane.
2. Zamawiający i Wykonawca obowiązani są współdziałać przy wykonaniu umowy, w celu należytej realizacji zamówienia.
3. Wykonawca z uwzględnieniem pozostałych obowiązków określonych w umowie, jest zobowiązany także:
  - 1) realizować objęte treścią niniejszej umowy pisemne polecenia Zamawiającego,
  - 2) niezwłocznie, pisemnie informować Zamawiającego o problemach lub okolicznościach mogących wpłynąć na jakość lub termin zakończenia umowy,
4. Wykonawca skieruje do realizacji zamówienia osoby posiadające uprawnienia budowlane do projektowania w odpowiednich specjalnościach.

#### § 5

##### (majątkowe prawa autorskie)

1. W ramach wynagrodzenia Wykonawca:
  - 1) przenosi na Zamawiającego autorskie prawa majątkowe do wszystkich utworów w rozumieniu ustawy o Prawie autorskim i prawach pokrewnych wytworzonych w trakcie realizacji przedmiotu umowy.
  - 2) zezwala Zamawiającemu na opracowanie utworów, o których mowa w pkt. 1 oraz na korzystanie z opracowań tych utworów lub ich przeróbek oraz na rozporządzanie tymi opracowaniami i przeróbkami – tj. udziela Zamawiającemu praw zależnych.
2. Nabycie przez Zamawiającego praw, o których mowa w ust. 1 następuje:
  - 1) z chwilą faktycznego wydania poszczególnych części przedmiotu umowy Zamawiającemu, oraz
  - 2) bez ograniczeń co do terytorium, czasu, liczby egzemplarzy, w zakresie następujących pól eksploatacji:
    - a) użytkowanie utworów na własny użytek, użytek swoich jednostek organizacyjnych oraz użytek osób trzecich w celach związanych z realizacją zadań Zamawiającego,
    - b) utrwalanie utworów na wszelkich rodzajach nośników, a w szczególności na nośnikach video, taśmie światłoczułej, magnetycznej, dyskach komputerowych oraz wszystkich typach nośników przeznaczonych do zapisu cyfrowego (np. CD, DVD, Blue-ray, pendrive, itd.),
    - c) zwielokrotnianie utworów dowolną techniką w dowolnej ilości, w tym techniką magnetyczną na kasetach video, techniką światłoczułą i cyfrową, techniką zapisu komputerowego na wszystkich rodzajach nośników dostosowanych do tej formy zapisu, wytwarzanie jakiegokolwiek techniką egzemplarzy utworu, w tym techniką drukarską, reprograficzną, zapisu magnetycznego oraz techniką cyfrową,
    - d) wprowadzanie utworów do pamięci komputera na dowolnej liczbie stanowisk komputerowych oraz do sieci multimedialnej, telekomunikacyjnej, komputerowej, w tym do Internetu,

- e) wyświetlanie i publiczne odtwarzanie utworu,
  - f) nadawanie całości lub wybranych fragmentów utworu za pomocą wizji albo fonii przewodowej i bezprzewodowej przez stację naziemną,
  - g) nadawanie za pośrednictwem satelity,
  - h) reemisja,
  - i) wymiana nośników, na których utwór utrwalono,
  - j) wykorzystanie w utworach multimedialnych,
  - k) wykorzystywanie całości lub fragmentów utworu do celów promocyjnych i reklamy,
  - l) wprowadzanie zmian, skrótów,
  - m) sporządzania wersji obcojęzycznych, zarówno przy użyciu napisów, jak i lektora,
  - n) publiczne udostępnianie utworu w taki sposób, aby każdy mógł mieć do niego dostęp w miejscu i w czasie przez niego wybranym.
3. Równocześnie z nabyciem autorskich praw majątkowych do utworów Zamawiający nabywa własność wszystkich egzemplarzy, na których utwory zostały utrwalone.
4. Wykonawca zobowiązuje się, że wykonując umowę będzie przestrzegał przepisów ustawy z dnia 4 lutego 1994 r. – o prawie autorskim i prawach pokrewnych (Dz. U. z 2021 r., poz. 1062, tj.) i nie naruszy praw majątkowych osób trzecich, a utwory przekaże Zamawiającemu w stanie wolnym od obciążeń prawnych tych osób.

## § 6 (zmiany umowy)

1. Zamawiający przewiduje możliwość dokonania zmiany umowy w formie aneksów w niżej wymienionych przypadkach:
- 1) zmiana numeru rachunku bankowego;
  - 2) zmiana terminu realizacji zamówienia w przypadku:
    - a) zaistnienia sytuacji niemożliwej do przewidzenia na etapie zawierania umowy,
    - b) siły wyższej, to znaczy niezależnego od Stron losowego zdarzenia zewnętrznego, które było niemożliwe do przewidzenia na etapie zawierania umowy 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,
    - c) 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,
    - d) zmiany powszechnie obowiązujących przepisów prawa wpływających na termin wykonania przedmiotu Umowy,
    - e) zwłoki Zamawiającego w akceptacji inwentaryzacji architektoniczno – budowlanej lub jej elementów,  
co spowodowało opóźnienie Wykonawcy w realizacji dalszych zobowiązań wynikających z Umowy,
    - f) zakończenia pracy przez Wykonawcę przed terminem umownym – niniejsza zmiana nie wymaga sporządzenia aneksu do umowy,
    - g) udzielenia Wykonawcy zamówienia dodatkowego/zamiennego, którego realizacja będzie miała wpływ na termin wykonania przedmiotu umowy.
  - 3) zmiana rzutująca na wynagrodzenie:
    - a) zmniejszenie lub zwiększenie zakresu przedmiotu umowy wraz z konsekwencją finansową należnego Wykonawcy wynagrodzenia.
2. Powyższe postanowienia stanowią katalog zmian, na które Zamawiający może wyrazić zgodę. Nie stanowią jednocześnie zobowiązania do wyrażenia zgody.

## § 7 (odbior)

1. Wykonawca zobowiązuje się do przekazywania Zamawiającemu jedynie takich opracowań, które zostały wykonane zgodnie z umową i powszechnie obowiązującymi przepisami prawa (obowiązującymi

- na dzień przekazania przedmiotu umowy Zamawiającemu). Ponadto Wykonawca zobowiązuje się do wykonania przedmiotu umowy w stanie kompletnym z punktu widzenia celu, któremu przedmiot umowy ma służyć.
2. Po dostarczeniu przez Wykonawcę przedmiotu umowy (wersja papierowa i elektroniczna) do siedziby Zamawiającego (za pisemnym potwierdzeniem), Zamawiający w terminie do 14 dni kalendarzowych dokona sprawdzenia kompletności i poprawności przedstawionego przez Wykonawcę przedmiotu umowy i potwierdzi jego odbiór.
  3. Potwierdzenie przekazania przedmiotu umowy stanowić będzie protokół zdawczo-odbiorczy.
  4. W przypadku nienależytego wykonania przedmiotu umowy, Zamawiający zobowiązuje się do pisemnego wskazania zastrzeżeń do opracowań przedstawionych przez Wykonawcę do odbioru. Jednocześnie Zamawiający zobowiąże Wykonawcę do usunięcia wszelkich niezgodności opracowań z umową i ponownego przekazania przedmiotu umowy do odbioru we wskazanym terminie, nie dłuższym niż 7 dni roboczych.
  5. Wykonawca zobowiązuje się do niezwłocznego usuwania wskazanych w toku odbioru wad i ponownego dostarczenia przedmiotu umowy do odbioru. Wykonawcy nie przysługuje dodatkowe wynagrodzenie z tytułu usunięcia stwierdzonych przez Zamawiającego niezgodności przedstawionych opracowań z umową.
  6. Do ponownego dostarczenia przedmiotu umowy do odbioru, o którym mowa w ust. 4, stosuje się procedurę określoną w ust. 1-5, aż do dostarczenia przedmiotu umowy zgodnego z umową, potwierdzonego protokołem zdawczo-odbiorczym.
  7. Potwierdzenie należytego wykonania przedmiotu umowy stanowić będzie protokół odbioru nie zawierający zastrzeżeń Zamawiającego w stosunku do wykonanego opracowania. W protokole Strony określą dzień, w którym Wykonawca dostarczył Zamawiającemu przedmiot umowy.

## **§ 8**

### **(kary umowne)**

1. Wykonawca zapłaci Zamawiającemu karę umowną za odstąpienie od umowy przez Zamawiającego w całości lub w części niewykonanej, z przyczyn, o których mowa w § 9 ust. 1 w wysokości 20% wynagrodzenia brutto określonego w § 3 ust. 1.
2. Roszczenie o zapłatę kary umownej z tytułu odstąpienia od umowy przez Zamawiającego z przyczyn, o których mowa w ust. 1, staje się wymagalne w dniu pisemnego oświadczenia o odstąpieniu.
3. Za zwłokę w zakończeniu wykonania przedmiotu umowy w stosunku do terminu określonego w § 2., Wykonawca zapłaci Zamawiającemu karę umowną, w wysokości 2,0 % wynagrodzenia brutto, określonego w § 3 ust. 1 za każdy dzień zwłoki.
4. Wykonawca zapłaci Zamawiającemu kary umowne za zwłokę w usunięciu wad stwierdzonych w opracowaniu w wysokości 4,0 % wynagrodzenia brutto określonego w § 3 ust. 1 za każdy dzień zwłoki licząc od dnia wyznaczonego przez Zamawiającego na usunięcie wad.
5. Łączna maksymalna wysokość kar umownych należnych Zamawiającemu nie przekroczy 20 % wynagrodzenia umownego brutto określonego w § 3 ust. 1 Umowy.
6. Zamawiający zastrzega sobie prawo do odszkodowania przewyższającego wysokość kar umownych do wysokości rzeczywiście poniesionej szkody i utraconych korzyści.

## **§ 9**

### **(umowne prawo odstąpienia)**

1. Zamawiającemu przysługuje prawo odstąpienia od umowy w całości lub w części niewykonanej w następujących przypadkach i terminach określonych poniżej:
  - 1) Wykonawca nie wywiązuje się ze zobowiązań wynikających z umowy lub narusza jej postanowienia,
  - 2) Wykonawca nie zastosuje się do żądania, aby jego personel naprawił zaniedbanie,
  - 3) Wykonawca odmawia lub zaniedbuje wykonania poleceń wydanych przez Zamawiającego lub osobę przez niego upoważnioną,
  - 4) wystąpił jakkolwiek brak zdolności do czynności prawnych utrudniający wykonanie umowy,
  - 5) wykonanie przedmiotu umowy stanie się niemożliwe wskutek okoliczności leżących po stronie Wykonawcy,
  - 6) zostanie ogłoszona upadłość lub rozwiązanie Firmy Wykonawcy,

2. Zamawiający może odstąpić od umowy w przypadkach określonych w ust. 1 po bezskutecznym upływie terminu określonego przez Zamawiającego w pisemnym zawiadomieniu Wykonawcy, zawierającym żądanie usunięcia zaniechań.
3. Po odstąpieniu od umowy lub w przypadku, gdy Wykonawca otrzymał powiadomienie o odstąpieniu, podejmie on niezwłocznie kroki mające na celu zakończenie świadczenia usług w zorganizowany i sprawny sposób umożliwiającą zminimalizowanie kosztów i rozliczenie usługi.
4. Przedstawiciel Zamawiającego poświadczy, w możliwie najkrótszym terminie, wysokość należnego Wykonawcy wynagrodzenia w dacie odstąpienia od umowy. Wykonawca nie ma prawa żądać, oprócz kwot należnych za wykonanie usługi, rekompensaty za wszystkie poniesione straty lub szkody.
5. W razie odstąpienia przez Zamawiającego od umowy w całości umowa uważana jest za niezawartą, z zastrzeżeniem, że postanowienia dotyczące zapłaty kary umownej, o której mowa w § 8 ust. 1, pozostają wiążące.
6. W razie odstąpienia przez Zamawiającego od umowy w części niewykonanej, w terminie do 14 dni od daty odstąpienia od umowy przedstawiciel Wykonawcy przy udziale przedstawiciela Zamawiającego sporządzi szczegółowy protokół zrealizowanych i niezrealizowanych prac według stanu na dzień odstąpienia na podstawie, którego Strony dokonają stosownych rozliczeń.
7. Odstąpienie od umowy winno nastąpić w formie pisemnej pod rygorem nieważności takiego oświadczenia.
8. Zamawiający zastrzega sobie prawo potrącenia kar umownych z należnego Wykonawcy wynagrodzenia.

## **§ 10**

### **(gwarancja i rękojmia)**

1. Wykonawca udziela Zamawiającemu gwarancji i rękojmi na inwentaryzacje architektoniczno – budowlaną będącą przedmiotem umowy.
2. Okres gwarancji i rękojmi rozpoczyna swój bieg od dnia podpisania przez Zamawiającego protokołu odbioru końcowego i upływa po 36 miesiącach od tego dnia. Zamawiający może dochodzić roszczeń z tytułu gwarancji i rękojmi także po tym okresie, jeżeli zgłosił wadę przed upływem tego okresu.
3. Wykonawca jest odpowiedzialny względem Zamawiającego za opracowaną dokumentację. Jeżeli opracowana dokumentacja ma wady zmniejszające jej wartość i użyteczność, Wykonawca odpowiada za powstałe z tego tytułu szkody.
4. Wykonawca odpowiada za rozwiązania niezgodne z parametrami ustalonymi w normach i przepisach techniczno-budowlanych.
5. Za wadę uznaje się:
  - 1) niezdatność przedmiotu umowy do określonego w umowie użytku ze względu na brak cech umożliwiających jego bezpieczną realizację i eksploatację lub ograniczenie możliwości bezpiecznej realizacji lub eksploatacji całości lub jakiegokolwiek części wchodzącej w skład przedmiotu umowy,
  - 2) jawną lub ukrytą wadliwość tkwiącą w inwentaryzacji architektoniczno – budowlanej, dokumentach, rozwiązaniach, ilościach przekazanych przez Wykonawcę lub w jakimkolwiek ich elemencie (stanowiącym przedmiot Umowy) powodującą brak możliwości używania lub korzystania z przedmiotu Umowy zgodnie z jego przeznaczeniem,
  - 3) niezgodność wykonania przedmiotu Umowy z obowiązującymi przepisami prawa, zasadami wiedzy technicznej oraz zobowiązaniami Wykonawcy zawartymi w Umowie,
  - 4) obniżenia stopnia użyteczności przedmiotu Umowy,
  - 5) obniżenie jakości, trwałości lub inne uszkodzenie w przedmiocie Umowy,
  - 6) sytuację, w której element przedmiotu Umowy nie stanowi własności Wykonawcy,
  - 7) sytuację, w której przedmiot Umowy jest obciążony prawem lub prawami osób trzecich,
  - 8) nieprawidłowości, błędy, braki czy nieścisłości w dokumentacji.
6. Zamawiającemu, jeśli otrzymał wadliwą dokumentację, przysługuje prawo żądania:
  - 1) bezpłatnego usunięcia wad w wyznaczonym przez Zamawiającego terminie bez względu na wysokość związanych z tym kosztów,
  - 2) obniżenia wynagrodzenia z tytułu występowania wad.
7. Wykonawca może uwolnić się od odpowiedzialności z tytułu gwarancji i rękojmi za wady pracy inwentaryzacji, jeżeli wykaże, że wada powstała wskutek wykonania inwentaryzacji architektoniczno –

budowlana według wskazań Zamawiającego, które Wykonawca zakwestionował i uprzedził na piśmie Zamawiającego o przewidywanych skutkach zastosowania się do tych wskazań.

8. Jeżeli Wykonawca nie usunie wad w inwentaryzacji architektoniczno – budowlanej, ujawnionych w okresie rękojmi i/lub gwarancji, w terminie niezbędnym do ich usunięcia, określonym w piśmie przez Zamawiającego, Zamawiający może zlecić usunięcie wad osobie trzeciej na koszt Wykonawcy.

### **§ 11 (osoby do kontaktów)**

1. Do bieżącej współpracy w sprawach związanych z wykonywaniem umowy upoważnieni są:
  - 1) ze strony Zamawiającego:
    - branża budowlana: .....
    - branża elektryczna: .....
    - branża sanitarna: .....
  - 2) ze strony Wykonawcy .....
2. Zmiana osób wskazanych w ust. 1 następuje poprzez pisemne powiadomienie drugiej Strony, nie stanowi zmiany treści umowy.

### **§ 12 (poufność)**

1. Strony zobowiązują się do utrzymania w ścisłej tajemnicy wszelkich informacji handlowych, technicznych, organizacyjnych, operacyjnych i innych związanych z działalnością drugiej Strony, uzyskanych w związku realizacją Umowy. Obowiązek zachowania tajemnicy istnieje również bezterminowo po wygaśnięciu niniejszej umowy pod rygorem odpowiedzialności w myśl przepisów ustawy o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji.
2. Nie stanowi naruszenia tajemnicy ujawnienie poufnych informacji, w zakresie niezbędnym do wykonania niniejszej Umowy pracownikom, doradcom, podwykonawcom i partnerom Stron uczestniczących w realizacji niniejszej Umowy, pod warunkiem, że Strony zabezpieczą zachowanie tajemnicy przez te osoby, poprzez zamieszczenie stosownej klauzuli w zawieranych przez siebie z tymi osobami umowach.
3. Zachowanie poufności nie dotyczy informacji, które:
  - 1) były już znane stronie przed ich ujawnieniem przez drugą stronę Umowy,
  - 2) stanowią część publicznie dostępnej wiedzy lub zostaną podane do publicznej wiadomości w taki sposób, który nie będzie uważany za naruszenie przez Stronę Umowy warunków niniejszej Umowy lub zostały udostępnione Stronie Umowy przez niezależną Stronę Trzecią, która posiada pełne prawo do wykorzystywania oraz ujawniania takich informacji.

### **§ 13 (postanowienia końcowe)**

1. Wszelkie zmiany treści umowy dokonywane będą w formie pisemnej, pod rygorem nieważności.
2. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy ustawy Kodeks Cywilny.
3. Wszelkie spory, mogące wyniknąć z tytułu niniejszej umowy, będą rozstrzygane przez sąd powszechny właściwy rzeczowo i miejscowo dla siedziby Zamawiającego.
4. Umowa została sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym egzemplarzu dla każdej ze stron.

**WYKONAWCA:**

**ZAMAWIAJĄCY:**

## U M O W A

Zawarta w dniu ..... 2022 r. pomiędzy **Wspólnotą Mieszkaniową "Jaćwing" przy ul. Ludwika Waryńskiego 25 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 Lebidiew** na podstawie .....

a ....., prowadzącym działalność gospodarczą pod ..... na podstawie wpisu do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej Rzeczypospolitej Polskiej.

- zwanym dalej „Wykonawcą”.

### § 1

#### (przedmiot zamówienia)

1. Zamawiający zleca, a Wykonawca przyjmuje do realizacji usługę obejmującą **opracowanie inwentaryzacji architektoniczno – budowlanej budynku mieszkalno – usługowego usytuowanego na działce o nr ewidencyjnym 10556 przy ul. Ludwika Waryńskiego 25 w Suwałkach**.
2. Szczegółowy przedmiot zamówienia opisuje program funkcjonalno-użytkowy stanowiący załącznik Nr 1 do niniejszej umowy.
3. Inwentaryzację architektoniczno – budowlaną należy opracować zgodnie z obowiązującymi przepisami, między innymi z:
  - 1) programem funkcjonalno użytkowym,
  - 2) Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 20 grudnia 2021 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy dokumentacji projektowej, specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych oraz programu funkcjonalno-użytkowego (Dz. U. z 2021 r., poz. 2454),
  - 3) Rozporządzeniem Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. z 2020 r., poz. 1609), Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii zmieniające rozporządzenie w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego z dnia 23.11.2021 r. (Dz. U. z 2021 r., poz. 2280).
  - 4) Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2019 r., poz. 1065, tj. ze zm.),
  - 5) obowiązującymi przepisami Prawa budowlanego (Dz. U. z 2021 r., poz. 2351, tj. ze zm.).
4. Wykonawca oświadcza, iż zapoznał się z przedmiotem zamówienia i nie wnosi zastrzeżeń do zakresu i ilości prac.
5. Wykonawca oświadcza, że dysponuje osobami posiadającymi odpowiednie kwalifikacje, wiedze i umiejętności techniczne w zakresie projektowania obiektów budowlanych niezbędne do realizacji przedmiotowego zamówienia.

### § 2

#### (termin realizacji zamówienia)

Termin wykonania zamówienia **60 dni** kalendarzowych licząc od dnia zawarcia (podpisania) umowy tj. **do dnia** .....

### § 3

#### (wynagrodzenie)

1. Z tytułu opracowania dokumentacji Wykonawca jest uprawniony do wynagrodzenia, zgodnie z ofertą:  
Wartość brutto: ..... zł, słownie: .....  
Powyższa kwota zawiera należny podatek VAT 23 %.
2. Wykonawca oświadcza, że uwzględnił w swojej ofercie wszelkie koszty wynikające z wymagań określonych w opisie przedmiotu zamówienia, na podstawie własnych kalkulacji i szacunków, a w szczególności koszty ekspertyz, warunków technicznych, opinii, uzgodnień, konsultacji, koniecznych do wykonania w trakcie procesu projektowania.

3. Wynagrodzenie, o którym mowa w ust. 1 obejmuje również wynagrodzenie za przeniesienie majątkowych praw autorskich do sporządzonych w ramach niniejszej Umowy opracowań oraz udzielenie zezwoleń na wykonanie praw zależnych, o których mowa w § 5.
4. Zamawiający zobowiązuje się do zapłaty wynagrodzenia w terminie do 21 dni od daty otrzymania prawidłowo wystawionej faktury. Warunkiem wystawienia faktury jest sporządzenie, zgodnie z § 7 umowy protokołu odbioru.
5. Należność z tytułu faktury będzie płatna przez Zamawiającego przelewem na rachunek Wykonawcy o numerze ..... zamieszczony w Wykazie podatników VAT.
6. Za dzień zapłaty Strony uznają dzień przyjęcia przez bank Zamawiającego dyspozycji obciążenia rachunku Zamawiającego.
7. Fakturę należy wystawić na:
  - 1) Nabywca: Wspólnota Mieszkaniowa "Jaćwing" przy ul. Ludwika Waryńskiego 25 w Suwałkach, NIP .....
  - 2) Odbiorca: Zarząd Budynków Mieszkalnych w Suwałkach TBS sp. z o.o., ul. Wigierska 32, 16-400 Suwałki.

#### § 4

##### (obowiązki Wykonawcy)

1. Wykonawca jest zobowiązany do realizacji umowy z należytą starannością przewidzianą dla prowadzącego działalność gospodarczą polegającą na opracowaniu inwentaryzacji architektoniczno – budowlanej przy uwzględnieniu zawodowego charakteru tej działalności oraz do spełnienia wymagań przewidzianych w ustawie Prawo budowlane.
2. Zamawiający i Wykonawca obowiązani są współdziałać przy wykonaniu umowy, w celu należytej realizacji zamówienia.
3. Wykonawca z uwzględnieniem pozostałych obowiązków określonych w umowie, jest zobowiązany także:
  - 1) realizować objęte treścią niniejszej umowy pisemne polecenia Zamawiającego,
  - 2) niezwłocznie, pisemnie informować Zamawiającego o problemach lub okolicznościach mogących wpłynąć na jakość lub termin zakończenia umowy,
4. Wykonawca skieruje do realizacji zamówienia osoby posiadające uprawnienia budowlane do projektowania w odpowiednich specjalnościach.

#### § 5

##### (majątkowe prawa autorskie)

1. W ramach wynagrodzenia Wykonawca:
  - 1) przenosi na Zamawiającego autorskie prawa majątkowe do wszystkich utworów w rozumieniu ustawy o Prawie autorskim i prawach pokrewnych wytworzonych w trakcie realizacji przedmiotu umowy.
  - 2) zezwala Zamawiającemu na opracowanie utworów, o których mowa w pkt. 1 oraz na korzystanie z opracowań tych utworów lub ich przeróbek oraz na rozporządzanie tymi opracowaniami i przeróbkami – tj. udziela Zamawiającemu praw zależnych.
2. Nabycie przez Zamawiającego praw, o których mowa w ust. 1 następuje:
  - 1) z chwilą faktycznego wydania poszczególnych części przedmiotu umowy Zamawiającemu, oraz
  - 2) bez ograniczeń co do terytorium, czasu, liczby egzemplarzy, w zakresie następujących pól eksploatacji:
    - a) użytkowanie utworów na własny użytek, użytek swoich jednostek organizacyjnych oraz użytek osób trzecich w celach związanych z realizacją zadań Zamawiającego,
    - b) utrwalanie utworów na wszelkich rodzajach nośników, a w szczególności na nośnikach video, taśmie światłoczułej, magnetycznej, dyskach komputerowych oraz wszystkich typach nośników przeznaczonych do zapisu cyfrowego (np. CD, DVD, Blue-ray, pendrive, itd.),
    - c) zwielokrotnianie utworów dowolną techniką w dowolnej ilości, w tym techniką magnetyczną na kasetach video, techniką światłoczułą i cyfrową, techniką zapisu komputerowego na wszystkich rodzajach nośników dostosowanych do tej formy zapisu, wytwarzanie jakiegokolwiek techniką egzemplarzy utworu, w tym techniką drukarską, reprograficzną, zapisu magnetycznego oraz techniką cyfrową,
    - d) wprowadzanie utworów do pamięci komputera na dowolnej liczbie stanowisk komputerowych oraz do sieci multimedialnej, telekomunikacyjnej, komputerowej, w tym do Internetu,



- e) wyświetlanie i publiczne odtwarzanie utworu,
  - f) nadawanie całości lub wybranych fragmentów utworu za pomocą wizji albo fonii przewodowej i bezprzewodowej przez stację naziemną,
  - g) nadawanie za pośrednictwem satelity,
  - h) reemisja,
  - i) wymiana nośników, na których utwór utrwalono,
  - j) wykorzystanie w utworach multimedialnych,
  - k) wykorzystywanie całości lub fragmentów utworu do celów promocyjnych i reklamy,
  - l) wprowadzanie zmian, skrótów,
  - m) sporządzania wersji obcojęzycznych, zarówno przy użyciu napisów, jak i lektora,
  - n) publiczne udostępnianie utworu w taki sposób, aby każdy mógł mieć do niego dostęp w miejscu i w czasie przez niego wybranym.
3. Równocześnie z nabyciem autorskich praw majątkowych do utworów Zamawiający nabywa własność wszystkich egzemplarzy, na których utwory zostały utrwalone.
4. Wykonawca zobowiązuje się, że wykonując umowę będzie przestrzegał przepisów ustawy z dnia 4 lutego 1994 r. – o prawie autorskim i prawach pokrewnych (Dz. U. z 2021 r., poz. 1062, tj.) i nie naruszy praw majątkowych osób trzecich, a utwory przekaże Zamawiającemu w stanie wolnym od obciążeń prawnych tych osób.

## § 6 (zmiany umowy)

1. Zamawiający przewiduje możliwość dokonania zmiany umowy w formie aneksów w niżej wymienionych przypadkach:
- 1) zmiana numeru rachunku bankowego;
  - 2) zmiana terminu realizacji zamówienia w przypadku:
    - a) zaistnienia sytuacji niemożliwej do przewidzenia na etapie zawierania umowy,
    - b) siły wyższej, to znaczy niezależnego od Stron losowego zdarzenia zewnętrznego, które było niemożliwe do przewidzenia na etapie zawierania umowy 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,
    - c) 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,
    - d) zmiany powszechnie obowiązujących przepisów prawa wpływających na termin wykonania przedmiotu Umowy,
    - e) zwłoki Zamawiającego w akceptacji inwentaryzacji architektoniczno – budowlanej lub jej elementów,  
co spowodowało opóźnienie Wykonawcy w realizacji dalszych zobowiązań wynikających z Umowy,
    - f) zakończenia pracy przez Wykonawcę przed terminem umownym – niniejsza zmiana nie wymaga sporządzenia aneksu do umowy,
    - g) udzielenia Wykonawcy zamówienia dodatkowego/zamiennego, którego realizacja będzie miała wpływ na termin wykonania przedmiotu umowy.
  - 3) zmiana rzutująca na wynagrodzenie:
    - a) zmniejszenie lub zwiększenie zakresu przedmiotu umowy wraz z konsekwencją finansową należnego Wykonawcy wynagrodzenia.
2. Powyższe postanowienia stanowią katalog zmian, na które Zamawiający może wyrazić zgodę. Nie stanowią jednocześnie zobowiązania do wyrażenia zgody.

## § 7 (odbior)

1. Wykonawca zobowiązuje się do przekazywania Zamawiającemu jedynie takich opracowań, które zostały wykonane zgodnie z umową i powszechnie obowiązującymi przepisami prawa (obowiązującymi

- na dzień przekazania przedmiotu umowy Zamawiającemu). Ponadto Wykonawca zobowiązuje się do wykonania przedmiotu umowy w stanie kompletnym z punktu widzenia celu, któremu przedmiot umowy ma służyć.
2. Po dostarczeniu przez Wykonawcę przedmiotu umowy (wersja papierowa i elektroniczna) do siedziby Zamawiającego (za pisemnym potwierdzeniem), Zamawiający w terminie do 14 dni kalendarzowych dokona sprawdzenia kompletności i poprawności przedstawionego przez Wykonawcę przedmiotu umowy i potwierdzi jego odbiór.
  3. Potwierdzenie przekazania przedmiotu umowy stanowić będzie protokół zdawczo-odbiorczy.
  4. W przypadku nienależytego wykonania przedmiotu umowy, Zamawiający zobowiązuje się do pisemnego wskazania zastrzeżeń do opracowań przedstawionych przez Wykonawcę do odbioru. Jednocześnie Zamawiający zobowiąże Wykonawcę do usunięcia wszelkich niezgodności opracowań z umową i ponownego przekazania przedmiotu umowy do odbioru we wskazanym terminie, nie dłuższym niż 7 dni roboczych.
  5. Wykonawca zobowiązuje się do niezwłocznego usuwania wskazanych w toku odbioru wad i ponownego dostarczenia przedmiotu umowy do odbioru. Wykonawcy nie przysługuje dodatkowe wynagrodzenie z tytułu usunięcia stwierdzonych przez Zamawiającego niezgodności przedstawionych opracowań z umową.
  6. Do ponownego dostarczenia przedmiotu umowy do odbioru, o którym mowa w ust. 4, stosuje się procedurę określoną w ust. 1-5, aż do dostarczenia przedmiotu umowy zgodnego z umową, potwierdzonego protokołem zdawczo-odbiorczym.
  7. Potwierdzenie należytego wykonania przedmiotu umowy stanowić będzie protokół odbioru nie zawierający zastrzeżeń Zamawiającego w stosunku do wykonanego opracowania. W protokole Strony określą dzień, w którym Wykonawca dostarczył Zamawiającemu przedmiot umowy.

## **§ 8**

### **(kary umowne)**

1. Wykonawca zapłaci Zamawiającemu karę umowną za odstąpienie od umowy przez Zamawiającego w całości lub w części niewykonanej, z przyczyn, o których mowa w § 9 ust. 1 w wysokości 20% wynagrodzenia brutto określonego w § 3 ust. 1.
2. Roszczenie o zapłatę kary umownej z tytułu odstąpienia od umowy przez Zamawiającego z przyczyn, o których mowa w ust. 1, staje się wymagalne w dniu pisemnego oświadczenia o odstąpieniu.
3. Za zwłokę w zakończeniu wykonania przedmiotu umowy w stosunku do terminu określonego w § 2., Wykonawca zapłaci Zamawiającemu karę umowną, w wysokości 2,0 % wynagrodzenia brutto, określonego w § 3 ust. 1 za każdy dzień zwłoki.
4. Wykonawca zapłaci Zamawiającemu kary umowne za zwłokę w usunięciu wad stwierdzonych w opracowaniu w wysokości 4,0 % wynagrodzenia brutto określonego w § 3 ust. 1 za każdy dzień zwłoki licząc od dnia wyznaczonego przez Zamawiającego na usunięcie wad.
5. Łączna maksymalna wysokość kar umownych należnych Zamawiającemu nie przekroczy 20 % wynagrodzenia umownego brutto określonego w § 3 ust. 1 Umowy.
6. Zamawiający zastrzega sobie prawo do odszkodowania przewyższającego wysokość kar umownych do wysokości rzeczywiście poniesionej szkody i utraconych korzyści.

## **§ 9**

### **(umowne prawo odstąpienia)**

1. Zamawiającemu przysługuje prawo odstąpienia od umowy w całości lub w części niewykonanej w następujących przypadkach i terminach określonych poniżej:
  - 1) Wykonawca nie wywiązuje się ze zobowiązań wynikających z umowy lub narusza jej postanowienia,
  - 2) Wykonawca nie zastosuje się do żądania, aby jego personel naprawił zaniechanie,
  - 3) Wykonawca odmawia lub zaniedbuje wykonania poleceń wydanych przez Zamawiającego lub osobę przez niego upoważnioną,
  - 4) wystąpił jakkolwiek brak zdolności do czynności prawnych utrudniający wykonanie umowy,
  - 5) wykonanie przedmiotu umowy stanie się niemożliwe wskutek okoliczności leżących po stronie Wykonawcy,
  - 6) zostanie ogłoszona upadłość lub rozwiązanie Firmy Wykonawcy,

2. Zamawiający może odstąpić od umowy w przypadkach określonych w ust. 1 po bezskutecznym upływie terminu określonego przez Zamawiającego w pisemnym zawiadomieniu Wykonawcy, zawierającym żądanie usunięcia zaniechań.
3. Po odstąpieniu od umowy lub w przypadku, gdy Wykonawca otrzymał powiadomienie o odstąpieniu, podejmie on niezwłocznie kroki mające na celu zakończenie świadczenia usług w zorganizowany i sprawny sposób umożliwiającą zminimalizowanie kosztów i rozliczenie usługi.
4. Przedstawiciel Zamawiającego poświadczy, w możliwie najkrótszym terminie, wysokość należnego Wykonawcy wynagrodzenia w dacie odstąpienia od umowy. Wykonawca nie ma prawa żądać, oprócz kwot należnych za wykonanie usługi, rekompensaty za wszystkie poniesione straty lub szkody.
5. W razie odstąpienia przez Zamawiającego od umowy w całości umowa uważana jest za niezawartą, z zastrzeżeniem, że postanowienia dotyczące zapłaty kary umownej, o której mowa w § 8 ust. 1, pozostają wiążące.
6. W razie odstąpienia przez Zamawiającego od umowy w części niewykonanej, w terminie do 14 dni od daty odstąpienia od umowy przedstawiciel Wykonawcy przy udziale przedstawiciela Zamawiającego sporządzi szczegółowy protokół zrealizowanych i niezrealizowanych prac według stanu na dzień odstąpienia na podstawie, którego Strony dokonają stosownych rozliczeń.
7. Odstąpienie od umowy winno nastąpić w formie pisemnej pod rygorem nieważności takiego oświadczenia.
8. Zamawiający zastrzega sobie prawo potrącenia kar umownych z należnego Wykonawcy wynagrodzenia.

## **§ 10**

### **(gwarancja i rękojmia)**

1. Wykonawca udziela Zamawiającemu gwarancji i rękojmi na inwentaryzacje architektoniczno – budowlaną będącą przedmiotem umowy.
2. Okres gwarancji i rękojmi rozpoczyna swój bieg od dnia podpisania przez Zamawiającego protokołu odbioru końcowego i upływa po 36 miesiącach od tego dnia. Zamawiający może dochodzić roszczeń z tytułu gwarancji i rękojmi także po tym okresie, jeżeli zgłosił wadę przed upływem tego okresu.
3. Wykonawca jest odpowiedzialny względem Zamawiającego za opracowaną dokumentację. Jeżeli opracowana dokumentacja ma wady zmniejszające jej wartość i użyteczność, Wykonawca odpowiada za powstałe z tego tytułu szkody.
4. Wykonawca odpowiada za rozwiązania niezgodne z parametrami ustalonymi w normach i przepisach techniczno-budowlanych.
5. Za wadę uznaje się:
  - 1) niezdatność przedmiotu umowy do określonego w umowie użytku ze względu na brak cech umożliwiających jego bezpieczną realizację i eksploatację lub ograniczenie możliwości bezpiecznej realizacji lub eksploatacji całości lub jakiegokolwiek części wchodzącej w skład przedmiotu umowy,
  - 2) jawną lub ukrytą wadliwość tkwiącą w inwentaryzacji architektoniczno – budowlanej, dokumentach, rozwiązaniach, ilościach przekazanych przez Wykonawcę lub w jakimkolwiek ich elemencie (stanowiącym przedmiot Umowy) powodującą brak możliwości używania lub korzystania z przedmiotu Umowy zgodnie z jego przeznaczeniem,
  - 3) niezgodność wykonania przedmiotu Umowy z obowiązującymi przepisami prawa, zasadami wiedzy technicznej oraz zobowiązaniami Wykonawcy zawartymi w Umowie,
  - 4) obniżenia stopnia użyteczności przedmiotu Umowy,
  - 5) obniżenie jakości, trwałości lub inne uszkodzenie w przedmiocie Umowy,
  - 6) sytuację, w której element przedmiotu Umowy nie stanowi własności Wykonawcy,
  - 7) sytuację, w której przedmiot Umowy jest obciążony prawem lub prawami osób trzecich,
  - 8) nieprawidłowości, błędy, braki czy nieścisłości w dokumentacji.
6. Zamawiającemu, jeśli otrzymał wadliwą dokumentację, przysługuje prawo żądania:
  - 1) bezpłatnego usunięcia wad w wyznaczonym przez Zamawiającego terminie bez względu na wysokość związanych z tym kosztów,
  - 2) obniżenia wynagrodzenia z tytułu występowania wad.
7. Wykonawca może uwolnić się od odpowiedzialności z tytułu gwarancji i rękojmi za wady pracy inwentaryzacji, jeżeli wykaże, że wada powstała wskutek wykonania inwentaryzacji architektoniczno –

budowlana według wskazań Zamawiającego, które Wykonawca zakwestionował i uprzedził na piśmie Zamawiającego o przewidywanych skutkach zastosowania się do tych wskazań.

8. Jeżeli Wykonawca nie usunie wad w inwentaryzacji architektoniczno – budowlanej, ujawnionych w okresie rękojmi i/lub gwarancji, w terminie niezbędnym do ich usunięcia, określonym w piśmie przez Zamawiającego, Zamawiający może zlecić usunięcie wad osobie trzeciej na koszt Wykonawcy.

### **§ 11 (osoby do kontaktów)**

1. Do bieżącej współpracy w sprawach związanych z wykonywaniem umowy upoważnieni są:
  - 1) ze strony Zamawiającego:
    - branża budowlana: .....
    - branża elektryczna: .....
    - branża sanitarna: .....
  - 2) ze strony Wykonawcy .....
2. Zmiana osób wskazanych w ust. 1 następuje poprzez pisemne powiadomienie drugiej Strony, nie stanowi zmiany treści umowy.

### **§ 12 (poufność)**

1. Strony zobowiązują się do utrzymania w ścisłej tajemnicy wszelkich informacji handlowych, technicznych, organizacyjnych, operacyjnych i innych związanych z działalnością drugiej Strony, uzyskanych w związku realizacją Umowy. Obowiązek zachowania tajemnicy istnieje również bezterminowo po wygaśnięciu niniejszej umowy pod rygorem odpowiedzialności w myśl przepisów ustawy o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji.
2. Nie stanowi naruszenia tajemnicy ujawnienie poufnych informacji, w zakresie niezbędnym do wykonania niniejszej Umowy pracownikom, doradcom, podwykonawcom i partnerom Stron uczestniczących w realizacji niniejszej Umowy, pod warunkiem, że Strony zabezpieczą zachowanie tajemnicy przez te osoby, poprzez zamieszczenie stosownej klauzuli w zawieranych przez siebie z tymi osobami umowach.
3. Zachowanie poufności nie dotyczy informacji, które:
  - 1) były już znane stronie przed ich ujawnieniem przez drugą stronę Umowy,
  - 2) stanowią część publicznie dostępnej wiedzy lub zostaną podane do publicznej wiadomości w taki sposób, który nie będzie uważany za naruszenie przez Stronę Umowy warunków niniejszej Umowy lub zostały udostępnione Stronie Umowy przez niezależną Stronę Trzecią, która posiada pełne prawo do wykorzystywania oraz ujawniania takich informacji.

### **§ 13 (postanowienia końcowe)**

1. Wszelkie zmiany treści umowy dokonywane będą w formie pisemnej, pod rygorem nieważności.
2. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy ustawy Kodeks Cywilny.
3. Wszelkie spory, mogące wyniknąć z tytułu niniejszej umowy, będą rozstrzygane przez sąd powszechny właściwy rzeczowo i miejscowo dla siedziby Zamawiającego.
4. Umowa została sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym egzemplarzu dla każdej ze stron.

**WYKONAWCA:**

**ZAMAWIAJĄCY:**