

## U M O W A

Zawarta w dniu ..... r. pomiędzy Wspólnotą Mieszkaniową Witosą 4A w Suwałkach, NIP 844-20-45-819, zwaną dalej „Zamawiającym” w imieniu której działa Zarząd Budynków Mieszkalnych w Suwałkach TBS sp. z o.o., ul. Wigierska 32, 16 – 400 Suwałki reprezentowana przez Prezesa Zarządu - Jarosława Lebediew na podstawie pełnomocnictwa udzielonego przez Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej z dnia .....

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

Wybór Wykonawcy nastąpił w postępowaniu prowadzonym w trybie przetargu nieograniczonego z wykorzystaniem ustawy z dnia 29 stycznia 2004 roku Prawo zamówień publicznych (Dz. U. z 2017 roku, poz. 1579 ze zm.).

### § 1.

1. Zamawiający zleca, a Wykonawca przyjmuje do wykonania roboty budowlane obejmujące zaprojektowanie i wymianę dźwigu osobowego w budynku mieszkalnym Wspólnoty Mieszkaniowej Witosą 4A w Suwałkach – klatka XI.
2. Szczegółowy przedmiot zamówienia opisuje Program funkcjonalno-użytkowy stanowiący załącznik do niniejszej umowy.
3. Wykonawca oświadcza, iż zapoznał się z przedmiotem zamówienia i nie wnosi zastrzeżeń do zakresu i ilości robót.

### § 2.

#### 1. Do obowiązków Wykonawcy należy:

##### 1.1. Wykonanie przedmiotu umowy zgodnie z:

- a) Specyfikacją Istotnych Warunków Zamówienia,
- b) Ofertą Wykonawcy,
- c) Programem funkcjonalno-użytkowym, obowiązującymi przepisami Prawa budowlanego, normami i warunkami technicznymi wykonania i odbioru robót budowlanych.

1.2. Wykonanie i utrzymanie na swój koszt zaplecza, zabezpieczenie mienia znajdującego się na terenie budowy do dnia przekazania przedmiotu umowy Zamawiającemu.

1.3. Zapewnienie ciągłego kierownictwa nad prowadzonymi robotami przez osobę uprawnioną zgodnie z przepisami Prawa budowlanego.

1.4. 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.

- 1.5. Prowadzenie prac na czynnym obiekcie w taki sposób i w takich godzinach, by przebiegały w sposób jak najmniej uciążliwy dla użytkowników budynku.
- 1.6. 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.
- 1.7. Jako wytwarzający odpady – do przestrzegania przepisów prawnych wynikających z następujących ustaw :
  - a) Ustawy z dnia 14.12.2012 roku o odpadach ( Dz. U. z 2016 r. poz. 1987 z późniejszymi zmianami).
  - b) Ustawy z dnia 27.04.2001 r. Prawo ochrony środowiska ( Dz. U. z 2017 r., poz. 519 z późniejszymi zmianami).
- 1.8. Materiały dostarczane przez Wykonawcę powinny odpowiadać co do jakości wymogom wyrobów dopuszczonych do obrotu i stosowania w budownictwie określonych w art. 10 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku – Prawo budowlane (Dz. U. z 2017 r., poz. 1332 z późniejszymi zmianami).
- 1.9. Wykonawca obowiązany jest przechowywać przez okres wykonywania robót dokumenty potwierdzające, że materiały odpowiadają przepisom, o których mowa w pkt 1.8, a po zakończeniu budowy przekazać je Zamawiającemu.

### § 3.

1. Nadzór nad robotami ze strony Zamawiającego prowadzić będzie:
  - inspektor nadzoru robót budowlanych: .....
  - inspektor nadzoru robót elektrycznych: .....
2. Przedstawicielem Wykonawcy na budowie jest:
  - kierownik budowy w osobie: .....
  - kierownik robót elektrycznych: .....
3. Zaakceptowana przez Zamawiającego zmiana osób, o których mowa w ust. 2 winna być potwierdzona pisemnie i nie wymaga aneksu do niniejszej umowy.
4. Zmiana osób wskazanych powyżej może nastąpić na osoby legitymujące się równoważnymi uprawnieniami oraz kwalifikacjami.
5. Przekazanie Wykonawcy przez Zamawiającego miejsca objętego robotami budowlanymi określonymi w § 1 umowy (placu budowy) nastąpi protokolarnie.

### § 4.

Za wykonany przedmiot zamówienia określony w § 1 umowy ustala się wynagrodzenie ryczałtowe za kwotę brutto: ..... zł

(słownie złotych : .....),  
w tym obowiązujący podatek VAT 8%.

**§ 5.**

1. Podstawą do wystawienia faktury za wykonane prace budowlane wymienione w § 1 jest podpisany przez strony protokół odbioru bez usterek.
2. Termin płatności prawidłowo wystawionej faktury określa się na 21 dni od daty jej doręczenia Zamawiającemu na konto o Nr .....

**§ 6.**

1. Wykonawca zgłosi gotowość do odbioru końcowego w formie pisemnej.
2. Wraz ze zgłoszeniem do odbioru końcowego Wykonawca przekaze Zamawiającemu dokumenty (atesty, certyfikaty) potwierdzające, że wbudowane wyroby budowlane są zgodne z art. 10 ustawy Prawo budowlane (opisane i osteplowane przez kierownika budowy). Odbiór, 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 i rozpocznie odbiór w ciągu 7 dni od daty zawiadomienia go o zakończeniu przedmiotu umowy i osiągnięcia gotowości do odbioru, zawiadamiając o tym Wykonawcę.
5. Strony postanawiają, że z czynności odbioru będzie spisany protokół zawierający wszelkie ustalenia dokonane w toku odbioru.

**§ 7.**

1. Wykonawca we własnym zakresie zabezpieczy właściwe warunki BHP i ppoż. przy realizacji zamówienia.
2. Wykonawca ponosi odpowiedzialność za bezpieczeństwo ruchu oraz oznakowanie robót i utrudnień w ruchu związanych z wykonywanymi robotami.
3. Wykonawca ponosi odpowiedzialność za szkody wyrządzone w miejscu realizacji przedmiotu umowy.

**§ 8.**

1. Wykonawca na wykonane roboty montażowe oraz zamontowane urządzenia udziela gwarancji i rękojmi na okres 60 miesięcy licząc od daty protokolarnego bezusterkowego odbioru prac.
2. Gwarancja i rękojmia obejmuje wszystkie elementy urządzenia. W okresie gwarancji i rękojmi Wykonawca zobowiązuje się do wymiany niesprawnych części/elementów na wolne od wad na swój koszt w terminie uzgodnionym z Zamawiającym, nie później jednak niż w ciągu 14 dni kalendarzowych liczonych od chwili stwierdzenia i zgłoszenia wad.

3. Zamawiający może dochodzić roszczeń z tytułu gwarancji i rękojmi także po terminie określonym w ust. 1, jeżeli reklamował wadę przed upływem tego terminu.

#### **§ 9.**

1. Termin rozpoczęcia robót będących przedmiotem umowy - z dniem przekazania placu budowy.
2. Termin zakończenia robót będących przedmiotem umowy: do.....
3. Zamawiający ma prawo wypowiedzieć umowę z 7 dniowym okresem wypowiedzenia bez zachowania terminu, o którym mowa w ust. 2 w przypadku naruszeń postanowień przedmiotowej umowy przez Wykonawcę.

#### **§ 10.**

1. Zabezpieczenie należytego wykonania umowy wynosi 10 % ceny całkowitej (ceny brutto) podanej w ofercie.
2. Wykonawca wniósł zabezpieczenie należytego wykonania umowy w formie .....
3. Pod warunkiem braku roszczeń Zamawiającego związanych z nienależytym wykonaniem lub niewykonaniem umowy, Zamawiający zwróci Wykonawcy zabezpieczenie należytego wykonania umowy w następujących transzach:
  - 1) 70 % wysokości zabezpieczenia należytego wykonania umowy, wniesionego na zabezpieczenie roszczeń Zamawiającego – w terminie 30 dni od dnia podpisania protokołu odbioru końcowego bez uwag,
  - 2) 30 % wysokości zabezpieczenia należytego wykonania umowy, wniesionego na zabezpieczenie roszczeń Zamawiającego – nie później niż w terminie 15 dni od dnia upływu terminu rękojmi za wady.

#### **§ 11.**

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) Wezwania przez organy administracji publicznej lub inne upoważnione podmioty do uzupełnienia przedmiotu umowy,
  - 4) Zakończenia pracy przez Wykonawcę przed terminem umownym – niniejsza zmiana nie wymaga sporządzenia aneksu do umowy,
  - 5) Przedłużenie terminu realizacji zamówienia podstawowego na skutek konieczności wykonania zamówień dodatkowych,
  - 6) Zmiany przepisów prawa.
2. Zmiana wynagrodzenia w przypadku:
  - 1) Wprowadzenia urzędowej zmiany stawki podatku VAT,

- 2) Zmniejszenie zakresu przedmiotu umowy wraz z ograniczeniem należnego Wykonawcy wynagrodzenia,
  - 3) Realizacji dodatkowych robót budowlanych od dotychczasowego wykonawcy, nieobjętych zamówieniem podstawowym, o ile stały się niezbędne i zostały spełnione ustawowe Pzp warunki.
3. Powyższe postanowienia stanowią katalog zmian na które Zamawiający może wyrazić zgodę. Nie stanowią jednocześnie zobowiązania do wyrażenia zgody.

## § 12.

1. 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.
2. Zamawiający w każdym czasie obowiązywania umowy ma prawo żądać od Wykonawcy przedstawienia informacji dotyczących Podwykonawców oraz dalszych Podwykonawców zawierającej w szczególności:
  - 1) wykaz Podwykonawców lub dalszych Podwykonawców uczestniczących w realizacji umowy ze wskazaniem nazwy i siedziby Podwykonawcy lub dalszego Podwykonawcy,
  - 2) zakresu prac lub dostaw powierzonych Podwykonawcy.
3. Wykonawca zamierzający zawrzeć umowę o podwykonawstwo, której przedmiotem są roboty budowlane jest obowiązany, w trakcie realizacji zamówienia publicznego na roboty budowlane, do przedłożenia Zamawiającemu projektu tej umowy. Wykonawca zobowiązuje się także, że stosowny projekt umowy przedstawi także Podwykonawca lub dalszy Podwykonawca, który zamierza zawrzeć umowę o podwykonawstwo (dalsze podwykonawstwo), przy czym do projektu powinna być dołączona zgoda Wykonawcy na zawarcie umowy o podwykonawstwo o treści zgodnej z projektem umowy. Niezgłoszenie pisemnych zastrzeżeń do przedłożonego projektu umowy o podwykonawstwo, której przedmiotem są roboty budowlane, w terminie 14 dni od dnia jej otrzymania, uważa się za akceptację projektu umowy przez Zamawiającego. Postanowienia niniejszego ustępu stosuje się odpowiednio w przypadku, w którym Wykonawca, Podwykonawca lub dalszy Podwykonawca zamierzają dokonać zmiany zawartej umowy o podwykonawstwo (lub odpowiednio dalsze podwykonawstwo).
4. Zamawiający określa wymagania dotyczące umowy o podwykonawstwo, której przedmiotem są roboty budowlane, których niespełnienie spowoduje zgłoszenie przez Zamawiającego odpowiednio zastrzeżeń lub sprzeciwu. W umowach o podwykonawstwo należy:
  - 1) uwzględnić nie dłuższy niż 30 - dniowy termin płatności wynagrodzenia należnego Podwykonawcy,
  - 2) uwzględnić okres odpowiedzialności Podwykonawcy tak, aby nie był on krótszy od okresu odpowiedzialności za wady Wykonawcy wobec Zamawiającego i odpowiadał zakresowi odpowiedzialności przyjętej przez Wykonawcę wobec Zamawiającego,
  - 3) uwzględnić postanowienie, zgodnie z którym w przypadku uchylania się przez Wykonawcę od

- obowiązku zapłaty wymagalnego wynagrodzenia przysługującego Podwykonawcy, który zawarł zaakceptowaną przez Zamawiającego umowę o podwykonawstwo, której przedmiotem są roboty budowlane, Zamawiający zapłaci bezpośrednio Podwykonawcy kwotę należnego wynagrodzenia bez odsetek należnych Podwykonawcy, zgodnie z treścią umowy o podwykonawstwo,
- 4) określić termin realizacji robót nie dłuższy niż termin realizacji robót przewidywany dla Wykonawcy,
  5. Zamawiający zgłosi sprzeciw do umów o podwykonawstwo w sytuacji, w której umowy te będą zawierały któregokolwiek z następujących postanowień:
    - 1) postanowienie uzależniające uzyskanie przez Podwykonawcę płatności od Wykonawcy od zapłaty Wykonawcy przez Zamawiającego wynagrodzenia obejmującego zakres robót wykonanych przez Podwykonawcę,
    - 2) postanowienie uzależniające zwrot przez Wykonawcę Podwykonawcy kwot zabezpieczenia, od zwrotu zabezpieczenia należytego wykonania umowy przez zamawiającego na rzecz Wykonawcy.
  6. Poza przypadkami wskazanymi w ust. 4 i 5 Zamawiający uprawniony jest do zgłoszenia zastrzeżenia w przypadku, w którym zawarte umowy o podwykonawstwo lub dalsze podwykonawstwo zawierają postanowienia sprzeczne z prawem, zmierzają do obejścia prawa lub są sprzeczne z zasadami współżycia społecznego.
  7. Po akceptacji projektu umowy o podwykonawstwo, której przedmiotem są roboty budowlane lub po upływie terminu na zgłoszenie przez Zamawiającego zastrzeżeń do tego projektu, Wykonawca, Podwykonawca lub dalszy Podwykonawca przedłoży Zamawiającemu poświadczoną za zgodność z oryginałem kopię zawartej umowy o podwykonawstwo i jej zmiany w terminie 7 dni od dnia zawarcia tej umowy.
  8. W przypadku, o którym mowa w ust. 4, jeżeli termin zapłaty wynagrodzenia jest dłuższy niż 30 dni, Zamawiający informuje o tym Wykonawcę i wzywa go do doprowadzenia do zmiany tej umowy pod rygorem wystąpienia o zapłatę kary umownej.

### § 13.

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

1. Wykonawca zapłaci Zamawiającemu kary umowne:

- 1) W przypadku odstąpienia od umowy z winy Wykonawcy - w wysokości 50% łącznego wynagrodzenia brutto, o którym mowa w § 4 umowy.
- 2) Za opóźnienie w wykonaniu określonego w umowie przedmiotu umowy - w wysokości 0,1%, łącznego wynagrodzenia brutto określonego w § 4 umowy za każdy dzień opóźnienia.
- 3) Za zwłokę w usunięciu wad stwierdzonych przy odbiorze lub w okresie gwarancji w wysokości 0,2% łącznego wynagrodzenia brutto określonego w § 4 umowy za każdy dzień opóźnienia, liczonej od dnia wyznaczonego na usunięcie wad.

- 4) Z tytułu nieterminowej zapłaty wynagrodzenia należnego Podwykonawcom lub dalszym Podwykonawcom robót budowlanych – w wysokości 0,1% wynagrodzenia brutto należnego Podwykonawcy lub dalszemu Podwykonawcy, za każdy dzień zwłoki,
  - 5) Z tytułu braku zapłaty wynagrodzenia należnego Podwykonawcom lub dalszym Podwykonawcom robót budowlanych – w wysokości 5% wynagrodzenia brutto należnego Podwykonawcy lub dalszemu podwykonawcy, za każdy taki przypadek,
  - 6) Z tytułu nieprzedłożenia przez Wykonawcę do zaakceptowania projektu umowy o podwykonawstwo, której przedmiotem są roboty budowlane, lub projektu jej zmiany, zgodnie z § 12 ust. 3 umowy – w wysokości 5% wynagrodzenia brutto należnego Podwykonawcy,
  - 7) Z tytułu braku zmiany umowy o podwykonawstwo w zakresie terminu zapłaty, zgodnie z § 12 ust. 8 umowy - w wysokości 0,1% wynagrodzenia brutto należnego Podwykonawcy, za każdy dzień zwłoki w dokonaniu tej zmiany i zgłoszeniu jej Zamawiającemu,
  - 8) Z tytułu nieprzedłożenia poświadczonej za zgodność z oryginałem kopii umowy o podwykonawstwo lub jej zmiany, zgodnie z § 12 ust. 7 umowy - w wysokości 5% wynagrodzenia brutto należnego Podwykonawcy,
2. Wykonawca upoważnia Zamawiającego do potrącenia kar umownych z przysługującego wynagrodzenia.
  3. Strony zastrzegają możliwość dochodzenia odszkodowania przekraczającego wysokość zastrzeżonych w ust. 1 kar umownych.
  4. Jeżeli Wykonawca nie usunie wad w terminie 10 dni od daty wyznaczonej na ich usunięcie przez Zamawiającego, to Zamawiający może zlecić usunięcie ich osobie trzeciej na koszt i odpowiedzialność Wykonawcy.

#### § 14.

1. Zamawiającemu przysługuje prawo odstąpienia od umowy w przypadku, gdy:
  - 1) W razie zaistnienia istotnej zmiany okoliczności powodującej, że wykonanie umowy nie leży w interesie publicznym, czego nie można było przewidzieć w chwili zawarcia umowy, Zamawiający może odstąpić od umowy w terminie 30 dni od powzięcia wiadomości o tych okolicznościach - art. 145 ustawy Prawo zamówień publicznych. Wykonawcy w takim przypadku należy się wynagrodzenie wyłącznie za rzeczywiście wykonaną część przedmiotu umowy.
  - 2) Wykonawca przerwał realizację robót i nie kontynuuje ich przez okres 7 dni z własnej winy.
2. Wykonawca w przypadku określonym w ust. 1 zabezpieczy przerwane roboty w zakresie uzgodnionym z Zamawiającym na własny koszt.

#### § 15.

Wykonawca zobowiązany jest do posiadania ubezpieczenia OC prowadzonej działalności gospodarczej w zakresie realizowanym w ramach niniejszej umowy, przez okres co najmniej od daty zawarcia umowy

Nr sprawy: 23/R.B/2018

do czasu odbioru końcowego na kwotę nie niższą niż 100 000 zł. Na każde żądanie Zamawiającego Wykonawca jest obowiązany okazać aktualną opłaconą polisę ubezpieczeniową lub inny dokument potwierdzający posiadanie aktualnego ubezpieczenia wraz z dowodem opłaty.

**§ 16.**

Wszelkie zmiany treści umowy dokonywane będą w formie pisemnej, pod rygorem nieważności.

**§ 17.**

W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie odpowiednie przepisy Kodeksu Cywilnego i ustawy Prawo zamówień publicznych.

**§ 18.**

Ewentualne spory będzie rozstrzygał sąd właściwy dla siedziby Zamawiającego.

**§ 19.**

Umowę niniejszą sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym egzemplarzu dla każdej ze stron.

**ZAMAWIAJĄCY:**

**WYKONAWCA:**