

Projekt umowy

## U M O W A

zawarta w dniu ..... r. pomiędzy Wspólnotą Mieszkaniową .....  
16-400 Suwałki, NIP ....., 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 umowy o zarządzanie  
nieruchomością wspólną z dnia ....., zwaną dalej „Zamawiającym”

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

### § 1.

1. Zamawiający zleca, a Wykonawca przyjmuje do wykonania roboty budowlane obejmujące wykonanie:
  - ZADANIE I Wymiana drzwi wejściowych do klatki schodowej wraz z wymianą kasety domofonowej z analogowej na cyfrową w budynku Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. 1-Maja 23 w Suwałkach.
  - ZADANIE II Wykonanie nowych podestów przed wejściami do klatek schodowych wraz z remontem częściowym nawierzchni z płytek betonowych w budynku Wspólnoty Mieszkaniowej przy Osiedlu II bl. 22 w Suwałkach.
  - ZADANIE III Remont podłogi balkonu w budynku Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. Kościuszki 44 w Suwałkach.
2. Szczegółowy przedmiot zamówienia opisuje przedmiar robót, stanowiący załącznik do niniejszej umowy.
3. Wykonawca oświadcza, iż zapoznał się z przedmiotem zamówienia i nie wnosi zastrzeżeń do zakresu i ilości robót.
4. Wykonawca oświadcza, że cała dokumentacja niezbędna do realizacji zamówienia została mu przekazana.

### § 2.

#### 1. Do obowiązków Wykonawcy należy:

- 1.1. Wykonanie przedmiotu umowy zgodnie m. in. z:
  - a) Ofertą Wykonawcy,
  - b) Przedmiarami robót, 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. 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.
- 1.4. 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.
- 1.5. Jako wytwarzający odpady – do przestrzegania przepisów prawnych wynikających z następujących ustaw :
  - a) Ustawy z dnia 14.12.2012 roku o odpadach ( Dz. U. z 2018 r. poz. 21 t.j. ze zm.).
  - b) Ustawy z dnia 27.04.2001 r. Prawo ochrony środowiska ( Dz. U. z 2018, poz. 799 t.j. ze zm.)

- 1.6. 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 t.j. ze zm.).
- 1.7. Wykonawca obowiązany jest przechowywać przez okres wykonywania robót dokumenty potwierdzające, że materiały odpowiadają przepisom, o których mowa w pkt. 1.6, a po zakończeniu budowy przekazać je Zamawiającemu.
- 1.8. Zgłoszenie Zamawiającemu zamówień dodatkowych w terminie 7 dni od daty stwierdzenia konieczności ich wykonania.
- 1.9. Informowanie Zamawiającego (inspektora nadzoru) o robotach ulegających zakryciu.
- 1.10. Wykonawca zobowiązany jest do wykonania organizacji ruchu w związku z zajęciem pasa chodnika ponosząc wszelkie koszty z tym związane – dot. wyłącznie Zadania III.
- 1.11. Ponoszenie pełnej odpowiedzialności za stosowanie i bezpieczeństwo wszelkich działań prowadzonych na terenie robót i poza nim, a związanych z wykonaniem przedmiotu umowy.
- 1.12. Ponoszenie pełnej odpowiedzialności za szkody oraz następstwa nieszczęśliwych wypadków pracowników i osób trzecich, powstałe w związku z prowadzonymi robotami, w tym także ruchem pojazdów.
- 1.13. Zabezpieczenie instalacji, urządzeń i obiektów na terenie robót i w jej bezpośrednim otoczeniu, przed ich zniszczeniem lub uszkodzeniem w trakcie wykonywania robót.
- 1.14. 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.
- 1.15. Ponoszenie wyłącznej odpowiedzialności za wszelkie szkody będące następstwem niewykonania lub nienależytego wykonania przedmiotu umowy, które to szkody Wykonawca zobowiązuje się pokryć w pełnej wysokości.

### § 3.

1. Nadzór nad robotami ze strony Zamawiającego prowadzić będzie:
  - inspektor nadzoru robót budowlanych w osobie: .....
  - inspektor nadzoru robót elektrycznych w osobie: .....
2. Przedstawicielem Wykonawcy na budowie jest: .....

### § 4.

Za wykonane prace określone w § 1 umowy ustala się wynagrodzenie ustalone w oparciu o kosztorys ofertowy za kwotę brutto : ..... zł  
(słownie złotych : .....).

Powyższa kwota zawiera podatek VAT ....%.

### § 5.

1. Termin rozpoczęcia robót będących przedmiotem umowy – od dnia zawarcia umowy.
2. Termin zakończenia robót będących przedmiotem umowy - do..... r.
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.

### § 6.

Zamawiający przewiduje możliwość dokonania zmiany umowy w formie aneksów w niżej wymienionych przypadkach:

1. Termin zakończenia robót może ulec zmianie między innymi w przypadku:
  - 1) zaistnienia sytuacji niemożliwej do przewidzenia na etapie zawierania umowy,
  - 2) klęski żywiołowej,

- 3) wystąpienia niekorzystnych warunków atmosferycznych, w postaci ciągłych (co najmniej 3 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 – dot. wyłącznie Zadania II i III.
  - 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 robót dodatkowych.
2. Zmiana rzutuująca na wynagrodzenie w przypadku:
- 1) ustawowej zmiany stawki podatku od towarów i usług (VAT).
  - 2) wprowadzenia istotnych zmian do rzeczowego zakresu robót objętych umową.
  - 3) rozliczenie robót, o których mowa w pkt 2 nastąpi kosztorysem powykonawczym na podstawie faktycznie wykonanych i odebranych robót w oparciu o ceny zgodne z kosztorysem ofertowym.
3. Zmiana numeru rachunku bankowego Wykonawcy.
- 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 jest podpisany przez strony bezusterkowy protokół odbioru robót objętych umową.
2. Termin płatności prawidłowo wystawionej faktury określa się na 21 dni od daty jej doręczenia Zamawiającemu na rachunek bankowy oznaczony numerem .....

#### § 8.

1. Wykonawca na wykonane prace udziela gwarancji i rękojmi na okres ..... miesięcy licząc od daty protokólnego bezusterkowego odbioru prac.
2. Zamawiający może dochodzić roszczeń z tytułu gwarancji i rękojmi także po terminie określonym w ust. 1, jeżeli reklamował wadę przed upływem tego terminu.

#### § 9.

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% wynagrodzenia, o którym mowa w § 4 umowy.
  - 2) Za opóźnienie w wykonaniu określonego w umowie przedmiotu umowy - w wysokości Zadanie I – 2%; Zadanie II – 2%; Zadanie III – 3%; wynagrodzenia brutto określonego w § 4 umowy za każdy dzień opóźnienia.
  - 3) Za zwłokę w usunięciu wad stwierdzonych przy odbiorze lub w okresie gwarancji i rękojmi - w wysokości Zadanie I – 4%; Zadanie II – 4%; Zadanie III – 6%; wynagrodzenia brutto określonego w § 4 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.

- 6) Zamawiający zastrzega sobie prawo potrącenia kar umownych z należnego Wykonawcy wynagrodzenia, na co Wykonawca niniejszym nieodwołalnie wyraża zgodę.

**§ 10.**

1. Zamawiający może odstąpić od umowy w przypadku, gdy Wykonawca nie rozpoczął lub przerwał realizację robót i nie kontynuuje ich przez okres 7 dni z własnej winy.
2. Wykonawca w przypadkach określonych w ust. 1 zabezpieczy przerwane roboty w zakresie uzgodnionym z Zamawiającym na własny koszt.

**§ 11.**

1. Wykonawca zgłosi gotowość do odbioru końcowego robót w formie pisemnej.
2. Wraz ze zgłoszeniem do odbioru robót Wykonawca przekaze Zamawiającemu dokumenty ( atesty, certyfikaty ) potwierdzające, że wbudowane wyroby budowlane są zgodne z art. 10 ustawy Prawo budowlane (opisane i osteplowane przez Wykonawcę).
3. Odbiór robót, o którym mowa w ust. 1, dokonany zostanie komisyjnie z udziałem przedstawicieli Wykonawcy i Zamawiającego.
4. Odbiór końcowy ma na celu przekazanie Zamawiającemu ustalonego przedmiotu umowy do eksploatacji po sprawdzeniu jego należytego wykonania.
5. 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.
6. Strony postanawiają, że z czynności odbioru będzie spisany protokół zawierający wszelkie ustalenia dokonane w toku odbioru.

**§ 12.**

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 do czasu odbioru końcowego na kwotę nie niższą niż 10 000 zł. Na każde żądanie Zamawiającego Wykonawca jest obowiązany okazać aktualną opłaconą polisę ubezpieczeniową lub inny dokument potwierdzający posiadanie aktualnego ubezpieczenia wraz z dowodem opłaty.

**§ 13.**

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

**§ 14.**

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

**§ 15.**

W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego.

**§ 16.**

Ewentualne spory będzie rozstrzygał sąd właściwy dla siedziby Zamawiającego.

**§ 17.**

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

**ZAMAWIAJĄCY:**

**WYKONAWCA:**