

### **Projekt umowy**

Zawarta w dniu .....2019 r. pomiędzy Wspólnotą Mieszkaniową ..... w Suwałkach, NIP ..... zwaną dalej „Zamawiającym” w imieniu której działa Jarosław Lebediew Prezes Zarząd Budynków Mieszkalnych w Suwałkach TBS Sp. z o. o., ul. Wigierska 32, 16 – 400 Suwałki na podstawie udzielonego pełnomocnictwa z dnia .....

a ....., prowadzącym działalność gospodarczą pod nazwą ....., zwanym dalej „Wykonawcą”, wpis do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej Rzeczypospolitej Polskiej.

#### **§ 1.**

##### **Przedmiot umowy**

1. Zamawiający zleca, a Wykonawca przyjmuje do wykonania roboty budowlane w zakresie remontu pokrycia dachu i remontu więźby dachowej wraz z robotami towarzyszącymi w budynku przy ul. Tadeusza Kościuszki 89 w Suwałkach wpisanym do rejestru zabytków na podstawie decyzji Nr KL WKZ 534/384/d/83 z dnia 17.03.1983 r.
2. Szczegółowy przedmiot zamówienia opisuje dokumentacja projektowa, specyfikacja techniczna wykonania i odbioru robót budowlanych oraz przedmiar robót.
3. Wykonawca podejmuje się realizacji wszystkich robót niezbędnych do wykonania przedmiotu umowy, o którym mowa w ust. 1 i ust. 2.
4. Wykonawca zobowiązuje się do wykonania wszystkich prac terminowo, profesjonalnie z należytą starannością zgodnie z umową, wskazaniami 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 i dokumentacji projektowej.
5. Wykonawca oświadcza, że cała dokumentacja projektowa niezbędna do realizacji zamówienia została mu przekazana.
6. Wykonawca oświadcza, iż zapoznał się z przedmiotem zamówienia i nie wnosi zastrzeżeń do zakresu i ilości robót.

#### **§ 2.**

##### **Obowiązki Zamawiającego**

Do obowiązków Zamawiającego należy:

1. Odebranie przedmiotu Umowy po sprawdzeniu jego należytego wykonania.
2. Terminowa zapłata wynagrodzenia za wykonane i odebrane prace.

#### **§ 3.**

##### **Obowiązki Wykonawcy**

1. Do obowiązków Wykonawcy należy między innymi:
  - 1) Wykonanie przedmiotu umowy zgodnie z dokumentacją projektową, specyfikacją techniczną wykonania i odbioru robót budowlanych oraz przedmiarem robót, obowiązującymi przepisami Prawa Budowlanego, normami i warunkami technicznymi wykonania i odbioru robót budowlanych.
  - 2) Przejęcie terenu robót od Zamawiającego.
  - 3) Dostarczenie Zamawiającemu nie później niż w dniu przekazania terenu robót oświadczenia kierownika budowy o podjęciu przez niego obowiązków.
  - 4) Bieżące prowadzenie i zabezpieczenie dziennika budowy.
  - 5) Wykonanie planu bezpieczeństwa i ochrony zdrowia uwzględniającego specyfikę i warunki prowadzenia robót będących przedmiotem niniejszej umowy.
  - 6) Zabezpieczenie i wygrodzenie terenu robót.
  - 7) Wykonawca zobowiązany jest do wykonania niezbędnego projektu ruchu wraz z zajęciem pasa chodnika ponosząc wszelkie koszty z tym związane.
  - 8) Zapewnienie dozoru mienia na terenie robót na własny koszt.
  - 9) Zapewnienie na własny koszt transportu odpadów do miejsc ich utylizacji, łącznie z kosztami utylizacji.
  - 10) Jako wytwarzający odpady – do przestrzegania przepisów prawnych wynikających z następujących ustaw:
    - a) Ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2018, poz. 799 tj. ze zm.).
    - b) Ustawy z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (Dz. U. z 2019, poz. 701, tj.).
  - 11) Ponoszenie pełnej odpowiedzialności za stan i przestrzeganie przepisów bhp, ochronę p.poż, odpowiednie oznakowanie i dozór mienia na terenie robót, jak i za wszelkie szkody powstałe w trakcie trwania robót na terenie przyjętym od Zamawiającego lub mających związek z prowadzonymi robotami.

- 12) Ponoszenie pełnej odpowiedzialności za stosowanie i bezpieczeństwo wszelkich działań prowadzonych na terenie robót i poza nim, a związanych z wykonaniem przedmiotu umowy.
- 13) Ponoszenie pełnej odpowiedzialności za szkody oraz następstwa nieszczęśliwych wypadków pracowników i osób trzecich, powstałe w związku z prowadzonymi robotami, w tym także ruchem pojazdów.
- 14) Zabezpieczenie instalacji, urządzeń i obiektów na terenie robót i w jej bezpośrednim otoczeniu, przed ich zniszczeniem lub uszkodzeniem w trakcie wykonywania robót.
- 15) Dbanie o porządek na terenie robót oraz utrzymywanie terenu robót w należytych stanie i porządku oraz w stanie wolnym od przeszkód komunikacyjnych.
- 16) Uporządkowanie terenu budowy po zakończeniu robót, zaplecza budowy, jak również terenów sąsiadujących zajętych lub użytkowanych przez Wykonawcę w tym dokonania na własny koszt renowacji zniszczonych lub uszkodzonych w wyniku prowadzonych prac obiektów, nawierzchni lub instalacji.
- 17) Usunięcie wszelkich wad i usterek stwierdzonych przez Zamawiającego w trakcie trwania robót w terminie nie dłuższym niż termin technicznie uzasadniony i konieczny do ich usunięcia.
- 18) Ponoszenie wyłącznej odpowiedzialności za wszelkie szkody będące następstwem niewykonania lub nienależytego wykonania przedmiotu umowy, które to szkody Wykonawca zobowiązuje się pokryć w pełnej wysokości.
- 19) Pisemne informowanie Zamawiającego o konieczności wykonania zamówień dodatkowych w terminie 7 dni od daty stwierdzenia konieczności ich wykonania.
- 20) Ponośnię kosztów wszelkich mediów, w tym w szczególności energii elektrycznej i wody 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.
- 21) Zapewnienie we własnym zakresie sprzętu (maszyny, rusztowania, elektronarzędzia itp.).
- 22) Wykonawca, od dnia rozpoczęcia robót do chwili odbioru końcowego, ponosi odpowiedzialność na zasadach ogólnych za szkody w związku z prowadzonymi robotami.
- 23) Każdorazowego uczestnictwa w wyznaczonych przez Zamawiającego naradach koordynacyjnych dotyczących zleconych robót.
- 24) 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 2018 r., poz. 1202, tj. ze zm.).
- 25) Wykonawca obowiązany jest przechowywać przez okres wykonywania robót dokumenty potwierdzające, że materiały odpowiadają przepisom, o których mowa w pkt. 24, a po zakończeniu robót przekazać je Zamawiającemu.
- 26) 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.
- 27) 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.

#### § 4.

##### Osoby

1. Nadzór nad robotami prowadzić będzie ze strony Zamawiającego - inspektor nadzoru robót budowlanych: .....
2. Przedstawicielem Wykonawcy na budowie jest – kierownik budowy: ..... posiadający uprawnienia budowlane nr ..... z dnia ..... r., do kierowania robotami budowlanymi w specjalności ..... oraz spełniający kryteria posiadania kwalifikacji, o których mowa w art. 37 c ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2018 r., poz. 2067, tj. ze zmianami) tj. przez co najmniej 18 miesięcy brał udział w robotach budowlanych prowadzonych przy zabytkach nieruchomych wpisanych do rejestru lub inwentarza muzeum będącego instytucją kultury.

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.

#### **§ 5.**

##### **Wynagrodzenie i zapłata wynagrodzenia**

1. Za wykonane prace określone w § 1 umowy ustala się wynagrodzenie w oparciu o kosztorys ofertowy na kwotę brutto: .....  
(słownie złotych : .....- )  
Powyższa kwota zawiera podatek VAT ..... %.
2. Podstawą do wystawienia faktury za wykonane prace remontowe wymienione w § 1 umowy jest podpisany przez strony protokół odbioru prac objętych umową bez usterek.
3. Zamawiający opłaci Wykonawcy wynagrodzenie za wykonane roboty w ciągu 21 dni od daty otrzymania prawidłowo wystawionej faktury na konto o nr .....

#### **§ 6.**

##### **Termin realizacji umowy**

1. Termin rozpoczęcia robót będących przedmiotem umowy – z dniem przekazania placu budowy.
2. Termin zakończenia robót będących przedmiotem umowy: .....
3. Przekazanie Wykonawcy przez Zamawiającego miejsca objętego robotami budowlanymi określonymi w §1 umowy (placu budowy) nastąpi protokolarnie.
4. 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.

#### **§ 7.**

##### **Zmiana umowy**

1. Zamawiający zastrzega możliwość zmiany wynagrodzenia określonego w § 5 umowy w przypadku wprowadzenia zmian do rzeczowego zakresu robót objętych umową.
2. Rozliczenie robót, o których mowa w ust. 1 nastąpi kosztorysem powykonawczym na podstawie faktycznie wykonanych i odebranych robót w oparciu o ceny zgodnie z kosztorysem ofertowym.
3. Termin zakończenia robót może ulec zmianie między innymi w przypadku:
  - zaistnienia sytuacji niemożliwej do przewidzenia na etapie zawierania umowy,
  - klęski żywiołowej,
  - wystąpienia niekorzystnych warunków atmosferycznych, uniemożliwiających prowadzenie robót budowlanych zgodnie z technologią ich wykonania np. opady atmosferyczne, gradobicia, huragany, trąby powietrzne - przedmiotowy przypadek wymaga pisemnego potwierdzenia przez inspektora nadzoru,
  - zakończenia pracy przez Wykonawcę przed terminem umownym,
  - wystąpienia robót dodatkowych.

#### **§ 8.**

##### **Gwarancja**

1. Wykonawca na wykonane prace remontowe udziela ..... miesięcznej gwarancji poczynwszy od daty protokolarnego bezusterkowego 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.**

##### **Kary umowne**

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 brutto, o którym mowa w § 5 ust. 1 umowy.
2. Za opóźnienie w wykonaniu określonego w umowie przedmiotu umowy w wysokości 0,05% wynagrodzenia brutto określonego w § 5 ust. 1 umowy za każdy dzień opóźnienia.  
Wykonawca wyraża zgodę na potrącenie przez Zamawiającego kar umownych z należnego wynagrodzenia wynikającego z niniejszej umowy.  
Wykonawca będzie zwolniony od skutków nieterminowego wykonania przedmiotu umowy o ile udowodni, że opóźnienie nastąpiło z przyczyn, za które nie odpowiada.
3. Za opóźnienie w usunięciu wad stwierdzonych przy odbiorze lub w okresie gwarancji w wysokości 0,1% wynagrodzenia brutto określonego w § 5 ust. 1 umowy za każdy dzień opóźnienia, liczony od dnia wyznaczonego na usunięcie wad.

4. Jeżeli Wykonawca nie usunie wad w terminie 14 dni od daty wyznaczonej na ich usunięcie przez Zamawiającego, to Zamawiający może zlecić usunięcie ich osobie trzeciej na koszt i odpowiedzialność Wykonawcy.
5. Powyższe kary nie wykluczają dochodzenia od Wykonawcy odszkodowania na zasadach ogólnych, jeżeli kara umowna nie pokryje wartości wyrządzonej szkody.

#### **§ 10.**

##### **Umowne prawo odstąpienia od umowy**

1. Zamawiającemu przysługuje prawo odstąpienia od umowy, gdy:
  - 1) Wykonawca nie rozpoczął w terminie 7 dni od daty określonej w § 6 ust. 1 umowy lub przerwał realizację robót i nie kontynuuje ich przez okres 7 dni z własnej winy.
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. 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 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.
4. 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.

#### **§ 11.**

##### **Odbiory**

1. Wykonawca zgłosi gotowość do odbioru końcowego robót w formie pisemnej.
2. Wraz ze zgłoszeniem do odbioru technicznego robót Wykonawca przekaze Zamawiającemu dokumenty (tj. atesty, certyfikaty) potwierdzające, że wbudowane wyroby budowlane są zgodne z art. 10 ustawy Prawo budowlane (podpisane przez Kierownika budowy).
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 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.
7. W przypadku stwierdzenia w trakcie odbioru wad lub usterek, Wykonawca usunie je na własny koszt w terminie wyznaczonym przez Zamawiającego uwzględniającym propozycje Wykonawcy oraz możliwości technologiczne i reguły sztuki budowlanej.
8. W razie nie usunięcia przez Wykonawcę w terminie wyznaczonym przez Zamawiającego wad i usterek stwierdzonych przy odbiorze końcowym, Zamawiający jest upoważniony do ich usunięcia na koszt Wykonawcy.

#### **§ 12.**

##### **Ubezpieczenie OC**

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 ..... 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.**

**Postanowienia końcowe**

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 2018 r., poz. 1202, tj. ze zm.) oraz ustawy Kodeks cywilny (Dz. U. z 2018 r., poz. 1025, 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.

**§ 14.**

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

**ZAMAWIAJĄCY:**

**WYKONAWCA:**