

U M O W A

Zawarta w dniu 2025 roku pomiędzy:

Wspólnotą Mieszkaniową Kościuszki 91B 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 – Tomasza Ostrowskiego** na podstawie umowy o zarządzanie nieruchomością wspólną z dnia 12.01.2016 r.

a prowadzącym działalność gospodarczą pod nazwą – wpis do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej Rzeczypospolitej Polskiej.

- zwanym dalej „Wykonawcą”

W wyniku dokonania przez Zamawiającego wyboru Wykonawcy z wyłączeniem stosowania ustawy z dnia 11 września 2019 r. Prawo zamówień publicznych (Dz. U. z 2024 roku poz. 1320 tj.) została zawarta umowa o następującej treści:

§ 1.

Przedmiot umowy

1. Zamawiający zleca, a Wykonawca przyjmuje do wykonania roboty instalacyjne obejmujące wymianę rozdzielni głównej (RG+RA – szt. 2, kl. schod. Nr 2 i 3), rozdzielni administracyjnej (RA – szt. 2, kl. schod. Nr 1 i 4) wraz z wymianą linii zasilających (WLZ) w czterech klatkach schodowych w budynku Wspólnoty Mieszkaniowej Kościuszki 91B w Suwałkach.
2. Szczegółowy przedmiot zamówienia opisuje przedmiar robót stanowiący załącznik do niniejszej umowy.
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, wskazaniem 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 i przepisów prawa.
5. Wykonawca oświadcza, że cała dokumentacja 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. Protokolarne przekazanie terenu (frontu) robót.
2. Zapewnienie odbioru wykonanych robót w terminie określonym w umowie.
3. Terminowa zapłata wynagrodzenia za wykonane i odebrane prace.

§ 3.

Obowiązki Wykonawcy

1. Do obowiązków Wykonawcy należy między innymi:

- 1) Wykonanie przedmiotu umowy zgodnie z przedmiarem robót, obowiązującymi przepisami Prawa Budowlanego, normami i warunkami technicznymi wykonania i odbioru robót budowlanych.
- 2) Przejęcie terenu robót od Zamawiającego.
- 3) Wykonanie i utrzymanie zaplecza oraz zapewnienie dozoru mienia na terenie robót na własny koszt.
- 4) Zapewnienie na własny koszt transportu odpadów do miejsc ich utylizacji, łącznie z kosztami utylizacji.
- 5) Jako wytwarzający odpady – do przestrzegania przepisów prawnych wynikających z następujących ustaw:
 - a) Ustawy z dnia 14.12.2012 r. o odpadach (Dz. U. z 2023 r., poz. 1587, tj. ze zm.).
 - b) Ustawy z dnia 27.04.2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2024 r., poz. 54, tj.).
- 6) 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.
- 7) Ponoszenie pełnej odpowiedzialności za stosowanie i bezpieczeństwo wszelkich działań prowadzonych na terenie robót i poza nim, a związanych z wykonaniem przedmiotu umowy.
- 8) Ponoszenie pełnej odpowiedzialności za szkody oraz następstwa nieszczęśliwych wypadków pracowników i osób trzecich, powstałe w związku z prowadzonymi robotami, w tym także ruchem pojazdów.
- 9) Zabezpieczenie instalacji, urządzeń i obiektów na terenie robót i w jej bezpośrednim otoczeniu, przed ich zniszczeniem lub uszkodzeniem w trakcie wykonywania robót.
- 10) Dbanie o porządek na terenie robót oraz utrzymywanie terenu robót w należytym stanie i porządku oraz w stanie wolnym od przeszkód komunikacyjnych.
- 11) Uporządkowanie terenu robót po zakończeniu prac, 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.
- 12) 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.
- 13) Ponoszenie wyłącznej odpowiedzialności za wszelkie szkody będące następstwem niewykonania lub nienależytego wykonania przedmiotu umowy, które to szkody Wykonawca zobowiązuje się pokryć w pełnej wysokości.
- 14) Pisemne informowanie Zamawiającego o konieczności wykonania zamówień dodatkowych w terminie 7 dni od daty stwierdzenia konieczności ich wykonania.
- 15) Ponoszenie 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.
- 16) Zapewnienie we własnym zakresie sprzętu (maszyny, elektronarzędzia itp.).
- 17) Sprawdzenie i pomiar kompletnego obwodu 3-fazowego.
- 18) Wykonawca, od dnia rozpoczęcia robót do chwili odbioru końcowego, ponosi odpowiedzialność na zasadach ogólnych za szkody w związku z prowadzonymi robotami.

- 19) Wykonawca zobowiązany jest, na każde żądanie inspektora nadzoru, do przedłożenia w wyznaczonym terminie dokumentów tj. aprobat technicznych, deklaracji zgodności, atestów materiałów użytych do budowy.
- 20) 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.), Ustawie z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2024 r., poz. 725, tj. ze zm.). Wyroby budowlane, które nie spełniają tych wymagań będą odrzucone.
- 21) Wykonawca obowiązany jest przechowywać przez okres wykonywania robót dokumenty potwierdzające, że materiały odpowiadają przepisom, o których mowa w pkt. 20, a po zakończeniu robót przekazać je Zamawiającemu.

§ 4.

Osoby

1. Nadzór nad robotami prowadzić będzie ze strony Zamawiającego - inspektor nadzoru robót elektrycznych: tel. email:
2. Przedstawicielem Wykonawcy na terenie robót jest kierownik budowy: posiadający uprawnienia w specjalności instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń elektrycznych i elektroenergetycznych nr
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 kosztorysowe na kwotę brutto: zł (słownie:złotych). Powyższa kwota zawiera podatek VAT 8%.
2. Podstawą do wystawienia faktury za wykonane roboty 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 zamieszczone w Wykazie podatników VAT.
4. Fakturę należy wystawić na:
 - 1) Nabywca: Wspólnota Mieszkaniowa Kościuszki 91B, 16-400 Suwałki, NIP
 - 2) Odbiorca: Zarząd Budynków Mieszkalnych w Suwałkach TBS sp. z o.o., ul. Wigierska 32, 16 – 400 Suwałki.

§ 6.

Termin realizacji umowy

1. Termin rozpoczęcia robót będących przedmiotem umowy – z dniem podpisania umowy.
2. Termin zakończenia robót będących przedmiotem umowy: **do dnia 30.06.2025 r.**
3. Przekazanie Wykonawcy przez Zamawiającego miejsca objętego robotami określonymi w §1 umowy nastąpi protokolarnie w dniu podpisania umowy.
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 przewiduje możliwość dokonania zmiany zawartej umowy w zakresie wskazanym poniżej:
 - 1) zmiany numeru rachunku bankowego Wykonawcy.

- 2) zmiany terminu wykonania umowy w przypadku:
- a) zaistnienia sytuacji niemożliwej do przewidzenia na etapie zawierania umowy,
 - b) zmiany przepisów prawa,
 - c) 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, pandemie.
O ewentualnym uznaniu przedłużenia terminu wykonania robót z powodu „siły wyższej”, będzie decydował Zamawiający w trakcie realizacji robót, po złożeniu pisemnego wniosku Wykonawcy,
 - d) wystąpienia konieczności wykonania robót zamiennych lub innych robót niezbędnych do wykonania zamówienia ze względu na zasady wiedzy technicznej, oraz udzielenia zamówień dodatkowych, które wstrzymują lub opóźniają realizację zamówienia,
 - e) wystąpienia konieczności wykonania robót dodatkowych
 - f) zakończenia pracy przez Wykonawcę przed terminem umownym – niniejsza zmiana nie wymaga sporządzenia aneksu do umowy,
 - g) w trakcie realizacji zamówienia wystąpią nieprzewidziane okoliczności powodujące konieczność zmiany rozwiązań technicznych, technologicznych lub materiałowych,
- 3) zmiany wynagrodzenia w przypadku:
- a) Zamawiający zastrzega możliwość zmiany wynagrodzenia określonego w § 5 ust 1 umowy w przypadku wprowadzenia zmian do rzeczowego zakresu robót objętych umową.
 - b) rozliczenie robót, o których mowa w ust. 3 lit. a) nastąpi kosztorysem powykonawczym na podstawie faktycznie wykonanych i odebranych robót w oparciu o ceny zgodnie z kosztorysem ofertowym.

§ 8.

Gwarancja

1. Wykonawca na wykonane roboty elektryczne udziela **60 miesięcznej gwarancji** począwszy 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 postanawiają, że obowiązującą je formą odszkodowania stanowią między innymi kary umowne, które mogą być 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 zwłokę w wykonaniu określonego w umowie przedmiotu umowy w wysokości 0,5% wynagrodzenia brutto określonego w § 5 ust. 1 umowy za każdy dzień zwłoki.
3. Wykonawca wyraża zgodę na potrącenie przez zamawiającego kar umownych z należnego wynagrodzenia wynikającego z niniejszej umowy.
4. Wykonawca będzie zwolniony od skutków nieterminowego wykonania przedmiotu umowy o ile udowodni, że zwłoka nastąpiła z przyczyn, za które nie odpowiada.
5. Za zwłokę w usunięciu wad stwierdzonych przy odbiorze lub w okresie gwarancji w wysokości 1,0% wynagrodzenia brutto określonego w § 5 ust. 1 umowy za każdy dzień zwłoki, liczony od dnia wyznaczonego na usunięcie wad.

6. Jeżeli Wykonawca nie usunie wad w terminie 7 dni od daty wyznaczonej na ich usunięcie przez zamawiającego, to zamawiający może zlecić usunięcie ich osobie trzeciej na koszt i odpowiedzialność Wykonawcy.
7. Powyższe kary nie wykluczają dochodzenia od Wykonawcy odszkodowania na zasadach ogólnych, jeżeli kara umowna nie pokryje wartości wyrządzonej szkody.

§ 10.

Odstąpienie od umowy

1. Zamawiający może odstąpić od umowy w przypadku, gdy Wykonawca nie rozpoczął lub przerwał realizację robot 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.

Odbiory

1. Wykonawca zgłosi gotowość do odbioru końcowego prac w formie pisemnej.
2. Wraz ze zgłoszeniem do odbioru Wykonawca przekaze Zamawiającemu dokumenty (atesty, certyfikaty) potwierdzające, że wbudowane wyroby budowlane są zgodne z art. 10 ustawy Prawo budowlane (opisane i otemplowane 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 odbioru, zawiadamiając o tym Wykonawcę.
6. Strony postanawiają, że z czynności odbioru będzie spisany protokół zawierający wszelkie ustalenia dokonane w toku odbioru.

§ 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 100 000,00 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 mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego.
3. Ewentualne spory będzie rozstrzygał sąd właściwy dla siedziby Zamawiającego.
4. Umowę niniejszą sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym egzemplarzu dla każdej ze stron.

WYKONAWCA:

ZAMAWIAJĄCY: