

U M O W A

Zawarta w dniu 2025 roku pomiędzy:

Gminą Miasto Suwałki, NIP 844-215-51-52, ul. Mickiewicza 1, 16-400 Suwałki - 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 gospodarowania i zarządzania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Miasta Suwałki z dnia 31 grudnia 2015 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.) zgodnie z art. 2 ust 1 pkt. 1 tej ustawy została zawarta umowa o następującej treści:

§ 1.

Przedmiot zamówienia

1. Zamawiający zleca, a Wykonawca przyjmuje do wykonania **roboty budowlane obejmujące wykonanie ogrodzenia siatkowego wraz z bramą wjazdową i furtką oraz nasadzeniem roślinności pnącej zimozielonej na działce o nr 11439/1 wzdłuż granicy z działką 11439/1 (podwórko budynku przy ul. Kościuszki 3 i A w Suwałkach).**
2. Szczegółowy przedmiot zamówienia zawiera załącznik Nr 1 do niniejszej umowy – Opis przedmiotu Zamówienia zwany dalej OPZ oraz przedmiar robót.
3. Wykonawca oświadcza, iż zapoznał się z przedmiotem zamówienia i nie wnosi zastrzeżeń do zakresu i ilości robót.
4. Wykonawca podejmuje się realizacji wszystkich robót niezbędnych do wykonania przedmiotu umowy, o którym mowa w ust. 1 i ust. 2.
5. 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.
6. Wykonawca oświadcza, że cała dokumentacja niezbędna do realizacji zamówienia została mu przekazana.
7. 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. Przekazanie terenu (frontu) prac stanowiących przedmiot niniejszej umowy.
2. Zapewnienie odbioru wykonanych prac w terminie określonym w umowie.
3. Terminowa zapłata wynagrodzenia za wykonane i odebrane prace.

§ 3.

Obowiązki Wykonawcy

1. Do obowiązków Wykonawcy należy:

- 1) wykonanie przedmiotu umowy zgodnie z:

- a) ofertą Wykonawcy,
 - b) OPZ, obowiązującymi przepisami Prawa Budowlanego, normami i warunkami technicznymi wykonania i odbioru robót budowlanych;
- 2) wykonanie i utrzymanie na swój koszt zaplecza, zabezpieczenie mienia znajdującego się na terenie budowy do dnia przekazania przedmiotu umowy Zamawiającemu;
 - 3) utrzymanie ładu i porządku na terenie budowy, a po zakończeniu prac usunięcie poza teren budowy wszelkich urządzeń tymczasowego zaplecza oraz pozostawienie całego terenu budowy i prac oraz terenów przyległych, czystych i nadających się do użytkowania i przekazanie Zamawiającemu terenu budowy w terminie ustalonym na dzień odbioru końcowego prac;
 - 4) naprawienie i doprowadzenie na swój koszt do stanu poprzedniego terenu, w przypadku spowodowania szkody, a także zniszczenia lub uszkodzenia już wykonanych prac, ich części bądź urządzeń;
 - 5) jako wytwarzający odpady – przestrzeganie 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) Wykonawca zobowiązany jest, na każde żądanie inspektora nadzoru, do przedłożenia w wyznaczonym terminie dokumentów tj. aprobat technicznych, deklaracji zgodności, atestów materiałów użytych do budowy;
 - 7) 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.), Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2025 r., poz. 418, tj.). Wyroby budowlane, które nie spełniają tych wymagań będą odrzucone;
 - 8) Wykonawca obowiązany jest przechowywać przez okres wykonywania prac dokumenty potwierdzające, że materiały odpowiadają przepisom, o których mowa w pkt 7, a po zakończeniu budowy przekazać je Zamawiającemu;
 - 9) ponoszenie kosztów wszelkich mediów, w tym w szczególności energii elektrycznej, wody i ogrzewania (jeśli będą tego wymagały warunki pogodowe oraz technologia prowadzonych prac) 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;
 - 10) zapewnienie we własnym zakresie sprzętu (maszyny, rusztowania, elektronarzędzia itp.), rozładunku materiałów;
 - 11) ponoszenie pełnej odpowiedzialności za szkody oraz następstwa nieszczęśliwych wypadków pracowników i osób trzecich, powstałe w związku z prowadzonymi pracami, w tym także ruchem pojazdów;
 - 12) usunięcie wszelkich wad i usterek stwierdzonych przez nadzór inwestorski w trakcie trwania prac w terminie nie dłuższym niż termin technicznie uzasadniony i konieczny do ich usunięcia;
 - 13) Wykonawca, od dnia protokolarnego przejęcia placu budowy do chwili odbioru końcowego, ponosi odpowiedzialność na zasadach ogólnych za szkody na terenie placu budowy;
 - 14) Wykonawca odpowiada za wszelkie wypadki lub szkody powstałe na skutek błędu przy wykonaniu prac 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;

- 15) wszystkie prace muszą być wykonywane zgodnie z obowiązującymi przepisami w oparciu o stosowną wiedzę inżynierską oraz zgodnie z zasadami sztuki budowlanej.
- 16) przed zgłoszeniem prac do odbioru Wykonawca przekaże Zamawiającemu m. in. następujące dokumenty:
 - a) atesty, certyfikaty, protokoły badań potwierdzające, że wbudowane wyroby budowlane są zgodne z art. 10 ustawy Prawo budowlane (podpisane przez Wykonawcę) oraz dokument potwierdzający przekazanie do utylizacji odpadów powstałych podczas prowadzonych prac,
- 17) 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;
- 18) 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 50 000,00 zł. Na każde żądanie Zamawiającego Wykonawca jest obowiązany okazać aktualną opłaconą polisę ubezpieczeniową lub inny dokument potwierdzający posiadanie aktualnego ubezpieczenia wraz z dowodem opłaty.

§ 4.

Osoby

1. Nadzór nad robotami prowadzić będzie ze strony Zamawiającego inspektor nadzoru robót sanitarnych:, tel., email:
2. Przedstawicielem Wykonawcy na budowie jest:, tel., email:
3. Przekazanie Wykonawcy przez Zamawiającego miejsca objętego pracami określonymi w §1 umowy (placu budowy) nastąpi protokolarnie.

§ 5.

Wynagrodzenie i Fakturowanie

1. Za wykonane prace określone w § 1. ust. 1. umowy ustala się wynagrodzenie za kwotę kosztorysową brutto: zł, (słownie:).
2. Obowiązkiem Wykonawcy jest dołączenie do faktury przedkładanej Zamawiającemu oświadczeń Podwykonawcy i odpowiednio dalszych podwykonawców (wraz z kopiami wszystkich dokumentów wymienionych w oświadczeniu) potwierdzonych przez Wykonawcę o stanie rozliczeń Wykonawcy z Podwykonawcą i odpowiednio Wykonawcy, podwykonawcy z dalszymi podwykonawcami.
3. Podstawą do wystawienia faktury za wykonane prace wymienione w § 1 ust 1 umowy jest podpisany przez strony protokół odbioru prac objętych umową.
4. Należność z tytułu faktury będzie płatna, w terminie 21 dni od daty otrzymania prawidłowo wystawionej faktury wraz z niezbędnymi dokumentami rozliczeniowymi sprawdzonymi i zatwierdzonymi przez Zamawiającego, przelewem na rachunek bankowy Wykonawcy zamieszczony w Wykazie podatników VAT tj.
5. Fakturę należy wystawić na:
Nabywca: Gmina Miasto Suwałki, ul. Mickiewicza 1, 16-400 Suwałki, NIP 844-215-51-52.
Odbiorca: Zarząd Budynków Mieszkalnych w Suwałkach TBS sp. z o.o., ul. Wigierska 32, 16-400 Suwałki, NIP 844-235-62-87.
6. Zamawiający ma prawo potrącić swoje wierzytelności z wierzytelności Wykonawcy, choćby jedna z nich lub więcej nie były wymagalne i zaskarżalne.
7. Wykonawca nie może dokonać potrącenia swoich wierzytelności bez wcześniejszego ich uznania przez Zamawiającego.

8. Zamawiający zastrzega, iż Wykonawca nie może bez pisemnej zgody Zamawiającego przenieść wierzytelności wynikającej z niniejszej umowy na osobę trzecią.

§ 6.

Terminy realizacji umowy

1. Wykonawca zobowiązany jest wykonać przedmiot umowy w terminie do dnia:
.....
2. Przekazanie terenu prac nastąpi w dniu zawarcia niniejszej umowy.

§ 7.

Zmiany umowy

1. Zamawiający przewiduje możliwość dokonania zmiany zawartej umowy w stosunku do treści wybranej oferty w zakresie wskazanym poniżej.
2. Zmiana umowy wymaga dla swej ważności, pod rygorem nieważności, zachowania formy pisemnej.
3. Zamawiający przewiduje możliwość dokonania zmiany umowy w formie aneksów w niżej wymienionych przypadkach:
 - 1) zmiana numeru rachunku bankowego Wykonawcy.
 - 2) zmiana terminu wykonania umowy 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 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, epidemie, pandemiczne.
 - c) zakończenia pracy przez Wykonawcę przed terminem umownym – niniejsza zmiana nie wymaga sporządzenia aneksu do umowy,
 - d) zmiany przepisów prawa,
 - e) udzielenia Wykonawcy zamówienia dodatkowego, którego realizacja będzie miała wpływ na termin wykonania przedmiotu umowy,
 - 3) zmiany technologii wykonania prac lub materiałów, jeżeli w wyniku rozwoju technicznego lub technologicznego możliwe jest wykonanie prac przy zastosowaniu innej technologii lub materiałów które:
 - a) podwyższają jakość wykonanych prac lub
 - b) zmniejszają koszty realizacji umowy lub koszty eksploatacji lub
 - c) pozwolą na skrócenie terminu wykonania umowy lub pozwolą na wydłużenie okresu eksploatacji prac po ich zakończeniu.
 - 4) zmiany wynagrodzenia w przypadku:
 - a) Zamawiający zastrzega możliwość zmiany wynagrodzenia określonego w § 5 ust 1 umowy w przypadku wprowadzenia zmian do rzeczowego zakresu prac objętych umową.
 - b) rozliczenie prac, o których mowa w ust. 3 pkt 4) lit. a) nastąpi na podstawie faktycznie wykonanych i odebranych prac oparciu o ceny zgodnie z złożoną ofertą.
4. Podstawą wprowadzenia zmian postanowień umowy jest pisemny wniosek strony umowy lub projekt aneksu wraz z uzasadnieniem. Wniosek lub uzasadnienie do aneksu musi zawierać w szczególności:
 - 1) opis wnioskowanej zmiany,
 - 2) cel zmiany wraz z uzasadnieniem,
 - 3) wskazanie konkretnych zapisów umowy pozwalających na wprowadzenie zmiany.
5. Powyższe postanowienia stanowią katalog zmian na które Zamawiający może wyrazić zgodę. Nie stanowią jednocześnie zobowiązania do wyrażenia zgody.

§ 8.

Gwarancja i rękojmia

1. Wykonawca na wykonane roboty udziela **36 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.
3. W ramach gwarancji Wykonawca zobowiązuje się do usunięcia zgłoszonych wad w uzgodnionym terminie uwzględniającym specyfikę prac niezbędnych do usunięcia wad. Jeżeli usunięcie wady nie jest możliwe w wyznaczonym terminie Wykonawca powinien powiadomić o tym pisemnie Zamawiającego ze wskazaniem propozycji terminu usunięcia wady. Wady, usterki i awarie powodujące zalania, brak możliwości prawidłowego użytkowania lokali usuwane będą bez zbędnej zwłoki.
4. W przypadku, w którym Wykonawca nie usunie wad w określonym terminie, Zamawiający uprawniony jest do zlecenia usunięcia wad osobie trzeciej na koszt Wykonawcy. W tym przypadku koszty usuwania wad będą pokrywane w pierwszej kolejności z zatrzymanej kwoty będącej zabezpieczeniem należytego wykonania umowy.
5. Wykonywanie roszczeń z tytułu gwarancji nie wyłącza roszczeń Zamawiającego z tytułu rękojmi.

§ 9.

Kary umowne

1. Strony przewidują kary umowne, które mogą być naliczane w następujących wypadkach i wysokościach:
 - 1) w przypadku odstąpienia od umowy z winy Wykonawcy - w wysokości 20% wynagrodzenia, o którym mowa w § 5 ust. 1 umowy;
 - 2) za zwłokę w wykonaniu określonego w umowie przedmiotu umowy - w wysokości 1,0% wynagrodzenia określonego w § 5 ust. 1 umowy za każdy dzień zwłoki;
 - 3) za zwłokę w usunięciu wad stwierdzonych przy odbiorze lub w okresie gwarancji - w wysokości 2,0% wynagrodzenia określonego w § 5 ust. 1 umowy za każdy dzień zwłoki, liczony 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.

§ 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 § 5 ust. 1 umowy lub przerwał realizację prac i nie kontynuuje ich przez okres 7 dni z własnej winy;
 - 2) Wykonawca realizuje prace przewidziane niniejszą umową w sposób niezgodny z niniejszą umową lub wskazaniem Zamawiającego.
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. 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.
4. W wypadku odstąpienia od umowy Wykonawcę oraz Zamawiającego obciążają następujące obowiązki:

- 1) Wykonawca zabezpieczy przerwane prace w zakresie obustronnie uzgodnionym na koszt tej strony, z której to winy nastąpiło odstąpienie od umowy;
- 2) Wykonawca zgłosi do dokonania przez Zamawiającego odbioru prac 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 ustępu, Wykonawca przy udziale Zamawiającego sporządzi szczegółowy protokół inwentaryzacji prac w toku wraz z zestawieniem wartości wykonanych prac według stanu na dzień odstąpienia; protokół inwentaryzacji prac 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 prac przerwanych oraz przejęcia od Wykonawcy terenu prac w terminie 10 dni od daty odstąpienia oraz do zapłaty wynagrodzenia za prace, które zostały wykonane do dnia odstąpienia.

§ 11.

Odbiory

1. Wykonawca zgłosi gotowość do odbioru końcowego prac w formie pisemnej.
2. Odbiór prac, 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 odbioru końcowego, zawiadamiając o tym Wykonawcę.
5. Strony postanawiają, że z czynności odbioru będzie spisany protokół zawierający wszelkie ustalenia dokonane w toku odbioru.

§ 12.

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 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane oraz ustawy Kodeks cywilny.
3. Spory wynikające w toku realizacji niniejszej umowy, jak również spory z nią związane rozstrzygane będą przez sąd miejscowo właściwy dla siedziby Zamawiającego.
4. Umowę niniejszą sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym egzemplarzu dla każdej ze stron.

WYKONAWCA :

ZAMAWIAJĄCY :