

Projekt umowy

## U M O W A

Zawarta w dniu ..... 2018 roku pomiędzy Wspólnotą Mieszkaniową Kościuszki 76 w Suwałkach NIP ..... w imieniu których działa – Zarząd Budynków Mieszkalnych w Suwałkach TBS sp. z o.o., ul. Wigierska 32, 16 – 400 Suwałki, KRS 0000616330 reprezentowana przez Prezesa Zarządu – Jarosława Lebediew na podstawie pełnomocnictwa udzielonego przez Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej 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 remont elewacji południowej ( od ul. Chłodnej ) do wysokości gzymsu międzypiętrowego budynku Wspólnoty Mieszkaniowej Kościuszki 76 w Suwałkach.
2. Szczegółowy przedmiot zamówienia opisuje przedmiar robót.
3. Wykonawca oświadcza, iż zapoznał się z przedmiotem zamówienia i nie wnosi zastrzeżeń do zakresu i ilości robót.
4. Wykonawca zobowiązuje się do wykonania wszystkich prac terminowo, profesjonalnie z należytą starannością zgodnie z umową i przedmiarem robót przekazanym przez Zamawiającego i sprawdzoną przez Wykonawcę, 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 oraz dokumentacji projektowej.
5. Wykonawca oświadcza, że cała dokumentacja niezbędna do realizacji inwestycji została mu przekazana.

### § 2.

#### 1. Do obowiązków Wykonawcy należy :

- 1) Wykonanie przedmiotu umowy zgodnie z:
  - a) Ofertą Wykonawcy,
  - b) Przedmiarem robót, 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) Zapewnienie stałego nadzoru technicznego - kierownika budowy posiadającego wymagane prawem budowlanym uprawnienia do pełnienia samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie, zobowiązanie dotyczy również podwykonawców. Kierownik Budowy będzie koordynatorem sprawującym nadzór nad bezpieczeństwem i higieną pracy wszystkich pracujących na budowie pracowników.
- 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.
- 5) 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.
  - 6) Jako wytwarzający odpady – do przestrzegania przepisów prawnych wynikających z następujących ustaw :
    - a) Ustawy z dnia 14 grudnia 2012 roku o odpadach (Dz. U. z 2018, poz. 21 tj., ze zm.).
    - b) Ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2018, poz. 799 tj., ze zm.).
  - 7) 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.)
  - 8) Wykonawca obowiązany jest przechowywać przez okres wykonywania robót dokumenty potwierdzające, że materiały odpowiadają przepisom, o których mowa w pkt. 7, a po zakończeniu budowy przekazać je zamawiającemu.
  - 9) Każdorazowego uczestnictwa w wyznaczonych przez Zamawiającego naradach koordynacyjnych dotyczących zleconych robót.
  - 10) Ponoszenie pełnej odpowiedzialności za szkody oraz następstwa nieszczęśliwych wypadków pracowników i osób trzecich, powstałe w związku z prowadzonymi robotami, w tym także ruchem pojazdów.
  - 11) 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.
  - 12) Wykonawca, od dnia protokolarnego przejęcia placu budowy do chwili odbioru końcowego, ponosi odpowiedzialność na zasadach ogólnych za szkody na terenie placu budowy.
  - 13) Wykonawca zobowiązany jest do wykonania niezbędnego projektu ruchu wraz z zajęciem pasa chodnika ponosząc wszelkie koszty z tym związane.
  - 14) 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.
  - 15) 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.

- 16) Przed rozpoczęciem prac kolorystykę elewacji należy skonsultować z inspektorem nadzoru z ramienia Zamawiającego.
- 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) Zamawiający w każdym czasie obowiązywania umowy ma prawo żądać od Wykonawcy przedstawienia informacji dotyczących Podwykonawców oraz dalszych Podwykonawców zawierającej w szczególności:
  - a) wykaz Podwykonawców lub dalszych Podwykonawców uczestniczących w realizacji umowy ze wskazaniem nazwy i siedziby Podwykonawcy lub dalszego Podwykonawcy
  - b) zakresu prac lub dostaw powierzonych Podwykonawcy.

### § 3.

1. Nadzór nad robotami prowadzić będzie ze strony Zamawiającego:
  - inspektor nadzoru robót budowlanych: .....
2. Przedstawicielem Wykonawcy na budowie jest:
  - kierownik budowy –.....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.
3. Przekazanie Wykonawcy przez Zamawiającego miejsca objętego robotami budowlanymi określonymi w §1 umowy (placu budowy) nastąpi protokolarnie.

### § 4.

1. Za wykonane prace określone w § 1 ust 1 umowy ustala się wynagrodzenie ustalone w oparciu o kosztorys ofertowy za kwotę brutto :..... zł.  
( słownie: ..... )  
Powyższa kwota zawiera podatek VAT 23%.
2. Obowiązkiem Wykonawcy jest dołączenie do każdej 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. Zamawiający ma prawo potrącić swoje wierzytelności z wierzytelnościami Wykonawcy, choćby jedna z nich lub więcej nie były wymagalne i zaskarżalne.
4. Wykonawca nie może dokonać potrącenia swoich wierzytelności bez wcześniejszego ich uznania przez Zamawiającego.
5. Zamawiający zastrzega, iż Wykonawca nie może bez pisemnej zgody Zamawiającego przenieść wierzytelności wynikającej z niniejszej umowy na osobę trzecią.

### § 5.

1. Termin rozpoczęcia robót będących przedmiotem umowy - zostanie określony w protokole przekazania placu budowy
2. Termin zakończenia robót będących przedmiotem umowy : do .....
3. Przez „termin zakończenia robót” należy rozumieć zakończenie wszystkich robót budowlano-instalacyjnych, przeprowadzenie odbiorów technicznych, uporządkowanie terenu budowy i terenów przyległych.

4. Zamawiający ma prawo wypowiedzieć umowę z zachowaniem tygodniowego okresu wypowiedzenia w terminie wcześniejszym niż określony w ust. 1 w przypadku naruszeń postanowień przedmiotowej umowy przez Wykonawcę.

#### **§ 6.**

Zamawiający przewiduje możliwość dokonania zmiany umowy w niżej wymienionych przypadkach:

1. 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) wystąpienia niekorzystnych warunków atmosferycznych, w postaci ciągłych (co najmniej 5 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; w takim przypadku zmiany dotyczyć mogą terminu realizacji umowy, adekwatnie do czasu trwania tych przyczyn.  
Przedmiotowy przypadek wymaga pisemnego potwierdzenia przez inspektora nadzoru.
  - 4) wezwania przez organy administracji publicznej lub inne upoważnione podmioty do uzupełnienia przedmiotu umowy,
  - 5) zakończenia pracy przez Wykonawcę przed terminem umownym – niniejsza zmiana nie wymaga sporządzenia aneksu do umowy.
  - 6) przedłużenie terminu realizacji zamówienia podstawowego na skutek konieczności wykonania zamówień dodatkowych,
  - 7) zmiany przepisów prawa.
2. Wynagrodzenia w przypadku:
  - 1) wprowadzenia zmian do rzeczowego zakresu robót objętych umową, które są korzystne i spowodują oszczędności na rzecz zamawiającego.
  - 2) rozliczenie robót, o których mowa w ust. 2 pkt. 1 nastąpi kosztorysem powykonawczym na podstawie faktycznie wykonanych i odebranych robót w oparciu o ceny zgodnie z kosztorysem ofertowym.
  - 3) realizacji dodatkowych robót budowlanych
3. 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 remontowe wymienione w § 1 ust 1 umowy jest podpisany przez strony bezusterkowy protokół odbioru robót budowlano-instalacyjnych objętych umową.
2. Termin płatności faktury określa się na 21 dni od daty jej złożenia u Zamawiającego na rachunek bankowy Wykonawcy oznaczony numerem .....

#### **§ 8.**

1. Wykonawca na wykonane roboty udziela gwarancji na okres ..... miesięcy licząc 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.

Strony przewidują kary umowne, które będą naliczane w następujących wypadkach 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 ust. 1 umowy.
- 2) Za opóźnienie w wykonaniu określonego w umowie przedmiotu umowy - w wysokości 0,5% wynagrodzenia brutto określonego w § 4 ust. 1 umowy za każdy dzień opóźnienia.
- 3) Za zwłokę w usunięciu wad stwierdzonych przy odbiorze lub w okresie gwarancji - w wysokości 1,0% wynagrodzenia brutto określonego w § 4 ust. 1 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.

### § 10.

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 robót i nie kontynuuje ich przez okres 7 dni z własnej winy.
  - 2) Wystąpi istotna zmiana okoliczności powodująca, że wykonanie umowy nie leży w interesie publicznym, czego nie można było przewidzieć w chwili zawarcia umowy – odstąpienie od umowy w tym przypadku może nastąpić w terminie 30 dni od powzięcia wiadomości o powyższych okolicznościach. W takim wypadku Wykonawca może żądać jedynie wynagrodzenia należnego mu z tytułu wykonania części umowy.
  - 3) Wykonawca realizuje roboty przewidziane niniejszą umową w sposób niezgodny z niniejszą umową lub wskazaniami 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. 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 inwentaryzacji 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 przejścia 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.**

1. Wykonawca zgłosi gotowość do odbioru końcowego robót w formie pisemnej.
2. Wraz ze zgłoszeniem do odbioru technicznego robót Wykonawca przekaze Zamawiającemu dokumenty ( atesty, certyfikaty ) potwierdzające, że wbudowane wyroby budowlane są zgodne z art. 10 ustawy Prawo budowlane ( opisane i ostemplowane 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 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.**

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

#### **§ 13.**

Na czas trwania umowy Wykonawca posiada polisę ubezpieczenia OC w zakresie prowadzonej działalności związanej z przedmiotem zamówienia na kwotę nie niższą niż ..... zł. (słownie: .....-).

#### **§ 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.**

Nr sprawy : 79 / R.B / 2018

Sądem właściwym do rozpatrywania sporów wynikających z realizacji niniejszej umowy jest Sąd właściwy dla siedziby Zamawiającego.

**§ 17.**

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

**ZAMAWIAJĄCY :**

**WYKONAWCA :**