

Umowa nr/WM/2025
zawarta w Białej Piskiej dnia

pomiędzy **Wspólnotą Mieszkaniową ul. Słowackiego 4, 12-230 Biała Piska NIP 849-14-80-490, REGON 511449701** reprezentowaną przez :

1.

2.

a

.....

.....

.....,

NIP, REGON

zwanym dalej „Wykonawcą” reprezentowaną przez:

1.

Reprezentanci obu stron oświadczają, iż okazali sobie przy podpisywaniu niniejszej umowy dokumenty wskazujące ich tożsamość oraz dokumenty, z których wynika ich umocowanie do działania w imieniu reprezentowanych przez nich Stron.

W wyniku wyboru najkorzystniejszej oferty w trybie Zapytania ofertowego została zawarta umowa następującej treści:

§ 1

Na podstawie oferty złożonej w dniu roku w trybie zapytania ofertowego w przedmiocie zamówienia pn. „ **Termomodernizacja i remont budynku mieszkalnego wielorodzinnego w Białej Piskiej przy ul. Słowackiego 4**” Zamawiający zleca a Wykonawca zobowiązuje się wykonać:

1. Zakres i warunki robót objętych niniejszym zapytaniem :

Zakres robót obejmuje:

2. Zakres robót obejmuje :

Zgodnie z projektem budowlanym stanowiącym załącznik nr 7 , przedmiarem robót stanowiącym załącznik nr 8 oraz STWiORB załącznik nr 9.

Szczegółowy opis robót przedstawiony jest w Szczegółowej Specyfikacji Technicznej , projekcie budowlanym oraz arch. - bud. oraz przedmiarze robót .

3. Roboty należy wykonać zgodnie z określonym zakresem, oraz Specyfikacją Techniczną wykonania i odbioru robót, z materiałów spełniających warunki art. 10 Prawa Budowlanego i zasadami i sztuka budowlaną.

4. Zamawiający dopuszcza wystąpienie robót dodatkowych których wartość rozliczona będzie w oparciu o składniki cenotwórcze jak w kosztorysie uproszczonym Wykonawcy :

- Stawka roboczogodziny $R =$ zł.
- Koszty pośrednie $K_p \text{ (od } R+S) =$ %
- Zysk $Z \text{ (od } R+S+K_p) =$ %

5. W przypadku wystąpienia robót dodatkowych rozliczenie będzie następować wg kosztorysów powykonawczych opracowanych na podstawie KNR-ów i ustalonych składników cenotwórczych. Ceny materiałów, wyrobów i pracy sprzętu objętych kosztorysem rozliczne będą na podstawie cen z faktur zakupu lecz nie wyższych niż średnie kosztorysowe ceny publikowane przez SEKOCENBUD. Stosowanie takich cen musi być zaakceptowane przez Zamawiającego. W przypadku wystąpienia robót nietypowych (nie określonych w KNR-ach) rozliczenie nastąpi według norm zakładowych lub kalkulacji indywidualnej Wykonawcy zaakceptowanej przez Inspektora Nadzoru, zatwierdzonej przez Zamawiającego.

6. Wynagrodzenie za roboty dodatkowe, o których mowa w ust. 3 będzie ustalone kosztorysem powykonawczym na podstawie faktycznie wykonanych robót potwierdzonych przez inspektora nadzoru. Rozliczenie nastąpi na podstawie stawek cenotwórczych zgodnie z ust. 2

7. Wykonawca gwarantuje stałość stawek cenotwórczych za roboty dodatkowe wykonane w okresie obowiązywania umowy.

§ 2

1. Strony postanawiają, że rozliczenie za wykonane roboty odbędzie się jednorazowo, fakturą końcową wystawioną po zakończeniu i odbiorze całości robót.

2. Podstawą do wystawienia faktury końcowej i końcowego rozliczenia stanowi protokół odbioru końcowego przedmiotu umowy.

§ 3

1) Do obowiązków wykonawcy należy:

- odebranie terenu budowy oraz jego odpowiednie zabezpieczenie, a także dostosowanie do potrzeb prac budowlanych,
- doprowadzenie urządzeń infrastruktury do potrzeb remontu,
- wykonanie przedmiotu umowy zgodnie ze sztuką budowlaną, obowiązującymi przepisami, normami i normatywami polskimi oraz zasadami wiedzy technicznej,
- ustanowienia ze swojej strony kierownika budowy, który będzie posiadał stosowne uprawnienia budowlane w specjalności konstrukcyjno – budowlanej oraz aktualne zaświadczenie z izby inżynierów,

2) Wykonawca zobowiązuje się wykonać przedmiot umowy z materiałów własnych.

3) Na każde żądanie Zamawiającego Wykonawca obowiązany jest okazać w stosunku do wskazanych materiałów certyfikat zgodności, deklarację zgodności lub aprobatę techniczną.

4) Maszyny i urządzenia niezbędne do wykonania przedmiotu umowy Wykonawca zabezpieczy we własnym zakresie.

5) Wykonawca zobowiązuje się wykonać przedmiot umowy, określony w § 1 niniejszej umowy zgodnie z obowiązującymi na dzień podpisania umowy przepisami, normami, zasadami wiedzy technicznej i sztuki budowlanej.

6) Wykonawca zobowiązuje się wykonać przedmiot umowy przy pomocy osób posiadających odpowiednie uprawnienia, kwalifikacje, przeszkolonych w zakresie przepisów bhp i przeciwpożarowych oraz wyposażonych w odpowiedni sprzęt, narzędzia i odzież.

7) Wykonawca zobowiązuje się zatrudnić kierownika budowy posiadającego wszelkie wymagane przepisami uprawnienia i stosowne kwalifikacje.

8) Wykonawca zobowiązuje się wykonać przedmiot umowy zgodnie z dokumentacją projektową, ze specyfikacją techniczną wykonania i odbioru robót budowlanych oraz kosztorysem ofertowym.

9) Wykonawca bez dodatkowego wynagrodzenia zobowiązuje się do:

- a) poniesienia kosztów ewentualnych wyłączeń i włączeń energii elektrycznej, jeżeli zajdzie

- taka potrzeba, oraz zajęcia pasa jezdni;
- b) naprawienia i doprowadzenia do stanu pierwotnego mienia osób trzecich zniszczonego lub uszkodzonego w toku realizacji umowy;
 - c) odpowiedniego zabezpieczenia terenu budowy;
 - d) zapewnienia dozoru, a także właściwych warunków bezpieczeństwa i higieny pracy;
 - e) utrzymania terenu budowy w stanie wolnym od przeszkód komunikacyjnych oraz usuwania na bieżąco zbędnych materiałów, odpadów i śmieci;
 - f) uporządkowania terenu budowy po zakończeniu robót i przekazania go Zamawiającemu najpóźniej w dniu odbioru końcowego;
10. Ostateczna kolorystyka materiałów do uzgodnienia z zamawiającym po podpisaniu umowy
11. Wykonawca zapewni na własny koszt ogrodzenie placu budowy, zabezpieczy budynek przed dostępem osób trzecich, oraz ustawi własne kontenery na złom, gruz i inne odpady pochodzące z robót rozbiórkowych lub demontażowych.
12. Wykonawca zobowiązuje się do przywrócenia terenu budowy (w tym trawników i zieleni) do stanu wyjściowego (pierwotnego)
13. Pomieszczenia socjalne (w tym własne w.c) zorganizuje wykonawca we własnym zakresie na terenie budowy, w miejscu uzgodnionym z zamawiającym.
14. Zasilenie w energię elektryczną i wodę Wykonawca wykona we własnym zakresie i na własny koszt w porozumieniu i na warunkach określonych przez zakład energetyczny i zakład wodociągów i kanalizacji.
15. Wykonawca jest odpowiedzialny za bezpieczeństwo wszelkich działań na terenie budowy.
16. Wykonawca ma obowiązek znać i stosować w czasie prowadzenia robót przepisy dotyczące bezpieczeństwa pracy.
17. W przypadku gdyby dostarczona przez Inwestora dokumentacja bądź materiały nie nadawały się do prawidłowego wykonania prac, Wykonawca zobowiązuje się niezwłocznie zawiadomić o tym fakcie Inwestorów i kierownika budowy.
18. W chwili przekazania placu budowy do czasu oddania obiektu Wykonawca ponosi odpowiedzialność cywilną za szkody wynikłe na tym terenie
19. Wykonawca zapoznał się z placem budowy, dokumentacją projektową budynku i nie wnosi żadnych uwag.
20. Wykonawca będzie odpowiedzialny za wszelkie szkody powstałe podczas prowadzenia prac remontowych w tym za prawidłowe zabezpieczenie dachu w przypadku wystąpienia opadów deszczu.
21. Wykonawca dokona wszelkich formalności i poniesie koszty związane z zajęciem pasa drogowego.(jeśli dotyczy)

§ 4 **Podwykonawcy**

- . Wykonawca może powierzyć wykonywanie robót objętych przedmiotem umowy podwykonawcom w części.
- . Wykonawca zobowiązany jest do koordynowania prac realizowanych przez podwykonawców.
- . Wykonawca ponosi odpowiedzialność za działania, zaniechanie działania, uchybienia i zaniedbania podwykonawców w takim samym stopniu, jakby to były działania, uchybienia lub zaniechania jego własnych pracowników. Zamawiający zastrzega sobie prawo żądania usunięcia z terenu budowy każdego z pracowników Wykonawcy lub podwykonawców, którzy przez swoje zaniechanie lub jakość wykonanej pracy dali powód do uzasadnionych skarg.
- . Do zawarcia umowy przez Wykonawcę z podwykonawcą wymagana jest zgoda Zamawiającego. W tym celu Wykonawca zobowiązany jest przedstawić Zamawiającemu projekt umowy z podwykonawcą. Jeżeli Zamawiający w terminie 14 dni od przedstawienia mu przez Wykonawcę dokumentów, o których mowa powyżej, nie zgłosi na piśmie sprzeciwu lub zastrzeżeń, uważa się, że wyraził

- zgodę na zawarcie umowy przez Wykonawcę z podwykonawcą.
- Umowa wskazana w ust. 4 powinna być zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
- Za roboty wykonane przez podwykonawców płatności realizować będzie Wykonawca.
- Zamawiający zapłaci Wykonawcy za powyższe roboty po przedstawieniu przez niego prawidłowo wystawionej faktury z dołączonym pisemnym oświadczeniem podwykonawcy, wystawionym najpóźniej z datą wystawienia faktury przez Wykonawcę o otrzymaniu kwot należnych mu z tytułu umowy z Wykonawcą.
- Zamawiającemu przysługuje prawo do zatrzymania części wynagrodzenia umownego Wykonawcy ze złożonej przez niego faktury w części odpowiadającej wartości wykonanych przez podwykonawcę robót w przypadku niedostarczenia oświadczeń o których mowa w ust. 7.
- Jeżeli z oświadczenia wynikać będzie, że Wykonawca zapłacił podwykonawcy tylko część przysługujących mu należności, Zamawiającemu przysługuje prawo do zatrzymania wynagrodzenia umownego Wykonawcy ze złożonej przez niego faktury w części odpowiadającej nierozliczone wartości robót wykonanych przez podwykonawcę.
- Termin zapłaty wynagrodzenia Podwykonawcy za wskazane roboty nie może być późniejszy niż zapłaty Wykonawcy przez Zamawiającego za te roboty określony w niniejszej umowie.
- Wszystkie koszty, w tym odsetki za zwłokę, powstałe w związku z brakiem terminowej zapłaty na rzecz podwykonawcy obciążają Wykonawcę.

§ 5

1. Wykonawca zobowiązuje się wykonać przedmiot umowy do

Termin może ulec zmianie w przypadku wystąpienia robót dodatkowych jeżeli nie jest możliwe prowadzenie prac dodatkowych z podstawowymi, na czas niezbędny do jego ukończenia. Nie będzie brana pod uwagę możliwość przedłużenia terminu zakończenia robót z tytułu niekorzystnych warunków atmosferycznych.

2. Wykonawca zobowiązuje się przestrzegać powyższych terminów i wykonać przedmiot umowy w terminie zapisanym w niniejszej umowie.
3. Zamawiający może odstąpić od umowy bez prawa Wykonawcy do odszkodowania jeżeli;
 1. Zostanie zgłoszona upadłość Wykonawcy lub rozwiązanie firmy.
 2. Zostanie wydany nakaz zajęcia majątku Wykonawcy.
 3. Wykonawca bez uzasadnionych przyczyn nie rozpoczął robót i nie kontynuuje ich pomimo dodatkowego wezwania Zamawiającego przez okres 14 dni.
 4. Wykonawca nie wykonuje robót zgodnie z umową lub nienależyście wykonuje zobowiązania umowne.
4. Odstąpienie od umowy powinno nastąpić w formie pisemnej z podaniem uzasadnienia.
5. W razie odstąpienia od umowy Wykonawca przy udziale Zamawiającego sporządzi protokół inwentaryzacji robót w toku na dzień odstąpienia.

§ 6

1. Osobami uprawnionymi do reprezentowania stron w trakcie realizacji umowy są:
 - a) Po stronie Zamawiającego: Wspólnota Mieszkaniowa
 - b) Po stronie Wykonawcy:
2. Osoby wymienione w ust.1, 2 są uprawnione do uzgadniania form i metod pracy, udzielania koniecznych informacji, podejmowania innych niezbędnych działań wynikających z niniejszej umowy koniecznych do prawidłowego wykonywania umowy.

§ 7

1. Za wykonanie przedmiotu umowy ustala się wynagrodzenie ryczałtowe w wysokości:

brutto	-		zł	słownie:
(.....)				

w tym % podatek VAT zł słownie: (.....)

netto - zł słownie: (.....)

2. Zamawiający nie dopuszcza możliwości etapowego rozliczania robót.
3. Podstawą przyjęcia faktury przez Zamawiającego będzie podpisany przez obie strony oraz inspektora nadzoru inwestorskiego bezusterkowy protokół odbioru robót.
4. Wykonawca wystawi fakturę za wykonane prace w terminie 7 dni od daty podpisania bezusterkowego protokołu odbioru prac.
5. Zapłata wynagrodzenia nastąpi na podstawie wystawionej przez Wykonawcę w terminie 21 dni od daty złożenia Zamawiającemu faktury VAT.
6. Wynagrodzenie płatne będzie przelewem na rachunek bankowy Wykonawcy nr
.....
7. Za dzień zapłaty uważany będzie dzień obciążenia rachunku Zamawiającego.
8. Nie przewiduje się waloryzacji ceny oferty.

§ 8

- . Zamawiający wyznaczy datę i rozpocznie czynności odbioru końcowego robót stanowiących przedmiot umowy w ciągu 14 dni od daty zawiadomienia i powiadomi uczestników odbioru.
- . Jeżeli w toku czynności odbioru częściowego lub końcowego zostaną stwierdzone wady, to Zamawiającemu przysługują następujące uprawnienia:
 - a) jeżeli wady nadają się do usunięcia, może odmówić odbioru do czasu usunięcia wad;
 - b) jeżeli wady nie nadają się do usunięcia to:
- 3. Jeżeli nie uniemożliwiają one użytkowania przedmiotu odbioru zgodnie z przeznaczeniem, Zamawiający może obniżyć odpowiednio wynagrodzenie,
- 4. Jeżeli wady uniemożliwiają użytkowanie przedmiotu umowy Zamawiający może odstąpić od umowy lub żądać wykonania przedmiotu umowy po raz drugi.
- 5. Wykonawca zobowiązany jest do zawiadomienia Zamawiającego o usunięciu wad.

§ 9

1. Wykonawca udziela **60 miesięcznej** gwarancji na roboty objęte zamówieniem, liczonej od dnia odbioru końcowego.
2. Zamawiający powiadomi Wykonawcę o wszelkich ujawnionych usterek w terminie 14 dni od dnia ich ujawnienia.
3. Wykonawca zobowiązany jest do usunięcia usterek w ciągu 14 dni od dnia doręczenia zawiadomienia o ujawnionych usterek.
4. Strata lub szkoda w robotach lub materiałach zastosowanych do wykonania umowy, w okresie między datą rozpoczęcia terminów gwarancji a zakończeniem terminów gwarancji, powinna być naprawiona przez Wykonawcę na jego koszt, jeżeli utrata lub zniszczenie wynika z działań lub zaniedbania Wykonawcy.

§ 10

1. Wykonawca udziela Zamawiającemu rękojmi za wady przedmiotu umowy na okres 60 miesięcy od daty dokonania przez Zamawiającego odbioru końcowego.
2. Wykonawca w okresie rękojmi zobowiązuje się do usuwania wad i usterek na własny koszt w terminie wyznaczonym przez Zamawiającego.

§ 11

1. W razie odstąpienia od umowy lub zwłoki w zakończeniu jej realizacji Zamawiający ma prawo naliczyć Wykonawcy kary umowne w następujących przypadkach:
 - a) W przypadku odstąpienia od umowy przez Wykonawcę w wysokości 10% wynagrodzenia brutto określonego w § 7 ust. 1.
 - b) W przypadku odstąpienia od umowy przez Zamawiającego z przyczyn, za które ponosi odpowiedzialność Wykonawca, w wysokości 10% kwoty wynagrodzenia brutto określonego w § 7 ust. 1.

c) za każdy dzień zwłoki w zakończeniu realizacji umowy w wysokości 0,2% kwoty wynagrodzenia brutto określonego w § 7 ust.1.

. Zamawiający zapłaci Wykonawcy kary umowne w przypadku odstąpienia od umowy przez Zamawiającego z przyczyn, za które nie ponosi odpowiedzialności Wykonawca w wysokości 10% kwoty wynagrodzenia brutto określonego w § 7 ust. 1

§ 12

Spory wynikające z realizacji niniejszej umowy strony będą rozstrzygać ugodowo, a w innym przypadku będzie rozstrzygał sąd właściwy miejscowo dla siedziby Zamawiającego

§ 13

Integralną część umowy stanowią:

- a) oferta wykonawcy.
- b) dokumentacja projektowa.

§ 14

Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

§ 15

W kwestiach nieunormowanych w niniejszej umowie zastosowanie mają przepisy Kodeksu Cywilnego.

§ 16

Niniejsza umowa została spisana w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach – jeden egzemplarz dla Wykonawcy, jeden egzemplarz dla Zamawiającego.

§ 17

Każda ze stron oświadcza, iż przeczytała osobiście niniejszą umowę w pełni ją rozumie i akceptuje, na dowód, czego składa poniżej własnoręcznie swoje podpisy i pieczęcie.

ZAMAWIAJĄCY

WYKONAWCA

.....

.....