

**NR.26.1.2025/WM**

## **PROJEKT UMOWY .../2025**

Zawarta w dniu ..... w Hajnówce pomiędzy:

**WSPÓLNOTĄ MIESZKANIOWĄ PRZY UL. TAMARY SOŁONIEWICZ 7, 17 – 200 HAJNÓWKA, NIP 5431445471, regon 050475804**

Zwaną w dalszej treści umowy Zamawiającym, którą reprezentuje:

pełnomocnik Anatol Łapiński – Dyrektor Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w Hajnówce – zarządca wspólnoty mieszkaniowej, posiadający licencję zawodową zarządcy nieruchomości nr 7490 wydaną przez Urząd Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast

a

firmą ..... z siedzibą w .....

NIP: .....

zwaną w dalszym tekście Wykonawcą,

którą reprezentuje: .....

W rezultacie dokonania przez Zamawiającego wyboru Wykonawcy w trybie zapytania ofertowego została zawarta umowa o następującej treści:

### **PRZEDMIOT UMOWY**

#### **§ 1**

1. Przedmiotem niniejszej umowy jest wykonanie prac remontowych polegających na wykonaniu docieplenia zewnętrznych ścian (części nadziemnej) trzykondygnacyjnego wielorodzinnego budynku mieszkalnego wraz z dociepleniem stropu oraz wymianą stolarki drzwiowej i okiennej w budynku Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. T. Sołoniewicz 7 w Hajnówce.
2. Szczegółowy opis przedmiotu umowy zawierają dokumentacja projektowa, przedmiar robót oraz specyfikacja techniczna wykonania i odbioru robót..
3. Materiały i urządzenia niezbędne do zrealizowania przedmiotu umowy dostarcza Wykonawca.
4. Materiały i urządzenia stosowane przez Wykonawcę, muszą spełniać minimalne wymagania dotyczące energooszczędności i ochrony cieplnej przewidziane w przepisach techniczno-budowlanych dla przebudowy budynku określone w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U.2022.0.1225 t.j. )
5. Wykonawca obowiązany jest okazać w stosunku do wbudowanych wyrobów budowlanych i urządzeń certyfikaty / świadectwa, etykiety / karty produktu / atesty zgodne z Polską Normą lub aprobatą techniczną i załączyć do dokumentów rozliczeniowych.
6. Jeżeli w rezultacie przeprowadzenia badań okaże się, że stosowane materiały bądź wykonanie robót jest niezgodne z umową, to koszty tych badań jak również materiałów i ich wymiany na odpowiednie oraz koszty prawidłowego wykonania robót, obciążają Wykonawcę, zaś gdy wyniki badań wykażą, że materiały bądź wykonanie robót są zgodne z umową, to koszty tych badań obciążają Zamawiającego.

### **TERMINY REALIZACJI UMOWY**

#### **§ 2**

1. Zamawiający przekaże Wykonawcy teren prac remontowych do dnia ..... 2025r.

2. Termin zakończenia prac remontowych strony ustalają na dzień ..... 2025 r.
3. Za zakończenie prac w terminie uznaje się datę zgłoszenia przez Wykonawcę zakończenia robót.

## **WYNAGRODZENIE**

### **§ 3**

1. Strony ustalają, że wynagrodzenie Wykonawcy za wykonanie przedmiotu Umowy stanowić będzie kwota ryczałtowa brutto ..... zł, (słownie: .....) netto ..... zł plus .....% podatku VAT.
2. Wynagrodzenie określone w ust. 1 niniejszego paragrafu obejmuje wszystkie koszty związane z realizacją przedmiotu umowy i nie podlega zmianie w trakcie wykonywania umowy.
3. Jeżeli w toku realizacji przedmiotu umowy wystąpi potrzeba wykonania robót dodatkowych, które okażą się niezbędne do prawidłowego wykonania umowy, Wykonawca zobowiązuje się do ich wykonania, pod warunkiem pisemnego ich potwierdzenia przez Zamawiającego lub wyznaczonego przez niego inspektora nadzoru, konieczności ich wykonania.
4. Podstawę do wystawienia faktury VAT stanowi protokół bezusterkowego odbioru końcowego prac remontowych objętych niniejszą umową podpisany przez inspektora nadzoru i Zamawiającego.
5. Wynagrodzenie płatne będzie Wykonawcy w terminie do 30 dni od dnia doręczenia prawidłowo wystawionej i doręczonej Zamawiającemu faktury, przelewem na rachunek bankowy Nr .....
6. Wykonawca oświadcza, że numer rachunku bankowego, na który mają być zapłacone należności umowne, jest rachunkiem firmowym uwzględnionym w elektronicznym wykazie prowadzonym przez Szefa Krajowej Administracji Skarbowej o którym mowa w art. 96b ust. 1 ustawy z dnia 11 marca 2004r o podatku od towarów i usług (tzw. „Biała Lista”).
7. Warunkiem zapłaty na podstawie faktury Wykonawcy wynagrodzenia jest przedłożenie przez Wykonawcę oświadczeń Podwykonawców o uregulowaniu przez Wykonawcę wszelkich należności na rzecz Podwykonawców. Zamawiający wstrzyma wypłatę należnego wynagrodzenia za odebrane roboty w części równej sumie kwot wynikających z nieprzedstawionych dowodów zapłaty do czasu uregulowania należności na rzecz Podwykonawców.
8. W przypadku stwierdzenia podczas odbioru prac usterek lub wad Wykonawca zobowiązany jest usunąć je na koszt własny w terminie zakreślonym w protokole odbioru.

## **OBOWIĄZKI STRON**

### **§ 4**

1. Do obowiązków Zamawiającego należy:
  - a. terminowe przekazanie terenu prac remontowych,
  - b. zaopatrzenie w energię elektryczną i wodę,
  - c. sprawowanie nadzoru inwestorskiego,
  - d. terminowe uregulowanie należności Wykonawcy,
  - e. dokonanie odbioru wykonanych robót.
2. Do obowiązków Wykonawcy należy:
  - a. przejście terenu prac remontowych od Zamawiającego,
  - b. wykonywanie robót z należytą starannością, zgodnie z zasadami wiedzy technicznej z zapewnieniem kierownictwa robót jeżeli wymagają tego przepisy,

- c. przedłożenie na żądanie Zamawiającego przez Wykonawcę jako wytwórcę odpadów kart odpadów i przestrzeganie przepisów ustawy z dnia 27.04.2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz.U.2024.54 t.j), ustawy z dnia 14.12.2012 r. o odpadach (Dz.U.2023.0.1587 t.j),
  - d. zorganizowanie we własnym zakresie i na własny koszt zaplecze socjalnobytowego,
  - e. informowania Zamawiającego o terminie zakrycia robót ulegających zakryciu oraz o terminie odbioru robót zanikających,
  - f. prowadzenia robót przy zachowaniu obowiązujących przepisów bhp i p. poż,
  - g. wykonania na własny koszt dokona wszelkich niezbędnych zabezpieczeń gwarantujących ich wykonanie z zachowaniem obowiązujących przepisów bhp oraz zapewnieni bezpieczne przejście osób do budynku,
  - h. zabezpieczenie rusztowań przed dostępem osób trzecich,
  - i. ponoszenie odpowiedzialności za wszelkie szkody powstałe w wyniku prowadzonych robót oraz następstw nieszczęśliwych wypadków dotyczących pracowników i osób trzecich,
  - j. utrzymania placu budowy, w czasie realizacji robót, w stanie wolnym od przeszkód oraz na bieżąco usuwania i składowania wszelkich urządzeń pomocniczych oraz zbędnych materiałów, odpadów i śmieci.
3. Po zakończeniu robót Wykonawca zobowiązany jest uporządkować teren budowy, przywrócić do stanu sprzed wykonywania robót i przekazać go Zamawiającemu w terminie ustalonym do odbioru.

## **GWARANCJA I RĘKOJMIA**

### **§ 5**

1. Wykonawca udziela Zamawiającemu pisemnej ..... **miesięcznej gwarancji** na wykonany Przedmiot Umowy, liczonej od daty podpisania protokołu końcowego odbioru robót nie zawierającego wad.
2. W okresie gwarancji Wykonawca zobowiązany jest do usunięcia wad/usterek Przedmiotu Umowy w terminie do 7 dni od daty powiadomienia chyba, że Zamawiający ustali dłuższy termin.
3. Jeżeli Wykonawca nie usunie wad w terminie określonym w ust. 2, to Zamawiający może zlecić usunięcie wad stronie trzeciej na koszt Wykonawcy.
4. Zamawiający może dochodzić roszczeń z tytułu rękojmi i gwarancji także po terminie określonym w ust. 1 jeśli wada/usterka została zgłoszona przed upływem tego terminu.
5. Okres gwarancji i rękojmi ulega wydłużeniu o czas usuwania wad.

## **PODWYKONAWCY**

### **§ 6**

1. Wykonawca zobowiązuje się wykonać zakres rzeczowy, objęty niniejszą umową w następujący sposób:
  - a. Własnymi siłami w zakresie: .....
  - b. Przy udziale podwykonawców w zakresie: .....
2. Wykonawca, zlecając roboty podwykonawcom zobowiązany jest przestrzegać przepisów wynikających z art. 647 <sup>1</sup> Kodeksu cywilnego.
3. Wymagania dotyczące umowy o podwykonawstwo, której przedmiotem są roboty budowlane:
  - 1) Wykonawca, podwykonawca lub dalszy podwykonawca zamierzający zawrzeć umowę o podwykonawstwo, jest obowiązany, w trakcie realizacji zamówienia, do przedłożenia zamawiającemu projektu umowy, a także projektu jej zmian, przy

czym podwykonawca lub dalszy podwykonawca jest obowiązany dołączyć zgodę wykonawcy na zawarcie umowy o podwykonawstwo o treści zgodnej z projektem umowy.

- 2) Zamawiający, w terminie 7 dni, zgłosi w formie pisemnej zastrzeżenia do projektu umowy i do projektu jej zmian.
  - a. przewidującej zapłatę podwykonawcy wyższego wynagrodzenia za realizację części świadczenia objętej umową o podwykonawstwo, niż kwota wynagrodzenia należnego samemu wykonawcy za tę część zamówienia, wynikająca z treści złożonej oferty.
  - b. nie zawiera szczegółowego opisu przedmiotu umowy w odniesieniu do treści złożonej oferty.
  - c. uzależnia wypłatę wynagrodzenia podwykonawcy lub dalszemu podwykonawcy od uzyskania wynagrodzenia przez wykonawcę za wykonany zakres robót.
  - d. przewiduje okres zapłaty dłuższy niż 30 dni od doręczenia wykonawcy faktury lub rachunku potwierdzających wykonanie zleconej podwykonawcy roboty budowlanej.
- 3) Wykonawca, podwykonawca lub dalszy podwykonawca przedłoży zamawiającemu do akceptacji poświadczoną za zgodność z oryginałem kopię zawartej umowy o podwykonawstwo i kopię jej zmian, w terminie 7 dni od dnia jej zawarcia.
- 4) Zamawiający, w terminie 7 dni, zgłosi w formie pisemnej zastrzeżenia do umowy o podwykonawstwo jej zmian.
- 5) Niezgłoszenie w formie pisemnej zastrzeżeń lub sprzeciwu w terminie 7 dni, uważa się za akceptację odpowiednio projektu umowy lub umowy i jej zmian.

## **ODPOWIEDZIALNOŚĆ I UBEZPIECZENIE**

### **§ 7**

1. Wykonawca ponosi odpowiedzialność za wszystkie szkody powstałe na terenie budowy od dnia jego protokolarnego przekazania Wykonawcy do dnia protokolarnego odbioru końcowego robót nie zawierającego wad.
2. Wykonawca ponosi odpowiedzialności za wszelkie szkody wyrządzone działaniem lub zaniechaniem jego pracowników lub osób działających na jego zlecenie podczas realizacji przedmiotu umowy.
3. Wykonawca zobowiązany jest do posiadania ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej za szkody oraz następstwa nieszczęśliwych wypadków dotyczących pracowników i osób trzecich, powstałych w związku z prowadzonymi robotami, w tym także ruchem pojazdów mechanicznych.

## **KARY UMOWNE**

### **§ 8**

1. Strony postanawiają, że obowiązującą formą odszkodowania z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania umowy są kary umowne.
2. Zamawiający może naliczyć Wykonawcy kary umowne:
  - 1) za zwłokę w wykonaniu robót - w wysokości 0,2 % wynagrodzenia brutto określonego w § 3 ust. 1 umowy za każdy dzień zwłoki w stosunku do umownego terminu wykonania robót;

- 2) za zwłokę w usunięciu wad stwierdzonych przy odbiorze lub w okresie gwarancji i rękojmi w wysokości 0,2 % wynagrodzenia brutto określonego w § 3 ust. 1 umowy za każdy dzień zwłoki;
  - 3) za odstąpienie od umowy z przyczyn zawinionych przez Wykonawcę - w wysokości 20 % wynagrodzenia brutto określonego w § 3 ust. 1 umowy.
3. Wykonawca może naliczyć Zamawiającemu kary umowne:
- 1) za zwłokę w przekazaniu terenu robót - w wysokości 0,2 % wynagrodzenia brutto określonego w § 3 ust. 1 umowy za każdy dzień zwłoki;
  - 2) za zwłokę w przeprowadzeniu odbioru robót z winy Zamawiającego lub nieuzasadnioną odmowę podpisania przez niego protokołu odbioru końcowego - w wysokości 0,2 % wynagrodzenia brutto określonego w § 3 ust. 1 umowy za każdy dzień zwłoki.
4. Wysokość wszystkich kar umownych nie może przekroczyć 30 % wynagrodzenia brutto.
5. Kara umowna powinna być zapłacona w terminie 14 dni od daty wystąpienia przez drugą stronę z żądaniem zapłaty kary.
6. Jeżeli kara umowna nie pokrywa poniesionej szkody, Strony mogą dochodzić odszkodowania uzupełniającego na warunkach ogólnych określonych w Kodeksie Cywilnym.
7. Zamawiający, przy opłacie należności, zastrzega sobie prawo potrącenia kar umownych z należnego wynagrodzenia, a Wykonawca oświadcza, że wyraża zgodę na ich potrącenie.

## **ODBIORY**

### **§ 9**

1. Zamawiający dokona odbioru przedmiotu umowy w terminie 14 dni, licząc od daty zawiadomienia go przez Wykonawcę o osiągnięciu gotowości robót do odbioru.
2. Jeżeli w toku czynności odbioru zostaną stwierdzone wady, to Zamawiającemu przysługują uprawnienia:
  - 1) jeżeli wady nadają się do usunięcia, może odmówić odbioru do czasu usunięcia wad,
  - 2) jeżeli wady nie nadają się do usunięcia to:
    - a. jeżeli nie uniemożliwiają one użytkowania przedmiotu odbioru zgodnie z przeznaczeniem, Zamawiający może obniżyć odpowiednio wynagrodzenie,
    - b. jeżeli wady uniemożliwiają użytkowanie zgodnie z przeznaczeniem, Zamawiający może odstąpić od umowy lub żądać wykonania przedmiotu odbioru po raz drugi.
3. Strony postanawiają, że z czynności odbioru będzie spisany protokół zawierający wszelkie ustalenia dokonane w toku odbioru, jak też terminy wyznaczone na usunięcie stwierdzonych przy odbiorze wad.
4. Wykonawca zobowiązany jest do zawiadomienia Zamawiającego o usunięciu wad oraz wyznaczenia terminu odbioru zakwestionowanych uprzednio robót jako wadliwych.
5. Zamawiający wyznacza ostateczny pogwarancyjny odbiór robót po upływie terminu gwarancji ustalonego w umowie oraz termin na protokolarnie stwierdzenie usunięcia wad po upływie okresu rękojmi.

### **§ 10**

#### **PRZEDSTAWICIELE STRON**

Ustala się, że przedstawicielami Stron na budowie będą:

1. Z ramienia Zamawiającego - .....
2. Z ramienia Wykonawcy - .....

## **§ 11**

### **ODSTĄPIENIE OD UMOWY**

1. Zamawiającemu przysługuje prawo do odstąpienia od umowy, jeżeli:
  - 1) Wykonawca przerwał realizację robót bez uzasadnionej przyczyny, a przerwa trwa dłużej niż 7 dni roboczych;
  - 2) Wykonawca realizuje roboty w sposób niezgodny z umową lub wskazaniem Zamawiającego;
  - 3) Inspektor nadzoru odrzucił roboty, materiały lub zamontowane urządzenia jako niegodne z przepisami lub wymaganiami Zamawiającego.
  - 4) W razie wystąpienia istotnej zmiany okoliczności powodującej, że wykonanie umowy nie leży w interesie Zamawiającego czego nie można było przewidzieć w chwili zawierania umowy, odstąpienie od umowy w tym przypadku może nastąpić w terminie miesiąca od powzięcia wiadomości o powyższych okolicznościach
2. Odstąpienie od umowy powinno nastąpić w formie pisemnej pod rygorem nieważności takiego oświadczenia i powinno zawierać uzasadnienie.
3. W przypadku odstąpienia od umowy Wykonawca zabezpieczy przerwane roboty i sporządzi protokół inwentaryzacji robót w toku wraz z zestawieniem wartości wykonanych robót według stanu na dzień odstąpienia. Protokół inwentaryzacji robót stanowić będzie podstawę do wystawienia faktury VAT przez Wykonawcę za wykonane roboty.
4. W przypadku niewykonania przez Wykonawcę czynności opisanych w ust. 3, czynności te na koszt Wykonawcy wykona Zamawiający.

## **§ 12**

### **OBOWIĄZEK INFORMACYJNY**

Spełniając obowiązek wynikający z art. 13 ust.1 i 2 rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (Dz.U.EU.L.2016.119.1, dalej jako RODO), informuję, że:

1. Administratorem danych jest: Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w Hajnówce
2. Administrator powołał Inspektora Ochrony Danych Osobowych, z którym można kontaktować się we wszystkich sprawach dotyczących danych osobowych przetwarzanych przez administratora za pośrednictwem poczty elektronicznej, e-mail: [iod@neasystem.pl](mailto:iod@neasystem.pl) lub pisemnie na adres administratora z dopiskiem „IOD”.
3. Pani/Pana dane osobowe przetwarzane będą w celu zawarcia oraz realizacji umowy; (obowiązek prawny ciążyący na administratorze (art. 6 ust. 1 lit.c RODO)
4. Odbiorcami Pani/Pana danych osobowych będą osoby lub podmioty, którym udostępniona zostanie dokumentacja w tym instytucje i urzędy określone przepisami prawa, podmioty z którymi administrator zawarł umowę na świadczenie usług serwisowych dla użytkowanych w Zakładzie systemów informatycznych, organy uprawnione do kontroli.
5. Pani/Pana dane osobowe nie będą przekazywane do Państw Trzecich.
6. Posiada Pani/Pan prawo dostępu do treści swoich danych oraz prawo żądania ich sprostowania, ograniczenia ich przetwarzania, przenoszenia i wniesienia sprzeciwu.
7. W przypadku nieprawidłowości przy przetwarzaniu danych przysługuje Pani/Panu prawo wniesienia skargi do organu nadzorczego zajmującego się ochroną danych osobowych tj. Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych.
8. Pani/Pana dane osobowe nie będą podlegać automatycznym sposobom przetwarzania danych osobowych opierających się na zautomatyzowanym podejmowaniu decyzji, w tym nie będą podlegać profilowaniu.

9. Podanie danych jest wymogiem ustawowym. Konsekwencją niepodania przez Panią/Pana danych osobowych będzie brak możliwości zawarcia umowy.

## § 12

### POSTANOWIENIA KOŃCOWE

1. Zmiana postanowień zawartej umowy może nastąpić za zgodą stron wyrażoną na piśmie pod rygorem nieważności.
2. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową stosuje się odpowiednie przepisy Kodeksu Cywilnego oraz Ustawy Prawo budowlane
3. Spory mogące wyniknąć w związku z wykonywaniem przedmiotu umowy strony zobowiązują się załatwić polubownie, a nie dające się usunąć wątpliwości poddają pod rozstrzygnięcie sądu powszechnego właściwego dla siedziby Zamawiającego.
4. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach na prawach oryginału po jednym dla każdej ze Stron.
5. Integralną część umowy stanowią:
  - a. oferta Wykonawcy z dnia ..... 2024r.
  - b. kosztorys ofertowy.
  - c. dokumentacja projektowa,
  - d. przedmiar robót,
  - e. specyfikacja techniczna wykonania i odbioru robót budowlanych.

.....  
ZAMAWIAJĄCY

.....  
WYKONAWCA