

UMOWA U/WI/...../2025

W dniu roku w Ostrołęce, pomiędzy: **Wspólnotą Mieszkaniową Madalińskiego 27, 07-410 Ostrołęka ul. Madalińskiego 27** reprezentowaną przez:

- Waldemar Turek – członek Zarządu
- Klaudia Podpora – członek Zarządu
- Stanisław Kempisty – członek Zarządu

w imieniu i na rzecz której występuje **Ostrołęckie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o., 07-410 Ostrołęka ul. Berka Joselewicza 1**, zwane w treści umowy „Zamawiającym” które reprezentuje:

- Grzegorz Głazewski - Prezes Zarządu
- a firmą:

.....

- którą reprezentuje:

została zawarta umowa następującej treści:

§ 1

1. Zamawiający zleca, a Wykonawca przyjmuje do wykonania: **wykonanie na podstawie załączonej dokumentacji projektowej, termomodernizację budynku mieszkalnego wielorodzinnego w Ostrołęce ul. Madalińskiego 27 stanowiący załącznik do zaproszenia ofertowego.**
2. Wykonawca oświadcza, że szczegółowo zapoznał się z projektem budowlanym i specyfikacją techniczną oraz wszystkimi warunkami, które są niezbędne do kompleksowego wykonywania przez niego przedmiotu umowy bez konieczności ponoszenia przez Zamawiającego jakichkolwiek dodatkowych kosztów i nie wnosi uwag.
3. Roboty realizowane przez Wykonawcę będą obejmowały każdą pracę która jest niezbędna dla spełnienia wymagań określonych umową a także wszystkie prace nie wymienione w umowie, ale które mogą być konieczne dla stabilności, bezpieczeństwa i sprawnego działania przedmiotu umowy.
4. Roboty wykonane będą z materiałów Wykonawcy.
5. Wykonawca będzie wykonywał przedmiot zamówienia z bez udziału / z udziałem podwykonawców.
6. Do zawarcia umowy z podwykonawcą zgodnie z przepisami ustawy z dnia 23 kwietnia 1964r. – Kodeks cywilny (Dz.U. 2017, poz. 459 z późn. zm.) wymagana jest zgoda Zamawiającego, chyba że podwykonawca został określony w treści niniejszej umowy.
7. Zgoda na podwykonawstwo następuje pod warunkiem zgłoszenia najpóźniej 1 dzień przed rozpoczęciem pracy podwykonawcy poprzez wskazanie nazwy, lub imienia i nazwiska adresu, siedziby lub zamieszkania, numeru NIP, REGON podwykonawcy, wraz z wskazaniem zakresu robót.
8. Wykonawca ponosi wobec Zamawiającego pełną odpowiedzialność za roboty, które wykonuje przy pomocy Podwykonawców

§ 2

Ustala się termin realizacji przedmiotu umowy do**2026r.**

§ 3

1. Do obowiązków Zamawiającego należy:
 - a) zapewnienie nadzoru inwestorskiego,
 - b) wprowadzenie wykonawcy na teren robót budowlanych/teren budowy

- c) odebranie przedmiotu umowy i zapłacenie umówionego wynagrodzenia.
2. Do obowiązków Wykonawcy należy:
- a) wykonanie przedmiotu umowy zgodnie projektem budowlanym, obowiązującymi przepisami techniczno-budowlanymi i normami, zasadami wiedzy i sztuki budowlanej,
 - b) terminowe wykonanie przedmiotu umowy,
 - c) uzgadnianie z zamawiającym zakupu wbudowanych wyrobów budowlanych pod względem jakości, rodzaju, gatunku i wzoru.
 - d) wykonanie przedmiotu umowy z materiałów własnych zgodnych z obowiązującymi normami i posiadających stosowne atesty,
 - e) zabezpieczenie na swój koszt miejsca wykonywania robot,
 - f) utrzymywanie w trakcie wykonywania przedmiotu umowy miejsca realizacji robot w należyтым porządku, a po zakończeniu prac uporządkowanie i przekazanie miejsca realizacji robot Zamawiającemu w ustalonym terminie,
 - g) poniesienie wszystkich kosztów i pokrycia opłat koniecznych do wykonania przedmiotu Umowy (w tym kosztów zużycia mediów, zajęcie chodnika - jeżeli dotyczy, pasa drogowego - jeżeli dotyczy, wszelkich prób, badań, pomiarów itp.);
 - h) sposób rozliczenia zużytych mediów określany jest w protokole wprowadzenia na miejsce realizacji robót budowlanych/ na teren budowy (Zamawiający wskaże miejsce montażu podlicznika energii elektrycznej oraz wody)
 - i) zapewnienie swoim pracownikom wymaganych przepisami warunków BHP.
 - j) uczestniczenia w przeglądach gwarancyjnych oraz usuwanie wszelkich wad określonych podczas przeglądów przez cały okres trwania gwarancji.
3. Wykonawca ponosi odpowiedzialność wobec osób trzecich za wszelkie szkody spowodowane na miejscu realizacji prac w związku z prowadzonymi robotami.
4. Wykonawca zobowiązuje się do ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej za szkody powstałe wobec zamawiającego lub osób trzecich w związku z prowadzonymi robotami, na sumę ubezpieczenia nie niższą niż 1 mln zł.
5. Sporządzenie harmonogramu rzeczowo-finansowego i przedstawienie do akceptacji zamawiającemu najpóźniej w dniu podpisania umowy

§ 4

Zamawiający ustala inspektorów nadzoru w osobach – Przemysław Drabot i Robert Perzanowski

§ 5

1. Za wykonanie przedmiotu umowy Zamawiający zapłaci Wykonawcy wynagrodzenie w formie umownej ceny ryczałtowej, kwotę całkowitą zł brutto (słownie zł brutto.....).
2. Zapłata wynagrodzenia wskazanego w § 5 pkt 1 nastąpi w trzech etapach:
 - a) 30% kwoty wskazanej w pkt 1 tj. Zł brutto (słownie zł brutto) po zrealizowaniu min. 30% prac wynikających z harmonogramu rzeczowo-finansowego,
 - b) Kolejne 30% kwoty wskazanej w pkt 1 tj. Zł brutto (słownie zł brutto) po zrealizowaniu min. 60% prac wynikających z harmonogramu rzeczowo-finansowego,
3. Pozostałą część wynagrodzenia (tj. różnicę pomiędzy płatnościami częściowymi a wynagrodzeniem wskazanym w § 5 pkt 1) po zakończeniu realizacji przedmiotu umowy.
4. Sporządzony przez Wykonawcę i zaakceptowany przez Zamawiającego harmonogram rzeczowo-finansowy stanowi Załącznik nr 1 do niniejszej Umowy.

5. Wynagrodzenie za wykonanie przedmiotu umowy wypłacone będzie na podstawie faktur VAT wystawionych przez Wykonawcę, w terminie do 14 dni po otrzymaniu faktury VAT przez Zamawiającego. Fakturę można wystawić po podpisaniu przez Zamawiającego protokołu odbioru częściowego / końcowego robót, potwierdzającego bezusterkowe wykonanie robót.
6. Strony ustalają, że odbiór końcowy przedmiotu umowy nastąpi w okresie do 7 dni od daty zgłoszenia przez wykonawcę gotowości odbioru robót.
7. Fakturę za wykonane roboty należy wystawić na: **Wspólnota Mieszkaniowa Madalińskiego 27** ul Madalińskiego 27, 07-410 Ostrołęka; **NIP 758-20-07-267**

§ 6

1. Ustala się zabezpieczenie należytego wykonania umowy w wysokości **5 %** wynagrodzenia brutto o którym mowa w § 7 niniejszej umowy, tj. w wysokości **PLN** (słownie: PLN).
2. W dniu podpisania umowy Wykonawca wniósł ustaloną w ust. 1 kwotę zabezpieczenia należytego wykonania umowy w formie
3. Zamawiający nie wyraża zgody na tworzenie zabezpieczenia przez potrącenia z należności za wykonane roboty.
4. Zabezpieczenie należytego wykonania umowy będzie zwrócone Wykonawcy w terminach i wysokościach jak niżej:
 - 1) 70% wartości zabezpieczenia – Zamawiający zwróci lub zwolni w terminie 30 dni od dnia podpisania przez strony protokołu odbioru końcowego bez wad i usterek,
 - 2) 30% wartości zabezpieczenia – Zamawiający zwróci lub zwolni nie później niż w 15 dniu po upływie okresu rękojmi lub gwarancji za wady.
5. Zabezpieczenie służy pokryciu roszczeń z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania umowy.
6. Wykonawca jest zobowiązany zapewnić, aby zabezpieczenie należytego wykonania umowy zachowało moc obowiązującą w okresie realizacji przedmiotu umowy oraz w okresie rękojmi za wady. Wykonawca jest zobowiązany do niezwłocznego informowania Zamawiającego o faktycznych lub prawnych okolicznościach, które mają lub mogą mieć wpływ na zabezpieczenie należytego wykonania umowy oraz na możliwość i zakres wykonywania przez Zamawiającego praw wynikających z zabezpieczenia.
7. Jeżeli w toku realizacji umowy ulegnie zmianie termin wykonania umowy określony w § 2, Wykonawca zobowiązany jest do zmiany terminu zabezpieczenia.

§ 6

Wykonawca udziela Zamawiającemu na wykonane roboty rękojmi na okres 60 miesięcy licząc od dnia końcowego odbioru robót.

§ 7

1. Wykonawca jest odpowiedzialny względem Zamawiającego, jeżeli wykonany przedmiot umowy ma wady zmniejszające jego wartość lub użyteczność ze względu na cel określony w umowie.
2. W razie stwierdzenia w okresie rękojmi wad:
 - a) nadających się do usunięcia, Wykonawca niezwłocznie przystąpi do ich usunięcia,

- b) nie nadających się do usunięcia jednakże umożliwiającą użytkowanie przedmiotu umowy zgodnie z jego przeznaczeniem Zamawiający może żądać zwrotu części wynagrodzenia od Wykonawcy odpowiednio do utraconej wartości użytkowej, estetycznej i technicznej.
- 3. Istnienie wad i usterek stwierdza się protokolarnie.
- 4. O dacie i miejscu oględzin mających na celu ich stwierdzenie należy zawiadomić Wykonawcę na piśmie 7 dni przed dokonaniem oględzin, chyba że strony umówią się inaczej. Zamawiający wyznacza termin na usunięcie wad, uwzględniając możliwości techniczno – organizacyjne Wykonawcy.
- 5. W przypadku, gdy Wykonawca nie usunie wad i usterek w wyznaczonym terminie, Zamawiający ma prawo zlecić ich wykonanie osobie trzeciej na koszt Wykonawcy.

§ 8

- 1. Wykonawca płaci Zamawiającemu kary umowne:
 - a) w przypadku nie przystąpienia do wykonania zamówienia przez Wykonawcę - 5 % wynagrodzenia umownego brutto,
 - b) za zwłokę w wykonaniu przedmiotu umowy, gdzie określony w umowie dzień zakończenia przedmiotu umowy jest ostatecznym terminem przekazania przedmiotu umowy Zamawiającemu na podstawie protokołu odbioru robót budowlanych - w wysokości 0,5 % wynagrodzenia umownego brutto za każdy dzień zwłoki,
 - c) za zwłokę w wykonaniu usunięcia wad stwierdzonych w okresie rękojmi - w wysokości 0,5 % wynagrodzenia umownego brutto przedmiotu umowy liczonych od dnia wyznaczonego przez Zamawiającego na usunięcie wad,
 - d) za odstąpienie od umowy w trakcie jej realizacji z przyczyn niezależnych od Zamawiającego 5 % wynagrodzenia umownego brutto.
- 2. Wykonawca wyraża zgodę na potrącenie ewentualnych kar umownych z przysługującego mu wynagrodzenia.
- 3. Łączny limit kar umownych, jakich Zamawiający może żądać od Wykonawcy, z wszystkich tytułów przewidzianych w niniejszej umowie, wynosi 20% wynagrodzenia brutto,
- 4. Strony zastrzegają sobie prawo do odszkodowania uzupełniającego, przenoszącego wysokość kar umownych do wysokości rzeczywiście poniesionej szkody.

§ 9

Zamawiającemu przysługuje prawo odstąpienia od umowy jeżeli:

- 1) zostanie ogłoszona upadłość lub rozwiązanie firmy Wykonawcy,
- 2) Wykonawca bez uzasadnionego powodu nie przystąpił do realizacji lub wstrzymał roboty i nie podjął ich w ciągu 14 dni od chwili otrzymania od Zamawiającego decyzji o wznowieniu robót,
- 3) Wykonawca zaniechał realizacji umowy tj. w sposób nieprzerwany nie realizuje jej przez 21 dni
- 4) Wykonawca nie realizuje przedmiotu umowy zgodnie z technologią i wymogami określonymi w specyfikacji istotnych warunków zamówienia,
- 5) Wykonawca w sposób rażąco narusza postanowienia umowy, powodując tym straty Zamawiającego lub utratę zasadniczych korzyści jakie może osiągnąć Zamawiający w wyniku jej realizacji
- 6) Wykonawca realizuje przedmiot umowy w sposób wadliwy i po upływie wyznaczonego terminu nie zmieni sposobu wykonania i nie usunie wad.

§ 10

W przypadku odstąpienia od umowy, Wykonawcę i Zamawiającego obciążają następujące obowiązki szczegółowe:

- 1) W terminie 7 dni od daty odstąpienia od umowy Wykonawca przy udziale Zamawiającego sporządzi szczegółowy protokół inwentaryzacji robót w toku wg stanu na dzień odstąpienia.
- 2) Wykonawca zabezpieczy przerwane roboty w zakresie obustronnie uzgodnionym, na koszt tej firmy, z powodu której odstąpiono.

§ 11

Zmiana postanowień zawartej umowy może nastąpić za zgodą obu stron wyrażoną na piśmie pod rygorem nieważności.

§ 12

W sprawach nieuregulowanych w umowie mają zastosowanie odpowiednie przepisy Kodeksu Cywilnego.

§ 13

Do rozstrzygania sporów na tle realizacji niniejszej umowy jest właściwy Sąd.

§ 14

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

WYKONAWCA:

ZAMAWIAJĄCY:

WM Madalińskiego 27