

**ZAŁĄCZNIK NR 3**

**UMOWA nr ...../03/U/WM/18**

zawarta w dniu .....03.2018 r. pomiędzy:

**Wspólnotą Mieszkaniową w Pszczynie przy ul. Sznelowiec 20-22** z siedzibą w Pszczynie przy ul. Jana Kilińskiego 5a zwaną w dalszej części umowy Zamawiającym reprezentowanym przez Pszczyńskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego spółka z o.o. w imieniu którego występuje:

**1. Wojciech Studziński** **Prezes Zarządu**

**a**

..... zwany w dalszej części umowy Wykonawcą reprezentowanym przez:

**2. ....** **Właściciel**

w rezultacie dokonania przez Zamawiającego wyboru oferty Wykonawcy w trakcie postępowania o udzielenie zamówienia, została zawarta umowa następującej treści:

**§ 1 Zakres umowy**

1. Zamawiający powierza, a Wykonawca przyjmuje do realizacji roboty remontowe polegające na:

.....  
.....

---

**Pszczyńskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o.**

43- 200 Pszczyna ul. Jana Kilińskiego 5a  
tel. (+48 32) 212-85-55; (+48 32) 449-03-26

WWW.PTBSPSZCZYNA.PL

E-MAIL: INFO@PTBSPSZCZYNA.PL

WYSOKOŚĆ KAPITAŁU ZAKŁADOWEGO: 7 400 950 ZŁ  
NR KRS: 0000127208

Sąd Rejonowy Katowice-Wschód  
Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego  
REGON: 276654704

NIP: 638-15-30-174  
KONTO BANKOWE: PKO BP O/PSZCZYNA  
NR 13 1020 2528 0000 0302 0015 2744

2. Zakres rzeczowy i ilościowy robót określa przedmiar, kosztorys ofertowy wykonawcy.
3. Załącznikami do niniejszej umowy są: przedmiar robót, kosztorys ofertowy wykonany przez wykonawcę.
4. Wykonawca zobowiązany jest niezwłocznie do informowania Zamawiającego o wadach i brakach w zakresie przedmiotu umowy, pod rygorem utraty uprawnienia do powoływania się na takie braki lub wady.

## **§ 2 Terminy**

Strony ustalają następujące terminy realizacji robót:

1. Przekazanie terenu budowy ustala się na dzień .....**2018 r.**
2. Rozpoczęcie robót ustala się na dzień .....**2018 r.**
3. Zakończenie robót ustala się na dzień .....**2018 r.**
4. Zamawiający na pisemny wniosek Wykonawcy dopuszcza możliwość wydłużenia terminów realizacji przedmiotu umowy, w przypadku gdy warunki atmosferyczne uniemożliwiają wykonanie robót zgodnie z reżimami technologicznymi obowiązującymi dla danego rodzaju prac. Decyzję w tym zakresie podejmuje Zamawiający. Termin realizacji przedmiotu umowy ulega przedłużeniu o czas trwania przeszkody.
5. Wszelkie koszty związane z podpisaniem aneksu do umowy będzie ponosił Wykonawca

## **§ 3 Przekazanie i organizacja terenu budowy**

1. Protokolarne przekazanie Wykonawcy terenu budowy zostanie dokonane przez Zamawiającego w terminie określonym w §2 niniejszej umowy.
2. W przypadku braku możliwości zorganizowania zaplecza robót na terenie budowy Wykonawca zorganizuje zaplecze robót poza terenem budowy we własnym zakresie i na własny koszt.
3. Wykonawca wykona na własny koszt podłączenie liczników zużycia wody i energii elektrycznej oraz będzie ponosił koszty zużycia wody i energii w okresie realizacji robót.
4. Wykonawca wykona na własny koszt ogrodzenie terenu budowy i zapewni ochronę znajdującego się na nim mienia oraz warunki bezpieczeństwa pracy.
5. Po zakończeniu realizacji robót stanowiących przedmiot niniejszej umowy Wykonawca zobowiązuje się do uporządkowania terenu budowy i przekazania go Zamawiającemu w terminie ustalonym jako odbiór końcowy robót.

6. Wykonawca oświadcza, że posiada ubezpieczenie od odpowiedzialności cywilnej kontraktowej i deliktowej za szkody, które mogą wyniknąć w związku z wykonywaniem niniejszego zamówienia na kwotę gwarancyjną nie niższą niż **50 000,00 zł** dla każdego z wyżej wymienionych rodzajów odpowiedzialności. Wykonawca przed podpisaniem umowy dostarczy Zamawiającemu kopie polisy oraz potwierdzenie opłacenia składki.
7. Wykonawca zobowiązany jest do ubezpieczenia budowy i robót z tytułu szkód, które mogą powstać w związku z określonymi zdarzeniami losowymi.

#### **§ 4 Warunki wykonania, personel, nadzór nad realizacją**

1. Wykonawca oświadcza, że zapoznał się z warunkami realizacji przedmiotu umowy.
2. Wykonawca zobowiązuje się do wykonania robót będących przedmiotem umowy samodzielnie, **bez powierzenia ich podwykonawcom**, zgodnie ze złożoną ofertą i do powierzenia kierownictwa budowy osobie posiadającej odpowiednie do zakresu wykonywanych prac uprawnienia.
3. Wykonawca zgłosi we właściwym urzędzie rozpoczęcie prac budowlanych zgodnie z wydanym pozwoleniem na budowę.
4. W czasie trwania realizacji przedmiotu umowy Wykonawca zobowiązuje się zapewnić na terenie przekazanym przez Zamawiającego należyty ład, porządek, przestrzegać przepisów BHP i przeciwpożarowych. Po zakończeniu realizacji przedmiotu umowy Wykonawca uporządkuje przekazany teren w terminie nie późniejszym niż termin zakończenia realizacji przedmiotu umowy.
5. Realizacja zamówienia prowadzona będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, Polskimi Normami, warunkami wynikającymi z obowiązujących przepisów i aprobat technicznych oraz należytą starannością w ich wykonaniu, bezpieczeństwem, dobrą jakością i właściwą organizacją, a także z zasadami rzetelnej wiedzy technicznej i ustalonymi zwyczajami.
6. Wykonawca zobowiązuje się umożliwić Zamawiającemu w każdym czasie przeprowadzenie kontroli prowadzonych prac, stosowanych w ich toku wyrobów i materiałów oraz innych okoliczności dotyczących realizacji przedmiotu zamówienia.
7. Wykonawca zobowiązuje się do zatrudnienia przy wykonywaniu prac objętych umową wyłącznie personelu o niezbędnych kwalifikacjach zawodowych i posiadających doświadczenie przy wykonywaniu tego typu prac.

8. Zamawiający ustanawia inspektora nadzoru w osobie **Wojciecha Studzińskiego** – reprezentującego również na budowie Zarządcę budynku – to jest Pszczyńskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego sp. z o.o.
9. Osobą uprawnioną do kontaktów z Wykonawcą z ramienia Zarządcy budynków będzie poza inspektorem nadzoru **Dorota Leśniewska**
10. Wykonawca zobowiązuje się w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia elementów majątku Zamawiającego w toku prowadzonych prac, do ich naprawienia lub wymiany na własny koszt.

### **§ 5 Materiały**

1. Materiały i wyroby, które będą przedmiotem montażu lub zabudowy muszą odpowiadać normom jakościowym stosowanym w budownictwie zgodnie z Ustawą Prawo Budowlane, tzn. posiadać atesty, certyfikaty, świadectwa, deklaracje zgodności.
2. Wykonawca w terminie umożliwiającym akceptację przez Zamawiającego dostarczy atesty, certyfikaty, świadectwa itp. dla stosowanych materiałów i wyrobów. Niedopełnienie tego warunku skutkować może koniecznością wymiany materiałów już zabudowanych w przypadku stwierdzenia ich niezgodności z w/w wymogami.
3. Wykonawca zobowiązuje się w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia elementów już zabudowanych lub w trakcie montażu do ich naprawienia lub wymiany na własny koszt.

### **§ 5 Cena**

1. Wykonawcy przysługuje od Zamawiającego wynagrodzenie ryczałtowe za realizację przedmiotu umowy ustalone w oparciu o złożoną ofertę w wysokości:  
.....  
.....
  - a). Remont elewacji budynku strona północno-wschodnia : kwota netto: ..... zł,  
podatek VAT 8 % (słownie: ..... złotych  
netto ...../100)
  - b). Remont elewacji budynku strona południowo-zachodnia: kwota netto: ..... zł,  
podatek VAT 8 %(słownie: ..... złotych  
netto ...../100)

2. Całość zamówienia wyniesie : ..... **zł/netto** ( słownie: ..... złotych netto 00/100)
3. Kwoty określone w pkt. 1-2 zawierają wszelkie koszty związane z realizacją umowy, tj. w szczególności koszty materiałów, robocizny, robót przygotowawczych, porządkowych, załadunku, rozładunku, transportu i wszelkich prac towarzyszących oraz pozostałe koszty wynikające z wykonania umowy.

## **§ 6 Odbiory**

1. Wykonawca zobowiązany jest zawiadomić pisemnie Zamawiającego o wykonaniu robót zanikających lub ulegających zakryciu, a Zamawiający jest zobowiązany do sprawdzenia ich ilości i zgodności z umową w terminie **3** dni roboczych od daty otrzymania zawiadomienia.
2. Przedmiotem odbioru końcowego będzie cały przedmiot umowy.
3. Odbiór całego przedmiotu umowy nastąpi komisyjnie przy udziale przedstawicieli Zamawiającego i Wykonawcy, po uprzednim zawiadomieniu Zamawiającego o gotowości do odbioru na **7** dni roboczych przed tym terminem.  
Pismo należy skierować do Zarządcy budynku Pszczyńskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego sp. z o.o. 43 – 200 Pszczyna ul. Jana Kilińskiego 5a, złożyć w sekretariacie spółki lub bezpośrednio na ręce Inspektora Nadzoru.  
Zamawiający winien zakończyć czynności odbiorowe w terminie **10** dni roboczych liczonych od dnia rozpoczęcia czynności odbiorowych.
4. Jeżeli w toku czynności odbiorowych zostaną stwierdzone wady, to Zamawiającemu przysługują następujące uprawnienia:
  - a) jeżeli wady nadają się do usunięcia, Zamawiający może odmówić odbioru robót do czasu usunięcia wad;
  - b) jeżeli wady nie nadają się do usunięcia, to:
    - jeżeli nie uniemożliwiają one użytkowania przedmiotu odbioru zgodnie z jego przeznaczeniem, Zamawiający może obniżyć odpowiednio wynagrodzenie;
    - jeżeli wady uniemożliwiają użytkowanie przedmiotu odbioru zgodnie z przeznaczeniem, Zamawiający może odstąpić od umowy lub żądać wykonania przedmiotu odbioru po raz drugi.
5. Stwierdzone wady Wykonawca zobowiązany jest usunąć w terminie 7 dni, chyba że strony ustalą inny termin.

6. Strony postanawiają, że z czynności odbioru będzie spisany protokół zawierający wszelkie ustalenia dokonane w toku odbioru, jak również terminy wyznaczone na usunięcie stwierdzonych przy odbiorze wad.
7. Wykonawca jest zobowiązany do zawiadomienia Zamawiającego o usunięciu wad oraz do żądania wyznaczenia terminu odbioru robót zakwestionowanych uprzednio jako wadliwe.
8. Do obowiązków Wykonawcy należy skompletowanie i przedstawienie do odbioru dokumentów pozwalających na ocenę prawidłowego wykonania przedmiotu umowy oraz niezbędnych do zgłoszenia zakończenia robót właściwemu organowi, bądź do uzyskania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie obiektu.

### **§ 7 Warunki płatności**

1. Strony dopuszczają rozliczenie robót fakturami częściowymi wystawionymi na podstawie protokolarnego potwierdzenia ich wykonania przez inspektora nadzoru.
2. Rozliczenie końcowe nastąpi fakturą końcową po zakończeniu robót i ich odbiorze, nie wcześniej jednak niż po upływie umownego terminu zakończenia robót.
3. Fakturę końcową Wykonawca wystawi w terminie do **7** dni od daty podpisania bezusterkowego protokołu odbioru przedmiotu umowy. W przypadku wystąpienia wad i usterek stwierdzonych w trakcie dokonywania odbioru wykonania przedmiotu umowy, fakturę końcową Wykonawca wystawi w terminie do **7** dni od daty podpisania protokołu usunięcia wad i usterek.
4. Zamawiający zobowiązuje się do regulowania należności wynikających z faktur w terminie 30 dni od daty ich przedłożenia Zamawiającemu wraz z protokołem odbioru robót podpisanym przez przedstawicieli stron umowy.
5. Zapłata należności Wykonawcy nastąpi przelewem z konta Zamawiającego na konto Wykonawcy wskazane w fakturze.

### **§ 8 Kary umowne**

Strony ustalają odpowiedzialność za niewykonanie lub nienależyte wykonanie umowy w formie kar umownych jak niżej:

1. Zamawiający ma prawo naliczyć karę w wysokości **0,5%** wartości umowy za każdy dzień zwłoki w przypadku:
  - a) nieterminowego wykonania przedmiotu objętego niniejszą umową,

- b) nieterminowego usunięcia wad stwierdzonych przy odbiorze, liczonej od dnia wyznaczonego na usunięcie wad,
  - c) nieterminowego usunięcia zgłoszonych wad wykonawczych jakie powstaną w okresie gwarancji lub rękojmi, liczonej od dnia wyznaczonego na usunięcie wad,
2. Wyznacza się 7 dniowy termin na usunięcie wady i usterki stwierdzonej w okresie gwarancji od momentu pisemnego zgłoszenia występowania takiej wady lub usterki .
  3. W przypadku nie przystąpienia Wykonawcy do usuwania usterek w wyznaczonym terminie Zamawiający ma prawo bez zgody Wykonawcy zlecić usunięcie stwierdzonych usterek firmie zewnętrznej na koszt Wykonawcy.
  4. Wykonawca zapłaci Zamawiającemu karę umowną z tytułu odstąpienia od umowy z przyczyn niezależnych od Zamawiającego w wysokości **10%** wartości umowy.
  5. Zamawiający zapłaci Wykonawcy karę umowną z tytułu odstąpienia od umowy z przyczyn zależnych od Zamawiającego w wysokości **10%** wartości umowy.
  6. Jeżeli wysokość kary umownej jest niższa niż wysokość poniesionej szkody strony mogą dochodzić odszkodowania uzupełniającego.

### **§ 9 Gwarancje**

1. Wykonawca udziela gwarancji dobrego wykonania **na okres nie krótszy niż 48 miesięcy**, co oznacza, że usunie wszelkie zauważone w tym czasie wady wykonawcze na własny koszt i bez zbędnej zwłoki.
2. Termin gwarancji rozpoczyna się od dnia następnego po dacie podpisania bezusterkowego protokołu odbioru lub w przypadku wystąpienia wad i usterek od dnia następnego po dacie podpisania protokołu usunięcia wad i usterek.
3. Strony ustalają, że termin uprawnień z tytułu rękojmi za wady zrealizowanego przedmiotu niniejszej umowy upływa w dwanaście miesięcy po upływie terminu gwarancji.
4. Dodatkowym zabezpieczeniem dla Zamawiającego będzie kwota gwarancyjna w wysokości **10 % wartości umowy brutto**, którą Wykonawca wpłaci na konto zamawiającego nr ..... na 1 dzień przed podpisaniem umowy. Kwota gwarancyjna należytego wykonania umowy zostanie zwrócona Wykonawcy w następujących terminach:
  1. 80 % wysokości zabezpieczenia w terminie trzech miesięcy od daty podpisania bezusterkowego protokołu odbioru wykonania robót.
  2. 20 % w terminie 15 dni po upływie gwarancji na wykonane roboty oraz podpisaniu protokołu stwierdzającego brak usterek po gwarancyjnych.

5. Przed upływem terminu gwarancji Zamawiający wyznaczy termin przeglądu gwarancyjnego, a w razie stwierdzenia wad wykonawczych wyznaczy termin ich usunięcia.
6. W razie stwierdzenia, po upływie okresu gwarancji, wad i usterek Zamawiający i Wykonawca wspólnie ustalają sposób ich usunięcia.

#### **§ 10 Zmiany w zakresie umowy**

Każda zmiana umowy może nastąpić jedynie za zgodą obydwu stron wyrażona w formie pisemnego aneksu pod rygorem nieważności.

#### **§ 11 Rozstrzyganie sporów**

1. Strony zobowiązują się do polubownego rozwiązywania wszelkich sporów i wzajemnych roszczeń dotyczących realizacji niniejszej umowy na drodze negocjacji.
2. W przypadku gdy rozwiązanie sporu na drodze negocjacji nie zostanie rozstrzygnięte, właściwym do jego rozpoznania będzie właściwy miejscowo dla Zamawiającego.

#### **§ 12 Postanowienia końcowe**

1. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego oraz przepisy Ustawy Prawo Budowlane.
2. Umowę niniejszą sporządzono w 3 jednobrzmiących egzemplarzach, po 1 dla każdej ze stron oraz dla zarządcy budynku - Pszczyńskiego TBS sp. z o.o.

**Zamawiający**

**Wykonawca**

1. ....

1. ....