

**ZAŁĄCZNIK NR 3**

**UMOWA nr ...../06/U/WM/24**

zawarta w dniu .....**06.2024r.** pomiędzy:

**Wspólnotą Mieszkaniową w Pszczynie przy ul. Katowickiej 8** 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**

..... zwanym 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:  
.....  
.....
2. Zakres rzeczowy i ilościowy robót określa przedmiar, kosztorys ofertowy wykonawcy oraz dokumentacja projektowa.
3. Załącznikami do niniejszej umowy są: przedmiar robót, kosztorys ofertowy wykonany przez wykonawcę oraz dokumentacja projektowa.

---

**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: SEKRETARIAT@PTBSPSZCZYNA.PL

WYSOKOŚĆ KAPITAŁU ZAKŁADOWEGO: 34 952 000 ZŁ  
NR KRS: 0000127208

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

NIP: PL638-15-30-174  
KONTO BANKOWE: PKO BP O/PSZCZYNA  
NR 13 1020 2528 0000 0302 0015 2744

- 
4. Wykonawca zobowiązany jest niezwłocznie do informowania Zamawiającego o wadach i brakach w dokumentacji (**projektowej oraz kosztorysowej**) 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 .....**2024r.**
2. Rozpoczęcie robót ustala się na dzień .....**2024r.**
3. Zakończenie robót ustala się na dzień .....**2024r.**
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. Wykonawca dokona na czas prowadzenia prac budowlanych na fragmencie chodnika ulicy Katowickiej na wysokości nieruchomości przy ul. Katowickiej 8, zamknięcia tego fragmentu chodnika, zgodnie z warunkami zawartymi w przekazanym Wykonawcy z chwilą podpisania niniejszej umowy zatwierdzonym przez Starostwo Powiatowe w Pszczynie projektem czasowej zmiany organizacji ruchu na ul. Katowickiej.
6. 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.

- 
7. 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 **100 000,00 zł** dla każdego z wyżej wymienionych rodzajów odpowiedzialności. Wykonawca przed podpisaniem umowy winien dostarczyć Zamawiającemu kopie polisy oraz potwierdzenie opłacenia składki.
  8. 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. Wykonawca zobowiązuje się do zatrudnienia przy wykonywaniu prac objętych umową kierownika budowy, posiadającego niezbędne kwalifikacje zawodowe, w tym ze względu na specyfikę obiektu, stanowiącego zabytek nieruchomy wpisany do wojewódzkiego rejestru zabytków w Katowicach, posiadającego kwalifikacje, o których mowa w art. 37c ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.
  9. Wykonawca przekaze Zamawiającemu, najpóźniej w terminie 21 dni przed terminem rozpoczęcia robót, dane ustanowionego kierownika budowy (imię, nazwisko, adres), które Zamawiający przekaze do Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Katowicach, zgodnie z pozwoleniem konserwatorskim na prowadzenie robót budowlanych przy zabytku nieruchomym wpisanym do rejestru zabytków
  10. Zamawiający ustanawia inspektora nadzoru w osobie ..... – reprezentującego również na budowie Zarządcę budynku – to jest Pszczyńskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego sp. z o.o.
  11. Osobą uprawnioną do kontaktów z Wykonawcą z ramienia Zarządcy budynków będzie poza inspektorem nadzoru .....
  12. 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:

---

kwota netto: ..... zł, plus należny podatek VAT (słownie:  
..... złotych netto ...../100)

2. Kwota określona w pkt. 1. 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 ... 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 Ochrona danych osobowych**

Klauzula informacyjna dotycząca ochrony danych osobowych:

1. Administratorem, danych jest Wspólnota Mieszkaniowa ul. Katowicka 8 w Pszczynie, która w związku z zawartą umową o zarządzanie nieruchomością wspólną powierzyła przetwarzanie Pana/Pani danych osobowych Pszczyńskiemu Towarzystwu Budownictwa Społecznego Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Pszczynie przy ul. Kilińskiego 5a, wpisaną do Krajowego Rejestru Sądowego przy Sądzie Rejonowym Katowice - Wschód VIII Wydział Gospodarczy pod nr KRS 0000127208, zwanemu "Procesorem"- dane kontaktowe, adres: 43-200 Pszczynie, ul. Kilińskiego 5a, numer telefonu : 32 2128555 (art. 13 ust. 1 lit. a rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych) z 27 kwietnia 2016 r. (Dz. Urz. UE L 119, str. 1).
2. Z Administratorem można skontaktować się za pośrednictwem Procesora pisząc na adres: 43-200 Pszczyna, ul. Kilińskiego 5a lub telefonując pod numer: 32 2128555.
3. Podstawą prawną przetwarzania danych jest realizacja umowy lub zlecenia pomiędzy Panem/Panią a Administratorem, zwana dalej: "Umową", dla której przetwarzanie Pana/Pani danych jest niezbędne.



- 
4. Podane przez Pana/Panią dane osobowe są konieczne w celu realizacji umowy.
  5. Dane osobowe przetwarzane są wyłącznie dla celów związanych z realizacją Umowy.
  6. Pana/Pani dane będą przechowywane nie dłużej niż jest to konieczne w celu realizacji Umowy.
  7. Administrator może przekazać Pana/Pani dane innym podmiotom, jeżeli będzie to konieczne w celu realizacji Umowy.
  8. Administrator nie zamierza przekazywać Pana/Pani danych do państwa trzeciego ani do organizacji międzynarodowych.
  9. Ma Pan/Pani prawo żądać od Administratora dostępu do swoich danych, ich sprostowania, przenoszenia i usunięcia oraz ograniczenia przetwarzania danych. Wniosek Pana/Pani może nie zostać uwzględniony, jeżeli będzie prowadził do ograniczenia lub uniemożliwienia realizacji umowy.

W związku z przetwarzaniem Pana/Pani danych osobowych przez Administratora przysługuje Panu/Pani prawo wniesienia skargi do Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych, jeżeli uzna Pan/Pani, że przetwarzanie Pana/Pani danych osobowych narusza przepisy prawa.

### **§ 13 Postanowienia końcowe**

1. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego oraz przepisy Ustawy Prawo Budowlane.
2. Umowę sporządzono w 2 jednobrzmiących egzemplarzach po jednym dla każdej ze stron.

**Zamawiający**

**Wykonawca**

1. ....

1. ....