

## OGÓLNE WARUNKI UMOWY

W dniu ..... roku w Ostrołęce pomiędzy Wspólnotą Mieszkaniową, ul. Sienkiewicza 18, 07-410 Ostrołęka, reprezentowaną przez Zarząd w osobach :

1. ....
2. ....
3. ....
4. ....
5. ....

zwanymi w treści umowy „Zamawiającym” w imieniu, której na podstawie udzielonego upoważnienia występuje **Ostrołęckie TBS Sp. z o. o., 07-410 Ostrołęka, ul. B. Joselewicza 1,** które reprezentuje:

1. Pan Grzegorz Głazewski – Prezes Zarządu OTBS Sp. z o.o.,

a firmą: .....

którą reprezentuje:

- .....

zwaną w treści „Wykonawcą”

na podstawie dokonanego przez Zamawiającego wyboru Wykonawcy została zawarta umowa następującej treści:

## PRZEDMIOT UMOWY

### § 1.

1. Zamawiający zleca a Wykonawca przyjmuje do realizacji **wykonanie remontu schodów na klatkach schodowych w budynku czteroklatkowym przy ul. Sienkiewicza 18 w Ostrołęce**, szczegółowy zakres prac znajduje się w opisie przedmiotu zamówienia, na podstawie którego Wykonawca złożył ofertę.
2. Wykonawca zobowiązuje się wykonać przedmiot umowy zgodnie z Polskimi Normami, warunkami wykonania robót oraz zasadami sztuki budowlanej, przy przestrzeganiu wymagań określonych w art. 10 Ustawy Prawo Budowlane (t. j. Dz. U. 2023 r. poz. 682 z późn. zm.)

## TERMIN REALIZACJI

### § 2.

Ustala się terminy realizacji przedmiotu umowy : .....2023 r.

## OBOWIĄZKI STRON

### § 3.

1. Wykonawca zobowiązuje się do wykonania przedmiotu umowy z należytą starannością oraz zgodnie z warunkami określonymi przez Zamawiającego, z zasadami współczesnej wiedzy technicznej, warunkami technicznymi wykonania robót, normami państwowymi i obowiązującymi przepisami.

  
Kaminski

2. Wykonawca oświadcza, że zapoznał się z warunkami realizacji zamówienia wg opisu przedmiotu zamówienia i przyjmuje je do realizacji bez zastrzeżeń.
3. Wykonawca oświadcza, że w celu realizacji umowy zapewni odpowiednie zasoby techniczne, personel posiadający umiejętności i doświadczenie, w zakresie niezbędnym do wykonania przedmiotu umowy zgodnie z przepisami prawa i złożoną ofertą.
4. Wykonawca oświadcza, że dysponuje środkami finansowymi umożliwiającymi wykonanie przedmiotu umowy.
5. Wykonawca zobowiązuje się powiadomić Zamawiającego z co najmniej 7 dniowym wyprzedzeniem o terminie planowanego rozpoczęcia robót.
6. Wykonawca zobowiązuje się wykonać przedmiot umowy z materiałów własnych.
7. Wykonawca zobowiązuje się do przestrzegania przepisów BHP.
8. Podczas wykonywania robót Wykonawca zobowiązuje się do zachowania środków ostrożności, by nie dopuścić do powstania szkód w miejscu wykonywania robót. W przypadku spowodowania szkód, Wykonawca zobowiązany jest do ich naprawienia na własny koszt.
9. W trakcie realizacji robót Wykonawca będzie utrzymywał teren w stanie umożliwiającym komunikację, zapewni niezbędne przejścia oraz ład i porządek na terenie budowy.
10. Wykonawca będzie utrzymywał czystość na klatce schodowej w ciągu trwania robót remontowych – zmiatanie i zmywanie na mokro klatki schodowej każdego dnia po zakończonej pracy.
11. Wykonawca zobowiązuje się wykonać zabezpieczenie terenu budowy oraz usuwać zagrożenia mogące spowodować uszkodzenie ciała lub utratę zdrowia czy życia.
12. Wykonawca ponosi pełną odpowiedzialność za teren budowy z chwilą jego przejęcia.
13. Realizując przedmiot umowy Wykonawca winien być w stałym kontakcie z Zamawiającym.
14. Po zakończeniu robót, Wykonawca zobowiązany jest uporządkować teren budowy i przekazać go Zamawiającemu w terminie odbioru robót.
15. Wykonawca zobowiązuje się do:
  - a) zabezpieczenia dla swoich potrzeb na terenie placu budowy zaplecza technicznego na składowanie materiałów i wykorzystywanego sprzętu budowlanego,
  - b) zapewnienia we własnym zakresie bezpiecznych i higienicznych (w tym kabina toy-toy) warunków pracy dla własnego personelu pracowniczego.
16. Do obowiązków Zamawiającego należy:
  - 1) przekazanie Wykonawcy protokołem zdawczo-odbiorczym terenu budowy,
  - 2) nadzorowanie prowadzonych robót ,
  - 3) dokonanie odbioru końcowego przedmiotu umowy,
  - 4) zapłata za prawidłowo wykonany przedmiot umowy.

## WARUNKI PŁATNOŚCI

### § 4.

1. Strony ustalają, że obowiązującą ich formą wynagrodzenia zgodnie ze złożoną ofertą, będzie wynagrodzenie w formie ryczałtu.
2. Ustalone w tej formie wynagrodzenie Wykonawcy wyraża się kwotą brutto.....  
**PLN z podatkiem VAT (słownie złotych: ..... 00/100).**
3. Płatności będą dokonywane w dwóch etapach:

- etap I: po zakończeniu prac w klatkach I i II,
- etap II: po zakończeniu prac w klatkach III i IV,

Po każdym etapie będzie sporządzany protokół odbioru.

Płatności będą dokonywane przelewem w terminie do 14 dni od daty otrzymania przez Zamawiającego prawidłowo wystawionych faktur VAT.

4. Rozliczenie pomiędzy Stronami za wykonane roboty następować będzie na podstawie faktur częściowych i faktury końcowej wystawionych przez Wykonawcę, na podstawie protokołów odbioru częściowego oraz protokołu odbioru końcowego, podpisanych przez upoważnionych przedstawicieli Zamawiającego i Wykonawcy bez uwag i zastrzeżeń.
5. Niedoszacowanie, pominiecie oraz brak rozpoznania zakresu przedmiotu umowy nie może być podstawą do żądania zmiany wynagrodzenia ryczałtowego określonego w § 4.ust. 2.
6. Strony ustalają, że odbiór końcowy przedmiotu umowy nastąpi w okresie 7 dni od daty zgłoszenia przez Wykonawcę gotowości odbioru robót.
7. W przypadku stwierdzenia w trakcie czynności odbioru usterek możliwych do usunięcia, zapłata wynagrodzenia nastąpi na podstawie faktury wystawionej w oparciu o protokół odbioru potwierdzający usunięcie wszystkich wskazanych usterek
8. Fakturę za wykonany przedmiot umowy należy wystawić na:  
Wspólnotę Mieszkaniową ul. Sienkiewicza 18, 07 – 410 Ostrołęka, NIP:.....

## **KORZYSTANIE Z MEDIÓW**

### **§ 5.**

1. Wykonawca może korzystać do wykonania robót z energii elektrycznej i wody z instalacji znajdujących się w budynku w miejscu wskazanym przez Zamawiającego.

## **KOORDYNATORZY PRAC**

### **§ 6.**

Koordinatorem ze strony Zamawiającego będzie : - Dominik Kamiński

## **GWARANCJA RĘKOJMA**

### **§ 7.**

1. Wykonawca udziela Zamawiającemu gwarancję na wykonane roboty będące przedmiotem umowy licząc od dnia odbioru końcowego inwestycji, na okres **60 miesięcy**
2. W okresie gwarancji Wykonawca będzie usuwał wady /usterki swoim kosztem i staraniem w terminie wyznaczonym przez Zamawiającego, nie później jednak niż w ciągu 14 dni od daty pisemnego zgłoszenia. W przypadku wystąpienia warunków uniemożliwiających likwidację wady /usterki, Wykonawca wystąpi do Zamawiającego na piśmie o akceptację innego terminu naprawy z podaniem przyczyny przesunięcia terminu.
3. Wykonawca nie może odmówić usunięcia wad /usterek bez względu na wysokość związanych z tym kosztów.

  
Kamiński

4. Jeżeli Wykonawca z jakiegokolwiek powodu leżącego po jego stronie nie usunie wad /usterek w terminie wskazanym przez Zamawiającego, to Zamawiający może zlecić usunięcie ich stronie trzeciej na koszt Wykonawcy
5. Wykonawca odpowiedzialny jest wobec Zamawiającego z tytułu rękojmi za wady fizyczne przez okres, na który udzielono gwarancji jakości. Okres rękojmi rozpoczyna się od dnia odbioru końcowego i podpisania protokołu końcowego odbioru robót, bez wad i usterek.

## **KARY UMOWNE**

### **§ 9.**

1. Ustala się kary umowne w następujących wypadkach i wysokości:
  - a) za zwłokę w wykonaniu przedmiotu umowy, w wysokości 1,00 % wynagrodzenia umownego brutto za każdy dzień zwłoki,
  - b) za odstąpienie od umowy w trakcie jej realizacji z przyczyn niezależnych od Zamawiającego 20 % wynagrodzenia umownego brutto.
2. Zamawiający potrąci kary umowne z faktury bez konieczności wzywania Wykonawcy do zapłaty.
3. Zamawiający zapłaci Wykonawcy karę umowną w razie odstąpienia przez Zamawiającego od umowy wskutek okoliczności, za które Wykonawca nie odpowiada, w wysokości 20 % wynagrodzenia umownego brutto.
4. Zamawiający zastrzega sobie prawo do odszkodowania uzupełniającego, przenoszącego wysokość kar umownych do wysokości rzeczywiście poniesionej szkody i utraconych korzyści.

## **ODSTĄPIENIE OD UMOWY**

### **§ 10.**

Zamawiającemu przysługuje prawo do odstąpienia od umowy, jeżeli:

1. Wykonawca realizuje roboty w sposób niezgodny z dokumentacją projektową, wskazaniem Zamawiającego lub niniejszą umową, pomimo wcześniejszego wezwania Wykonawcy do zmiany sposobu wykonania,
2. Bez uzasadnionej przyczyny przerwał wykonywanie robót na okres dłuższy niż 5 dni roboczych i pomimo dodatkowego pisemnego wezwania Zamawiającego nie podjął ich w okresie 3 dni roboczych od dnia doręczenia Wykonawcy dodatkowego wezwania.

### **§ 11.**

Wszelkie zmiany i uzupełnienia niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

### **§ 12.**

W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową stosuje się przepisy Kodeksu Cywilnego.

**§ 13.**

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

**WYKONAWCA:**

.....

**ZAMAWIAJĄCY:**

1) Wspólnota Mieszkaniowa

1. ....
2. ....
3. ....
4. ....
5. ....

2) Ostrołęckie TBS Sp. z o. o.

  
Kemiński

