

**UMOWA NR .....**

zawarta w dniu .....r. pomiędzy Wspólnotą Mieszkaniową budynku mieszkalnego przy ulicy Niepodległości 6 w Rawie Mazowieckiej

**1.NIP 835-14-93-854**

reprezentowaną przez Zarząd Wspólnoty w osobach:

- 1. .... - Przewodniczący Wspólnoty**
- 2. .... - Członek Zarządu**

oraz Rawskim Towarzystwem Budownictwa Społecznego Spółka z o.o. 96-200 Rawa Maz. ul. Tomaszowska 10J prowadzącym działalność na podstawie wpisu do Krajowego Rejestru Sądowego o numerze 0000012236, zarządzającym Wspólnotą Mieszkaniową ul. Niepodległości 6 na podstawie umowy o zarządzanie.  
reprezentowanym przez:

..... – **Prezes Zarządu**

zwanym w dalszej części **Zamawiającym**,

**a**

.....  
.....  
.....

**NIP .....**

**REGON .....**

reprezentowanym przez :

.....

zwanym dalej **Wykonawcą**, zawarta została umowa o następującej treści:

**§ 1**

**Zamawiający** zleca, a **Wykonawca** przyjmuje do wykonania remont elewacji budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ulicy **Niepodległości 6** w Rawie Mazowieckiej.

**Na przedmiot umowy składa się następujący zakres rzeczowy zgodny z załączonym kosztorysem ofertowym:**

**1. Malowanie farbą silikonową całej elewacji zgodnie z przedłożoną ofertą. Szczegółowy zakres prac obejmuje następujące roboty:**

**Zakres prac nr 1.**

- przygotowanie starego podłoża przez mechaniczne zmycie i oczyszczenie elewacji,
- impregnacja starego tynku impregnatem grzybobójczym,
- impregnacja starego tynku impregnatem wzmacniającym,
- uzupełnienie ubytków w tynku,
- malowanie elewacji farbami silikonowymi UV,
- sprzątnięcie i uporządkowanie terenu po wykonanych pracach.

**Zakres prac nr 2:**

- demontaż opaski z kostki betonowej wokół budynku,
- demontaż obrzeży betonowych,
- wykonanie wykopu do głębokości 2m,
- izolacja fundamentów,

- docieplenie ścian fundamentowych styrodurem gr. 7cm,
- zasypanie wykopów oraz ponowne ułożenie obrzeży i kostki betonowej .

## § 2

Zlecenie wykonania części robót podwykonawcom nie zmienia zobowiązań i odpowiedzialności Wykonawcy wobec Zamawiającego za wykonanie tych części robót.

## § 3

1. **Za wykonanie przedmiotu umowy Zamawiający zapłaci Wykonawcy kwotę brutto**  
**etap I – izolacja i docieplenie fundamentów - .....**  
**etap II - naprawa i malowanie elewacji budynku .....**
2. Wykonawca stwierdza, że przed podpisaniem umowy zapoznał się z budynkiem będącym przedmiotem robót.

## § 4

Zamówienie należy zrealizować do dnia **30.09.2025r.**

## § 5

1. Termin rozpoczęcia wykonywania przedmiotu umowy ustala się na dzień ..... **2025 r.**
2. Termin zakończenia wykonania przedmiotu umowy ustala się na dzień **30.09.2025r.**

## § 6

1. Roboty będą prowadzone zgodnie z kosztorysem ofertowym przedstawionym wykonawcy, który stanowi załącznik do umowy. Wykonawca jest zobowiązany aktualizować na bieżąco ewentualne zmiany, uzgodnione z Zamawiającym.
2. Zamawiający zastrzega sobie prawo wstrzymania robót w przypadku czasowego braku środków finansowych na ich realizację. O wystąpieniu takiej okoliczności Zamawiający powiadomi Wykonawcę w formie pisemnej z czternastodniowym wyprzedzeniem.
3. W przypadku wystąpienia takiej okoliczności Wykonawcy przysługiwać będzie prawo do przesunięcia terminu zakończenia realizacji przedmiotu umowy o okres trwania przerwy.

## § 7

### 1. Do obowiązków Zamawiającego należy:

- 1) protokolarne przekazanie budynku,
- 2) zapewnienie nadzoru inwestorskiego,
- 3) dokonanie odbiorów częściowych i odbioru ostatecznego,
- 4) udostępnienie punktów poboru wody, energii elektrycznej itp.

### 2. Obowiązkiem Wykonawcy jest:

- 1) protokolarne przejęcie terenu budowy i ponoszenie odpowiedzialności na zasadach ogólnych za szkody wynikłe na tym terenie do chwili oddania przedmiotu umowy,
- 2) zabezpieczenie terenu robót z zachowaniem najwyższej staranności z uwzględnieniem specyfikacji obiektu, oraz jego przeznaczenia,
- 3) terminowe wykonanie robót,
- 4) wykonywanie robót zgodnie z opracowanym projektem i zasadami wiedzy technicznej, obowiązującymi przepisami prawa,
- 5) dostarczanie materiałów, maszyn i urządzeń koniecznych do realizacji niniejszej umowy, nie posiadających wad, które pomniejszają wartość robót lub uczynią obiekt nieprzydatnym do użytkowania zgodnie z jego przeznaczeniem,

- 6) zapewnienie przestrzegania przepisów bezpieczeństwa i higieny pracy oraz ochrona mienia i ubezpieczenie na własny koszt przedmiotu umowy,
- 7) informowanie Zamawiającego na bieżąco o problemach i okolicznościach, które mogą wpłynąć na jakość robót lub opóźnienie terminu wykonania robót,
- 8) zgłoszenia przedmiotu umowy do odbioru ostatecznego oraz uczestniczenie w czynnościach odbioru i zapewnienie usunięcia stwierdzonych wad,
- 9) doprowadzenia do należytego stanu i porządku terenu budowy,
- 10) odpowiedzialność cywilna względem osób trzecich za zdarzenia związane z prowadzonymi robotami.
- 11) Wykonawca zapewni dobre wykonanie robót, zgodnie z normami technicznym, przedmiarem robót i innymi warunkami umowy.

## § 8

1. Odbiory częściowe będą się odbywały po wykonaniu poszczególnych etapów robót:
  - 1) etap I – po wykonaniu izolacji i dociepleniu ścian fundamentowych budynku
  - 1) etap II – po impregnacji przeciwgrzybiczej i myciu elewacji,
  - 2) etap III – po gruntowaniu preparatem wzmacniającym,
  - 3) etap IV końcowy – po zakończeniu całości prac zgodnie z umową.
2. Datę odbioru będzie stanowił dzień zakończenia czynności odbioru i podpisania protokołu odbioru.
3. W przypadku stwierdzenia wad lub usterek Wykonawca usunie je na własny koszt w terminie wyznaczonym przez Zamawiającego.

## § 9

1. Rozliczenie Wykonawcy nastąpi po wykonaniu zamówienia.
2. Podstawę do wystawienia faktur stanowić będą protokoły częściowe oraz końcowy odbioru robót, podpisany przez Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej i przedstawiciela Zarządcy budynku.
3. Należność wynikająca z faktur będzie płaćna przelewem na konto Wykonawcy w terminie 21 dni od daty otrzymania faktury przez Zamawiającego.
4. Za datę dokonania płatności uważa się datę obciążenia rachunku Zamawiającego.
5. W przypadku, gdy wskazany przez Wykonawcę rachunek bankowy, na który ma nastąpić zapłata wynagrodzenia, nie widnieje w wykazie podmiotów zarejestrowanych jako podatnicy VAT, niezarejestrowanych oraz wykreślonych i przywróconych do rejestru VAT, lub rachunek bankowy wskazany na fakturach nie będzie znajdował się na Białej liście podatników VAT - Zamawiającemu przysługuje prawo wstrzymania zapłaty wynagrodzenia do czasu uzyskania wpisu tego rachunku bankowego lub rachunku powiązanego z rachunkiem Wykonawcy do przedmiotowego wykazu lub wskazania nowego rachunku bankowego ujawnionego w ww. wykazie.
6. Okres do czasu uzyskania przez Wykonawcę wpisu rachunku bankowego do przedmiotowego wykazu lub wskazania nowego rachunku bankowego ujawnionego w ww. wykazie nie jest traktowany jako opóźnienie Zamawiającego w zapłacie należnego wynagrodzenia i w takim przypadku nie będą naliczane za ten okres odsetki za opóźnienie w wysokości odsetek ustawowych, jak i uznaje się, że wynagrodzenie nie jest jeszcze należne Wykonawcy w tym okresie.

## § 10

1. Wykonawca udziela Zamawiającemu gwarancji na roboty objęte niniejszą umową na **okres 60** miesięcy, licząc od dnia podpisania protokołu odbioru ostatecznego.

2. Odpowiedzialność Wykonawcy z tytułu rękojmi za wady przedmiotu umowy zostanie rozszerzona poprzez udzielenie gwarancji jakości.
3. W razie wystąpienia wad lub usterek, Zamawiający zgłosi je Wykonawcy niezwłocznie po ich ujawnieniu, wyznaczając termin ich usunięcia.
4. Wykonawca obowiązany jest do usunięcia wad i usterek w terminie wyznaczonym przez Zamawiającego.
5. W razie nie usunięcia wad i usterek w terminie, o którym mowa w ust. 3 Zamawiający usunie usterki na koszt Wykonawcy bez konieczności uzyskiwania upoważnienia Sądu (*wykonanie zastępcze w okresie gwarancji i rękojmi*) i obciąży Wykonawcę tymi kosztami. Dokument księgowy wystawiony z tytułu wykonania robót obejmujących usunięcie wad i usterek stanowić będzie podstawę do dochodzenia przez Zamawiającego od Wykonawcy zwrotu poniesionych kosztów z tego tytułu, na co Wykonawca wyraża zgodę.
6. Jeżeli wady uniemożliwiają użytkowanie przedmiotu umowy zgodnie z jego przeznaczeniem, Zamawiający zawiadomi właściwe organy nadzoru i inspekcji.
7. Przed zakończeniem okresu gwarancji oraz po usunięciu ujawnionych w tym czasie wad i usterek, strony niniejszej umowy spiszą protokół odbioru pogwarancyjnego.

## § 11

1. Wykonawca zobowiązany jest zapłacić Zamawiającemu karę umowną w wysokości 20% wynagrodzenia umownego brutto w przypadku odstąpienia od umowy z przyczyn za które Odpowiedzialność ponosi Wykonawca.
2. Zamawiający jest zobowiązany zapłacić Wykonawcy karę umowną w wysokości 20% wynagrodzenia umownego brutto w przypadku odstąpienia od umowy z przyczyn za które odpowiedzialność ponosi Zamawiający.
3. Wykonawca zapłaci Zamawiającemu karę pieniężną za każdy dzień opóźnienia w oddaniu robót objętych umową w wysokości 0.2 % wynagrodzenia umownego brutto.
4. Wykonawca zapłaci Zamawiającemu karę umowną w wys. 2% wynagrodzenia umownego brutto za każdy dzień opóźnienia w usunięciu wad stwierdzonych przy odbiorze.
5. Łączna wysokość kar umownych dochodzonych przez Strony nie może przekroczyć 50% wartości wynagrodzenia brutto obliczonego § 3 umowy.
6. Zapłata kary umownej nie wyłącza prawa Zamawiającego do żądania odszkodowania przewyższającego wysokość kary umownej na zasadach ogólnych.

## § 12

1. Niezależnie od przypadków przewidzianych obowiązującymi przepisami prawa Zamawiającemu przysługuje prawo do odstąpienia od umowy również, jeżeli:
  - 1) wykonawca realizuje roboty budowlane, stanowiące przedmiot zamówienia, w sposób niezgodny z dokumentacją projektową, wskazaniem Zamawiającego, wskazaniem inspektora nadzoru inwestorskiego (w przypadku jego ustanowienia) lub postanowieniami umowy pomimo dwukrotnego pisemnego wezwania wykonawcy do zaniechania naruszeń i bezskutecznego upływu terminu wskazanego w tych wezwaniach,
  - 2) gdy Wykonawca nie rozpoczął robót budowlanych bez uzasadnionej przyczyny w okresie 10 dni od dnia przekazania mu placu budowy i nie podjął ich w terminie wyznaczonym przez zamawiającego,
  - 3) gdy zwłoka w wykonaniu przedmiotu zamówienia przekroczy 30 dni,

- 4) gdy wykonawca bez zgody zamawiającego przerwał realizację robót i przerwa trwa dłużej niż 10 dni,
- 5) w przypadku wystąpienia okoliczności, o których mowa w art. 635 kodeksu cywilnego,
2. W przypadkach określonych w ust. 1, odstąpienie od umowy może nastąpić w terminie 90 dni od powzięcia wiadomości o zaistnieniu okoliczności, o których mowa w ust. 1.
3. Odstąpienie od umowy powinno nastąpić w formie pisemnej lub formie elektronicznej pod rygorem nieważności takiego odstąpienia i powinno zawierać uzasadnienie.
4. W wypadku odstąpienia od umowy, Wykonawcę oraz Zamawiającego obciążają następujące obowiązki szczególne:
  - 1) w terminie wspólnie uzgodnionym przez strony, ale nie dłuższym niż 14 dni od daty odstąpienia od umowy, Wykonawca, przy udziale Zamawiającego, sporządzi szczegółowy protokół inwentaryzacji robót w toku, według stanu na dzień odstąpienia.
  - 2) Wykonawca niezwłocznie, a najpóźniej w terminie 3 dni od dnia odstąpienia od umowy, zabezpieczy przerwane roboty w uzgodnieniu z przedstawicielem Zamawiającego na koszt tej strony, z której winy nastąpiło odstąpienie od umowy,
  - 3) Wykonawca w terminie 7 dni od dnia odstąpienia od umowy sporządzi wykaz materiałów według stanu na dzień odstąpienia od umowy, które nie mogą być wykorzystane przez Wykonawcę do realizacji innych robót nieobjętych umową,
  - 4) Wykonawca niezwłocznie, a najpóźniej w terminie 7 dni roboczych od daty odstąpienia od umowy, zgłosi do odbioru roboty przerwane i roboty zabezpieczające.
  - 5) Wykonawca niezwłocznie, a najpóźniej w terminie 30 dni od daty odstąpienia od umowy, usunie z placu budowy urządzenia zaplecza przez niego dostarczone lub wzniesione.
  - 6) Wykonawca natychmiast wstrzyma wykonywanie robót, poza robotami mającymi na celu ochronę życia i własności, i zabezpieczy przerwane roboty oraz zabezpieczy teren budowy i opuści go w terminie wskazanym przez Zamawiającego.
  - 7) Wykonawca przekaze znajdujące się w jego posiadaniu dokumenty należące do Zamawiającego, urządzenia, materiały i inne prace, za które Wykonawca otrzymał płatność oraz inną, sporządzoną przez niego lub na jego rzecz, dokumentację projektową, najpóźniej w terminie wskazanym przez Zamawiającego.
5. Zamawiający zapłaci Wykonawcy wynagrodzenie za roboty wykonane do dnia odstąpienia pomniejszone o roszczenia Zamawiającego z tytułu kar umownych oraz ewentualne roszczenia o obniżenie ceny na podstawie rękojmi i gwarancji lub inne roszczenia odszkodowawcze oraz pokryje koszty za zakupione materiały i urządzenia nadające się do wbudowania wyłącznie w obiekt będący przedmiotem umowy.
6. W przypadku braku współdziałania ze strony wykonawcy i niewykonywania przez niego obowiązków wynikających z ust. 4 czynności te przeprowadzi lub zorganizuje zamawiający i obciąży ich kosztami Wykonawcę.
7. W przypadku skorzystania przez Zamawiającego z uprawnienia do odstąpienia od umowy - bez uszczerbku dla innych postanowień niniejszej umowy, Zamawiający ma prawo odebrać tylko prawidłowo wykonaną część prac oraz odstąpić od umowy w pozostałym zakresie (odstąpienie od umowy w części). W takim przypadku, Zamawiający może żądać naprawienia wynikłej stąd szkody w pełnym zakresie, w tym m. in. poprzez obciążenie Wykonawcy wszelkimi kosztami i wydatkami związanymi z

samodzielnym wykonaniem pozostałej części prac przez Zamawiającego lub powierzeniem ich prowadzenia i zakończenia innemu wykonawcy.

### § 13

1. Wszelkie zmiany i uzupełnienia treści umowy mogą być dokonywane wyłącznie w formie pisemnego aneksu.
2. Do umowy nie zostaną wprowadzone postanowienia niekorzystne dla Zamawiającego, jeżeli przy ich uwzględnieniu należałoby zmienić treść oferty na podstawie której dokonano wyboru oferenta, chyba że konieczność takich zmian wynika z okoliczności, których nie można było przewidzieć w chwili zawarcia umowy.
3. Integralną częścią jest oferta Wykonawcy.
4. W razie powstania sporu związanego z wykonaniem umowy Strony mogą zwrócić się do Sądu właściwego dla siedziby Zamawiającego.
5. W sprawach nie uregulowanych zapisami umowy mają zastosowanie w szczególności przepisy kodeksu cywilnego, prawa budowlanego.
6. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednej dla każdej ze stron.

ZAMAWIAJĄCY:

WYKONAWCA: