

## Umowa nr FRA/01/09/2025

Na wykonanie prac remontowych balkonów przy ulicy Klonowej 40 w Suwałkach

Zawarta w dniu ..... r. w Suwałkach, pomiędzy:

**Wspólnotą Mieszkaniową Franciszkańska 8**, z siedzibą w 16-400 Suwałki przy ulicy Andersa 9 A, NIP 844-230-88-39, , reprezentowaną przez ....., zwanym dalej "Zamawiającym"

a:

....., NIP ....., REGON ....., reprezentowany przez ....., PESEL ... – Właściciela, zwanym dalej „Wykonawcą”

### § 1

#### Przedmiot umowy

1. Zamawiający zleca, a Wykonawca przyjmuje do realizacji wykonanie prac remontowo - budowlanych na budynku przy ulicy Franciszkańskiej 8 w Suwałkach.
2. Zakres prac Wykonawcy, które musi wykonać na rzecz Zamawiającego, został zawarty w kosztorysie ofertowym z dnia ..... roku, który stanowi integralną część umowy.
3. Roboty należy wykonać zgodnie z obowiązującymi przepisami, normami, oraz na ustalonych niniejszą umową warunkach. Zastosowane materiały muszą posiadać stosowne atesty, certyfikaty, deklaracje zgodności.

### § 2

#### Termin realizacji

1. Termin rozpoczęcia realizacji przedmiotu umowy – ..... roku
2. Termin zakończenia robót objętych przedmiotem umowy – do 15.10.2026 roku.
3. Termin realizacji przedmiotu umowy ulegnie przesunięciu w przypadku wystąpienia przyczyn niezależnych od Wykonawcy, a w szczególności nie wykonanie przez Zamawiającego obowiązków wynikających z umowy.
4. W przypadku zaistnienia okoliczności, o których mowa w ust. 3 umowy strony ustalą nowy termin realizacji, z tym że minimalny okres przesunięcia terminu zakończenia robót równy będzie okresowi przerwy.
5. Za termin zakończenia robót uważa się datę podpisania protokołu odbioru końcowego.

### § 3

#### Wynagrodzenie Wykonawcy

1. Wynagrodzenie Wykonawcy za wykonanie robót objętych przedmiotem umowy opisanych w § 1 wyniesie ..... zł (słownie: .....) zgodnie z kosztorysem ofertowym Wykonawcy z dnia ..... roku, który stanowi integralną część umowy i płatne będzie w następujący sposób: .....
2. Faktury za wykonane roboty płatne będą przelewem w terminie 14 dni roboczych od daty ich doręczenia przez Zamawiającego.
3. Za datę zapłaty przyjmuje się datę obciążenia rachunku Zamawiającego.
4. Dopuszcza się rozliczenie częściowe wykonanych robót budowlanych na podstawie wykonanego protokołu częściowego.

### § 4

#### Obowiązki Zamawiającego

1. Zamawiający ustala osobę do kontaktów z Wykonawcą w osobie – Sylwester Cimochoowski.
2. Zamawiający zobowiązuje się do terminowego dokonywania zapłaty za wykonane roboty zgodnie z zasadami niniejszej umowy.
3. **Zamawiający ustala nadzorującego nad robotami w osobie ..... – Inspektor Nadzoru Robót Budowlanych, tel. ...., z którym Wykonawca zobowiązuje się ustalać wszelkie prace remontowe.**

### § 5

#### Obowiązki Wykonawcy

1. Wykonawca zobowiązuje się wykonać przedmiot umowy z należytą starannością w terminie

określonym w niniejszej umowie.

2. Wykonawca oświadcza, że materiały i urządzenia przeznaczone do realizacji przedmiotu umowy będą odpowiadały wymogom Polskich Norm, przepisom dla wyrobów dopuszczonych do obrotu i stosowania w budownictwie w rozumieniu ustawy „Prawo budowlane”.
3. Wykonawca jest zobowiązany na żądanie Zamawiającego przedłożyć certyfikaty zgodności z Polską Normą lub aprobatą techniczną wszystkich materiałów użytych do realizacji przedmiotu umowy.
4. W przypadku zniszczenia lub uszkodzenia robót, ich części lub urządzeń w trakcie realizacji Wykonawca naprawi je i doprowadzi do stanu poprzedniego na swój koszt.
5. Wykonawca poniesie wszelkie koszty związane z rozbiórką i wywozem materiałów odpadowych związanych z realizacją przedmiotu umowy.
6. **Wykonawca ponosi pełną odpowiedzialność za teren budowy z chwilą rozpoczęcia prac.**
7. Wykonawca zobowiązuje się wyznaczyć kierownika robót budowlanych z niezbędnymi uprawnieniami na czas trwania remontu.
8. Wykonawca zobowiązuje się wyznaczyć koordynatora służby BHP zgodnie z art. 208 § 1 pkt 2 Kodeksu pracy (jeżeli przepisy prawa tego wymagają).

## § 6

### Inne postanowienia

1. Wykonawca jest gospodarzem placu budowy od chwili rozpoczęcia prac budowlanych. Zobowiązuje się na swój koszt, strzec mienia znajdującego się na terenie budowy, utrzymywać należyty porządek na terenie budowy oraz w jego bezpośrednim sąsiedztwie, a także zapewnić warunki bezpieczeństwa zatrudnionym pracownikom i osobom trzecim.
2. W trakcie realizacji robót Wykonawca będzie utrzymywał teren budowy w stanie wolnym od przeszkód komunikacyjnych, oraz będzie składował i usuwał wszelkie urządzenia pomocnicze, materiały, odpady i śmieci oraz niepotrzebne urządzenia prowizoryczne.

## § 7

### Kary i odszkodowania

1. Wykonawca zapłaci Zamawiającemu karę umowną:
  - 1) za każdy dzień zwłoki w oddaniu określonego w umowie przedmiotu odbioru – w wysokości 0,25% wynagrodzenia umownego;
  - 2) za zwłokę w usunięciu wad stwierdzonych przy odbiorze końcowym lub w okresie rękojmi za wady, za każdy dzień zwłoki licząc od następnego dnia po upływie uzgodnionego przez strony umowy, uzasadnionego technicznie terminu usunięcia wad do dnia odbioru usuniętej wady - w wysokości 0,5% wartości zadania za każdy dzień zwłoki;
  - 3) z tytułu odstąpienia przez Zamawiającego od umowy z przyczyn określonych w § 10 ust. 1 w wysokości 10% wynagrodzenia umownego.
2. Zamawiający zapłaci Wykonawcy za nieterminową zapłatę faktur będą naliczane odsetki umowne:
  - w wysokości 0,001 % kwoty faktury za zwłokę do 14 dni roboczych.
  - w wysokości 0,0011 % kwoty faktury za każdy następny dzień zwłoki.
3. Strony mogą dochodzić na zasadach ogólnych odszkodowań przewyższających zastrzeżone kary umowne, jeżeli nie pokrywają one faktycznie poniesionej szkody.

## § 8

### Rękojmia i gwarancja

1. Wykonawca udziela Zamawiającemu gwarancji i rękojmi oraz zapewnia, że przedmiot umowy zostanie wykonany według obowiązujących norm, przepisów i standardów i w bardzo dobrej jakości.
2. Wykonawca udziela 60-miesięcznej gwarancji na wykonane przez siebie roboty.
3. Bieg terminu gwarancji rozpoczyna się w dniu następnym od daty dokonania odbioru końcowego umowy.

## § 9

### Odstąpienie od umowy

Oprócz wypadków wymienionych w treści art. 644 Kodeksu Cywilnego:

Zamawiającemu przysługuje prawo odstąpienia od umowy, jeżeli:

- a) zostanie wydany nakaz zajęcia niezbędnego do realizacji przedmiotu umowy majątku Wykonawcy;
- b) Wykonawca nie rozpoczął robót bez uzasadnionych przyczyn lub przerwał je i nie kontynuuje ich, pomimo wezwania Zamawiającego złożonego na piśmie;
- c) Wykonawca realizuje roboty niezgodnie z warunkami określonymi w niniejszej umowie.

2. Odstąpienie od umowy winno nastąpić w formie pisemnej, pod rygorem nieważności takiego oświadczenia, i powinno zawierać uzasadnienie.

3. W przypadku odstąpienia od umowy Wykonawcę oraz Zamawiającego obciążają następujące obowiązki:

- a) w terminie 7 dni od daty odstąpienia od umowy Wykonawca przy udziale Zamawiającego sporządzi szczegółowy protokół inwentaryzacji robót w toku, według stanu na dzień odstąpienia,
- b) Wykonawca zabezpieczy przerwane roboty w zakresie obustronnie uzgodnionym na koszt tej strony, z winy której nastąpiło odstąpienie od umowy,
- c) Wykonawca zgłosi do dokonania przez Zamawiającego odbioru robót przerwanych oraz robót zabezpieczonych.

## § 10

### Postanowienia ogólne

1. Zmiana postanowień niniejszej umowy może nastąpić za zgodą obu stron wyrażoną na piśmie w formie aneksu pod rygorem nieważności takiej zmiany.
2. Strony zobowiązują się do pisemnego ustosunkowania się do zgłoszonego roszczenia w terminie 7 dni od daty zgłoszenia roszczenia.
3. Właściwym do rozpoznania sporów wynikłych na tle realizacji niniejszej umowy jest Sąd właściwy dla siedziby Zamawiającego.
4. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie odpowiednie przepisy Kodeksu Cywilnego, prawa budowlanego wraz z aktami wykonawczymi.

## § 11

Umowę sporządzono w 2 jednobrzmiących egzemplarzach - 1 egz. dla Zamawiającego i 1 egz. dla Wykonawcy.

WYKONAWCA

ZAMAWIAJĄCY