

## UMOWA

zawarta dnia ..... w Giżycku pomiędzy

**Administratorem Sp. z o. o., ul. Pocztowa 3, 11-500 Giżycko,**

działającą w imieniu i na rzecz Gminy Miejskiej w Giżycku, zgodnie z zawartą umową na wykonanie zamówienia "Zarządzaniem gminnym zasobem nieruchomości Miasta Giżycko". wpisana do KRS przez Sąd Rejonowy w Olsztynie, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000141412, posiadającą kapitał zakładowy w wysokości 159 900 zł., w której imieniu występuje : **Prezes Zarządu – Tadeusz Kosior** zwaną dalej „ZAMAWIAJĄCYM”.

a

**Panem/ Panią** .....  
prowadzącym (cą) działalność gospodarczą pod firmą :.....  
zamieszkałym (łą) w ..... przy ul. ....,  
wpisaną do **Centralnej Ewidencji i informacji Działalności Gospodarczej**  
posiadającym (cą) **NIP : .....,REGON.....**  
zwanym (ną) dalej w umowie "**Wykonawcą**"

-----  
*w rezultacie dokonania przez Zamawiającego wyboru oferty Wykonawcy została zawarta umowa o następującej treści:*

### PRZEDMIOT UMOWY

#### § 1

**Przedmiotem niniejszej umowy jest wykonanie zadania pn.:**

**Przedmiotem zamówienia jest:**

1. Remont klatki schodowej w budynku przy ul. Konarskiego 11 w Giżycku

2. Zakres prac:

**Remont klatki schodowej**

- Usunięcie powłok malarskich, skucie odspojonych i uszkodzonych tynków, zerwanie istniejącej posadzki z tworzyw sztucznych, demontaż opraw oświetleniowych, drzwi oraz elementów przeznaczonych do wymiany.
- Demontaż i ponowny montaż rurek instalacji telekomunikacyjnej z lokalnym wkuciem w ściany i sufity; wymiana skrzynek licznikowych; montaż nowych opraw LED z czujnikami ruchu i zmierzchu; montaż tablicy ogłoszeniowej.
- Uzupełnienie tynków, montaż narożników, przyklejenie warstwy siatki na suficie ostatniej kondygnacji, wykonanie gładzi gipsowych ścian i sufitów.
- Wykonanie lamperii z tynku żywicznego (mozaikowego); dwukrotne malowanie rur instalacyjnych i wybranych elementów farbami olejnymi; dwukrotne malowanie ścian i sufitów powyżej lamperii farbami emulsyjnymi; malowanie drzwi, skrzynki elektrycznej i elementów stalowych zgodnie z uzgodnioną kolorystyką.

- Wykonanie posadzki parteru z płytek gresowych o wysokich parametrach użytkowych (min. klasa ścieralności IV, antypoślizgowość, niska nasiąkliwość, I gatunek); wykonanie cokolików z płytek gresowych.
- Wzmocnienie mocowań balustrad; wymiana listew przyściennych i cokolików biegów, wybór elementów drewnianych do wymiany na spocznikach; opalanie farby z pochwytów; szpachlowanie ubytków i malowanie olejne balustrad; dwukrotne malowanie podłóg drewnianych lakierem barwionym ogniochronnym.
- Wymiana drzwi do piwnicy z ościeżnicą; malowanie drzwi drewnianych na parterze oraz drzwi prowadzących na strych.
- Kolorystyka malatur i wzór płytek gresowych zostaną uzgodnione z Zarządcą budynku.
- Utylizacja gruzu i odpadów powstałych podczas robót oraz uporządkowanie terenu.

### 3. Dokumentacja szczegółowa

- Zakres robót szczegółowo określono w przedmiarze robót załączonym do dokumentacji przetargowej.

## OBOWIĄZKI STRON

### § 2

#### 1. Do obowiązków Zamawiającego należy:

- wprowadzenie i protokolarne przekazanie Wykonawcy placu budowy w dniu podpisania Umowy.
- odbiór przedmiotu niniejszej Umowy.
- terminowa zapłata wynagrodzenia.

#### 2. Do obowiązków Wykonawcy należy:

- 1) Wykonanie przedmiotu umowy zgodnie z:
  - a) przedmiarem prac,
  - b) ofertą Wykonawcy,
  - c) przepisami techniczno-budowlanymi,
  - d) obowiązującymi normami,
  - e) zasadami wiedzy technicznej,
- 2) Wykonanie i utrzymanie na swój koszt zaplecza, zapewnienie mediów niezbędnych do realizacji robót budowlanych, zabezpieczenie mienia znajdującego się na terenie budowy, a także prowadzenie robót zgodnie z przepisami bezpieczeństwa i higieny pracy, p.poż., sanitarnymi oraz innymi obowiązującymi przepisami prawa.
- 3) Zapewnienie osoby odpowiedzialnej za realizację umowy.
- 4) Prowadzenie wszystkich rodzajów robót przez osoby uprawnione zgodnie ze sztuką budowlaną, wiedzą techniczną oraz obowiązującymi przepisami prawnymi.
- 5) W razie potrzeby uzyskanie zezwoleń na prowadzenie robót od właściwych jednostek uprawnionych do wydawania zezwoleń na terenach będących w ich zarządzie z jednoczesnym powiadomieniem o przystąpieniu do realizacji tych robót.
- 6) Usuwanie na bieżąco usterek stwierdzonych w trakcie realizacji robót.
- 7) Usuwanie wszelkich usterek stwierdzonych podczas odbiorów przeprowadzanych zgodnie z postanowieniami § 9 niniejszej Umowy, w terminach technicznie i organizacyjnie uzasadnionych.
- 8) Zapewnienie bezpiecznego korzystania z terenu przylegającego do placu budowy.
- 9) Zgłaszanie Zamawiającemu wykonanych robót ulegających zakryciu.
- 10) Przekazanie Zamawiającemu po zakończeniu budowy jednego egzemplarza dokumentacji powykonawczej w wersji papierowej z naniesionymi zmianami, które wynikły w trakcie realizacji robót, ponosząc koszt wprowadzenia zmian.

- 11) Materiały, o których mowa w ust. 1, powinny odpowiadać co do jakości wymaganiom określonym ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 r. o wyrobach budowlanych (Dz. U. z 2020 poz. 215 – tekst jednolity)
  - 12) Okazanie na żądanie Zamawiającego (inspektora nadzoru) certyfikatu (deklaracji) zgodności z obowiązującymi normami lub w przypadku ich braku właściwą aprobatę techniczną w stosunku do wbudowanych materiałów.
  - 13) Informowanie Zamawiającego o konieczności wykonania robót dodatkowych i zamiennych w terminie 3 dni od daty stwierdzenia konieczności ich wykonania.
  - 14) usunięcie odpadów powstałych w trakcie realizacji zamówienia poza teren robót, zgodnie z zasadami utylizacji i składowania materiałów odpadowych określonych Ustawą z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (t. j. Dz. U. z 2021 r. poz. 779), z uwzględnieniem nowelizacji z dnia 21 listopada 2024 r. wprowadzającej zasady selektywnego zbierania odpadów budowlanych i rozbiórkowych oraz odpowiedzialności solidarnej w zakresie gospodarowania odpadami.
- 15) Zapewnienie w trakcie realizacji robót możliwości ciągłości funkcjonowania, a w szczególności zapewnienie możliwości dojścia i dojazdu do budynku.**
- 16) Osobą odpowiedzialną za realizację zamówienia ze strony Wykonawcy jest.....tel: .....
- 17) Osobą odpowiedzialną za realizację zamówienia ze strony Zamawiającego jest:.....tel:.....

### **TERMINY I MIEJSCE REALIZACJI PRZEDMIOTU UMOWY**

#### **§ 3**

1. Termin przekazania placu budowy – w dniu podpisania umowy.
2. Termin wykonania zamówienia i przekazania obiektów dla Zamawiającego do użytkowania: **2 miesiące od daty zawarcia umowy.**
3. Miejscem wykonania zamówienia jest budynek mieszkalny wielorodzinny w Giżycku przy ul. Konarskiego 11 - działka nr 437/10.

### **WYNAGRODZENIE WYKONAWCY**

#### **§ 4**

1. Za wykonane roboty Strony określają wynagrodzenie ryczałtowe brutto w wysokości ..... złotych  
/słownie: ..... i .... /100 złotych/  
Wynagrodzenie obejmuje podatek VAT.
2. Cena (ryczałtowa) brutto za wykonanie przedmiotu umowy zawiera wszystkie koszty niezbędne do realizacji zamówienia jak również nie ujęte w niej, a bez których nie można wykonać zamówienia. W szczególności są to koszty:
  - organizacji placu budowy,
  - dozoru budowy,
  - wszelkich robót przygotowawczych, porządkowych, zagospodarowania terenu budowy,
  - zagospodarowania odpadów zgodnie z obowiązującymi przepisami,
  - zasilania elektrycznego placu budowy,
  - zużytej energii elektrycznej i wody,
  - ubezpieczenia budowy,
3. Zamawiający zastrzega sobie prawo do zaniechania niektórych robót, których wykonanie nie jest niezbędne dla prawidłowej realizacji przedmiotu umowy, a nadto do wprowadzenia robót zamiennych i dodatkowych.

4. Rozliczenie robót zaniechanych lub zamiennych nastąpi kosztorysem zamiennym, przy zastosowaniu ofertowych cen jednostkowych robót lub wskaźników użytych do kalkulacji wartości zamówienia z Formularza cenowego oferty:
- robocizna  $r-g$  = .....zł
  - koszty pośrednie  $Kp$  = ..... % /od  $R + S$ ,
  - zysk  $Z$  = ..... % /od  $R + S + Kp$ ,
  - koszty zakupu  $Kz$  = .....% /od  $M$ ,
  - ceny materiałów oraz sprzętu z oferty, a w przypadku ich braku wg faktur zakupu lub cen najmu sprzętu wynegocjowanych i zaakceptowanych przez Zamawiającego.
- Wartość kosztorysowa odpowiednio zmniejszy lub zwiększy wartość wynagrodzenia ryczałtowego.

## ZASADY PŁATNOŚCI WYNAGRODZENIA

### § 5

- Rozliczenie pomiędzy stronami za wykonane roboty nastąpi na podstawie faktury i protokołu odbioru robót, będącego podstawą jej wystawienia.
- Płatność zostanie dokonana przelewem na rachunek bankowy wskazany na fakturze, w terminie 21 dni od daty otrzymania przez Zamawiającego faktury wraz z protokołem odbioru robót.
- Za datę zapłaty przyjmuje się datę obciążenia rachunku Zamawiającego.
- Za nieterminowe płatności faktur Wykonawca ma prawo naliczyć odsetki ustawowe.
- Podmiotem realizującym zamówienie, na którego będą wystawiane faktury jest:  
**ADMINISTRATOR Sp. z o. o. ul. Poczтова 3, 11-500 Giżycko, NIP 845-16-66-886**

## ODBIORY ROBÓT

### § 6

1. Strony zgodnie postanawiają, że będą stosowane następujące rodzaje odbiorów robót:
  - odbiory robót zanikających,
  - odbiór końcowy .
2. Odbiory robót zanikających dokonywane będą w terminie 2 dni od dnia ich zgłoszenia Zamawiającemu.
3. Jeżeli w toku czynności odbioru końcowego zostaną stwierdzone wady to Zamawiającemu przysługują następujące uprawnienia:
  - a) **jeżeli wady nadają się do usunięcia**, to Zamawiający może odmówić odbioru do czasu usunięcia wad lub odebrać dzieło i zażądać usunięcia wad, wyznaczając odpowiedni termin,
  - b) **jeżeli wady nie nadają się do usunięcia**, to:
    - jeżeli nie uniemożliwiają one użytkowania przedmiotu umowy zgodnie z przeznaczeniem Zamawiający może obniżyć odpowiednio wynagrodzenie,
    - jeżeli wady uniemożliwiają użytkowanie zgodnie z przeznaczeniem Zamawiający może odstąpić od umowy lub żądać ponownego wykonania przedmiotu umowy zachowując prawo do naliczenia Wykonawcy kar umownych i odszkodowań na zasadach określonych w umowie oraz domagania się od Wykonawcy naprawienia szkód powstałych na skutek opóźnienia.
4. Jeżeli w toku czynności odbioru zostanie stwierdzone, że przedmiot odbioru nie osiągnął gotowości do odbioru z powodu nie zakończenia robót, braku dokumentacji powykonawczej lub nie przeprowadzenia z wynikiem pozytywnym wszystkich wymaganych prób lub posiada wady uniemożliwiające użytkowanie, Zamawiający może odmówić odbioru do czasu usunięcia tych wad lub dokonać odbioru warunkowego, z podaniem terminu na usunięcie wad lub usterek.

5. Za datę wykonania przez Wykonawcę zobowiązania wynikającego z niniejszej Umowy uznaje się datę zakończenia robót stwierdzoną w protokole odbioru końcowego zadania.

6. W przypadku odmowy końcowego odbioru Wykonawca poniesie koszty utrzymania związane z niezbędnym funkcjonowaniem zadania.

## **KARY UMOWNE**

### **§ 7**

Strony postanawiają, że w przypadku nienależytego wykonania postanowień niniejszej Umowy obowiązującą formą odszkodowania będą kary umowne naliczane w następujących przypadkach:

1. Zamawiający zapłaci Wykonawcy:

- a) karę za zwłokę w przekazaniu placu budowy oraz dostarczeniu dokumentacji technicznej, w stosunku do terminu ustalonego w § 3 ust. pkt. 1 niniejszej umowy – w wysokości 0,2 % wynagrodzenia umownego za wykonanie przedmiotu niniejszej Umowy – za każdy dzień zwłoki,
- b) karę w wysokości 10% wynagrodzenia umownego, w przypadku odstąpienia od Umowy przez Wykonawcę z przyczyn, za które odpowiedzialność ponosi Zamawiający.

2. Wykonawca zapłaci Zamawiającemu:

- a) karę za zwłokę w wykonaniu przedmiotu Umowy w wysokości 0,2 % wynagrodzenia umownego przysługującego za wykonanie przedmiotu niniejszej Umowy – za każdy dzień zwłoki,
- b) karę za zwłokę w usunięciu wad lub usterek stwierdzonych w trakcie odbioru końcowego lub w okresie gwarancji, rękojmi za wady licząc od dnia wyznaczonego na usunięcie wad – w wysokości 0,2% wartości wynagrodzenia umownego – za każdy dzień zwłoki,
- c) karę w wysokości 10% wynagrodzenia umownego za odstąpienie przez Zamawiającego od umowy z przyczyn, za które odpowiedzialność ponosi Wykonawca,
- d) Wykonawca oświadcza, że wyraża zgodę Zamawiającemu na potrącenie w rozumieniu art. 498 i 499 Kodeksu Cywilnego powstałej należności w związku z naliczeniem kary umownej.
- e) W przypadku naliczenia kar umownych Zamawiający zastrzega prawo potrącenia ich z wynagrodzenia Wykonawcy.
- f) Jeżeli kary umowne nie pokryją poniesionej szkody Zamawiający zastrzega sobie prawo do dochodzenia odszkodowania uzupełniającego na zasadach określonych w art. 471 Kodeksu Cywilnego do wysokości poniesionej szkody.
- g) Spowodowane przez siebie ewentualne szkody Wykonawca usunie na własny koszt.

## **ODSTĄPIENIE OD UMOWY**

### **§ 8**

1. Oprócz przypadków wymienionych w treści tytułu Kodeksu Cywilnego, stronom przysługuje prawo odstąpienia od niniejszej Umowy w następujących przypadkach:

- a) Zamawiającemu przysługuje prawo do odstąpienia od niniejszej Umowy, gdy:
- b) Zostanie ogłoszona upadłość Wykonawcy;
- c) Zostanie wydany nakaz zajęcia majątku Wykonawcy, w zakresie uniemożliwiającym wykonywanie przedmiotu niniejszej Umowy;
- d) Wykonawca nie rozpoczął robót bez uzasadnionych przyczyn lub przerwał je i nie kontynuuje ich przez okres co najmniej 5 dni, pomimo wezwania Zamawiającego złożonego na piśmie;
- e) Wystąpią istotne zmiany okoliczności powodujące, że wykonanie umowy nie leży w interesie publicznym, czego nie można było przewidzieć w chwili zawarcia umowy. Odstąpienie od umowy w tym przypadku może nastąpić w terminie 30 dni od daty powzięcia wiadomości o powyższych okolicznościach;

f) Stwierdzi, że roboty stanowiące przedmiot umowy wykonywane są w sposób sprzeczny z umową; Zamawiający wówczas odstąpi od umowy lub wyznaczy dodatkowy termin na usunięcie wad lub zmianę sposobu wykonania robót.

2. Za prace wykonane do czasu odstąpienia od umowy Wykonawcy przysługuje jedynie wynagrodzenie za prace faktycznie wykonane.

3. Odstąpienie od umowy z winy Wykonawcy następuje z chwilą wręczenia Wykonawcy pisma, w którym oprócz przyczyny odstąpienia od umowy podany jest termin rozpoczęcia komisyjnego odbioru dotychczas wykonanych robót.

4. Wykonawcy przysługuje prawo odstąpienia od niniejszej Umowy, jeżeli:

- a) Zamawiający opóźnia termin przekazania placu budowy wraz z dokumentacją techniczną o 30 dni roboczych od daty określonej w § 3 ust. 1 niniejszej Umowy;
- b) Zamawiający zalega z płatnością wymagalnych należności powyżej 60 dni.
- c) Odstąpienie od niniejszej Umowy powinno nastąpić w formie pisemnej pod rygorem nieważności takiego oświadczenia i powinno zawierać uzasadnienie.

5. W przypadku odstąpienia od niniejszej Umowy Wykonawcę oraz Zamawiającego obciążają następujące obowiązki szczególne:

- a) w terminie 7 dni od daty odstąpienia od niniejszej 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 niniejszej Umowy;
- c) Wykonawca sporządzi wykaz tych materiałów, konstrukcji lub urządzeń, które nie mogą być wykorzystane przez Wykonawcę do realizacji innych robót nieobjętych niniejszą Umową, jeżeli odstąpienie od niniejszej Umowy nastąpiło z przyczyn niezależnych od niego;
- d) Wykonawca zgłosi do dokonania przez Zamawiającego odbioru robót przerwanych oraz robót zabezpieczających, jeżeli odstąpienie od niniejszej Umowy nastąpiło z przyczyn za które Wykonawca odpowiada, niezwłocznie, a najpóźniej w terminie 30 dni usunie z terenu budowy urządzenia zaplecza przez niego dostarczone lub wzniesione;
- e) Zamawiający, w razie odstąpienia od niniejszej Umowy z przyczyn, za które Wykonawca nie odpowiada, obowiązany jest do:
  - dokonania odbioru robót przerwanych oraz do zapłaty wynagrodzenia za roboty, które zostały wykonane do dnia odstąpienia,
  - przejęcia od Wykonawcy pod swój dozór terenu budowy w ciągu 30 dni od daty podpisania przez Strony niniejszej Umowy protokołu inwentaryzacji robót w toku wg stanu na dzień odstąpienia.

## **GWARANCJA**

### **§ 9**

- 1. Wykonawca udziela Inwestorowi 36-miesięcznej gwarancji, której bieg rozpoczyna się w dniu podpisania przez Strony protokołu odbioru robót.
- 2. Wykonawca gwarantuje, że usługa zostanie wykonana zgodnie ze złożoną ofertą oraz według najlepszej wiedzy i z dołożeniem wszelkiej staranności, przy zastosowaniu nowych materiałów posiadających niezbędne atesty i certyfikaty, oraz że w terminie gwarancji nie dojdzie do powstania rys ani innych wad wykonanych robót budowlanych.
- 3. W przypadku ujawnienia się wad w okresie gwarancji, Inwestor poinformuje o tym na piśmie Wykonawcę, wyznaczając mu termin do usunięcia wad nie krótszy niż 7 dni od daty powiadomienia.
- 4. Jeżeli w wyżej wymienionym terminie Wykonawca nie usunie wad, Inwestor może powierzyć ich usunięcie osobie trzeciej na koszt Wykonawcy, przy czym nie traci uprawnień wynikających z gwarancji udzielonej przez Wykonawcę.

## **RĘKOJMIA**

### **§ 10**

1. Rękojmia na wykonane roboty i wbudowane urządzenia przysługuje na okres pięć lat. Bieg rękojmi rozpoczyna się od dnia podpisania protokołu końcowego odbioru niniejszej Umowy.
2. Wykonawca zobowiązuje się usunąć na swój koszt wady i usterki stwierdzone w przedmiocie niniejszej Umowy w okresie rękojmi - w terminach technicznie i organizacyjnie uzasadnionych, wyznaczonych przez Zamawiającego.
3. W przypadku gdy Wykonawca nie zgłosi się w celu stwierdzenia wad i usterek w terminie nie dłuższym niż 7 dni lub nie usunie wad i usterek w terminie wskazanym przez Zamawiającego, Zamawiającemu przysługuje prawo dokonania naprawy na koszt Wykonawcy, przez zatrudnienie osób trzecich – bez utraty praw wynikających z rękojmi.
4. Wszystkie reklamacje będą zgłaszane przez Zamawiającego niezwłocznie i potwierdzane pisemnie.

## **UBEZPIECZENIE**

### **§ 11**

1. Wykonawca zobowiązany jest do zawarcia na własny koszt odpowiednich umów ubezpieczenia z tytułu szkód, które mogą zaistnieć w związku z określonymi zdarzeniami losowymi oraz od odpowiedzialności cywilnej na czas realizacji robót objętych umową w wysokości min. 100 000,00 zł.
2. Ubezpieczeniu podlegają w szczególności:
  - 1) roboty objęte umową, urządzenia oraz wszelkie mienie ruchome związane bezpośrednio z wykonawstwem robót,
  - 2) odpowiedzialność cywilna za szkody oraz następstwa nieszczęśliwych wypadków, dotyczące pracowników i osób trzecich, a powstałe w związku z prowadzonymi robotami, w tym także ruchem pojazdów mechanicznych.
3. Wykonawca w ciągu 5 dni roboczych od terminu podpisania umowy przedłoży do wglądu Zamawiającemu umowy ubezpieczenia, o których mowa w ust. 1.

## **POSTANOWIENIA KOŃCOWE**

### **§ 12**

1. Ewentualne spory, jakie mogą powstać przy realizacji niniejszej Umowy będą rozstrzygane przez sąd właściwy dla siedziby Zamawiającego.
2. Każda zmiana niniejszej Umowy wymaga formy pisemnego aneksu – pod rygorem nieważności.
3. Dopuszcza się z przyczyn niezależnych od wykonawcy możliwość przedłużenia umowy w formie aneksu do umowy.
4. W sprawach nieuregulowanych niniejszą Umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego, Prawa budowlanego wraz z przepisami wykonawczymi oraz inne obowiązujące przepisy prawa.

5. Umowę sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, dwa egzemplarze dla Zamawiającego, jeden egzemplarz dla Wykonawcy.

ZAMAWIAJĄCY

WYKONAWCA