

ZGM-TT.472.12.2024

**U M O W A - Projekt  
(dalej w skrócie „Umowa”)**

Zawarta w dniu ..... roku.

pomiędzy Gminą Grodzisk Mazowiecki - Zakładem Gospodarki Mieszkaniowej z siedzibą w Grodzisku Mazowieckim (05-825) przy ul. T. Kościuszki 32 A zwanym dalej "Zamawiającym" reprezentowanym przez:

Dyrektora Zakładu - .....

a ..... prowadzącym działalność gospodarczą pod nazwą: ..... z adresem: ..... według Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej Rzeczypospolitej Polskiej status wpisu aktywny, NIP ....., REGON ..... zwanym dalej Wykonawcą. Zamawiający i Wykonawca zwani są dalej łącznie „Stronami”, a każdy z osobna „Stroną”.

Niniejsza umowa zostaje zawarta na podstawie postanowień Regulaminu udzielania zamówień publicznych przez Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w Grodzisku Maz. z dnia 18.01.2021 r., o wartości szacunkowej nie przekraczającej kwoty 130.000 złotych, bez stosowania ustawy z dnia 11.09.2019 r. Prawo Zamówień Publicznych (Dz. U. 2021, poz.1129 ze zm.) na podstawie jej art. 2 ust. 1 pkt 1.

**§ 1.**

**Przedmiot Umowy**

- Zamawiający zleca, a Wykonawca przyjmuje do wykonania remont dachu w budynku mieszkalnym wielorodzinnym 5-kondygnacyjnym przy ul. Bołtucia 1 w Grodzisku Mazowieckim w zakresie:
  - Demontażu i ponownego montażu instalacji odgromowej,
  - Konserwacji istniejącego pokrycia papowego poprzez smarowanie masą asfaltowo-kauczukową o parametrach podobnych do dacholeum.
  - Wymiany obróbek blacharskich, rynien, rur spustowych, ogniomurów z blachy stalowej ocynkowanej.
  - Naprawy tynków na kominach oraz czap kominowych wraz z malowaniem, uzupełnieniem krątek wentylacyjnych, przesmarowaniem masą asfaltowo-kauczukową czap kominowych.
  - Uprzątnięcia terenu po robotach i wywiezienie odpadów.
- Szczegółowy zakres prac objętych Umową zawarty jest w kosztorysie ofertowym stanowiącym integralną część Umowy. Ewentualne dodatkowe i zamiennie prace konieczne do wykonania, a nie ujęte w wycenie prac remontowych w kosztorysie ofertowym, będą rozliczone po ich uprzednim zgłoszeniu, według obmiarów potwierdzonych przez inspektora nadzoru wyznaczonego w Umowie, przy zastosowaniu następujących stawek i narzutów do kosztorysowania:

- robocizna	r-g	-	zł
- koszty pośrednie od (R, S)	Kp	-	... %
- zysk od ( R, S, Kp (R, S))	Z	-	... %
- koszty zakupu od (M)	Kz	-	... %

do wartości materiałów (zgodnie z fakturą zakupu)
- Wykonanie robót dodatkowych i zamiennych wymaga sporządzenia protokołu uzgodnień będącego podstawą do rozliczenia robót kosztorysem powykonawczym na podstawie obowiązującej bazy KNR.
- Ewentualna zmiana przewidzianych ilości robót będzie rozliczona zgodnie ze stawkami jednostkowymi podanymi w złożonej ofercie, które są stałe przez cały okres trwania Umowy.

**§ 2.**

**Zobowiązania Wykonawcy**

- Wykonawca zapewni czystość i porządek podczas realizacji prac.
- Wszystkie prace należy realizować zgodnie z przepisami Prawa budowlanego, zasadami sztuki budowlanej, przepisami bhp i ppoż., a używany sprzęt nie spowoduje zagrożenia

bezpieczeństwa ludzi i nie obniży jakości robót. Szczegółowy opis dotyczący warunków wykonania prac zawarty jest w projekcie, który stanowi integralną część Umowy.

- 3 Zakup i dostarczenie na teren prac materiałów niezbędnych do wykonania robót, objętych Umową leży po stronie Wykonawcy i zostało to ujęte w wycenie przedmiotu Umowy.
4. Wykonawca zobowiązuje się do dostaw na własny koszt urządzeń niezbędnych do realizacji przedmiotu Umowy, składowania wszelkich materiałów budowlanych przeznaczonych do wykorzystania w ramach przedmiotu Umowy.
5. Wykonawca zorganizuje miejsce prowadzenia prac we własnym zakresie, w sposób nie powodujący zagrożenia dla mieszkańców oraz osób trzecich przebywających w budynku i w obrębie terenu wykonywanych prac, wykona niezbędne zabezpieczenia wejścia i dojścia do budynku.
6. Wykonawca jest odpowiedzialny za prowadzenie robót zgodnie z Umową oraz za jakość zastosowanych materiałów posiadających świadectwa dopuszczenia do stosowania w budownictwie, przekazując odpowiednie dokumenty Zamawiającemu.
7. Roboty będą wykonywane przez osoby posiadające odpowiednie przeszkolenie, kwalifikacje i uprawnienia.
8. Wykonawca staje się posiadaczem i wytwórcą wszystkich odpadów, w tym niebezpiecznych.
9. Wykonawca zobowiązany jest wszelkie odpady bezpiecznie opuszczać na teren przyległy do budynku, zabrania się zrzucania materiału rozbiórkowego.
10. Wykonawca naprawi ewentualne szkody związane z prowadzeniem robót wyrządzone Zamawiającemu i osobom trzecim.
11. Po zakończeniu robót Wykonawca uporządkuje teren związany z prowadzonymi pracami, do czego jest zobowiązany przed przekazaniem prac do odbioru.

### **§ 3.**

#### **Okres obowiązywania Umowy**

1. Umowa będzie zrealizowana od ..... do .....
2. Zamawiający protokółarnie przekaże Wykonawcy teren robót w stanie pozwalającym na rozpoczęcie prac objętych Umową,.
3. Termin zakończenia prac może ulec zmianie w przypadku niekorzystnych warunków atmosferycznych, lecz wymaga to pisemnego wystąpienia ze strony Wykonawcy i zgody obu Stron wyrażonej w formie pisemnej.

### **§ 4.**

#### **Gwarancja**

1. Okres gwarancji na wykonane prace wynosi ..... lata od daty obustronnego podpisania protokołu odbioru końcowego robót.
2. O wykryciu wady w okresie gwarancji Zamawiający obowiązany jest zawiadomić Wykonawcę na piśmie. Strony uzgodnią pisemnie sposób i termin usunięcia wady. Termin ten nie może być jednak dłuższy niż 3 dni.
3. Usunięcie wady (naprawa) zostanie stwierdzone w protokole naprawy. Gwarancja na wykonane i opisane w § 1 Umowy roboty biegnie na nowo od dnia obustronnego podpisania protokołu naprawy.
4. W przypadku nieprzystąpienia przez Wykonawcę do czynności związanych z wykonywaniem gwarancji w terminie określonym w niniejszym paragrafie, Zamawiający ma prawo zlecić wykonanie tych czynności osobie trzeciej na koszt i ryzyko Wykonawcy bez potrzeby odrębnego wezwania i bez utraty gwarancji. Koszty takiej naprawy zostaną zwrócone Zamawiającemu w terminie 7 (słownie:siedmiu) dni od wezwania Wykonawcy do ich zwrotu przez Zamawiającego.
5. Bez konieczności składania dodatkowych oświadczeń, z chwilą podpisania protokołu końcowego odbioru prac przechodzą na Zamawiającego wszelkie uprawnienia gwarancyjne do nabytych wyrobów i materiałów.

### **§ 5.**

#### **Wynagrodzenie**

1. Wartość robót zgodnie ze złożonym kosztorysem ofertowym wynosi netto .....zł + podatek VAT zgodnie z obowiązującymi przepisami w wys. 8 %. Wartość brutto ..... zł (słownie:.....zł)
2. Ceny podane w ofercie zawierają wszystkie koszty związane z wykonaniem zamówienia i są stałe przez cały okres realizacji Umowy.

3. W przypadku wystąpienia zmian w stosunku do złożonej oferty, rozliczenie nastąpi zgodnie z zapisem w § 1 ust. 2 i 4 Umowy.
4. Wynagrodzenie płatne będzie przelewem na podstawie faktury VAT, wystawionej przez Zleceniobiorcę, w następujący sposób:  
Nabywca: Gmina Grodzisk Mazowiecki NIP 5291745901  
05-825 Grodzisk Mazowiecki, ul. Kościuszki 12A  
Odbiorca: Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w Grodzisku Mazowieckim  
05-825 Grodzisk Mazowiecki, ul. Kościuszki 32A
5. Należność za wykonane prace zostanie uregulowana w terminie 14 dni od daty otrzymania przez Zamawiającego prawidłowo wystawionej faktury VAT. Za dzień zapłaty uznaje się dzień wydania przez Zamawiającego dyspozycji przelewu.
6. Wynagrodzenie określone w ust. 1, z zastrzeżeniem przypadków określonych w Umowie, gdy wynagrodzenie to może zostać pomniejszone, wyczerpuje wszelkie roszczenia Wykonawcy w związku z realizacją Umowy.

## **§ 6.**

### **Warunki odbioru**

1. W przypadku robót zanikających Wykonawca i inspektor nadzoru, o którym stanowi § 7 Umowy przystąpią do odbioru częściowego, poprzez podpisanie protokołu odbioru częściowego. W ramach odbioru Zamawiający w terminie 2 dni od dnia przystąpienia do odbioru zweryfikuje, czy roboty zostały wykonane prawidłowo. W przypadku gdy w robotach tych zostaną stwierdzone wady lub w stosunku do robót będą zastrzeżenia Zamawiający na piśmie wezwie do ich usunięcia w terminie 3 dni. W przypadku uchybienia temu terminowi lub gdy wady nie zostały usunięte w sposób należyty Zamawiający w terminie 3 dni od daty uchybienia terminowi na usunięcie wad, lub przekazania ponownie wadliwie wykonanego przedmiotu Umowy ma prawo odstąpić na piśmie od Umowy w całości, bez wyznaczenia dodatkowego terminu w tym zakresie.
2. Najpóźniej ostatniego dnia terminu określonego w § 3 ust. 1 Wykonawca zgłosi Zamawiającemu gotowość przystąpienia do odbioru końcowego.
3. Jeżeli w trakcie odbioru zostaną stwierdzone wady, to Zamawiającemu przysługują następujące uprawnienia:
  - 1) jeżeli wady nadają się do usunięcia według Zamawiającego – wyznacza termin na ich usunięcie, przy czym termin ten nie może być dłuższy niż 3 dni
  - 2) jeżeli według Zamawiającego wady nie nadają się do usunięcia, lecz nie uniemożliwiają korzystania z przedmiotu Umowy zgodnie z jego przeznaczeniem, obniża wynagrodzenie za prace wykonane wadliwie z uwzględnieniem charakteru tych wad.
4. W przypadku jeżeli wady według Zamawiającego nie nadają się do usunięcia i uniemożliwiają korzystanie z przedmiotu Umowy zgodnie z jego przeznaczeniem Zamawiający ma prawo skorzystać z prawa do odstąpienia od Umowy w terminie 3 dni od daty przekazania przedmiotu Umowy do odbioru.
5. Wykonawcy nie przysługuje wynagrodzenie za prace, materiały i urządzenia użyte do usunięcia wad.
6. Wykonawca zobowiązany jest do zawiadomienia Zamawiającego o usunięciu wad oraz do żądania wyznaczenia terminu odbioru prac zakwestionowanych uprzednio, jako wadliwych.
7. Dokumentem potwierdzającym dokonanie odbioru jest pisemny protokół odbioru końcowego. W przypadku zawarcia w protokole odbioru końcowego uwag lub zastrzeżeń ze strony Zamawiającego to będzie to stanowiło podstawę do zmniejszenia wynagrodzenia na warunkach opisanych w § 6 ust. 3 pkt 2) Umowy oraz w § 8 Umowy.

## **§ 7.**

### **Nadzór**

Ze strony Wykonawcy kierownikiem robót budowlanych zgodnie z Prawem budowlanym będzie ..... Nr up.....

Ze strony Zamawiającego insp. nadzoru będzie .....

## **§ 8.**

### **Kary umowne**

1. W przypadku uchybienia terminowi wykonania przedmiotu Umowy Wykonawca zapłaci Zamawiającemu kary umowne w wysokości 0,5% wynagrodzenia brutto za każdy dzień opóźnienia w stosunku do terminu zakończenia prac wynikającego z § 3 ust. 1 Umowy.

2. Za odstąpienie od Umowy przez Zamawiającego z winy Wykonawcy, Wykonawca zapłaci Zamawiającemu karę w wysokości 10% wynagrodzenia brutto.
3. Zamawiający może odstąpić od Umowy z winy Wykonawcy, bez wyznaczania dodatkowego terminu:
  - 1) w wyniku wszczętego postępowania egzekucyjnego nastąpi zajęcie majątku Wykonawcy lub jego znacznej części,
  - 2) Wykonawca nie usunął w wyznaczonym terminie wad zgodnie z § 6 ust. 3 pkt 1).
4. W przypadku gdy Wykonawca realizuje prace przewidziane Umową niezgodnie z jej postanowieniami Zamawiający może odstąpić od Umowy, jeśli po uprzednim pisemnym wezwaniu Wykonawcy do usunięcia naruszenia, w terminie 3 dni od daty wezwania, Wykonawca nie przywróci stanu zgodnego z Umową.
5. Strony zastrzegają sobie prawo do dochodzenia odszkodowania na zasadach ogólnych, o ile wartość faktycznie poniesionych strat przekracza wysokość kar umownych.
6. Wykonawca wyraża zgodę na potrącanie kar umownych należnych Zamawiającemu z wynagrodzenia Wykonawcy.
7. W przypadku odstąpienia od Umowy przez Zamawiającego, lub Wykonawcę z winy Zamawiającego, z wyjątkiem wypadków wymienionych w ustępach powyżej, Zamawiający rozliczy dotychczas wykonane prace stosownie do ich zaawansowania. Powyższe zostanie ustalone w oparciu o przedstawione przez Wykonawcę dokumenty, zaakceptowane przez Zamawiającego.

## **§ 10.**

### **Postanowienia końcowe**

1. Wszelkie zmiany postanowień Umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
2. W sprawach nie unormowanych Umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego oraz inne obowiązujące przepisy prawa.
3. Spory wynikłe na tle realizacji Umowy będzie rozstrzygał Sąd powszechny właściwy miejscowo dla siedziby Zamawiającego.
4. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym egzemplarzu dla każdej ze Stron.
5. Załącznik: kosztorys ofertowy.

Z A M A W I A J Ą C Y

W Y K O N A W C A: