

## UMOWA NR TBS .....

zawarta w dniu ..... 2020 r. w Kurzętniku pomiędzy:

**Towarzystwem Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. w Kurzętniku** z siedzibą w Kurzętniku przy ul. Tadeusza Kościuszki 17 wpisaną do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Olsztynie VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000673223, zwaną w dalszym ciągu umowy "**Zamawiającym**" reprezentowaną przez: **Rafała Jasińskiego** - Prezesa Zarządu

a

.....  
zwanym w dalszym ciągu umowy "**Wykonawcą**", którą reprezentuje:

o następującej treści :

### §1

#### Przedmiot umowy

1. Zgodnie z uchwałą Zarządu nr /.../2020 z dnia ..... 2020 r. o wyborze oferty w postępowaniu prowadzonym w formie konkursu ofert, **Zamawiający** zleca, a **Wykonawca** przyjmuje do wykonania prace w zakresie: wykonania zwartej zabudowy kuchennej w ramach budowy budynku mieszkalnego wielorodzinnego (Nr 4) w ramach II etapu inwestycji Os. Dębno ul. Kościuszki w Kurzętniku.

Szacunkowy zakres robót obejmuje:

- a) wykonanie zabudowy kuchennej w projektowanym zakresie tj. :
  - szafki stojące wraz z blatem kuchennym ok. 74,46 mb,
  - szafki wiszące ok. 57,45 mb,
- b) montaż osadzenie płyty grzewczej indukcyjnej (60x60) w blacie szt. 23
- c) montaż okapu podszafkowego szer. 60 cm szt. 22
- d) montaż zlewozmywaka dwukomorowego w blacie roboczym szt. 22
- e) montaż pasa międzyszafkowego ok. 57,45 mb
- f) indywidualny projekt zabudowy kuchennej lokalu szt. 23

- 2. Ostateczny zakres rzeczowy ustalony będzie na podstawie obmiaru podwykonawczego (dot. pkt.1 lit.a,e).
- 3. Opis i zakres robót zawiera dokumentacja projektowa oraz zestawienie zakresu wykończenia lokali, które to dokumenty Zamawiający udostępnił Wykonawcy w dniu podpisania niniejszej umowy.
- 4. Po dniu zawarcia umowy Zamawiający udostępni Wykonawcy lokale w celu wykonania czynności niezbędnych do realizacji przedmiotu umowy np. wykonania pomiaru, projektów, dokonania ustaleń itp.

## § 2

### Przedstawiciele stron umowy odpowiedzialni za jej realizację

1. **Wykonawca** oświadcza, że zakres prac określony niniejszą umową wykonywać będzie samodzielnie i wyznacza jako osobę odpowiedzialną za właściwą realizację Umowy oraz do kontaktów z zamawiającym: ..... tel. ....
2. **Zamawiający** wyznacza jako osobę odpowiedzialną za właściwą realizację Umowy oraz do kontaktów z Zamawiającym: Rafał Jasiński – tel. 696-696-134.

## § 3

### Obowiązki Stron

1. **Wykonawca** jest odpowiedzialny za prowadzenie robót z najwyższą starannością i zgodnie z:
  - 1) obowiązującymi przepisami prawa,
  - 2) z projektem budowlanym, wiedzą techniczną i zasadami sztuki budowlanej,
  - 3) polskimi normami i/lub normami zharmonizowanymi z UE,
  - 4) warunkami technicznymi wykonania i odbioru robót,
  - 5) zaleceniami dostawców i producentów materiałów, w tym przede wszystkim w zachowaniu właściwej technologii wykonywania robót,
  - 6) zaleceniami Kierownika Budowy i Inspektora Nadzoru Inwestorskiego,
  - 7) umową o wykonanie prac zawartą pomiędzy **Wykonawcą** a **Zamawiającym**.
  - 8) zasadami bezpieczeństwa w zakresie bhp i przepisów przeciwpożarowych na placu budowy.
2. **Wykonawca** nie ma prawa do:
  - a) wprowadzania robót zamiennych lub dodatkowych bez uprzedniej zgody Zamawiającego wyrażonej w formie pisemnej,
  - b) wprowadzania istotnych zmian w technologii robót i dokumentacji, bez uprzedniej zgody Zamawiającego wyrażonej w formie pisemnej.
3. Do podstawowych obowiązków **Zamawiającego** należy:
  - 1) terminowa zapłata umówionego wynagrodzenia,
  - 2) współdziałanie z Wykonawcą w celu realizacji zamówienia, w szczególności dostarczenie Wykonawcy kontaktów telefonicznych do lokatorów oraz niezwłoczna akceptacja przesłanych przez Wykonawcę projektów zgodnie z § 5 ust. 1 pkt 2),
  - 3) terminowe przekazanie placu robót i dostarczenie niezbędnej dokumentacji technicznej lokali oraz sprzętu do kuchni – zgodnie z terminami ich montażu.

## § 4

### Odpowiedzialność

1. **Wykonawca** jest odpowiedzialny za stosowanie i bezpieczeństwo wszelkich działań prowadzonych na terenie budowy.
2. Za szkody będące następstwem niewykonania lub nienależytego wykonania umowy **Wykonawca** odpowiadać będzie wobec **Zamawiającego** na zasadach ogólnych w oparciu o przepisy Kodeksu cywilnego.

## § 5

### Termin realizacji umowy

1. Strony ustalają termin realizacji przedmiotu umowy określony w § 1:
  - 1) w pełnym zakresie tj. w okresie realizacji robót - od dnia .....2020 r. do dnia ..... 2020 r., z zastrzeżeniem pkt 2)
  - 2) akceptacja przesłanych do Zamawiającego projektów nastąpi do dnia ..... 2020 r.
  - 3) w ograniczonym zakresie tj. w okresie obowiązującej rękojmi i gwarancji - od dnia dokonania odbioru końcowego robót do dnia, w którym upłynie okres rękojmi i gwarancji udzielonej przez wykonawcę robót lub do dnia odbioru usuniętych przez wykonawcę robót budowlanych i wykończeniowych wszystkich wad i usterek stwierdzonych w tym okresie, w zależności od tego, który termin później się kończy,
  - 4) TBS zobowiązany jest do zatwierdzenia protokołu odbioru poszczególnych mieszkań.
  - 5) Za termin wykonania przedmiotu umowy uważa się datę protokołu odbioru końcowego całości zadania określonego niniejszą umową, podpisany w obecności przedstawicieli Stron.
2. W przypadku zgody Zamawiającego na zmianę (przesunięcie) terminu realizacji robót przez innych wykonawców, w szczególności wykonawców których praca wpływa bezpośrednio na pracę Wykonawcy, terminy określone w ust. 1 pkt 1) i 2) również ulegną przesunięciu. Wówczas Strony ustalą nowe terminy realizacji przedmiotu umowy.
3. Wykonawca zastrzega sobie prawo zmiany terminu realizacji przedmiotu umowy spowodowany w szczególności siłą wyższą rozumianą jako: strajki, działania wojenne, zmienne warunki atmosferyczne itp. bądź inne niedające się przewidzieć w dniu przyjęcia zamówienia sytuacje.
4. W przypadku stwierdzenia podczas odbioru wystąpienia wad nienadających się do usunięcia **Zamawiający** może:
  - a) obniżyć odpowiednio wynagrodzenie na podstawie protokołu sporządzonego przez obie Strony, jeżeli wady te nie uniemożliwiają użytkowania przedmiotu,
  - b) odstąpić od umowy albo żądać wykonania przedmiotu odbioru po raz drugi.

## § 6

### Gwarancje

1. **Wykonawca** udziela gwarancji jakości i gwarancji na wykonany przedmiot umowy.
2. Okres gwarancji jakości i gwarancji na użyte materiały i na wykonane roboty wynosi 24 miesiące licząc od dnia odebrania przez **Zamawiającego** przedmiotu zamówienia i podpisania (bez uwag) protokołu końcowego odbioru robót.
3. W przypadku zastąpienia materiałów lub elementów wykończeniowych lokalu – materiałami lub elementami dostarczonymi przez Zamawiającego – **Wykonawca** robót udziela gwarancji wyłącznie na wykonane prace i nie ponosi odpowiedzialności za wady przekazanych materiałów.
4. W okresie gwarancji jakości **Wykonawca** jest odpowiedzialny za powstałe wady na zasadach określonych w przepisach Kodeksu cywilnego. W celu skorzystania z uprawnień gwarancyjnych wystarczające jest zgłoszenie przez Zamawiającego roszczeń w terminie obowiązywania gwarancji.
5. **Zamawiający** wyznaczy terminy przeglądów **1 raz do roku** w okresie gwarancji i rękojmi, a w razie stwierdzenia wad, wyznaczy termin ich usunięcia. Z przeglądów sporządza się protokoły podpisane przez obydwie strony. Serwis/ przegląd polega na regulacji frontów oraz szuflad itp.

6. Niezależnie od wyznaczonych terminów przeglądów, Wykonawca na każde żądanie Zamawiającego usunie wady zgłoszone przez niego w czasie eksploatacji przedmiotu w okresie obowiązywania gwarancji i rękojmi.

7. Niniejsza umowa stanowi dokument gwarancji jakości w rozumieniu przepisów Kodeksu cywilnego.

8. Wykonawca zobowiązany jest dostarczyć Zamawiającemu i lokatorom Zasady użytkowania mebli, do których przestrzegania są zobowiązani.

## § 7

### Wynagrodzenie

1. Za wykonanie przedmiotu niniejszej umowy strony ustalają wynagrodzenie ryczałtowe dla niżej wymienionego zakresu rzeczowego:

a) wykonanie zabudowy kuchennej:

w kwocie .....zł netto + ..... zł VAT = ..... zł brutto

(słownie brutto: .....),

b) indywidualny projekt zabudowy kuchennej lokalu – w cenie zabudowy,

c) montaż okapu – w cenie zabudowy,

d) montaż, osadzenie płyty indukcyjnej – w cenie zabudowy,

e) osadzenie zlewozmywaka w blacie roboczym – w cenie zabudowy.

2. Wynagrodzenie ryczałtowe, o którym mowa w ust. 1 obejmuje koszty wszelkich czynności niezbędnych do prawidłowego i terminowego wykonania przedmiotu umowy, z uwzględnieniem wymagań zawartych w dokumentacji przetargowej i projektowej.

3. Zamawiający dopuszcza możliwość wystąpienia w trakcie realizacji przedmiotu umowy konieczności wykonania robót zamiennych w stosunku do przewidzianych w projekcie zabudowy i specyfikacji - w sytuacji, gdy ich wykonanie będzie niezbędne do prawidłowego tj. zgodnego z zasadami wiedzy technicznej i obowiązującymi na dzień odbioru robót przepisami wykonania przedmiotu umowy określonego w §1.

4. Strony ustalają, że wynagrodzenie ryczałtowe pozostaje niezmiennie przez cały okres obowiązywania niniejszej umowy bez względu na zakres i wartość udzielonych Wykonawcy robót przez **Zamawiającego**, robót zamiennych, a także ilości i wyników przeprowadzonych przeglądów w okresie rękojmi i gwarancji.

5. **Wykonawca** jest płatnikiem podatku od towarów i usług (VAT) Nr .....

6. **Zamawiający** jest płatnikiem podatku od towarów i usług (VAT) Nr .....

## § 8

### Rozliczenie wynagrodzenia

1. Strony ustalają, że rozliczenie za wykonanie przedmiotu umowy będzie odbywało się fakturami częściowymi za wykonane elementy/etapy robót ujęte w harmonogramie rzeczowo-finansowym stanowiącym załącznik do niniejszej umowy. Przewidywana liczba faktur częściowych 3. Faktury wystawione będą na podstawie podpisanych przez strony protokołów z odbiorów częściowych.

2. Z ostatniej złożonej faktury, **Wykonawcy** potrącone zostanie 5% łącznego wynagrodzenia brutto, które zostanie zwrócone po upływie obowiązywania okresu rękojmi i gwarancji określonego w § 6 ust. 2 i 3 umowy.

3. Wynagrodzenie o którym mowa w ust. 1 płatne będzie w terminie 14 dni od daty przedłożenia przez **Wykonawcę** prawidłowo wystawionej faktury VAT.
4. Za datę płatności faktury przyjmuje się dzień obciążenia rachunku bankowego **Zamawiającego**.
5. Zapłata wynagrodzenia nastąpi przelewem na konto **Wykonawcy** wskazane na fakturze.
6. Wierzytelności wynikające z niniejszej umowy nie mogą być przedmiotem przelewu, bez pisemnej zgody **Zamawiającego**.

## **§ 9**

### **Kary umowne**

1. Strony ustalają kary umowne w następujących przypadkach:  
**Wykonawca** zapłaci **Zamawiającemu** kary umowne:
  - a) za powierzenie wykonania prac w zakresie przedmiotu umowy TBS .....bez zgody **Zamawiającego** innemu wykonawcy - w wysokości 500,00 zł za każde takie powierzenie,
  - b) w wysokości 0,1% wynagrodzenia brutto określonego w § 7 ust. 1 za każdy dzień opóźnienia w terminie realizacji umowy o którym mowa w § 5, z zastrzeżeniem, że opóźnienia nie wynikają z winy **Zamawiającego**,
  - c) w wysokości 10% wynagrodzenia netto określonego w § 7 ust. 1 w przypadku rozwiązania umowy w trybie natychmiastowym przez **Zamawiającego** z przyczyn leżących po stronie **Wykonawcy**, a określonych w §10 ust.1,
2. **Zamawiający** zastrzega sobie prawo dochodzenia odszkodowania uzupełniającego przewyższającego wysokość zastrzeżonych kar umownych.
3. **Zamawiający** zapłaci **Wykonawcy** karę umowną w wysokości 10% wynagrodzenia netto określonego w § 7 ust. 1 w przypadku rozwiązania umowy w trybie natychmiastowym przez **Wykonawcę** z przyczyn leżących po stronie **Zamawiającego**.

## **§ 10**

### **Odstąpienie od umowy**

1. **Zamawiający** może odstąpić od umowy ze skutkiem natychmiastowym w przypadku:
  - a) wykonywania umowy przez **Wykonawcę** w sposób niezgodny z obowiązującymi przepisami prawa lub z postanowieniami niniejszej umowy, w szczególności w przypadku zawinionych naruszeń w zakresie podstawowych obowiązków **Wykonawcy** opisanych w § 3 ust. 1 i po dwukrotnym pisemnym zawiadomieniu **Wykonawcy** przez **Zamawiającego** o stwierdzeniu takich naruszeń,
  - b) opóźnienia w rozpoczęciu realizacji przedmiotu umowy, gdy opóźnienie przekracza 14 dni, nie dotyczy opóźnienia w rozpoczęciu prac z winy **Zamawiającego**.
  - c) zaniechania realizacji przedmiotu umowy, a w szczególności przerwania realizacji przedmiotu umowy, gdy przerwa przekracza 21 dni, nie dotyczy opóźnienia w rozpoczęciu prac z winy **Zamawiającego**.
2. **Wykonawca** może odstąpić od umowy ze skutkiem natychmiastowym, w przypadku gdy:
  - a) **Zamawiający** odmawia bez uzasadnionej przyczyny odbioru robót,

b) Zamawiający nie realizuje swoich obowiązków wynikających z umowy, w szczególności § 3 ust. 3.

3. Odstąpienie od umowy może nastąpić wyłącznie w formie pisemnej, pod rygorem nieważności, z podaniem uzasadnienia - w terminie 7 dni od zaistnienia okoliczności uzasadniających odstąpienie od umowy.

4. Odstąpienie będzie skuteczne natychmiast tj. z chwilą doręczenia drugiej stronie oświadczenia o odstąpieniu i będzie wywierało skutek na przyszłość, przy zachowaniu w pełni wszystkich uprawnień nabytych przez Strony przed dniem odstąpienia, a określonych w niniejszej umowie.

5. W razie odstąpienia od umowy z przyczyn określonych w ust.1. lit. a i c **Zamawiający** nie jest zobowiązany do dokonania odbioru zrealizowanej części przedmiotu umowy oraz zapłaty z tego tytułu wynagrodzenia na zasadach określonych w § 8.

6. W przypadku odstąpienia od umowy z przyczyn określonych w ust. 2 lit.a i b strony zobowiązane są do następujących czynności:

- a) Wykonawca wspólnie z Zamawiającym sporządzą protokół inwentaryzacji wykonanych robót,
- b) Strony wspólnie ustalą sposób zabezpieczenia przerwanych robót,
- c) Wykonawca sporządzi wykaz materiałów i urządzeń, których nie może wykorzystać do realizacji innych robót, a Zamawiający jest zobowiązany pokryć ich koszt oraz je przejąć,
- d) Wykonawca usunie z terenu budowy obiekty i urządzenia oraz materiały i konstrukcje stanowiące jego własność,
- e) Wykonawca zgłosi do odbioru roboty wykonane do czasu odstąpienia od umowy oraz roboty zabezpieczające,
- f) Zamawiający jest zobowiązany do odbioru wykonanych robót.

## § 11

### Zmiany postanowień umowy

1. **Zamawiający** przewiduje możliwość dokonania zmian postanowień zawartej umowy w stosunku do treści oferty, na podstawie której dokonano wyboru Wykonawcy.

2. **Zamawiający** określa następujące warunki, w jakich przewiduje możliwość dokonania zmian zawartej umowy, w następujących przypadkach:

- a) wystąpienia okoliczności, których nie można było przewidzieć pomimo zachowania należytej staranności,
- b) zmiany terminu realizacji umowy w przypadku zawieszenia robót przez Zamawiającego,
- c) zmiany terminu realizacji umowy w przypadku zmiany dokumentacji projektowej,
- d) zmiany terminu realizacji umowy w przypadku wykonania robót zamiennych,
- e) zmiany terminu realizacji umowy w przypadku wystąpienia przestojów i opóźnień zawnionych przez Zamawiającego lub Generalnego Wykonawcę,
- f) zmiany terminu realizacji umowy w przypadku działania siły wyższej tj. wyjątkowego zdarzenia lub okoliczności,
- g) zmiany terminu realizacji umowy w przypadku nieterminowego odbioru lokali,
- h) zmiany terminu realizacji umowy w przypadku epidemii, działań rządowych,

- i) zmiany terminu na skutek działań osób trzecich lub organów władzy publicznej, które spowodują przerwanie lub czasowe zawieszenie realizacji zamówienia.
  - j) w przypadku urzędowej zmiany stawki VAT,
  - k) wystąpienia oczywistych omyłek pisarskich i rachunkowych w treści umowy,
  - l) ograniczenie zakresu robót wynikające z wprowadzenia zmian istotnych lub nieistotnych w rozumieniu Prawa budowlanego w dokumentacji projektowej, które wynikły w trakcie realizacji robót i były konieczne w celu prawidłowej realizacji przedmiotu zamówieni,
  - ł) zmiany terminu realizacji umowy na skutek przedłużającej się procedury przetargowej.
3. Warunkiem dokonania zmian postanowień umowy jest zgoda obu stron wyrażona na piśmie pod rygorem nieważności takiej zmiany, w formie aneksu do umowy.

## § 12

### Postanowienia końcowe

1. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową będą miały zastosowanie w szczególności przepisy Kodeksu cywilnego, ustawy Prawo budowlane oraz przepisy wykonawcze do ustawy Prawa budowlane.
2. W razie powstania sporu na tle wykonania niniejszej umowy **Wykonawca i Zamawiający** są zobowiązani przede wszystkim do wyczerpania drogi postępowania reklamacyjnego i mediacyjnego.
3. Reklamacje wykonuje się poprzez skierowanie konkretnego roszczenia **Wykonawcy do Zamawiającego** lub **Zamawiającego do Wykonawcy**.
4. Strona, do której kierowane jest roszczenie ma obowiązek pisemnego ustosunkowania się do zgłoszonego roszczenia w terminie 14 dni od daty jego otrzymania.
5. W razie odmowy uznania roszczenia, względnie nieudzielenia odpowiedzi na roszczenie w terminie, o którym mowa w ust. 4, strony uprawnione są do rozpoczęcia mediacji lub wystąpienia na drogę sądową.
6. Wszelkie spory, mogące wyniknąć z tytułu niniejszej umowy, będą rozstrzygane przez sąd właściwy miejscowo dla siedziby powoda.
7. Strony zgodnie oświadczają, że wszelka korespondencja pomiędzy nimi winna być kierowana na adresy:
  - **Zamawiającego**: 13-306 Kurzętnik, ul. Tadeusza Kościuszki 17
  - **Wykonawcy**: .....
8. Strony zobowiązują się do wskazania zmian adresów do doręczeń pod rygorem przyjęcia, że korespondencja wysłana pod adres dotychczasowy jest doręczona skutecznie.
9. Umowa została sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym egzemplarzu dla każdej ze stron.

**Zamawiający:**

.....

**Wykonawca:**

.....