

OGÓLNE WARUNKI UMOWY

zawarta w dniu 2026 r. pomiędzy współwłaścicielami i trwałym zarządcą nieruchomości położonej w Ostrołęce przy ulicy gen. Augusta Emila Fieldorfa „Nila” 15:

1. Skarb Państwa – zasób nieruchomości Skarbu Państwa gospodarowany przez Prezydenta Miasta Ostrołęki,
2. Skarb Państwa – Mazowiecki Urząd Wojewódzki w Warszawie,
3. Powiat Ostrołęcki,
4. Miasto Ostrołęka,
5. Państwowa Inspekcja Pracy – Okręgowy Inspektorat Pracy w Warszawie
6. Okręgowy Urząd Miar w Białymstoku
7. Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego

- w imieniu i na rzecz których działa Ostrołęckie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o., ul. B. Joselewicza 1, 07-410 Ostrołęka ,
które reprezentuje :

Grzegorz Głazewski – Prezes Zarządu,
zwanym dalej „Zamawiającym ”,

a firmą:

reprezentowaną przez:

zwanym dalej "Wykonawcą" została zawarta umowa następującej treści:

§ 1

1. Zamawiający zleca, a Wykonawca przyjmuje do wykonania prace instalacyjne związane z modernizacją instalacji centralnego ogrzewania w budynku administracyjno – biurowym przy ul. gen. A.E. Fieldorfa „NILA” 15 w Ostrołęce. Prace będą wykonywane w pomieszczeniach biurowych poszczególnych współwłaścicieli budynku oraz w częściach wspólnych.
2. Zakres przedmiotu umowy:
 - zrzut wody z instalacji centralnego ogrzewania,
 - demontaż istniejących zaworów grzejnikowych,
 - dostawa i montaż zestawów zaworów grzejnikowych termostatycznych DANFOS (lub równorzędnych) z nastawami z zaworem odcinającym, z regulacją nastaw wstępnych
 - szt. 164
 - dostawa i montaż zaworów odcinających – szt.3
 - dostawa i montaż głowic z pokrętkiem - szt. 8
 - dostawa i montaż pokrętła głowicy – szt. 18
 - dostawa i montaż odpowietrzników grzejników żeliwnych – szt. 15
 - regulacja długości podejść do kaloryferów
 - po wykonaniu robót przeprowadzić napełnienie i odpowietrzenie instalacji centralnego ogrzewania oraz przeprowadzić bieżącą kontrolę szczelności instalacji przez okres

48godzin.

- po uruchomieniu instalacji na sezon grzewczy, w przypadku zgłoszeń o niedogrzewaniu grzejników w pomieszczeniach należy przeprowadzić kontrolną regulację instalacji c.o poprzez zmianę nastaw.

3. Wykonawca zobowiązuje się wykonać przedmiot umowy zgodnie z Polskimi Normami, warunkami wykonania robót oraz zasadami wiedzy technicznej, przy przestrzeganiu wymagań określonych w art. 10 Ustawy Prawo Budowlane (tekst jednolity Dz. U. z 2026 r. poz. 524 t.j. z późniejszymi zmianami).

§ 2

1. Wykonawca podczas wykonywania prac może korzystać z energii elektrycznej z instalacji znajdujących się w budynku w miejscu wskazanym przez Zamawiającego.

§ 3

Ustala się terminy realizacji przedmiotu umowy do 2026 r.

§ 4

Obowiązki Wykonawcy dotyczące wykonania pełnego zakresu przedmiotu zamówienia:

1. Wykonawca zobowiązuje się powiadomić Zamawiającego z co najmniej 3 dniowym wyprzedzeniem o terminie planowanego rozpoczęcia robót na budynku.
2. Wykonawca może rozpocząć roboty na budynku po przekazaniu ternu prac przez Zamawiającego w miejscu wykonywania robót, na podstawie spisanego przez przedstawicieli Zamawiającego i Wykonawcy protokołu wejścia na teren robót.
3. Podczas wykonywania robót Wykonawca zobowiązuje się do zachowania szczególnych środków ostrożności, by nie dopuścić do powstania szkód. W przypadku spowodowania szkód, Wykonawca zobowiązany jest do ich naprawienia na własny koszt.
4. Wykonawca zobowiązuje się do rozwiązywania i usuwania kolizji w ramach zaoferowanej ceny.
5. W trakcie realizacji robót Wykonawca będzie utrzymywał obszar objęty robotami w stanie umożliwiającym komunikację, zapewni niezbędne przejścia oraz ład i porządek .
6. Wykonawca zobowiązuje się wykonać zabezpieczenie miejsca prac oraz usuwać zagrożenia mogące spowodować uszkodzenie ciała lub utratę zdrowia czy życia.
7. Po zakończeniu robót, Wykonawca zobowiązany jest uporządkować obszar robót i przekazać go Zamawiającemu w terminie odbioru robót.

§ 5

1. Za wykonanie zakresu przedmiotu umowy, strony ustalają wynagrodzenie ryczałtowe w wysokości netto PLN, (słownie : PLN), plus 23 % podatek PLN (słownie : PLN), co łącznie stanowi cenę brutto PLN (słownie : PLN).

§ 6

1. Podstawą zapłaty będą faktury wystawione bezpośrednio na współwłaścicieli i trwałego zarządcę zgodne z podziałem kosztów przekazanych Wykonawcy przez Zamawiającego .
2. **Współwłaściciele**
i trwały zarządca nieruchomości położonej w Ostrołęce przy ulicy gen. Augusta Emila Fieldorfa „Nila” 15:
 - 1) Skarb Państwa – zasób nieruchomości Skarbu Państwa gospodarowany przez Prezydenta Miasta Ostrołęki,
 - 2) Mazowiecki Urząd Wojewódzki w Warszawie,
 - 3) Powiat Ostrołęcki,
 - 4) Miasto Ostrołęka,
 - 5) Państwowa Inspekcja Pracy – Okręgowy Inspektorat Pracy w Warszawie
 - 6) Okręgowy Urząd Miar w Białymstoku
 - 7) Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego
3. Strony ustaliły że rozliczenie za wykonanie przedmiotu umowy nastąpi jednorazowo po zakończeniu i odebraniu przedmiotu umowy protokołem odbioru końcowego bez wad i usterek podpisany przez Wykonawcę i Zamawiającego
4. Termin płatności faktury wynosi **30 dni** od daty złożenia prawidłowo wystawionego dokumentu.
5. Numer rachunku Wykonawcy - w banku.....

§ 7

Wykonawca udziela Zamawiającemu na wykonane roboty gwarancji na okres licząc od dnia końcowego odbioru robót.

§ 8

1. Wykonawca jest odpowiedzialny względem Zamawiającego, jeżeli wykonany przedmiot umowy ma wady zmniejszające jego wartość lub użyteczność ze względu na cel określony w umowie.
2. Istnienie wad i usterek stwierdza się protokolarnie. O dacie i miejscu oględzin mających na celu ich stwierdzenie należy zawiadomić Wykonawcę na piśmie 7 dni przed dokonaniem oględzin, chyba że strony umówią się inaczej. Zamawiający wyznacza termin na usunięcie wad, uwzględniając możliwości techniczno – organizacyjne Wykonawcy.
3. W przypadku, gdy Wykonawca nie usunie wad i usterek w wyznaczonym terminie, Zamawiający ma prawo zlecić ich wykonanie osobie trzeciej na koszt Wykonawcy.

§ 9

Wykonawca zapłaci Zamawiającemu kary umowne:

- a) w przypadku nie przystąpienia do wykonania zamówienia przez Wykonawcę lub odstąpienia od umowy w trakcie wykonywania przedmiotu umowy - 20 % wynagrodzenia umownego brutto,
 - b) za zwłokę w wykonaniu przedmiotu umowy, gdzie określony w umowie dzień zakończenia przedmiotu umowy jest ostatecznym terminem przekazania przedmiotu umowy zamawiającemu na podstawie protokołu odbioru robót budowlanych - w wysokości 1,0 % wynagrodzenia umownego brutto za każdy dzień zwłoki,
 - c) za zwłokę w wykonaniu usunięcia wad stwierdzonych w okresie gwarancji - w wysokości 1,0 % wynagrodzenia umownego brutto przedmiotu umowy liczonych od dnia wyznaczonego przez zamawiającego na usunięcie wad,
 - d) za odstąpienie przez Zamawiającego od umowy w trakcie jej realizacji z przyczyn określonych w § 11 - 20 % wynagrodzenia umownego brutto.
1. Wykonawca wyraża zgodę na potrącenie ewentualnych kar umownych z przysługującego mu wynagrodzenia.
 2. Strony zastrzegają sobie prawo do odszkodowania uzupełniającego, przenoszącego wysokość kar umownych do wysokości rzeczywiście poniesionej szkody.
 3. Łączna wysokość kar nie może przekroczyć 30 % wartości umowy.

§ 10

Zamawiającemu przysługuje prawo odstąpienia od umowy jeżeli:

- a) zostanie ogłoszona upadłość lub rozwiązanie firmy Wykonawcy,
- b) Wykonawca bez uzasadnionego powodu nie przystąpił do realizacji lub wstrzymał roboty i nie podjął ich w ciągu 14 dni od chwili otrzymania od Zamawiającego decyzji o wznowieniu robót,
- c) Wykonawca zaniechał realizacji umowy tj. w sposób nieprzerwany nie realizuje jej przez 14 dni
- d) Wykonawca w sposób rażąco narusza postanowienia umowy, powodując tym straty Zamawiającego lub utratę zasadniczych korzyści jakie może osiągnąć Zamawiający w wyniku jej realizacji
- e) Wykonawca realizuje przedmiot umowy w sposób wadliwy i po upływie wyznaczonego terminu nie zmieni sposobu wykonania i nie usunie wad.

§ 11

W przypadku odstąpienia od umowy, Wykonawcę i Zamawiającego obciążają następujące obowiązki szczegółowe:

1. W terminie 7 dni od daty odstąpienia od umowy Wykonawca przy udziale Zamawiającego sporządzi szczegółowy protokół inwentaryzacji robót w toku wg stanu na dzień odstąpienia.
2. Wykonawca zabezpieczy przerwane roboty w zakresie obustronnie uzgodnionym, na koszt tej firmy, z powodu której odstąpiono.

§ 12

Zmiana postanowień zawartej umowy może nastąpić za zgodą obu stron wyrażoną na piśmie pod rygorem nieważności.

§ 13

W sprawach nieuregulowanych w umowie mają zastosowanie odpowiednie przepisy Kodeksu Cywilnego.

§ 14

Właściwym do rozstrzygania sporów na tle realizacji niniejszej umowy jest Sąd Gospodarczy w Ostrołęce.

§ 16

Umowę niniejszą sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym egzemplarzu dla każdej ze stron.

WYKONAWCA:

ZAMAWIAJĄCY:

