

## Umowa (wzór)

zawarta w dniu ..... pomiędzy:

**Spółdzielnią Mieszkaniową „Szarotka”**, 58-400 Kamienna Góra, ul. Marii Skłodowskiej-Curie 12;

NIP : 614-010-01-24 , REGON : 000492954

reprezentowaną przez :

1. .... - Prezesa Zarządu SM „Szarotka”
2. .... - Zastępcę Prezesa Zarządu SM „Szarotka”

zwaną w dalszym ciągu umowy **Zamawiającym**,

**a**

.....- osobą fizyczną prowadzącą działalność gospodarczą pod firmą: .....

NIP....., REGON ....., PESEL .....

wpisanym/ą do ewidencji działalności gospodarczej w dniu .....

zwanym dalej **Wykonawcą**.

Niniejsza umowa została zawarta w wyniku rozstrzygnięcia przetargu ofertowego, który został zatwierdzony przez Zarząd Spółdzielni na posiedzeniu w dniu .....

### I. Postanowienia ogólne

#### § 1.

1. **Zamawiający** zamawia, a **Wykonawca** przyjmuje do wykonania zadanie p.n.: .....-  
stanowiące **przedmiot umowy**.
2. Szczegółowy zakres prac stanowiących przedmiot umowy został określony w dokumentach:  
1)specyfikacja techniczna, dokumentacja projektowa,  
2)oferta Wykonawcy,  
stanowiących załączniki do niniejszej umowy i będących jej integralną częścią.
3. Wykonawca oświadcza, że zapoznał się z aktualnym stanem miejsca realizacji umowy i nie wnosi do niego zastrzeżeń.

#### § 2.

Wykonawca zobowiązuje się do wykonania przedmiotu umowy z należytą starannością, zasadami wiedzy technicznej, obowiązującymi Polskimi Normami, przepisami bezpieczeństwa i ochrony pracy oraz właściwymi przepisami prawa, w tym budowlanego.

#### § 3.

1. Wykonawca zobowiązuje się wnieść zabezpieczenie należytego wykonania umowy w kwocie .....
2. W terminie 14 dni po końcowym, protokółarnym odbiorze przedmiotu umowy, Zamawiający zwróci Wykonawcy 70% zabezpieczenia tj. kwotę....., a pozostałe 30 % tj. kwotę .....w wartości nominalnej w terminie 14 dni od upływu terminu gwarancji, o którym mowa w § 12.

#### **§ 4.**

1. Zamawiający powołuje inspektora nadzoru robót w osobie Pana Rolanda Seidel, posiadającego uprawnienia budowlane nr 2077/89 w specjalnościach architektonicznej i konstrukcyjno-budowlanej.
2. Zamawiający wyznacza pracownika odpowiedzialnego za nadzór nad prawidłowym wykonaniem umowy w osobie .....

#### **§ 5.**

1. Wykonawca zobowiązuje się do stosowania podczas realizacji robót objętych umową wyłącznie wyrobów dopuszczonych do obrotu i stosowanych w budownictwie, określonych w ustawie z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo Budowlane oraz innych przepisach powszechnie obowiązujących.
2. Wykonawca użyje do wykonania przedmiotu Umowy własnych materiałów, maszyn i urządzeń.

### **II. Prawa i obowiązki stron Umowy**

#### **§ 6.**

1. Poza innymi obowiązkami wynikającymi z treści umowy, do obowiązków Zamawiającego należy:
  - 1) protokolarne przekazanie wykonawcy terenu (zwanego dalej terenem robót), na którym wykonywane będą określone umową prace remontowe i naprawy
  - 2) zapewnienie nadzoru inwestorskiego,
  - 3) dokonanie odbioru robót zanikowych, częściowych i odbioru końcowego.
2. Zamawiający nie ponosi odpowiedzialności za mienie Wykonawcy zgromadzone na terenie budowy.

#### **§ 7.**

1. Poza innymi obowiązkami wynikającymi z treści Umowy, do obowiązków Wykonawcy należy:
  - 1) realizacja przedmiotu umowy,
  - 2) przyjęcie terenu robót,
  - 3) pisemne zawiadomienie Zamawiającego i inspektora nadzoru o zauważonych wadach w wykonywanych pracach lub dokumentacji, w terminie 3 dni od dnia ich wykrycia,
  - 4) pisemne uzgodnienie z Zamawiającym wprowadzonych z inicjatywy Wykonawcy zmian materiałowych, standardu wykonania oraz wszelkich zmian w stosunku do zakresu prac przewidzianego niniejszą umową, po uzyskaniu pozytywnej opinii inspektora nadzoru,
  - 5) zagospodarowanie terenu robót na własny koszt, w tym zainstalowanie liczników zużycia wody i energii elektrycznej oraz ponoszenie kosztów zużycia wody i energii elektrycznej w okresie realizacji prac objętych Umową,
  - 6) zapewnienie ochrony mienia znajdującego się na terenie robót, w szczególności pod względem przeciwpożarowym oraz bezpieczeństwa i ochrony pracy wg planu sporządzonego przez kierownika budowy,
  - 7) ogrodzenie, oznaczenie i utrzymanie porządku na terenie robót oraz prawidłowe zabezpieczenie terenu robót przed dostępem osób trzecich,
  - 8) uzgodnienie z Zamawiającym dogodnych terminów wyłączenia i włączenia mediów lub wystąpienia innych okoliczności zakłócających tryb życia osób mieszkających w sąsiedztwie terenu robót,
  - 9) pisemne powiadomienie Zamawiającego i inspektora nadzoru o planowanych odbiorach:

- a) robót zanikowych – z wyprzedzeniem co najmniej 2 dniowym,
  - b) robót częściowych – z wyprzedzeniem co najmniej 5 dniowym,
  - c) końcowym – z wyprzedzeniem co najmniej 7 dniowym,
- 10) przekazanie Zamawiającemu, przy odbiorze robót: atestów i gwarancji udzielonych przez dostawców materiałów i urządzeń oraz karty gwarancyjnej z tytułu niniejszej umowy,
  - 11) przekazanie Zamawiającemu certyfikatów na znak bezpieczeństwa, certyfikatów zgodności i aprobat technicznych, zgodnie z przepisami ustawy – prawo budowlane,
  - 12) przekazanie Zamawiającemu dokumentacji powykonawczej, dziennika budowy i niezbędnych badań,
  - 13) uporządkowanie na własny koszt terenu budowy po zakończeniu prac w sposób umożliwiający korzystanie z przedmiotu umowy zgodnie z przeznaczeniem, poprzez usunięcie materiałów pozostałych z budowy (w tym w miejsce wskazane przez Zamawiającego – jeżeli taka sytuacja wystąpi) oraz dokonanie innych właściwych czynności,
  - 14) posiadanie ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej związanego z prowadzeniem działalności gospodarczej, obejmującego swym zakresem wykonywanie czynności stanowiących przedmiot umowy.
2. Wykonawca ponosi odpowiedzialność względem osób trzecich z tytułu szkód w mieniu i na osobie powstałych w związku z realizacją przedmiotu umowy.

### **III. Terminy wykonania Umowy i odbiór końcowy przedmiotu Umowy**

#### **§ 8.**

1. Termin rozpoczęcia robót .....
2. Termin zakończenia realizacji całości przedmiotu umowy strony ustalają na dzień .....
3. Wykonawca ma prawo żądania przedłużenia terminu umownego, jeżeli niedotrzymanie pierwotnego terminu umownego stanowi konsekwencję:
  - 1) okoliczności, których nie można było przewidzieć;
  - 2) z powodu działania siły wyższej.
4. Z wnioskiem o przedłużenie terminu Wykonawca zobowiązany jest wystąpić do Zleceniodawcy pisemnie w terminie do 7 dni od daty wystąpienia okoliczności, o których mowa w ust. 2. W razie zaniedbania tego obowiązku przekroczenie terminu będzie powodowało skutki, o których mowa w § 16 ust. 1 pkt 1 umowy.

#### **§ 9.**

1. Strony postanawiają, że przedmiotem odbioru końcowego będzie przedmiot umowy określony szczegółowo w § 1 i § 7 niniejszej umowy oraz w załącznikach stanowiących jej integralną część.
2. Zamawiający dokona odbioru końcowego przedmiotu umowy w terminie 7 dni od daty pisemnego powiadomienia go przez Wykonawcę, po potwierdzeniu ich wykonania przez inspektora nadzoru.
3. Jeżeli podczas odbioru zostaną stwierdzone wady (usterki), to Zamawiającemu przysługują następujące uprawnienia:
  - 1) jeżeli wady (usterki) nadają się do usunięcia, może odmówić odbioru do czasu usunięcia wad (usterek),
  - 2) jeżeli wady (usterki) nie nadają się do usunięcia:
    - a) ale umożliwiają użytkowanie przedmiotu umowy zgodnie z przeznaczeniem, może obniżyć odpowiednio wynagrodzenie Wykonawcy,

b) i uniemożliwiają użytkowanie przedmiotu umowy zgodnie z przeznaczeniem - Zamawiający może odstąpić od umowy lub zażądać od Wykonawcy wykonania umowy po raz drugi na jego koszt.

Oświadczenie Zamawiającego o wyborze któregoś z uprawnień określonych w punkcie 2) będzie dla Wykonawcy wiążące.

4. Strony postanawiają, że z czynności odbioru będzie spisany protokół zawierający wszelkie ustalenia dokonane w toku odbioru, jak też terminy wyznaczone na usunięcie stwierdzonych w tej dacie wad (usterek).
5. W przypadku nieusprawiedliwionej nieobecności Wykonawcy podczas czynności odbioru lub nieuzasadnionej odmowy podpisania protokołu odbioru, ustalenia dokonane przez Zamawiającego i zawarte w protokole odbioru będą dla Stron wiążące i warunkowały będą podjęcie dalszych, odpowiednich czynności.
6. Zamawiający będzie dokonywał wraz z Wykonawcą przeglądu gwarancyjnego przedmiotu umowy w okresie obowiązywania gwarancji w każdym przypadku uzasadnionego podejrzenia powstania wad (usterek), zawiadamiając Wykonawcę o terminie dokonania przeglądu na 2 (dwa) dni przed jego datą. Ostatni przegląd gwarancyjny odbędzie się z udziałem Stron w terminie 14 (czternastu) dni przed upływem gwarancji. Wady (usterki) stwierdzone podczas przeglądów Wykonawca usunie w ramach gwarancji. Do procedury przeglądów postanowienia ust. 4 i 5 powyżej stosowane będą odpowiednio.

#### **IV. Wynagrodzenie Wykonawcy**

##### **§ 10.**

1. Strony ustalają, iż za wykonanie robót objętych umową, Wykonawcy przysługiwać będzie od Zamawiającego wynagrodzenie **brutto** ..... **złotych** w tym obowiązujący VAT (słownie: .....w tym obowiązujący VAT).
2. Kwota określona w ust.1 jest kwotą ryczałtową i zawiera wszelkie koszty związane z realizacją zadania.

#### **V. Warunki płatności**

##### **§ 11.**

1. Podstawą zapłaty będzie faktura VAT wystawiona przez Wykonawcę Zamawiającemu.  
Faktura VAT zostanie wystawiona po dokonaniu przez Zamawiającego odbioru końcowego przedmiotu zamówienia zgodnie z § 9 ust.1. W przypadku dokonania przez Zamawiającego odbioru częściowego robót, Wykonawca może wystawić fakturę VAT na kwotę odpowiadającą wartości tych prac, ustaloną obopólnie przez Strony.
2. Termin płatności faktury VAT wynosi 14 dni, licząc od momentu przekazania Zamawiającemu faktury.
3. Faktura wystawiona bezpodstawnie lub nieprawidłowo zostanie zwrócona Wykonawcy. Okres płatności rozpoczyna swój bieg od dnia otrzymania faktury wystawionej zgodnie z postanowieniami Umowy.
4. Wynagrodzenie zostanie przekazane przelewem na rachunek bankowy Wykonawcy wskazany na fakturze VAT. Za datę płatności uznaje się datę obciążenia rachunku Zamawiającego.
5. Za nieterminową zapłatę faktury Wykonawcy przysługują od Zamawiającego ustawowe odsetki.

## **VI. Rękojmia za wady i gwarancja jakości**

### **§ 12.**

1. Wykonawca udziela Zamawiającemu gwarancji jakości na przedmiot Umowy na okres ..... **miesięcy**, licząc od daty odbioru końcowego,
2. Wykonawca wystawi dokument gwarancyjny na wykonane roboty w dacie odbioru robót.
3. Niezależnie od uprawnień z tytułu udzielonej gwarancji jakości, Zamawiającemu przysługują uprawnienia z tytułu rękojmi.

### **§ 13.**

1. Warunkiem wykonania uprawnień z tytułu gwarancji jakości jest złożenie przez Zamawiającego pisemnej reklamacji.
2. Strony umowy dokonują przeglądu gwarancyjnego przy czym ostatni przegląd zostanie dokonany w terminie 14 dni przed upływem okresu gwarancji, a stwierdzone wówczas wady (usterki) Wykonawca usunie w ramach gwarancji.
3. W przypadku, gdy w okresie obowiązywania gwarancji lub odpowiedzialności Wykonawcy za wady( usterki), Wykonawca - po pisemnym złożeniu reklamacji przez Zamawiającego - nie przystąpi do usunięcia wad ( usterek) w terminie 7 dni, a w przypadkach zagrażających życiu lub zdrowiu niezwłocznie ( do 3 dni) po pisemnym zgłoszeniu, Zamawiający może zlecić usunięcie wad ( usterek) osobie trzeciej, a kosztami ich usunięcia obciąży Wykonawcę. Zamawiający może zlecić usunięcie wad ( usterek) osobie trzeciej, a kosztami obciążyć Wykonawcę także w przypadku zwłoki Wykonawcy w usunięciu wad ( usterek).

## **VII. Odstąpienie od Umowy**

### **§ 14.**

1. Strony mogą odstąpić od Umowy w przypadkach, o których mowa w Kodeksie cywilnym oraz w razie zaistnienia okoliczności określonych w ust. 2.
2. Zamawiającemu przysługuje prawo do odstąpienia od umowy w terminie 14 dni od daty powzięcia informacji o zaistnieniu któregoś z niżej wskazanych zdarzeń, a więc jeżeli:
  - 1) Wykonawca zaprzestanie prowadzenia działalności gospodarczej,
  - 2) Wykonawca nie rozpoczął robót bez uzasadnionych przyczyn lub przerwał realizację robót bez uzasadnionych przyczyn i przerwa ta trwa dłużej niż 2 tygodnie,
  - 3) gdy stwierdzone wady (usterki) uniemożliwiają użytkowanie przedmiotu umowy zgodnie z przeznaczeniem,
  - 4) Wykonawca realizuje roboty w sposób niezgodny z przepisami prawa oraz wymaganiami Zamawiającego określonymi w umowie.
3. Odstąpienie od umowy każdej ze Stron powinno nastąpić w formie pisemnej pod rygorem nieważności takiego oświadczenia i powinno zawierać uzasadnienie.

### **§ 15.**

1. W przypadku odstąpienia od Umowy przez jedną ze Stron, w ciągu 7 dni od dnia doręczenia oświadczenia o odstąpieniu od Umowy, Wykonawca sporządzi, przy udziale Zamawiającego, protokół inwentaryzacji robót będących w toku, według stanu na dzień odstąpienia od Umowy. Do sporządzenia protokołu odpowiednie zastosowanie znajdują postanowienia § 9 ust. 4 i 5 Umowy.
2. Poza obowiązkiem, o którym mowa w ust.1, strony zobowiązują się do zabezpieczenia przerwanych robót, na koszt strony, której zachowanie było przyczyną odstąpienia od umowy.

## **VIII. Kary umowne**

### **§ 16.**

1. Wykonawca zapłaci Zamawiającemu kary umowne w następujących okolicznościach:
  - 1) za zwłokę w wykonaniu przedmiotu Umowy – w wysokości 0,2 % wynagrodzenia brutto za przedmiot umowy za każdy dzień zwłoki,
  - 2) za zwłokę w usunięciu wad (usterek) stwierdzonych przy odbiorze lub w okresie gwarancji i rękojmi - w wysokości 0,2 % wartości brutto wadliwego elementu, licząc od daty wyznaczonej na usunięcie wad (usterek) za każdy dzień zwłoki, za element należy rozumieć pozycję kosztorysu,
  - 3) za brak posiadania ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej zgodnie z postanowieniami § 7 ust. 1 pkt 14 Umowy – w kwocie 1.000 zł za każdy dzień przerwy w podleganiu temu ubezpieczeniu.
2. Za odstąpienie od umowy z przyczyn leżących po stronie Wykonawcy, Wykonawca zapłaci Zamawiającemu karę umowną w wysokości 10% wynagrodzenia brutto określonego w § 10 ust.1 Umowy.

### **§ 17.**

Zamawiający zapłaci Wykonawcy kary umowne w następujących okolicznościach:

- 1) za zwłokę w odbiorze przedmiotu umowy w wysokości 0,2% wynagrodzenia brutto za przedmiot umowy określony w § 1, za każdy dzień zwłoki, licząc od dnia następnego po dniu, w którym odbiór powinien zostać rozpoczęty,
- 2) z tytułu odstąpienia od umowy z przyczyn zależnych od Zamawiającego – w wysokości 10% wynagrodzenia brutto za przedmiot Umowy, określonego w § 10 pkt 1 umowy

### **§ 18.**

Jeżeli zastrzeżona kara umowna nie pokryje w całości poniesionej szkody, Zamawiający może dochodzić odszkodowania przewyższającego karę umowną do wysokości rzeczywiście poniesionej szkody.

### **§ 19.**

Wykonawca wyraża zgodę na potrącenie kar umownych lub innych należności wynikających z niniejszej umowy z przysługującego mu wynagrodzenia.

## **IX. Postanowienia końcowe**

### **§ 20.**

1. Wszelkie zmiany treści niniejszej Umowy wymagają zachowania formy pisemnego aneksu pod rygorem nieważności.
2. Niedopuszczalna jest zmiana umowy poprzez wprowadzenie nowych postanowień, które niekorzystnych dla Zamawiającego, jeżeli przy ich uwzględnieniu należałoby zmienić treść oferty, na podstawie której dokonano wyboru Wykonawcy. Dopuszczalna jest jednak powyższa zmiana, jeżeli jej konieczność jest spowodowana zaistnieniem siły wyższej, która w chwili zawarcia umowy nie była możliwa do przewidzenia.
3. Strony zobowiązane są do pisemnego powiadomienia się w ciągu 7 dni o zmianie adresu siedziby. Strony oświadczają, że korespondencję wysłaną na adres wskazany na wstępie umowy uważa się za skutecznie dostarczoną, chyba że druga Strona umowy wykona skutecznie obowiązek określony w zdaniu poprzedzającym.

**§ 21.**

3. Wszystkie załączniki wymienione w treści Umowy stanowią jej integralną część.
4. Spory wynikłe na tle wykonania niniejszej Umowy będzie rozstrzygać Sąd Powszechny właściwy dla siedziby Zamawiającego.
5. W sprawach nie uregulowanych niniejszą umową będą miały zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego oraz przepisy ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku - Prawo Budowlane.

**§ 22.**

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

**Zamawiający**

**Wykonawca**