

Umowa nr ...../2022

Zawarta w dniu .....2022 r., w Redzie pomiędzy:

Spółdzielnią Mieszkaniową w Redzie z siedzibą przy ul. Łąkowej 29A, 84-240 Reda, działającą w oparciu o wpis do Krajowego Rejestru Sądowego numerem KRS 0000333978, NIP 588-23-26-751, REGON 220863618, reprezentowaną przez:

1. Czesława Wilczyńskiego - Prezesa Zarządu,
2. Irenę Mazurowską - Członka Zarządu

zwaną w treści umowy: Zamawiającym,

a

firmą ....., NIP ....., reprezentowaną przez:

..... .

zwaną w dalszej treści umowy: Wykonawcą,  
łącznie zwanych „Stronami”.

W rezultacie wyboru przez Zamawiającego, w drodze ogłoszonego konkursu, oferty Wykonawcy jako najkorzystniejszej, zawiera umowę następującej treści:

§ 1

PRZEDMIOT UMOWY

1. Zamawiający powierza, a Wykonawca przyjmuje do wykonywania prace polegające na wymianie poziomów z wyniesieniem zaworów z piwnic lokatorskich na instalacji zimnej i ciepłej wody oraz cyrkulacji w budynkach:
  - Ul. Łąkowa nr: 17,19,22,23,25,31,32,33,37,39,43,47
  - Ul. Spokojna nr: 27,37,39,41
2. Zakres prac został określony przez Zamawiającego w przedmiarach robót, które stanowią integralną część niniejszej Umowy w formie **Załączników 1A, 1B, 1C, 1D, 1E, 1F, 1G, 1H**.
3. Zamawiający uprawniony jest do zwiększenia zakresu robót będących przedmiotem umowy. W takim przypadku Wykonawca złoży Zamawiającemu ofertę na dodatkowe prace.
4. Zamawiający uprawniony jest do zmniejszenia zakresu robót będących przedmiotem umowy. W takim przypadku Wykonawca przedstawi Zamawiającemu ponowną wycenę.
5. Przedmiot Umowy będzie wykonywany zgodnie z warunkami opisanymi w pkt.1 i pkt.2 zgodnie z przepisami prawa budowlanego, BHP, przeciwpożarowymi, o ochronie środowiska i innymi, mającymi ścisły związek z jego realizacją oraz z godnie z zasadami wiedzy i technicznej sztuki budowlanej.

§ 2

TERMINY REALIZACJI

1. Wykonawca zobowiązuje się wykonać przedmiot Umowy do dnia 30.11.2022 r.
2. Przekazanie miejsca prowadzenia robót odbywało się będzie protokolarnie, osobno na każdy budynek.
3. Wykonawca zobowiązuje się rozpocząć prace będące przedmiotem Umowy w terminie uzgodnionym z Zamawiającym.
4. Zamawiający zobowiązuje się do odbioru zakończonych robót na każdym budynku w terminie 5 dni roboczych od dnia zgłoszenia przez Wykonawcę gotowości do odbioru.
5. Zakończenie robót nastąpi na podstawie podpisanego przez Strony bezusterkowego protokołu odbioru całości zakresu umowy.

6. Przedłużenie umownego terminu wykonania przedmiotu Umowy określonego w ust. 1 może nastąpić jedynie w formie aneksu do Umowy.

### § 3

#### DOKUMENTY ROBÓT

1. Dokumenty realizacji robót stanowią:
  - a) Przedmiary, specyfikacje, kosztorysy,
  - b) Inne dokumenty związane z realizacją Umowy.
2. Wszystkie dokumenty będą odpowiednio zabezpieczone i przechowywane przez Wykonawcę i pozostaną pod jego opieką dopóki nie zostaną przejęte przez Zamawiającego.

### § 4

#### FORMA I WYSOKOŚĆ WYNAGRODZENIA

1. Za wykonanie całości przedmiotu Umowy opisanego w § 1 Wykonawca otrzyma wynagrodzenie w wysokości określonej w „Zestawieniu budynków z wyceną robót” **stanowiącą Załącznik nr 2** do Umowy.  
Wynagrodzenie za całość robót określonych w § 1 wynosi ..... brutto.  
(słownie brutto zł: .....100).
2. Określona powyżej wartość brutto stanowi podstawę do obliczania kaucji gwarancyjnej i naliczania kar umownych.
3. Wartość robót ustalona została na podstawie oferty z dnia .....2022 r. oraz negocjacji przeprowadzonej w dniu .....2022 r.
4. Podstawą do wystawienia faktury VAT przez Wykonawcę, będzie podpisany przez zamawiającego protokół odbioru robót, sporządzony oddzielnie dla każdego budynku wraz z załącznikami.
5. Wynagrodzenie, o którym mowa w ust. 1 zawiera: koszty wszystkich prac określonych w przedmiarach robót, a także koszty wszelkich prac, bez których wykonanie zamówienia byłoby niemożliwe, tj. wszelkie prace przygotowawcze, prace porządkowe po zakończeniu robót, podatki i opłaty oraz koszty ubezpieczenia.

### § 5

#### FAKTUROWANIE I WARUNKI PŁATNOŚCI

1. Zapłata wynagrodzenia nastąpi po dokonaniu obioru prac przez Zamawiającego, na podstawie prawidłowo wystawionej faktury VAT po dokonaniu bezusterkowego odbioru robót określonych w § 1 Umowy. Wykonawca wystawi fakturę, osobno na każdy budynek.
2. Termin płatności wynagrodzenia:
  - Wynagrodzenie będzie wypłacane w terminie 14 dni od dnia doręczenia do siedziby Zamawiającego prawidłowo wystawionej faktury VAT.
  - Zamawiający zatrzyma z każdej wystawionej przez Wykonawcę faktury VAT 3% jej wartości brutto tytułem zabezpieczenia w formie nieoprocentowanej kaucji gwarancyjnej, która to kwota zostanie zwrócona po upływie okresu gwarancji.
3. Zapłata wynagrodzenia nastąpi przelewem, na rachunek bankowy Wykonawcy, wskazany na fakturze VAT, z zastosowaniem mechanizmu podzielonej płatności, w terminie 14 dni od daty dostarczenia przez Wykonawcę prawidłowo wystawionej faktury, zgodnie z przepisami Ustawy o VAT oraz wszelkimi warunkami określonymi w przepisach podatkowych i rachunkowych.
4. W przypadku nieterminowej płatności faktury VAT, Wykonawcy przysługuje prawo dochodzenia odsetek za opóźnienie.

## § 6 GWARANCJA

1. Wykonawca udziela Zamawiającemu gwarancji jakości na wykonane roboty, na okres ..... miesięcy.
2. Okres gwarancji rozpoczyna się w dniu podpisania przez Strony protokołu odbioru na danym budynku.
3. W okresie gwarancji Wykonawca na swój koszt usunie wszystkie wykryte w tym czasie wady zmniejszające wartość użytkową, techniczną i estetyczną rezultatów prac objętych niniejszą umową.
4. Po wykryciu wady w okresie gwarancji Zamawiający obowiązany jest zawiadomić Wykonawcę na piśmie. Po otrzymaniu zawiadomienia, o którym mowa w zdaniu poprzednim, Wykonawca obowiązany jest niezwłocznie podjąć prace mające na celu usunięcie wady nie później niż w ciągu 5 dni roboczych i usunąć je w terminie uzgodnionym z Zamawiającym, nie dłuższym jednak niż 10 dni roboczych od dnia rozpoczęcia prac.
5. Usunięcie wad powinno być stwierdzone protokolarnie. W przypadku, gdy Zamawiający będzie miał zastrzeżenia do sposobu usunięcia wady, bądź do rezultatu jej usunięcia – zgłosi te zastrzeżenia w protokole. W takim przypadku uważa się, że wada nie została usunięta w terminie.
6. W przypadku nieusunięcia wady w terminie wskazanym w ust. 4 Zamawiający ma prawo usunąć wady na koszt Wykonawcy.
7. Zamawiający ma prawo potrącić należności, o których mowa w ust. 6 z kaucji gwarancyjnej, o której mowa w § 5 umowy.
8. Niniejsza Umowa stanowi dokument gwarancyjny w rozumieniu przepisu z art. 577<sup>2</sup> k.c.
9. Zamawiający, przed zakończeniem okresu gwarancji przeprowadzi z udziałem Wykonawcy komisyjny przegląd wykonanych robót na 30 dni przed upływem okresu określonego w § 6 ust. 1 Umowy.
10. Przegląd gwarancyjny polegał będzie na ocenie wykonanych robót związanych z usunięciem wad powstałych w okresie gwarancji i rękojmi, wskazanych w protokołach spisanych na tę okoliczność.
11. W przypadku zgłoszenia przez Zamawiającego zastrzeżeń w trakcie przeglądu gwarancyjnego, stosuje się postanowienia zapisu z § 6 ust. 3-7 Umowy.

## § 7 OSOBY REPREZENTUJĄCE STRONY PRZY WYKONYWANIU UMOWY

1. Zamawiający wyznacza przedstawiciela:  
Adam Grubba – Specjalista ds. Technicznych, tel.: 516 015 197
2. Wykonawca wyznacza przedstawiciela:  
..... tel.: .....

Osoby wskazane w ust. 1 i ust. 2 uprawnione są do wykonywania organizacyjnych, roboczych ustaleń oraz dokonywania czynności faktycznych, związanych z realizacją Umowy. W przypadku zmiany osób wskazanych w ust. 1 i 2, bądź danych ich dotyczących, Strony wzajemnie przeکاżą sobie informacje, w formie pisemnej.

## § 8 OBOWIĄZKI STRON

### **Obowiązki Zamawiającego:**

1. Wskazanie i protokolarnie przekazanie Wykonawcy terenu prowadzenia robót.
2. Zapewnienie stałego nadzoru nad przebiegiem realizacji przedmiotu Umowy.
3. Zapewnienie środków niezbędnych do terminowej zapłaty wynagrodzenia Wykonawcy.
4. Udostępnienie dokumentów potrzebnych do realizacji przedmiotu Umowy.

5. Umożliwienie Wykonawcy, korzystania z dostępu do wody i innych mediów z zastrzeżeniem zapisu pkt. A9 poniżej.

#### **Obowiązki Wykonawcy:**

##### **A. W zakresie organizacji prac**

1. Wykonawca jest zobowiązany do protokolarnego przejścia miejsca prowadzenia robót.
2. Wykonawca jest zobowiązany zabezpieczyć stałą obecność osoby odpowiedzialnej, a przypadku jej nieobecności do wskazania osoby zastępującej wskazanej w § 7 ust. 2 Umowy.
3. Wykonawca zobowiązany jest do zapewnienia bezpieczeństwa wszystkich osób upoważnionych do przebywania na terenie wykonywanych robót.
4. Prace można wykonywać w dni powszednie w godzinach od 7<sup>00</sup> do 19<sup>00</sup> oraz w soboty w godzinach od 7<sup>00</sup> do 14<sup>00</sup>
5. Wykonawca z co najmniej 3 dni przed przystąpieniem do prac na danym budynku, powiadomi mieszkańców poprzez wywieszenie informacji na tablicy ogłoszeń. Treść ogłoszenia zostanie ustalona z Zamawiającym.
6. Wykonawca zobowiązany jest do wykonania i utrzymania na swój koszt wszelkich osłon, celem ochrony drzwi i okien w piwnicach.
7. Wykonawca zobowiązany jest do prowadzenia prac i utrzymania porządku w czasie wykonywania robót w sposób zapewniający bezpieczeństwo budowy i pracujących na niej ludzi zgodnie z przepisami BHP, przeciwpożarowymi i ochrony środowiska.
8. Wykonawca jest odpowiedzialny za składowanie, wywóz i utylizację odpadów budowlanych i innych powstałych w trakcie wykonywania robót.
9. Wykonawca zorganizuje we własnym zakresie i na własny koszt zaplecze budowy, oraz zobowiązuje się do celu realizacji przedmiotu Umowy i funkcjonowania zaplecza budowy, a także zapewni pracownikom zaplecza sanitarnego, uzgodnionego z Zamawiającym – na koszt Wykonawcy. Za zużyte media Zamawiający obciąży Wykonawcę kwotą ryczałtową w wysokości:
  - za energię elektryczną 200zł brutto
  - za zimną wodę 150zł brutto
  - za ciepłą wodę 150zł brutto

##### **B. W zakresie realizacji prac**

1. Wykonawca we własnym zakresie zabezpieczy siły wykonawcze, sprzęt i wszystkie niezbędne materiały potrzebne do prawidłowego wykonania przedmiotu Umowy.
2. Jest zobowiązany do stosowania odpowiednich materiałów i technologii posiadających wszelkie wymagane przez polskie prawo atesty, aprobaty i oznaczenia oraz dopuszczonych do obrotu i powszechnego lub jednostkowego stosowania w budownictwie; dostarczenie wszelkich wymaganych wyników badań, prób i sprawdzeń materiałów stosowanych w trakcie wykonywania robót; dostarczenia wszelkich wymaganych atestów, certyfikatów i świadectw dopuszczenia dla stosowanych materiałów i technologii; kontroli, jakości.
3. Wykonawca powinien chronić przed uszkodzeniem i kradzieżą wykonane przez siebie prace i materiały przeznaczone do wykonania zakresu robót, do chwili obioru robót na danym budynku.
4. Wszelkie straty w materiałach i pracach powstałe w okresie, w którym Wykonawca jest za nie odpowiedzialny ma – niezależnie od tego z jakich przyczyn powstały- naprawić na własny koszt, w taki sposób by odpowiadały wymaganiom Umowy.
5. Wykonawca jest odpowiedzialny i ponosi wszelkie koszty z tytułu strat materialnych powstałych w związku z zaistnieniem zdarzeń losowych i odpowiedzialności cywilnej, w czasie realizacji prac objętych Umową, niezależnie od tego z jakich przyczyn powstały. Wykonawca niezwłocznie naprawi, na własny koszt, szkody powstałe w związku z wykonywaniem robót, w mieniu Zamawiającego lub osób trzecich.
6. Po zakończeniu prac, Wykonawca zobowiązany jest przywrócić miejsce prowadzenia robót do stanu poprzedniego.
7. Zamawiający zastrzega sobie prawo do zgłaszania zastrzeżeń i żądania od Wykonawcy usunięcia z terenu wykonywania robót każdej osoby, która jego zdanie zachowuje się niewłaściwie lub jest uznana przez Zamawiającego za niepożądaną.

8. Wykonawca ma obowiązek dostarczyć Zamawiającemu, przed podpisaniem protokołu odbioru, wszelkie atesty, certyfikaty, świadectwa i aprobaty materiałów użytych do wykonania zamówienia.
9. Data podpisania protokołu odbioru robót przez Zamawiającego jest uznana, jako data wykonania i przekazania przedmiotu Umowy Zamawiającemu.

## § 9

### PROCEDURA ODBIORU ROBÓT

1. Wykonawca zgłosi Zamawiającemu gotowość dokonania odbioru robót nie później niż 3 dni przed terminem zakończenia prac na danym budynku.
2. Odbiór zostanie dokonany w terminie określonym w § 2, ust. 4 Umowy.
3. Z odbioru robót zostanie sporządzony protokół, oddzielnie dla każdego budynku. Jeżeli w trakcie odbioru robót zostaną stwierdzone usterki, bądź Zamawiający będzie miał zastrzeżenia co do sposobu realizacji robót, Wykonawca zobowiązany jest do usunięcia usterek na własny koszt lub realizacji prac zgodnie z wytycznymi Zamawiającego w nieprzekraczalnym terminie 10 dni roboczych. Do czasu usunięcia usterek, odbiór robót zostaje wstrzymany. W przypadku nieusunięcia usterek, bądź niezrealizowania prac w sposób uwzględniający zastrzeżenia Zamawiającego, lub też uchybienia terminowi, o którym mowa powyżej, Zamawiający ma prawo naliczyć kary umowne w wysokości określonej w § 10, ust. Umowy.
4. Rzeczywistym terminem zakończenia realizacji robót na każdym budynku jest dzień obustronnego podpisania protokołu odbioru robót bez zastrzeżeń.
5. Wykonawca ma obowiązek, na każde wezwanie Zamawiającego przedstawić informację o stanie i przebiegu wykonywanych robót.

## § 10

### KARY UMOWNE

1. Wykonawca zapłaci Zamawiającemu kary umowne:
  - a. z tytułu odstąpienia od umowy z przyczyn niezależnych od Zamawiającego w wysokości 10 % wynagrodzenia umownego brutto.
  - b. za opóźnienie w realizacji przedmiotu umowy, za każdy dzień opóźnienia 0,1 % od kwoty wskazanej w § 4 umowy.
  - c. za każdy dzień opóźnienia w usunięciu wad stwierdzonych w trakcie odbioru robót oraz w okresie gwarancji, wykonawca zapłaci Zamawiającemu karę umowną w wysokości 0,25% wynagrodzenia umownego brutto za całość robót, liczona od dnia wyznaczonego na usunięcie wad.
2. Za każdy dzień opóźnienia w zapłacie za fakturę VAT Wykonawca ma prawo naliczyć ustawowe odsetki za opóźnienie.
3. W przypadku gdyby Wykonawca odstąpił od realizacji przedmiotu Umowy, zapłaci Zamawiającemu, niezależnie od kar umownych naliczonych od innych tytułów, karę umowną w wysokości 20% wartości wynagrodzenia umownego brutto. W takim przypadku, Wykonawca traci również prawo do umówionego wynagrodzenia. Za odstąpienia od realizacji przedmiotu Umowy Strony uznają wstrzymanie rozpoczętych robót przez okres co najmniej 5 dni roboczych i nie podjęcie ich przez Wykonawcę pomimo wezwań Zamawiającego.
4. Wykonawca zapłaci Zamawiającemu odszkodowanie w wysokości wskazanej w ust. 3 w przypadku rozwiązania umowy przez Zamawiającego z przyczyn i w trybie wskazanym w § 11 ust. 1 Umowy.
5. Zamawiający zastrzega sobie prawo do odszkodowania uzupełniającego przenoszącego wysokość kar umownych do wysokości poniesionej szkody.

## § 11

### ODSTĄPIENIE LUB ROZWIĄZANIE UMOWY

1. Zamawiający zastrzega sobie prawo do rozwiązania Umowy za skutkiem natychmiastowym, jeśli Wykonawca:
  - nie przystąpi do wykonania Umowy w przewidzianym terminie,
  - prowadzi roboty niezgodnie z zakresem określonym w § 1 ust. 2 Umowy i technologią wykonywania robót,
  - wstrzyma bez z gody Zamawiającego wykonanie robót na okres ponad 5 dni roboczych,
  - prowadzi roboty w sposób zagrażający bezpieczeństwu swoich pracowników i osób trzecich,
2. Po rozwiązaniu Umowy, Zamawiający niezwłocznie dokona zabezpieczenia terenu prowadzonych robót, oraz dokona inwentaryzacji wykonanych robót.
3. W przypadku rozwiązania Umowy z winy Wykonawcy, Zamawiający zapłaci Wykonawcy za roboty wykonane i odebrane do dnia rozwiązania Umowy.
4. W przypadku rozwiązania Umowy z winy Wykonawcy w szczególności w przypadkach określonych w ust. 1, Wykonawca zostanie obciążony kosztami wykonawstwa zastępczego.

## § 12

### INNE POSTANOWIENIA UMOWNE

1. Wykonawca oświadcza, że dokonał wizji lokalnej i zapoznał się z warunkami prowadzenia robót.
2. Wykonawca oświadcza, że posiada ubezpieczenie OC związane ze specyfiką wykonywanych robót, które stanowi **Załącznik nr 3 do Umowy**.

## § 13

### POSTANOWIENIA KOŃCOWE

1. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego.
2. Ewentualne spory wynikłe na tle wykonania umowy rozstrzygane będą przez sądy powszechne według właściwości ogólnej.
3. Wszelkie zmiany warunków niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
4. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym egzemplarzu dla każdej ze stron.

#### Załączniki:

1. Przedmiary robót – Załączniki nr 1A, 1B, 1C, 1D, 1E, 1F 1G, 1H
2. Zestawieniu budynków z wyceną robót - Załącznik nr 2
3. Polisa ubezpieczenia OC Wykonawcy - Załącznik nr 3

ZAMAWIAJĄCY:

WYKONAWCA: