

# UMOWA nr ...../TT/2019

zawarta w dniu ..... pomiędzy:

**Spółdzielnię Mieszkaniową „CHEMIK” z siedzibą w Policach przy ul. Roweckiego 42** prowadzącą działalność na podstawie wpisu do Rejestru Przedsiębiorców pod numerem KRS 0000023957, NIP 851-10-01-105 , którą reprezentują:

**1. Prezes Zarządu** - .....

zwaną dalej „**Zamawiającym**”,

a

..... z siedzibą w..... przy ul. ....  
działającą na podstawie wpisu do .....pod numerem  
..... reprezentowaną przez :

.....

- .....

zwaną w dalszej części umowy „**Wykonawcą**”.

## § 1.

Niniejsza umowa zostaje zawarta w wyniku wyboru Wykonawcy w trybie „przetargu nieograniczonego” zgodnie z Regulaminem udzielania zamówień na roboty budowlane, dostawy oraz wykonywanie usług na rzecz SM ”Chemik”.

## § 2.

Zamawiający powierza a Wykonawca podejmuje się wykonać remont polegający na wymianie 18 pionów łazienkowych wraz z poziomami instalacji kanalizacji sanitarnej, zimnej wody, ciepłej wody, cyrkulacji i centralnego ogrzewania, oraz czyszczenia i malowania pionów instalacji gazowych ” w budynku przy ul. Wróblewskiego7a- 7i w Policach.

## § 3

1. Strony ustaliły wynagrodzenie ryczałtowe płatne za zrealizowany zakres robót objętych niniejszą umową w wysokości:

..... brutto

słownie: ..... brutto

2. Dopuszcza się dokonywanie odbiorów częściowych i wystawianych na tej podstawie faktur przejściowych, nie więcej jak 3 faktury.

3. Faktura będzie opłacona w ciągu 14 dni od daty jej otrzymania przez Zamawiającego wraz z protokołem odbioru końcowego.

4. Za datę zapłaty przyjmuje się datę obciążenia rachunku bankowego Zamawiającego. Zapłata dokonana zostanie na rachunek bankowy Wykonawcy wskazany na fakturze.

#### § 4

1. Wykonawca zobowiązuje się wykonać zakresy robót określonych niniejszą umową w terminach:  
Rozpoczęcie.....  
Zakończenie.....
2. Wykonawca wykona przedmiot zamówienia z materiałów własnych i odpowiadających wymogom art.10 Ustawy Prawo budowlane oraz przy zaangażowaniu własnego sprzętu, stosując materiały określone w złożonej ofercie.
3. Niedopuszczalne jest wprowadzenie przez Wykonawcę podwykonawców bez pisemnej zgody Zamawiającego. W przypadku wprowadzenia przez Wykonawcę podwykonawców bez pisemnej zgody Zamawiającego wszelkie konsekwencje z tego wynikające obciążają Wykonawcę.
4. W przypadku zapytań ze strony Zamawiającego dotyczących technologii wykonywanych robót Wykonawca ma obowiązek udzielić wyczerpujących wyjaśnień.
5. Wykonawca udziela ..... **letniej gwarancji** na wykonane prace, która rozpoczyna się od dnia następnego po podpisaniu protokołu odbioru końcowego.

#### § 5

1. Wykonawca oświadcza, że posiada niezbędną wiedzę techniczną oraz uprawnienia do realizacji robót będących przedmiotem niniejszej umowy.
2. Wykonawca ma obowiązek informować Zamawiającego o wszelkich zmianach w swoich dokumentach rejestrowych.

#### § 6

1. Wykonawca zobowiązuje się do realizacji przedmiotu umowy zgodnie ze szczegółową specyfikacją istotnych warunków zamówienia, złożoną ofertą, zaleceniami Zamawiającego, obowiązującymi warunkami technicznymi i sztuką budowlaną, a w szczególności:  
Zakres prac w szczególności obejmuje:
  - wymiana instalacji kanalizacji sanitarnej z rur PCV we wnętrzu budynku (demontaż i montaż),
  - wymiana instalacji wody zimnej i ciepłej z cyrkulacją na plastikową PPR we wnętrzu budynku do wodomierzy(demontaż i montaż),
  - wymiana instalacji centralnego ogrzewania na plastikową PEX we wnętrzu budynku (demontaż i montaż), piony łazienkowe bez poziomów
  - wykonanie/odtworzenie połączeń wszystkich urządzeń w mieszkaniach i ich uszczelnienie,

- przy przejściach rur przez stropy należy montować tuleje dystansowe lub wykonać izolacje ze spienionego PE
  - uszczelnienie wyjścia rury kanalizacyjnej w piwnicy,
  - montaż otulin termoizolacyjnych na rurach c.w.u., cyrkulacji oraz c.o (piony i poziomy)
  - przywrócenie szachtów do stanu pierwotnego bez odtwarzania wystroju „lokatorskiego”(glazura, boazeria, itp.),
  - sprawdzenie szczelności instalacji ,
  - czyszczenie i malowanie instalacji gazowej.
  - spisanie protokołów numeracji plomb wodomierzy (demontaż i montaż)
2. Przedstawicielem Wykonawcy na budowie jest: .....
3. Przedstawicielem Zamawiającego jest : .....

## § 7

1. Wykonawca wniósł zabezpieczenie należytego wykonania umowy w wysokości ... zł.
2. Zabezpieczenie należytego wykonania umowy służy pokryciu roszczeń Zamawiającego z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania umowy, w tym m.in. kar umownych, odszkodowania, kosztów wykonawstwa zastępczego.
3. Zwrot zabezpieczenia nastąpi:
  - a) w wysokości 70% jej wartości nominalnej w terminie 30 dni od daty wykonania zamówienia,
  - b) w wysokości 30% w terminie do 30 dni po upływie terminu rękojmi za wady.
4. Zabezpieczenie nie podlega waloryzacji.
5. Na kwotę zabezpieczenia należytego wykonania umowy zostanie zaliczone wadium wniesione przez Wykonawcę

## § 8

Obowiązki stron:

1. Zamawiający przekazuje Wykonawcy w terminie 7 dni roboczych od daty zawarcia umowy: plac budowy – ze wskazaniem miejsc poboru mediów niezbędnych do wykonania przedmiotu umowy.
2. Wykonawca zobowiązany jest:
  - a) zorganizować i wyposażyć zaplecze budowy w miejscu wskazanym przez Zamawiającego,
  - b) doprowadzić na swój koszt niezbędne media, oraz pokryć koszty ich poboru,
  - c) zapewnić pełną ochronę i zabezpieczenie terenu budowy,
  - d) oznakować teren budowy,

- e) przestrzegać przepisów prawa budowlanego, bezpieczeństwa i higieny pracy, bezpieczeństwa pożarowego, umożliwić wstęp na teren budowy pracownikom organów nadzoru budowlanego celem dokonania kontroli i udzielanie im informacji i danych wymaganych przepisami,  
*Wstrzymanie robót przez nadzór inwestorski, Państwowy Nadzór Budowlany czy też Państwową Inspekcję Pracy, wynikające z nieprzestrzegania przez Wykonawcę ww. przepisów, obciąża wyłącznie Wykonawcę i nie przedłuża terminów realizacji robót.*
- f) przekazać Zamawiającemu przedmiot umowy po uprzednim sprawdzeniu poprawności jego wykonania,
- g) niezwłocznie usunąć ujawnione usterki,
- h) po zakończeniu robót uporządkować miejsce pracy przywracając je do stanu pierwotnego,
- i) zawiadamiać Zamawiającego (Inspektora nadzoru) o wykonaniu robót zanikających i ulegających zakryciu, przed ich zakryciem.

## § 9

1. Zamawiający wyznaczy datę i rozpocznie czynności odbioru robót w ciągu 10 dni od daty zawiadomienia go o osiągnięciu gotowości do odbioru danego etapu. Zakończenie czynności odbioru powinno nastąpić najpóźniej w 7 dniu roboczym licząc od daty rozpoczęcia odbioru.
2. W odbiorze uczestniczyć będą przedstawiciele Zamawiającego i Wykonawcy.
3. Obowiązek zawiadomienia uczestników odbioru o wyznaczonym terminie i miejscu spotkania ciąży na Zamawiającym.
4. Wykonawca przedłoży Zamawiającemu w trakcie odbioru następujące dokumenty pozwalające na ocenę prawidłowości wykonania przedmiotu odbioru (atesty na wbudowane materiały).
5. Protokół odbioru końcowego dla danego etapu sporządzony zostanie w dniu zakończeniu czynności odbiorowych.

## § 10

Strony ustalają odpowiedzialność odszkodowawczą w formie kar umownych z następujących tytułów i w podanych wysokościach:

- 1) **Wykonawca** zapłaci **Zamawiającemu** kary pieniężne:
  - a) za każdy dzień opóźnienia i w wykonaniu zleconych prac objętych umową - w wysokości 0,2 % wartości wynagrodzenia określonego w § 3 niniejszej umowy ,
  - b) za każdy dzień opóźnienia w terminie usunięcia wad - w wysokości 5 % wartości wynagrodzenia określonego w § 3 niniejszej umowy prac, których wady dotyczą,
  - c) za wprowadzenie na plac budowy Podwykonawcy, który nie został zgłoszony **Zamawiającemu** zgodnie z zapisami § 17, w wysokości 500,00 zł za każde zdarzenie,
  - d) w przypadku braku lub nieterminowej zapłaty wynagrodzenia należnego Podwykonawcom lub dalszym Podwykonawcom w wysokości 500,00 zł za każde zdarzenie,



- e) w przypadku nieprzedłożenia do zaakceptowania projektu umowy o podwykonawstwo, której przedmiotem są roboty budowlane, dostawy lub usługi lub projektu jej zmiany, w wysokości 500,00 zł za każde zdarzenie,
  - f) w przypadku nieprzedłożenia poświadczonej za zgodność z oryginałem kopii umowy o podwykonawstwo lub jej zmiany, w wysokości 500,00 zł za każde zdarzenie,
  - g) w przypadku braku zmiany umowy o podwykonawstwo w zakresie terminu zapłaty w wysokości 500,00 zł za każde zdarzenie,
- 2) **Zamawiający** zapłaci **Wykonawcy** karę pieniężną za każdy dzień opóźnienia w dokonaniu odbioru prac z przyczyn niezależnych od **Wykonawcy** - w wysokości 0,2 % wartości kosztorysu powykonawczego prac, którego zwłoka dotyczy,
  - 3) W przypadku poniesienia szkody przewyższającej karę umowną, Strony zastrzegają sobie prawo dochodzenia odszkodowania uzupełniającego.
  - 4) W przypadku niewłaściwego wykonywania przedmiotu umowy, Zamawiający ma prawo odstąpić od całej umowy bez konieczności wypłaty wynagrodzenia Wykonawcy za wykonane już roboty.
  - 5) W przypadku uchylania się Wykonawcy od usuwania usterek w terminie i zakresie ustalonym przez Zamawiającego Zamawiającemu służy prawo do wykonania zastępczego z tym, że Wykonawca zapłaci Zamawiającemu odszkodowanie w wysokości równowartości kosztów wykonawstwa zastępczego.
  - 6) Wykonawca oświadcza, że jest ubezpieczony od odpowiedzialności cywilnej i że kopie polisy dostarczył Zamawiającemu.
  - 7) Wykonawca wyraża zgodę na potrącenie kwot wynikłych z postanowień ust. 1 i 4 niniejszego paragrafu z wynagrodzenia określonego w § 3 niniejszej umowy.

## § 11

Oprócz wypadków wymienionych w treści tytułu XV Kodeksu cywilnego, stronom przysługuje prawo odstąpienia od umowy :

1. Zamawiającemu jeżeli:

- a) wystąpi istotna zmiana okoliczności powodująca, że wykonanie umowy nie leży w interesie Spółdzielni, czego nie można było przewidzieć w chwili zawarcia umowy (odstąpienie od umowy w tym wypadku może nastąpić w terminie miesiąca od powzięcia wiadomości o powyższych okolicznościach),
- b) zostanie ogłoszona upadłość lub rozwiązanie firmy Wykonawcy,
- c) zostanie wydany nakaz zajęcia majątku Wykonawcy,
- d) Wykonawca nie rozpoczął robót bez uzasadnionych przyczyn, oraz nie kontynuuje ich pomimo wezwania Zamawiającego złożonego na piśmie.

2. Wykonawcy jeżeli:


- a) Zamawiający odmawia bez uzasadnionej przyczyny odbioru robót lub odmawia podpisania protokołu odbioru robót,
- b) Zamawiający zawiadomi Wykonawcę, iż wobec zaistnienia uprzednio nie przewidzianych okoliczności nie będzie mógł spełniać swoich zobowiązań wobec Wykonawcy.

3. Odstąpienie od umowy powinno nastąpić w formie pisemnej pod rygorem nieważności

takiego oświadczenia i powinno zawierać uzasadnienie.

4. W wypadku odstąpienia od umowy Wykonawcę i Zamawiającego obciążają następujące obowiązki szczegółowe:
  - a) w terminie 7 dni od daty odstąpienia od umowy Wykonawca przy udziale Zamawiającego sporządzi szczegółowy protokół inwentaryzacji robót w toku według stanu na dzień odstąpienia,
  - b) Wykonawca zabezpieczy przerwane roboty w zakresie obustronnie uzgodnionym na koszt tej strony, która odstąpiła od umowy,
  - c) Wykonawca sporządzi wykaz tych materiałów, które nie mogą być wykorzystane przez niego do realizacji innych robót, jeżeli odstąpienie od umowy nastąpiło z przyczyn niezależnych od Wykonawcy,
  - d) Wykonawca niezwłocznie, a nie później niż w terminie 30 dni usunie z terenu budowy urządzenia techniczne przez niego dostarczone lub wzniesione.
5. Zamawiający w razie odstąpienia od umowy z przyczyn, za które Wykonawca nie odpowiada, zobowiązany jest do :
  - a) dokonania odbioru robót przerwanych, oraz do zapłaty wynagrodzenia za roboty wykonane do dnia przerwania,
  - b) przejścia od Wykonawcy pod swój nadzór teren budowy.
6. W przypadku odstąpienia od umowy przez Wykonawcę lub Zamawiającego z przyczyn wymienionych w niniejszym paragrafie, nie będą stosowane kary umowne.

## § 12

1. Wykonawca jest odpowiedzialny, względem Zamawiającego, za wady zmniejszające wartość lub użyteczność wykonanego przedmiotu umowy ze względu na jego cel określony w umowie.
  2. W razie stwierdzenia w toku czynności odbioru lub w okresie gwarancji istnienia wad nie nadających się do usunięcia Zamawiający może:
    - a) jeżeli wady nie uniemożliwiają użytkowania przedmiotu umowy zgodnie z jego przeznaczeniem – obniżyć wynagrodzenie za ten przedmiot odpowiednio do utraconej wartości użytkowej i technicznej;
    - b) jeżeli wady uniemożliwiają użytkowanie przedmiotu umowy zgodnie z jego przeznaczeniem – żądać wykonania przedmiotu umowy po raz drugi, zachowując prawo domagania się od Wykonawcy kar umownych .
  3. O wykryciu wady Zamawiający obowiązany jest zawiadomić Wykonawcę na piśmie w ciągu 7 dni od daty jej ujawnienia.
  4. Istnienie wady powinno być stwierdzone protokolarnie. O dacie i miejscu oględzin mających na celu jej stwierdzenie Zamawiający zawiadomi Wykonawcę na piśmie na 7 dni przed dokonaniem oględzin, chyba, że strony umówią się inaczej. Zamawiający wyznaczy termin na usunięcie wad.
  5. Usunięcie wad winno być stwierdzone protokolarnie.
- 

6. Wykonawca nie może odmówić usunięcia wad na swój koszt, bez względu na wysokość z tym związanych kosztów. § 10 ust.4 stosuje się odpowiednio.
7. Wykonawca zobowiązuje się wobec Zamawiającego do spełnienia wszystkich roszczeń wynikłych z tytułu nienależytego wykonania przedmiotu umowy na podstawie obowiązujących przepisów Kodeksu cywilnego o rękojmi za wady fizyczne i gwarancji.

### § 13

1. W sprawach nieuregulowanych umową będą miały zastosowanie odpowiednie przepisy Kodeksu cywilnego.
2. Wszelkie spory powstałe na tle wykonania postanowień niniejszej umowy będą rozstrzygane przez Sąd właściwy miejscowo dla siedziby Zamawiającego.
3. Wszelkie zmiany postanowień umownych mogą być dokonywane wyłącznie w drodze pisemnego aneksu pod rygorem nieważności.
4. Wykonawca nie może bez zgody Zamawiającego , dokonać przelewu wierzytelności wynikającej z niniejszej umowy na rzecz osoby trzeciej.
5. Umowę sporządzono w 2 jednobrzmiących egzemplarzach, po 1 dla każdej ze stron.

**ZAMAWIAJĄCY:**

**WYKONAWCA:**