

## UMOWA nr ...../TT/2023

zawarta w dniu ..... pomiędzy:

**Spółdzielnią Mieszkaniową „CHEMIK” z siedzibą w Policach przy ul. Roweckiego 42** wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000023957, NIP 851-10-01-105 ,  
którą reprezentują:

1. **Prezes Zarządu** - .....
2. **Wiceprezes Zarządu** - .....

zwaną dalej „**Zamawiającym**”,

a

.....  
.....  
.....

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” w Policach.

### § 2.

1. Wykonawca zobowiązuje się wykonać prace polegające na remoncie boksów wejściowych (17 szt.) do klatek schodowych w budynkach wielorodzinnych zlokalizowanych w Policach:

- ul. Wróblewskiego 7 a- i
- ul. Wróblewskiego 5 a-f, h-i

– zwany dalej „przedmiotem umowy”.

2. Wykonawca oświadcza, że przed podpisaniem niniejszej umowy dokładnie zapoznał się z SIWZ, przedmiarami robót oraz dokumentacją techniczną udostępnioną przez Zamawiającego i nie wnosi do nich zastrzeżeń oraz uznaje je za w pełni kompletne i wystarczające do wyceny przedmiotu umowy oraz do jego wykonania na warunkach określonych w niniejszej umowie za ustalone wynagrodzenie i w określonych w niniejszej umowie terminach. Wykonawca zobowiązany jest do wykonania w ramach niniejszej umowy wszelkich prac i świadczeń niezbędnych do zrealizowania przedmiotu umowy, również tych, których konieczność ujawni się w trakcie jej realizacji.



3. Zamawiający zobowiązuje się odebrać przedmiot umowy oraz zapłacić wynagrodzenie na warunkach określonych w umowie.
4. Szczegółowy zakres robót objętych przedmiotem umowy określony został w Specyfikacji Istotnych Warunków Zamówienia, która stanowi załącznik do niniejszej umowy.

### § 3

1. Zamawiający zapłaci Wykonawcy wynagrodzenie ryczałtowe w wysokości (...) zł brutto (słownie ...), po wykonaniu przedmiotu umowy, na podstawie faktury wystawionej przez Wykonawcę.
2. Wynagrodzenie płatne będzie w terminie 14 dni od doręczenia Zamawiającemu prawidłowo wystawionej faktury, przelewem na rachunek bankowy Wykonawcy.
3. Podstawą do wystawienia faktury jest bezusterkowy protokół odbioru podpisany przez obie Strony.
4. Za datę zapłaty przyjmuje się datę obciążenia rachunku bankowego Zamawiającego. Zapłata dokonana zostanie na rachunek bankowy Wykonawcy wskazany na fakturze.
5. Strony ustalają częściową zapłatę wynagrodzenia każdorazowo po zakończeniu części robót i po protokolarnym częściowym odbiorze wykonanych prac:
  1. ul. Wróblewskiego 7 a- i - na kwotę ..... zł
  2. ul. Wróblewskiego 5 a-f, h-i - na kwotę ..... zł

### § 4

1. Wykonawca zobowiązuje się wykonać zakresy robót określonych niniejszą umową w terminie do **25.10.2023r.**
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. Wykonawca wykona przedmiot umowy siłami własnymi, bez udziału podwykonawców.
4. Zamawiający może wyrazić zgodę na wykonanie części przedmiotu umowy przy pomocy podwykonawców, jednak wymaga to zmiany umowy w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
5. W przypadku zapytań ze strony Zamawiającego dotyczących technologii wykonywanych robót Wykonawca ma obowiązek udzielić wyczerpujących wyjaśnień.

### § 5

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

### § 6


1. Przedstawicielem Wykonawcy jest: .....
2. Przedstawicielem Zamawiającego jest : Beata Stangret .

## § 7

1. Zamawiający przekazuje Wykonawcy teren wykonywania prac w terminie 7 dni od daty zgłoszenia przez Wykonawcę gotowości do rozpoczęcia prac – ze wskazaniem miejsc poboru mediów niezbędnych do wykonania przedmiotu umowy.
2. Wykonawca zobowiązany jest:
  - a) zorganizować i wyposażyć zaplecze w miejscu wskazanym przez Zamawiającego,
  - b) doprowadzić na swój koszt niezbędne media, oraz pokryć koszty ich poboru,
  - c) zapewnić pełną ochronę i zabezpieczenie terenu wykonywania prac,
  - d) oznakować teren wykonywania prac,
  - e) przestrzegać przepisów prawa budowlanego, bezpieczeństwa i higieny pracy, bezpieczeństwa pożarowego, umożliwić wstęp na teren wykonywania prac 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 teren wykonywania prac,.....
  - i) zawiadamiać Zamawiającego (Inspektora nadzoru) o wykonaniu robót zanikających i ulegających zakryciu, przed ich zakryciem,
3. Wykonawca w związku z wykonywanymi robotami jest wytwórcą odpadów w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska (tj. Dz. U. z 2017r. poz. 519 z późn. zm.) oraz ustawy z dnia 14 grudnia 2012r. o odpadach (tj. Dz. U. z 2018r. poz. 21 z późn. zm.). Na Wykonawcy spoczywają obowiązki w zakresie gospodarowania odpadami wynikającymi z w/w ustaw.
4. Zamawiający zobowiązany jest współdziałać z Wykonawcą w zakresie niezbędnym do prawidłowego wykonania przedmiotu umowy.

## § 8

1. Wykonawca zobowiązany jest wnieść zabezpieczenie należytego wykonania umowy w wysokości ..... zł
2. Umowa zawarta jest pod warunkiem zawieszającym, do czasu wniesienia przez Wykonawcę zabezpieczenia należytego wykonania umowy. W przypadku niewniesienia zabezpieczenia należytego wykonania umowy w wymaganym terminie, umowa wygasa, a Zamawiający zatrzymuje wniesione przez Wykonawcę wadium
3. 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.
4. Zwrot zabezpieczenia nastąpi:
  - a) w wysokości 70% jego wartości nominalnej w terminie 30 dni od daty bezusterkowego protokołu odbioru końcowego.
  - b) w wysokości 30% jego wartości nominalnej w terminie 30 dni po upływie terminu rękojmi za wady.
5. Zabezpieczenie nie podlega waloryzacji.



## § 9

1. Strony postanawiają, że przedmiotem odbioru końcowego będzie cały zakres robót określony w § 2 umowy. Przedmiotem odbioru częściowego może być cały zakres robót przewidziany dla danego budynku.
2. Zamawiający wyznaczy datę i rozpocznie czynności odbioru robót w ciągu 10 dni od daty zawiadomienia go o osiągnięciu gotowości do odbioru. Zakończenie czynności odbioru powinno nastąpić najpóźniej w 7 dniu roboczym licząc od daty rozpoczęcia odbioru.
3. Roboty zanikające lub ulegające zakryciu podlegają odbiorowi. Zgłoszenia do odbioru dokonuje Wykonawca, natomiast Zamawiający ma obowiązek przystąpić do odbioru tych robót w terminie 3 dni roboczych. W przypadku braku zgłoszenia, niezależnie od prawa do naliczenia kary umownej, Zamawiający może stosownie do okoliczności żądać odkrycia lub ponownego wykonania robót, w celu zagwarantowania prawidłowego ich wykonania.
4. W odbiorze uczestniczyć będą przedstawiciele Zamawiającego i Wykonawcy.
5. Wykonawca przedłoży Zamawiającemu w trakcie odbioru dokumenty pozwalające na ocenę prawidłowości wykonania przedmiotu odbioru (atesty na wykorzystane materiały).
6. Z czynności odbiorowych sporządza się protokół odbioru robót, zawierające wszelkie ustalenia dokonane w toku odbioru, podpisany przez obie strony.
7. Jeżeli Wykonawca w określonym przez Zamawiającego terminie nie stawi się na odbiór lub nie uczestniczy w czynnościach odbioru, Zamawiający ma prawo do jednostronnego odbioru wykonanych prac.

## § 10

1. Wykonawca udziela Zamawiającemu rękojmi i gwarancji na przedmiot umowy na okres ..... miesięcy- liczony od dnia sporządzenia bezusterkowego protokołu odbioru końcowego.
2. Z zastrzeżeniem ust. 1 Wykonawca udziela Zamawiającemu rękojmi na warunkach określonych w Kodeksie cywilnym.
3. W ramach udzielonej gwarancji, Wykonawca obowiązany jest usunąć stwierdzone wady lub wykonać roboty ponownie w sposób wolny od wad.
4. Obowiązki wynikające z rękojmi i gwarancji Wykonawca powinien wykonać w terminie określonym przez Zamawiającego.
5. W przypadku niewykonania przez Wykonawcę obowiązków wynikających z rękojmi lub gwarancji w terminie, Zamawiający może powierzyć te czynności wykonawcy zastępczemu, na koszt i ryzyko wykonawcy.

## § 11

1. Wykonawca zapłaci Zamawiającemu kary umowne:
  - a) w przypadku zwłoki w wykonaniu przedmiotu umowy - w wysokości 0,5% wynagrodzenia brutto Wykonawcy określonego w § 3 ust. 1 umowy za każdy dzień zwłoki,
  - b) w przypadku zwłoki w usunięciu wad stwierdzonych w okresie rękojmi lub gwarancji w wysokości 0,2% wynagrodzenia brutto Wykonawcy określonego w § 3 ust. 1 umowy za każdy dzień zwłoki,
  - c) w przypadku odstąpienia od umowy przez Zamawiającego lub Wykonawcę, z przyczyn leżących po stronie Wykonawcy w wysokości 10% wynagrodzenia brutto Wykonawcy określonego w § 3 ust. 1 umowy,

- d) w przypadku braku zgłoszenia do odbioru robót ulegających zakryciu lub zanikających w wysokości 10% wynagrodzenia brutto Wykonawcy określonego w § 3 ust. 1 umowy,
- e) w przypadku zaangażowania podwykonawcy bez zgody Zamawiającego w wysokości 5 000,00 zł za każdy przypadek naruszenia.

2. Jeżeli faktyczna szkoda przekracza wartość kar umownych Zamawiający może dochodzić odszkodowania uzupełniającego, na zasadach określonych w Kodeksie cywilnym.

## §12

Jeżeli w toku odbioru zostaną stwierdzone wady, to Zamawiającemu przysługują następujące uprawnienia:

- a) jeżeli wady nadają się do usunięcia:
  - może odebrać przedmiot umowy z wadami i wyznaczyć termin na ich usunięcie pod rygorem powierzenia usunięcia wad osobie trzeciej na koszt i ryzyko Wykonawcy,
  - może odmówić odbioru do czasu usunięcia wad, które uniemożliwiają podjęcie eksploatacji,
  - jeżeli wady są istotne może odmówić odbioru końcowego do czasu usunięcia wad.
- b) jeżeli wady nie nadają się do usunięcia:
  - ale umożliwiają użytkowanie przedmiotu odbioru zgodnie z przeznaczeniem, może obniżyć odpowiednio wynagrodzenie Wykonawcy,
  - i uniemożliwiają użytkowanie obiektu zgodnie z przeznaczeniem może odstąpić od umowy w terminie 7 dni od daty powzięcia wiadomości w tym zakresie lub żądać od Wykonawcy ponownego wykonania przedmiotu umowy bez wad, bez względu na powstałe koszty. Dla zachowania terminu wystarczające jest wysłanie oświadczenia o odstąpieniu listem poleconym na adres wskazany w nagłówku umowy.

## § 13

1. Strony postanawiają, że oprócz wypadków wymienionych w Kodeksie cywilnym Zamawiającemu przysługuje prawo odstąpienia od umowy w następujących przypadkach:
  - a) nastąpi rozwiązanie lub likwidacja Wykonawcy, zostanie wszczęte postępowanie w przedmiocie ogłoszenia jego upadłości albo zostanie ogłoszona jego upadłość, jak również gdy w stosunku do Wykonawcy zostanie dokonane zajęcie składników jego majątku;
  - b) Wykonawca przerwał realizację prac i nie realizuje ich przez okres 2 tygodni,
  - c) Wykonawca bez uzasadnionej przyczyny nie rozpoczął robót w terminie 10 dni od dnia podpisania umowy mimo dodatkowego wezwania Zamawiającego;
  - d) jeżeli Wykonawca nie wykonuje prac zgodnie z umową i dokumentacją techniczną, lub też nienależyście wykonuje swoje zobowiązania umowne,
  - e) Wykonawca nie wykonał przedmiotu umowy w terminie określonym w § 4 ust. 1.
2. Zamawiający może odstąpić od umowy na podstawie ust. 1 w terminie do 60 dni od uzyskania informacji o zaistnieniu okoliczności określonych w ust.1. Dla zachowania terminu wystarczające jest wysłanie oświadczenia o odstąpieniu listem poleconym na adres wskazany w nagłówku umowy.



3. Odstąpienie od umowy powinno nastąpić w formie pisemnej pod rygorem nieważności z podaniem przyczyn.
4. W razie odstąpienia od umowy przez którąkolwiek ze stron Wykonawca w obecności Zamawiającego sporządzi protokół inwentaryzacji robót w toku na dzień odstąpienia oraz zabezpieczy przerwane roboty wg wspólnych ustaleń na koszt strony, która spowodowała odstąpienie od umowy oraz:
  - a) 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,
  - b) Wykonawca niezwłocznie, a nie później niż w terminie 30 dni usunie z terenu wykonywania prac 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 terenu wykonywania prac.

#### § 14

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:**