

**UMOWA nr DT/...../19  
o wykonanie robót budowlanych**

zawarta w dniu \_\_\_\_\_ 2019 r. w Krakowie pomiędzy:

**Spółdzielnią Mieszkaniową „PIASKI NOWE”** w Krakowie, ul. Podedworze 20, 30-686 Kraków, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod nr 115486, posiadającą REGON: 003878853 i NIP: 675-000-69-84, reprezentowaną przez:

1. ....,

2. ....,

zwaną w dalszej treści umowy „Zamawiającym”,

**a**

.....,  
działającą na podstawie

....., posiadającą

REGON: ..... i NIP: ....., reprezentowaną przez:

1. ....,

2. ....,

zwanym /-ą/ w dalszej treści umowy „Wykonawcą”,

została zawarta umowa o następującej treści.

**§ 1**

1. Na podstawie dokonanego przez Zamawiającego wyboru oferty Wykonawcy, Zamawiający powierza, a Wykonawca przyjmuje do wykonania przedmiot umowy polegający na remoncie 20 sztuk kontenerowni położonych w budynkach mieszkalnych Spółdzielni Mieszkaniowej „Piaski Nowe” w Krakowie przy ul. Podedworze 10 kl. A, B oraz przy ul. Łużyckiej: 45 kl. A, B; 53 kl. A, B, C, D, E, F, G, H; 57 kl. A, B, C, D; 67 kl. A, B, C, D.
2. Powierzony Wykonawcy zakres robót obejmuje:
  - 1) Dla ZAKRESU I - nieruchomości przy ul. Podedworze 10 kl. A, B oraz przy ul. Łużyckiej: 57 kl. A, B, C, D; 67 kl. A, B, C – 9 kontenerowni:
    - a) ściany: skucie tynków oraz wykonanie nowych kat II. pod płytki gres 33 x 33 cm typu REMO BROWN
    - b) sufit: skucie oraz uzupełnienie i przetarcie istniejących tynków, poszpachlowanie istniejących nierówności (sfalowań), malowanie emulsyjne,
    - c) posadzka: wykonanie warstwy wyrównawczej pod płytki lastryko typu 30x30x2,8 cm kolor czerwony należy ją wykonać uwzględniając istniejący poziom posadzki, dotyczy to zarówno pogrubienia jak i ewentualnego skucia istniejącej płyty betonowej i wykonania nowej,
    - d) wykonanie zasilania oprawy oświetleniowej z istniejącej w kontenerowni puszkii,
    - e) montaż oprawy oświetleniowej LSED10/230 z czujnikiem PIR, (zabezpieczenie lampy przed wandalami),
    - f) montaż zwory – elektrozaczep,
    - g) udrożnienie kanału wentylacyjnego w pomieszczeniu kontenerowni oraz montaż kratki wentylacyjnej (metalowej),
    - h) malowanie tynków sufitów farbą emulsyjną (zewnętrzna) oraz olejne rur.
  - 2) Dla ZAKRESU II - nieruchomości przy ul. Łużyckiej: 45 kl. A, B; 53 kl. A, B, C, D, E, F, G, H; 67 kl. D – 11 kontenerowni:
    - a) ściany: skucie tynków oraz wykonanie nowych kat II. pod płytki gres 33 x 33 cm typu REMO BROWN

- b) sufit: skucie oraz uzupełnienie i przetarcie istniejących tynków, poszpachlowanie istniejących nierówności (sfalowań), malowanie emulsyjne,
- c) posadzka: wykonanie warstwy wyrównawczej pod płytki lastryko typu 30x30x2,8 cm kolor czerwony należy ją wykonać uwzględniając istniejący poziom posadzki, dotyczy to zarówno pogrubienia jak i ewentualnego skucia istniejącej płyty betonowej i wykonania nowej,
- d) montaż zwory – elektrozaczep,
- e) udrożnienie kanału wentylacyjnego w pomieszczeniu kontenerowni oraz montaż kratki wentylacyjnej (metalowej),
- f) malowanie tynków sufitów farbą emulsyjną (zewnętrzną) oraz olejną rur.

## § 2

Zamawiający zapewnia, że będzie posiadał środki finansowe na pokrycie zobowiązań wynikających z postanowień niniejszej umowy.

## § 3

1. Ustala się następujące terminy realizacji przedmiotu umowy:
  - a. rozpoczęcie prac: do 7 dni od dnia przekazania Wykonawcy placu budowy,
  - b. zakończenie przedmiotu umowy: do dnia .....
2. Zamawiający powinien być niezwłocznie, pisemnie poinformowany o przeszkodach mogących mieć wpływ na opóźnienie terminu wykonania robót.
3. Zachowanie uzgodnionych powyżej terminów jest podstawowym obowiązkiem Wykonawcy. Wszelkie zdarzenia i fakty zaistniałe w trakcie wykonywania prac niespowodowane działalnością Wykonawcy, ale mające wpływ na zachowanie terminów, muszą być zgłaszane na piśmie Zamawiającemu w terminie do 2 dni po zaistnieniu przeszkody.

## § 4

Do obowiązków Zamawiającego należy:

- a) przekazanie Wykonawcy protokolarnie frontu robót (poszczególnych obiektów) w terminie do 7 (siedmiu) dni od dnia zawarcia niniejszej umowy,
- b) zapewnienie możliwości odpłatnego poboru przez Wykonawcę energii elektrycznej i wody dla potrzeb wykonywanych robót,
- c) przystąpienie do odbioru końcowego robót w ciągu 14 dni od daty pisemnego zgłoszenia przez Wykonawcę zakończenia robót,
- d) zawiadomienie lokatorów stosownym ogłoszeniem o przewidywanym terminie wykonywania robót w danym budynku,
- e) wyznaczenie osoby odpowiedzialnej za nadzór nad prowadzonymi robotami,

## § 5

1. Do obowiązków Wykonawcy należy:
  - 1) wykonanie przedmiotu umowy zgodnie z zasadami sztuki budowlanej i wymogami PN obowiązującymi dla danych robót oraz wymogami Zamawiającego określonymi w Specyfikacji Istotnych Warunków Zamówienia,
  - 2) uzgodnienia wszelkich szczegółów dotyczących wykonywanej pracy z przedstawicielem Zamawiającego,
  - 3) dostarczenie urządzeń niezbędnych do wykonania przedmiotu umowy, zabezpieczenie ich przed zniszczeniem, uszkodzeniem i kradzieżą,

- 4) wykonywanie robót zgodnie z przepisami BHP i p.poż. oraz utrzymanie porządku na terenie obiektu (budynku i otoczenia), na którym Wykonawca realizuje roboty,
  - 5) zorganizowania, zagospodarowania, wyposażenia i zabezpieczenia terenu realizowanych prac objętych umową,
  - 6) zagospodarowania wytworzonych odpadów i przestrzegania przepisów formalnoprawnych wynikających z ustawy z 27 kwietnia 2001 r. o odpadach,
  - 7) przedłożenie (przy odbiorze końcowym) atestów na użyte materiały przy realizacji umowy,
  - 8) uporządkowanie i przekazanie terenu obiektu po zakończeniu robót.
  - 9) sporządzenie harmonogramu rzeczowo-finansowego w terminie do 7 dni od dnia podpisania Umowy w porozumieniu z Zamawiającym.
2. Wykonawca ma obowiązek na każde żądanie Zamawiającego przedstawić świadectwo jakości materiału, certyfikat na znak bezpieczeństwa, deklarację zgodności z Polską Normą. Dotyczy to wszystkich materiałów, które zostaną wykorzystane do realizacji przedmiotu umowy.
  3. Z chwilą przekazania Wykonawcy frontu robót ponosi on odpowiedzialność za wszelkie szkody spowodowane w majątku Zamawiającego lub osób trzecich na skutek niewłaściwie prowadzonych robót oraz za wszelkie szkody spowodowane przez jego pracowników.
  4. Wykonawca zobowiązuje się do utrzymywania terenu robót i dróg dojazdowych w stanie wolnym od przeszkód komunikacyjnych oraz do usuwania zbędnych materiałów, odpadów i śmieci.
  5. Wykonawca zobowiązuje się do przywrócenia do stanu pierwotnego terenów wokół budynków, zajętych pod poszczególne place budowy, a w szczególności do usunięcia gruzu, odpadów i śmieci.
  6. Wykonawca oświadcza, że:
    - a. posiada niezbędne umiejętności i kwalifikacje do wykonania określonych niniejszą umową robót budowlanych
    - b. zobowiązany jest przestrzegać zasad bezpieczeństwa i higieny pracy,
    - c. dysponuje zespołem pracowników posiadających niezbędne umiejętności i kwalifikacje, a także wiedzę i doświadczenie do wykonania funkcji powierzonej niniejszą umową,
    - d. zapoznał się z dokumentacją i miejscem prowadzenia robót oraz, że warunki prowadzenia robót są mu znane.
  7. Wykonawca zobowiązuje się posiadać przez cały okres realizacji umowy ubezpieczenie od odpowiedzialności cywilnej z tytułu prowadzonej działalności gospodarczej za szkody oraz następstwa nieszczęśliwych wypadków dotyczące pracowników i osób trzecich, powstałe w związku z prowadzonymi pracami w tym także ruchem pojazdów. Kopia polisy Wykonawcy oraz kopie zawartej umowy wraz z Ogólnymi Warunkami Ubezpieczenia zawartej na okres realizacji umowy, stanowiąc będą **załącznik nr 1** do Umowy.

## § 6

1. Strony ustalają wynagrodzenie **ryczałtowe w wysokości .....**zł /netto/, słownie; ..... zł. /netto/, zgodnie z kosztorysem ofertowym, który stanowi **załącznik nr 2** do umowy.
2. Koszt robót /netto/ w obrębie 1 budynku wynosi j/n.:

1. Podedworze 10

– .....

- |               |         |
|---------------|---------|
| 2. Łużycka 45 | – ..... |
| 3. Łużycka 53 | – ..... |
| 4. Łużycka 57 | – ..... |
| 5. Łużycka 67 | – ..... |
3. Do ceny usługi zostanie doliczony podatek VAT w ustawowej wysokości dla tego typu robót.

### § 7

1. Strony ustalają płatności na podstawie wystawionych przez Wykonawcę faktur, po zakończeniu i odebraniu robót /bez usterek/.
2. Dopuszcza się częściowy odbiór robót – etapami, na podstawie częściowych protokołów odbioru – spisanych z udziałem przedstawicieli Zamawiającego i Wykonawcy.
3. Jako etap rozumie się wykonanie pełnego zakresu robót objętych umową, dla jednego budynku.
4. Zapłata wynagrodzenia za przedmiot umowy będzie realizowana na podstawie:
  - 1) faktur częściowych za wykonane roboty, potwierdzone protokołem odbioru, o którym mowa w ust. 2. Suma faktur częściowych nie może przekroczyć 75 % wynagrodzenia ustalonego w § 5 ust. 1 niniejszej umowy;
  - 2) faktury końcowej za wykonanie przedmiotu umowy, stanowiącej różnicę pomiędzy łączną kwotą wynagrodzenia za przedmiot umowy ustalonego w § 5 ust. 1 niniejszej umowy a sumą wystawionych faktur częściowych, którą Wykonawca wystawi w terminie do 10 dni od daty odbioru końcowego całości robót stanowiących przedmiot umowy.
5. Faktura końcowa wystawiona zostanie w oparciu o protokół bezusterkowego odbioru końcowego całości robót stanowiących przedmiot umowy.
6. Faktury zapłacone zostaną przez Zamawiającego w ciągu 21 dni od daty ich doręczenia przez Wykonawcę. Zapłata wynagrodzenia za przedmiot umowy będzie realizowana przelewem na konto Wykonawcy wskazane w fakturze.
7. Za dzień dokonania zapłaty uważa się datę obciążenia rachunku Zamawiającego.

### § 8

1. Strony ustalają, że przedmiotem odbioru końcowego będzie cały zakres robót objęty niniejszą umową.
2. Gotowość do odbioru końcowego robót zostanie zgłoszona przez Wykonawcę na piśmie do Zamawiającego.
3. Zamawiający powoła komisję odbiorową i ustali termin rozpoczęcia czynności odbiorowych najpóźniej w 14-ym dniu od daty otrzymania zgłoszenia o gotowości do odbioru.
4. Z prac komisji odbiorowej zostanie sporządzony protokół. Protokół odbioru końcowego podpisany przez Strony, Zamawiający dostarczy Wykonawcy w dniu zakończenia czynności odbioru końcowego.
5. Zamawiający ma prawo:

- a) odmowy odbioru robót w przypadku stwierdzenia, że przedmiot umowy nie jest gotowy,
  - b) odmowy odbioru w przypadku stwierdzenia – w trakcie czynności odbiorowych – wad fizycznych robót nadających się do usunięcia.
  - c) odmowy odbioru w przypadku gdy wady nie nadają się do usunięcia:
    - jeżeli nie uniemożliwiają one użytkowania przedmiotu odbioru zgodnie z przeznaczeniem, Zamawiający może żądać odpowiedniego obniżenia wynagrodzenia Wykonawcy,
    - jeżeli uniemożliwiają one użytkowanie przedmiotu odbioru Zamawiający może odstąpić od umowy lub żądać wykonania przedmiotu umowy po raz drugi.
6. W przypadkach, o których mowa w ust. 5 a) i b) Zamawiający wyznaczy Wykonawcy dodatkowy termin ukończenia robót lub usunięcia wad z zastrzeżeniem, że po bezskutecznym upływie tego terminu Zamawiający może zlecić ich wykonanie osobie trzeciej na koszt i ryzyko Wykonawcy.
  7. Wykonawca odpowiada przed Zamawiającym za wady fizyczne ujawnione w okresie odbioru końcowego przedmiotu umowy i w okresie gwarancji.
  8. **Okres gwarancji trwa ..... miesięcy.** Bieg okresu gwarancji dla całego przedmiotu umowy rozpoczyna się następnego dnia po zakończeniu czynności odbioru końcowego, a kończy się w dacie zakończenia odbioru pogwarancyjnego. Odbiór pogwarancyjny przeprowadza Zamawiający.

## § 9

1. Wykonawca udziela Zamawiającemu zabezpieczenia finansowego należytego wykonania przedmiotu umowy w kwocie ..... zł (słownie: ..... złotych), stanowiącej równowartość 5 % wynagrodzenia umownego netto określonego w § 5 ust. 1 niniejszej umowy.
2. Zabezpieczenie finansowe ustalone w ust. 1 zostanie wpłacone przez Wykonawcę przelewem na rachunek bankowy Zamawiającego o numerze 12 1240 4432 1111 0000 4728 6803, najpóźniej w dniu podpisania niniejszej umowy. Potwierdzenie wykonania przelewu stanowi **załącznik nr 3** do umowy.
3. Zwrot należytego wykonania przedmiotu umowy, o której mowa w ust. 1, nastąpi w następujących terminach i wysokości:
  - 1/ 70 % należytego wykonania przedmiotu umowy, zostanie zwolnione (zwrócone) Wykonawcy w terminie 30 dni po podpisaniu bezusterkowego protokołu odbioru końcowego przedmiotu odbioru. Jeżeli w trakcie odbioru końcowego robót zostaną ujawnione wady fizyczne, ta część kaucji zostanie zwrócona Wykonawcy w terminie 30 dni od daty protokolarnego stwierdzenia usunięcia wad (usterek), o ile nie zostanie wykorzystana na pokrycie kosztów usuwania tych wad.
  - 2/ 30 % należytego wykonania przedmiotu umowy, zostanie zwrócone na wniosek Wykonawcy (zwolnione) w terminie 30 dni po ukończeniu odbioru pogwarancyjnego ustalonego w § 7 ust. 8 niniejszej umowy.
4. Zwrot części należytego wykonania przedmiotu umowy, o którym mowa w ust. 3 nastąpi pod warunkiem, iż nie zostanie ona wykorzystana na pokrycie wynikających z umowy roszczeń Zamawiającego o zapłatę kar umownych, kosztów wykonania zastępczego robót lub odszkodowań.

## § 10

1. Strony postanawiają, że obowiązującą je formę odszkodowania za nienależyte wykonanie umowy stanowią będą kary umowne.
2. Wykonawca zapłaci Zamawiającemu karę umowną w przypadku:
  - 1/ odstąpienia od umowy przez którąkolwiek ze Stron z przyczyn zależnych od Wykonawcy – w wysokości 10 % wynagrodzenia netto określonego w § 5 ust. 1 niniejszej umowy,
  - 2/ opóźnienia w oddaniu określonego w umowie przedmiotu odbioru – w wysokości 0,2 % wynagrodzenia umownego netto określonego w § 5 ust. 1 niniejszej umowy, licząc za każdy dzień opóźnienia lecz nie więcej niż 10 % wartości przedmiotu umowy,
  - 3/ opóźnienia w usunięciu wad lub usterek ujawnionych w czasie odbioru lub w okresie gwarancji – w wysokości 0,2 % wynagrodzenia umownego netto określonego w § 5 ust. 1 niniejszej umowy, za każdy dzień opóźnienia liczony od dnia wyznaczonego na usunięcie wad, lecz nie więcej niż 5 % wartości przedmiotu umowy. W przypadku, gdy Wykonawca nie usunie wad w wyznaczonym terminie, a opóźnienie przekroczy 30 dni, Zamawiający może zlecić wykonawstwo zastępcze, a kosztami robót obciążyć Wykonawcę.
3. Zamawiający zapłaci Wykonawcy karę umowną w przypadku odstąpienia od umowy przez którąkolwiek ze Stron z przyczyn zależnych od Zamawiającego – w wysokości 10 % wynagrodzenia netto określonego w § 5 ust. 1 niniejszej umowy.
4. Strony mogą dochodzić odszkodowania uzupełniającego na zasadach ogólnych określonych w Kodeksie cywilnym, jeżeli kara umowna nie pokryje poniesionej przez nie szkody.

## § 11

1. Niezależnie od przyczyn wynikających z Kodeksu Cywilnego Zamawiający może od umowy odstąpić, jeżeli:
  - a. Wykonawca opóźnia się z rozpoczęciem prac poza terminy określone w harmonogramie o którym mowa w § 5 umowy tak dalece, iż nie jest prawdopodobne, aby zakończono inwestycję w umówionym terminie;
  - b. Wykonawca realizuje przedmiot umowy w sposób sprzeczny z treścią niniejszej umowy;
  - c. w toku odbioru stwierdzono wady istotne, nienadające się do usunięcia.
2. W razie złożenia przez Zamawiającego oświadczenia o odstąpieniu od umowy, Wykonawca niezwłocznie wstrzyma wykonywanie prac i dokona ich inwentaryzacji na własny koszt z udziałem Zamawiającego.
3. Oświadczenie o odstąpieniu od umowy wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności.

## § 12

1. Wszelkie zmiany i uzupełnienia postanowień niniejszej umowy wymagają formy pisemnej w postaci aneksu, pod rygorem nieważności.
2. Strony obowiązane są do wzajemnego informowania się o zmianach adresu ich siedziby wskazanego na wstępie niniejszej umowy. Do momentu otrzymania powiadomienia o

zmianie adresu, wszelkie zawiadomienia i oświadczenia wysłane listem poleconym pod ostatni wskazany adres, będą uznane za skutecznie doręczone.

### § 13

1. Wszelkie spory mogące wyniknąć w związku z wykonaniem niniejszej umowy, Strony poddają pod rozstrzygnięcie sądów powszechnych właściwych dla siedziby Zamawiającego, jako wyłącznie właściwych miejscowo dla rozpoznania sporu.
2. W sprawach nieuregulowanych w niniejszej umowie mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego oraz ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane /j.t. Dz.U. z 2010 r. Nr 243, poz. 1623 ze zm./.
3. Integralną część umowy stanowią załączniki:  
Załącznik nr 1 Kopia polisy Wykonawcy oraz kopie zawartej umowy wraz z Ogólnymi Warunkami Ubezpieczenia.  
Załącznik nr 2 kosztorys ofertowy  
Załącznik nr 3 potwierdzenie przelewu

### § 14

Umowę niniejszą sporządzono w 2 jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym egzemplarzu dla każdej ze Stron.

**WYKONAWCA**

**ZAMAWIAJĄCY**