

# WZÓR

## UMOWA NR ..... zawarta w dniu ..... w Ostrowi Maz.

pomiędzy:

Spółdzielnią Mieszkaniową Lokatorsko - Własnościową "NASZ DOM" z siedzibą w 07-300 Ostrow Mazowiecka, ul. Lipowa 4, posiadającą numer NIP:7590001581,numer REGON 000492049 reprezentowaną przez:

1. ....
2. ....

zwaną dalej **Zamawiającym**

a, .....

zwanym dalej **Wykonawcą,**

### § 1

1. Zgodnie z wynikiem przetargu, przeprowadzonego w dniu **11.02.2020r.** **Zamawiający** zleca a, **Wykonawca** przyjmuje do wykonania prace polegające na :

.....  
.....

2. Szczegółowy zakres robót przedstawia kosztorys ofertowy uzgodniony przez strony w toku postępowania o udzielenie zamówienia.
3. Wykonawca zobowiązuje się wykonać przedmiot umowy zgodnie z projektem i warunkami zamówienia oraz aktualnie obowiązującymi Polskimi Normami Prawa Budowlanego.
4. Wykonawca ma obowiązek zabezpieczyć teren budowy i odpowiada za przepisy bhp na placu budowy.
5. Wykonawca oświadcza że z zachowaniem należytej staranności dokonał wizji lokalnej terenu oraz potwierdził w formularzu ofertowym, że na dzień złożenia oferty znał istniejący tam stan faktyczny.

### § 2

1. Strony ustalają następujące postanowienia dotyczące terminów wykonania przedmiotu umowy
2. **Termin realizacji zadania ustala się do.....**
3. **Maksymalny czas trwania prac nie może przekraczać..... od chwili przejścia placu budowy.**

### § 3

Zamawiający przekazuje Wykonawcy front robót (plac budowy)w terminie uzgodnionym z Wykonawcą.

### § 4

1. Przedstawicielem Wykonawcy na budowie będzie .....
2. Przedstawicielem Zamawiającego na budowie będzie .....

# WZÓR

## § 5

1. Zamawiający wskaże punkt poboru wody i energii elektrycznej.
2. Wykonawca zobowiązany jest do zwrotu Zamawiającemu kosztów zużycia energii elektrycznej i wody.
3. Rozliczenie za pobraną energię elektryczną oraz zużytą wodę nastąpi wg wskazań urządzeń pomiarowych oddzielną fakturą.
4. Strony uzgodnią granice placu budowy oraz inne niezbędne elementy współpracy uzgodnione i zawarte w protokole przekazania budowy.
5. Wykonawca zobowiązany jest do powiadamiania zamawiającego o robotach zanikających, które będą podlegać sprawdzeniu / odbiorowi przez wyznaczony personel z ramienia Zamawiającego.
6. Po zakończeniu prac budowlanych Wykonawca zobowiązany jest do pozostawienia placu budowy w takim samym stanie jakim przyjmował go podpisując protokół przekazania.
7. Wykonawca zobowiązuje się do użytkowania budynku na którym realizowany jest przedmiot umowy przestrzegając przepisów prawa budowlanego a w szczególności warunków o utrzymaniu obiektów budowlanych.
8. Wykonawca zapewni stały nadzór na budowie przez uprawnioną osobę przez cały okres wykonywania prac.

## § 6

Podpisany przez Zamawiającego protokół odbioru końcowego będzie podstawą wystawienia faktury VAT.

## § 7

1. Wykonawca zrealizuje przedmiot umowy z materiałów własnych (zakupionych przez siebie).
2. Zastosowane materiały powinny odpowiadać wymogom wyrobów dopuszczonych do obrotu i stosowania w budownictwie określonych w art.10 – Ustawy Prawo budowlane o parametrach technicznych nie niższych od wskazanych w kosztorysie.

## § 8

1. ***Za wykonanie przedmiotu umowy w zakresie jak w § 1 strony ustalają wynagrodzenie ryczałtowe w kwocie .....netto ( słownie złotych .....) plus podatek w wysokości ..... zł co stanowi kwotę brutto .....zł***

## § 9

1. Strony postanawiają, że odbiorem końcowym będzie objęty przedmiot umowy w pełnym zakresie rzeczowym.
  - 1.1 Odbiór robót nie może zostać dokonany jeżeli wykonawca nie przedstawi Zamawiającemu dziennika budowy w którym będą potwierdzone odbiory robót zanikających podpisane przez przedstawiciela Zamawiającego.
2. W ciągu 9 dni od dnia wykonania przedmiotu Umowy Wykonawca powiadamia Zamawiającego na piśmie w formie faksu lub email o zakończeniu prac objętych umową i zgłasza do odbioru. Zamawiający w wyznaczonym terminie ale nie później niż 10 dni od dnia powiadomienia przystąpi do odbioru prac wynikających z Umowy.
3. Zamawiający ma prawo wstrzymać czynności odbioru końcowego umowy, jeżeli w czasie tych czynności ujawniono istnienie takich wad i usterek, które uzna za istotne – aż do czasu usunięcia tych wad oraz jeżeli Wykonawca nie wykonał wymaganych prób lub sprawdzeń lub nie przedłożył odpowiednich dokumentów.  
Jeżeli w toku czynności odbioru zostaną stwierdzone wady, to Zamawiającemu przysługują następujące uprawnienia :

# WZÓR

(a) jeżeli wady nadają się do usunięcia – Zamawiający wyznaczy termin na usunięcie stwierdzonych wad.

(b) jeżeli wady nie nadają się do usunięcia Zamawiający może żądać wykonania przedmiotu

umowy lub jego części po raz drugi.

(c) Wykonawcy nie przysługuje wynagrodzenie za pracę, materiały i urządzenia użyte do usunięcia wad.

(d) Wykonawca zobowiązany jest do zawiadomienia Zamawiającego o usunięciu wad oraz do żądania wyznaczenia terminu odbioru robót uprzednio zakwestionowanych jako wadliwych.

4. Wykonawca przedłoży Zamawiającemu w dniu zgłoszenia odbioru prac komplet dokumentów wymaganych przepisami prawa budowlanego tj. dokumentację powykonawczą, deklarację właściwości użytkowych, atesty na materiały, itp.

5. Za datę odbioru i równocześnie terminu zakończenia robót uważać się będzie datę sporządzenia i podpisania protokołu odbioru końcowego robót objętych niniejszą umową.

## § 10

1. Strony postanawiają, że rozliczenie Wykonawcy za przedmiot Umowy może nastąpić fakturami częściowymi po wykonaniu pełnych etapów robót potwierdzonych protokołami odbiorów.
2. Zamawiający zobowiązuje się do zapłaty faktury w terminie 15 dni od jej dostarczenia wraz z dokumentami rozliczeniowymi.

## § 11

1. Strony postanawiają, iż obowiązującą je formą odszkodowania są kary umowne, z zastrzeżeniem ust.4.
2. Wykonawca płaci Zamawiającemu kary umowne:
  - a) za zwłokę w wykonaniu przedmiotu umowy w wysokości **0,5%** wynagrodzenia ustalonego w umowie za przedmiot umowy za każdy dzień zwłoki lecz łącznie nie więcej niż 10% wynagrodzenia umownego.
  - b) za zwłokę w usunięciu wad i usterek stwierdzonych przy odbiorze lub w okresie gwarancji w wysokości **0,5%** wynagrodzenia umownego, za każdy dzień zwłoki liczony od dnia wyznaczonego na usunięcie wad.
  - c) z tytułu nie przystąpienia do wykonywania przedmiotu zamówienia w ciągu jednego tygodnia od daty ustalonego w umowie terminu rozpoczęcia prac - w wysokości **10%** wynagrodzenia umownego,
  - d) za odstąpienie od umowy przez Wykonawcę z przyczyn niezależnych od Zamawiającego w wysokości **10%** wynagrodzenia umownego.
3. Zamawiający płaci Wykonawcy kary umowne:
  - a) za zwłokę w przekazaniu placu budowy **0,5%** za każdy dzień zwłoki liczone od wynagrodzenia umownego.
  - b) za zwłokę w przystąpieniu do odbioru końcowego **0,5%** za każdy dzień zwłoki liczone od wynagrodzenia umownego od wyznaczonej daty odbioru
  - c) **10%** z tytułu odstąpienia od umowy z przyczyn zależnych od Zamawiającego, liczone od wynagrodzenia umownego.
4. Strony zastrzegają sobie prawo dochodzenia odszkodowania uzupełniającego, przewyższającego wysokość kar umownych do wysokości rzeczywiście poniesionej szkody.

## § 12

1. Wykonawca udziela gwarancji jakości obejmującej cały przedmiot niniejszej umowy.

# WZÓR

2. Okres gwarancji wynosi 3 lata, licząc od daty protokolarnego odbioru końcowego przedmiotu umowy.
3. Okres gwarancji biegnie na nowo od chwili usunięcia przez Wykonawcę wad lub przez Zamawiającego, w przypadku zastępczego usunięcia wad przez Zamawiającego.
4. Zamawiający może wykonywać uprawnienia z tytułu gwarancji niezależnie od uprawnień z tytułu rękojmi za wady fizyczne przedmiotu umowy.
5. Wykonawca ponosi pełną odpowiedzialność za jakość wykonanego przedmiotu umowy.

## § 13

1. Zamawiający jest zobowiązany powiadomić Wykonawcę o powstałych wadach przedmiotu odbioru w ciągu **10** dni od daty ich ujawnienia, natomiast Wykonawca jest zobowiązany do ich usunięcia w terminie wyznaczonym stosownym protokołem.

## § 14

1. Wykonawca wnosi zabezpieczenie wykonania przedmiotu umowy w wys. **3%** wynagrodzenia umownego za przedmiot umowy *tj. .... zł.*
2. Strony postanawiają, że **100%** wniesionego zabezpieczenia należytego wykonania umowy pozostanie na koncie Zamawiającego przez okres gwarancji **36 miesięcy**, w którym to okresie może być przejęte na własność Zamawiającego przez potrącenie z należności przysługujących Zamawiającemu wobec Wykonawcy, w szczególności z kar umownych i kosztów usunięcia wad obciążających Wykonawcę.

Ewentualna pozostałość zostanie zwrócona Wykonawcy w ciągu **21** dni po tym terminie.

3. W okresie gwarancji, Wykonawca zobowiązany jest do pisemnego zawiadomienia Zamawiającego w terminie do **7** dni o:

- a) zmianie siedziby lub nazwy firmy Wykonawcy,
- b) zmianie osób reprezentujących Wykonawcę,
- c) ogłoszeniu upadłości Wykonawcy,
- d) wszczęciu postępowania układowego, w którym uczestniczy Wykonawca,
- e) ogłoszeniu likwidacji firmy Wykonawcy,
- f) zawieszeniu działalności firmy Wykonawcy.
- g) zmianie rachunku bankowego firmy Wykonawcy.

Nie zawiadomienie w terminie Zamawiającego o zaistnieniu powyższych zdarzeń spowoduje utratę zabezpieczenia, o którym mowa w ust. 1

4. Zamawiający ma prawo przejąć **100%** gwarancji umownej w przypadku gdy wykonawca nie usunie wad powstałych w wyniku błędnego wykonania robót w wyznaczonym terminie określonym w protokole kontroli gwarancyjnej.

## § 15

1. Strony postanawiają, że oprócz przypadków wymienionych w tytule XV Kodeksu Cywilnego, przysługuje Zamawiającemu prawo do odstąpienia od umowy w następujących przypadkach:
  - a) zostanie ogłoszona upadłość Wykonawcy lub rozwiązanie firmy,
  - b) zostanie wydany nakaz zajęcia majątku Wykonawcy,
  - c) Wykonawca z własnej winy przerwał realizację robót i nie realizuje ich przez okres **15** dni,
  - d) Wykonawca realizuje roboty niezgodnie z umową i dokumentacją (programem robót) oraz warunkami technicznymi,
  - e) zwłoka w realizacji przedmiotu umowy przekroczy **30** dni.
2. Odstąpienie od umowy powinno nastąpić w formie pisemnej z podaniem uzasadnienia. Odstąpienie od umowy którejkolwiek ze stron z powodu jej likwidacji lub upadłości ogranicza

# WZÓR

prawo naliczania kar umownych na okres do daty likwidacji lub upadłości .

3. W razie odstąpienia od umowy z przyczyn, za które Wykonawca nie odpowiada , Zamawiający jest zobowiązany do:

- a) dokonania odbioru wykonanych robót oraz zapłaty wynagrodzenia za nie
- b) odkupienia zakupionych przez Wykonawcę materiałów i urządzeń
- c) przejęcia terenu budowy

## § 16

Wszelkie zmiany niniejszej umowy mogą być dokonane jedynie za zgodą obu stron w formie pisemnej pod rygorem nieważności.

## § 17

Spory wynikłe na tle niniejszej umowy rozstrzygane będą w Sądzie właściwym dla miejsca siedziby Zamawiającego.

## § 18

1. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego .
2. Umowa wchodzi w życie z dniem jej podpisania przez obie Strony.

## § 19

Umowa niniejsza została sporządzona w 3-ch jednobrzmiących egzemplarzach, jeden egzemplarz dla Wykonawcy, dwa dla Zamawiającego.

ZAMAWIAJĄCY

.....

WYKONAWCA

.....