

**U M O W A N R .....**  
**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, .....

zwaną dalej **Wykonawcą,**

**§ 1**

1. Zgodnie z wynikiem przetargu, przeprowadzonego w dniu **7.03.2023r.** **Zamawiający** zleca a, **Wykonawca** przyjmuje do wykonania prace polegające na :

.....  
.....

2. Zakres rzeczowy prac może ulec rozszerzeniu po stawkach przyjętych w ofercie.
3. Szczegółowy zakres robót przedstawia szczegółowa Specyfikacja Istotnych Warunków Zamówienia uzgodniona przez strony w toku postępowania o udzielenie zamówienia.
4. Wykonawca zobowiązuje się wykonać przedmiot umowy zgodnie z projektem i warunkami zamówienia oraz aktualnie obowiązującymi Polskimi Normami Prawa Budowlanego.
5. Wykonawca ma obowiązek zabezpieczyć teren budowy i odpowiada za przepisy bhp na placu budowy.
6. 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 przejęcia 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 .....

**§ 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

Wzór umowy

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 :

  - (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.

Wzór umowy

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.
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

## Wzór umowy

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 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

.....

.....