

## UMOWA ...../2024

zawarta we Wrocławiu w dnia ..... 2024 r.

*pomiędzy*

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Odzieżowianka”, ul. Grunwaldzka 26, 50-356 Wrocław,  
NIP: 896-00-06-158; Regon: 000991137

reprezentowana przez:

1. .... – Prezes Zarządu
2. .... – Członek Zarządu

zwanym dalej: „Zamawiającym”

*a firmą:* .....

reprezentowana przez:

1. .... –
2. .... -

zwaną dalej „Wykonawcą”

*o następującej treści:*

### § 1

#### **Preambuła**

Niniejsza umowa określa warunki i zasady wykonania naprawy dachu w budynku SM „Odzieżowianka” we Wrocławiu, wzajemne prawa i obowiązki Stron oraz ich odpowiedzialność, tak względem siebie, jak i osób trzecich, których efekty tej współpracy mogą dotyczyć.

### § 2

#### **Przedmiot zlecenia**

1. Zamawiający zleca, a Wykonawca zobowiązuje się wykonać prace związane z naprawą fragmentu dachu w budynku przy ul. Grunwaldzkiej 26 / M. Reja 9 we Wrocławiu zgodnie z załączonym OPZ.
2. Prace, o których mowa w punkcie 1 niniejszego paragrafu będą polegały na realizacji remontu zgodnie z kosztorysem ofertowym stanowiącym załącznik do niniejszej umowy. Ze szczegółowym zakresem robót Wykonawca zapoznał się w trakcie wizji lokalnej, ponadto uzyskał niezbędne informacje od Zamawiającego, co zostało uwzględnione w ofercie ostatecznej.

### § 3

#### **Zakres dostaw**

1. Prace wykonane będą z materiałów oraz za pomocą maszyn i urządzeń dostarczonych przez Wykonawcę.
2. Wykonawca zobowiązuje się używać materiały i urządzenia odpowiadające wymogom nieruchomości, a ponadto:
  - a) oznakowane CE, co oznacza, że dokonano oceny ich zgodności z normą zharmonizowaną albo europejską aprobatą techniczną bądź krajową specyfikacją techniczną państwa członkowskiego Unii Europejskiej lub Europejskiego Obszaru Gospodarczego, uznaną przez Komisję Europejską za zgodną z wymaganiami podstawowymi, albo
  - b) umieszczone w określonym przez Komisję Europejską wykazie wyrobów mających niewielkie znaczenie dla zdrowia i bezpieczeństwa, dla których producent wydał deklarację

- zgodności z uznanymi regułami wiedzy technicznej, albo
- c) inne, do zastosowania jednostkowego.

#### **§ 4**

##### **Obowiązki Stron**

1. Do obowiązków Wykonawcy należy:
- a) wykonanie przedmiotu umowy zgodnie z jej postanowieniami, obowiązującymi przepisami prawa, a także sztuką budowlaną, wiedzy technicznej oraz Polskimi Normami,
  - b) bieżące informowanie Zamawiającego o problemach i okolicznościach, które mogą wpłynąć na jakość robót, opóźnienie terminu ich wykonania, a także o konieczności wykonania robót dodatkowych i zamiennych w terminie 3 dni od daty stwierdzenia konieczności ich wykonania,
  - c) zorganizowanie zaplecza (m. in. sanitarnego) i zabezpieczenie terenu prac,
  - d) przekazanie wykonanego przedmiotu umowy zgodnie z wymogami prawa budowlanego,
  - e) ubezpieczenie budowy od zdarzeń losowych,
  - f) usuwanie wszelkich zanieczyszczeń i zabrudzeń powstałych w wyniku realizacji prac w mieniu Spółdzielni i lokatorów niezwłocznie i na swój koszt,
  - g) zapewnienie na swój koszt wywozu śmieci i odpadów powstałych w wyniku realizacji przedmiotu umowy,
  - h) utrzymanie w trakcie i po zakończeniu prac terenu prowadzenia robót w stanie uporządkowanym, bez zabrudzeń i pozostałości po przeprowadzonych robotach,
  - i) prowadzenie prac i utrzymanie porządku w czasie wykonywania robót w sposób zapewniający bezpieczeństwo budowy i pracujących na niej ludzi zgodnie z przepisami bhp, przeciwpożarowymi i ochrony środowiska,
  - j) Wykonawca ponosi pełną odpowiedzialność za działania lub zaniechania podejmowane w ramach niniejszej umowy w stosunku do osób trzecich.
2. Do obowiązków Zamawiającego należy:
- a) przekazanie Wykonawcy przedmiotu prac w terminie 14 dni po podpisaniu umowy,
  - b) zapewnienie Wykonawcy punktu poboru wody i energii elektrycznej,
  - c) przekazanie kluczy lub ciągłe zapewnienie dostępu do miejsca, gdzie prace mają być wykonane,
  - d) niezwłoczne, nie dłuższe niż określone w umowie przystępowanie i/lub prowadzenie oraz zakończenie w obecności Wykonawcy czynności odbiorów przedmiotu umowy, a w szczególności odbioru robót zanikających i ulegających zakryciu.
  - e) terminowa zapłata pełnego wynagrodzenia za bezusterkowe i zupełne wykonanie przedmiotu umowy,
  - f) współdziałanie z Wykonawcą, służenie mu radą i pomocą w celu umożliwienia oraz ułatwienia należytego wykonania umowy, niepowodowania przerw, przestoju i innych niepożądanych przez Strony faktów związanych z umową.

#### **§ 5**

##### **Kary umowne**

Wykonawca zapłaci Zamawiającemu karę umowną:

- a) za odstąpienie Zamawiającego od umowy z przyczyn, za które odpowiedzialność ponosi Wykonawca - 10 % wynagrodzenia umownego /brutto/,
- b) za zwłokę w zakończeniu robót - 1% wynagrodzenia umownego /brutto/ za każdy dzień zwłoki – nie więcej niż 10% wartości umownej /brutto/ - jeżeli kara umowna nie pokryje poniesionej przez Zamawiającego szkody, przysługuje jemu prawo do żądania odszkodowania uzupełniającego wg zasad określonych w kodeksie cywilnym.
- c) za zwłokę w usunięciu wad i usterek stwierdzonych w okresie gwarancji - 1% wynagrodzenia umownego /brutto/ za każdy dzień zwłoki liczonej od dnia wyznaczenia na usunięcie wad,

- d) Zamawiający zapłaci Wykonawcy karę umowną w wysokości 10% wynagrodzenia umownego /brutto/ w przypadku odstąpienia od umowy przez Wykonawcę z winy Zamawiającego.
- e) Wykonawca upoważnia Zamawiającego do potrącenia kar umownych z przysługującego mu wynagrodzenia.

## **§ 6**

### **Wynagrodzenie**

1. Za realizację prac, o których mowa w § 2 niniejszej umowy, Zamawiający wypłaci Wykonawcy wynagrodzenie łączne w wysokości: .....netto (słownie: ..... zł) plus należny podatek VAT 8%, za czynności opisane w § 2. Powyższa kwota obejmuje wartość robocizny, sprzętu, materiałów, narzędzi pomocniczych oraz innych kosztów dodatkowych.
2. Zapłata wynagrodzenia nastąpi:
  - a) określonego w § 1 na podstawie faktury końcowej z załączonym do niej bezusterkowym protokołem odbioru prac, potwierdzonym przez przedstawiciela Zamawiającego, w terminie 14 dni od daty ich otrzymania. Protokolarny odbiór wykonanych prac, wykonany zostanie przez Wykonawcę. Zleceniodawca przystąpi do odbioru prac w ciągu 7 dni od pisemnego zawiadomienia o gotowości do przekazania prac.
1. Należność za prawidłowo wykonany przedmiot umowy Zamawiający ureguluje przelewem w terminie 30 dni, licząc od dnia otrzymania faktury VAT, na konto Wykonawcy, wskazane na fakturze VAT. Podstawą do wystawienia faktury jest protokół odbioru prac podpisany przez strony.

## **§ 7**

### **Termin realizacji umowy/ wypowiedzenia**

1. Termin przekazania przedmiotu prac i rozpoczęcia wykonywania przez Wykonawcę przedmiotu umowy nastąpi w terminie nie dłuższym niż 14 dni od dnia podpisania umowy.
2. Termin zakończenia realizacji przedmiotu umowy wraz z odbiorem końcowym nastąpi do dnia 30.08..2025 r. Termin zakończenia wykonania robót może ulec zmianie w przypadku:
  - a) konieczności wykonania robót dodatkowych lub zamiennych,
  - b) wystąpienia niekorzystnych warunków atmosferycznych lub sytuacji niezależnych od obu Stron, jak stan wyjątkowy, ogłoszenie epidemii, itd.
  - c) wstrzymania robót lub przerwy w pracach powstałych z przyczyn leżących po stronie Zamawiającego,
  - d) powstania konieczności dokonania uzgodnień lub uzyskania pozwoleń (decyzji, rozstrzygnięć) formalnoprawnych nieprzewidzianych w chwili zawierania umowy, a niezbędnych do jej wykonania lub należytego wykonania.
3. Wykonawca zawiadomi Zamawiającego o faktycznym dniu rozpoczęcia robót celem powiadomienia o tym fakcie mieszkańców.
4. Wykonawca nie może prowadzić robót w niedziele i święta.
5. Roboty obejmujące przedmiot Umowy mogą być prowadzone w godzinach 7.00 – 18.00
6. Strony ustalają, iż oprócz wypadków wymienionych w tytule XV Kodeksu cywilnego przysługuje im prawo odstąpienia od umowy w następujących wypadkach:
  - a) Zamawiający może odstąpić od umowy z przyczyn leżących po stronie Wykonawcy w przypadkach:
    - nieusprawiedliwionego opóźnienia rozpoczęcia robót większego niż 14 dni w stosunku do daty określonej w umowie,
    - przerwania realizacji robót przez okres dłuższy niż 7 dni, z wyłączeniem okoliczności określonych w § 7 ust 2 umowy.
    - nieusunięcia przez Wykonawcę wad, niedoróbek i usterek w ustalonym terminie wskazanym w protokole odbioru robót,
    - nieprzestrzegania przepisów bhp i ppoż. przez Wykonawcę,
    - niezachowania należytego porządku i naruszania zasad współżycia społecznego,

- wykonywania robót niezgodnie z postanowieniami niniejszej umowy oraz z warunkami technicznymi i normami, instrukcją producenta, sztuką budowlaną, a także gdy w trakcie robót Wykonawca powoduje szkody w mieniu Zamawiającego,
- b) Wykonawca może odstąpić od umowy z przyczyn leżących po stronie Zamawiającego w przypadkach:
- gdy Zamawiający odmawia bez uzasadnionej przyczyny odbioru robót.

## § 8

### Roboty dodatkowe

Wprowadzone przez Zamawiającego lub Wykonawcę roboty dodatkowe będą wykonane wyłącznie na podstawie protokołu sporządzonego przed rozpoczęciem ich realizacji, zatwierdzonego przez obie Strony umowy i stanowiącego podstawę do wprowadzenia wyżej wymienionych robót do umowy w formie aneksu.

## § 9

### Gwarancja

1. Wykonawca udziela Zamawiającemu 5-letniej gwarancji na wykonane przez siebie i swoich podwykonawców roboty, pod warunkiem prawidłowej eksploatacji ze strony Zamawiającego.
2. W czasie trwania gwarancji Wykonawca zobowiązany jest usuwać bezpłatnie zaistniałe wady fizyczne wykonanych prac, według zasad określonych w kodeksie cywilnym, na zgłoszenie Zamawiającego przesłane listem, mailem.
3. Wszelkie wady i usterki przedmiotu umowy Wykonawca zobowiązuje się usunąć niezwłocznie, nie później niż w terminie 14 dni od daty ich wskazania lub w innym terminie technicznie lub technologicznie uzasadnionym i uzgodnionym przez Strony.
4. Jeżeli Wykonawca w terminie nie usunie wad i usterek, Zamawiający będzie miał prawo zwrócić się do innego wykonawcy lub sam dokonać napraw, na koszt, ryzyko i odpowiedzialność Wykonawcy.
5. Zamawiający tytułem zabezpieczenia należytego wykonania przedmiotu umowy potrąci z faktury VAT kwotę w wysokości 5% wartości umownej /netto/ stanowiącą kaucję gwarancyjną. Kaucja gwarancyjna jest oprocentowana wg lokaty terminowej w Banku w którym konto ma Zamawiający. Zwrot kaucji następuje po 1/5 wysokości po upływie każdego roku gwarancji. Z kaucji gwarancyjnej zostaną pokryte koszty usuwania usterek nieusuniętych przez Wykonawcę.

## § 10

### Obowiązek poufności

Strony zobowiązują się do zachowania tajemnicy handlowej dotyczącej warunków niniejszej umowy. Treść umowy pomiędzy Stronami ma charakter poufny i stanowi tajemnicę chronioną przepisami prawa.

## § 11

### Osoby reprezentujące strony przy wykonywaniu umowy

1. Zamawiający wyznacza przedstawiciela:
  - a) .....
  - b) .....
2. Wykonawca wyznacza przedstawiciela w osobie ..... nr. tel.....

## § 12

### Zmiany umowy

Wszelkie zmiany i uzupełnienia niniejszej umowy wymagają formy pisemnej w postaci aneksu, pod rygorem nieważności.

### **§ 13**

#### **Prawo właściwe, sąd właściwy**

1. W sprawach nie objętych tekstem niniejszej umowy mają zastosowanie odpowiednie przepisy Kodeksu cywilnego i Prawa budowlanego.
2. W przypadku sporów na tle realizacji niniejszej umowy Strony będą dążyły do ich polubownego załatwienia, a w przypadku konieczności rozstrzygnięcia przez sąd, właściwym będzie sąd dla siedziby Zamawiającego.

### **§ 14**

#### **Egzemplarze umowy**

Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, z przeznaczeniem po jednym egzemplarzu dla każdej ze Stron.

**ZAMAWIAJĄCY**

**WYKONAWCA**