

P R O J E K T  
**UMOWA Nr**

zawarta w dniu ..... 2024 r. w Łęcznej, pomiędzy:

**Spółdzielnię Mieszkaniową im. Stefana Batorego z siedzibą w Łęcznej (21-010) przy ul. Kapitana Żabickiego 1, wpisaną do rejestru przedsiębiorców KRS pod nr KRS: 152544, NIP: 713-020-70-68 , REGON: 000486540, reprezentowaną przez:**

1. Prezesa Zarządu - .....

2. Członka Zarządu - .....

zwaną dalej „Zamawiającym”

a

.....,

zwanym dalej „Wykonawcą”,

a wspólnie zwanymi dalej „Stronami”, zawarta została umowa o poniższej treści:

**§ 1**

1. Przedmiotem umowy są roboty budowlane polegające na **wymianie okienek piwnicznych w budynkach mieszkalnych będących w zasobach Spółdzielni**. Szczegółowy opis przedmiotu zamówienia znajduje się w **załączniku nr 1 do umowy**.
2. Wykonawca zobowiązuje się do wykonania przedmiotu umowy siłami własnymi.
3. Wykonawca zobowiązuje się do wykonania robót budowlanych, stanowiących przedmiot niniejszej umowy, przy zachowaniu należytej staranności, zasad bezpieczeństwa, najwyższej jakości, właściwej organizacji pracy, zasad wiedzy technicznej oraz zgodnie z wymogami powszechnie obowiązujących przepisów prawa, w szczególności Prawa budowlanego.
4. Wykonawca zobowiązuje się do zapewniania niezbędnych do realizacji umowy materiałów i urządzeń.
5. Wykonawca zobowiązuje się przy wykonaniu przedmiotu umowy zastosować materiały odpowiadające, co do jakości, wymogom wyrobów dopuszczonych do obrotu i stosowania w budownictwie zgodnie z dyspozycją art. 10 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2023, poz. 682 z późn. zm.).
6. Wykonawca w trakcie realizacji robót zobowiązuje się do zabezpieczenia i odpowiedniego oznakowania terenu budowy, utrzymania go w należytym porządku, w stanie wolnym od przeszkód komunikacyjnych oraz składowania wszelkich urządzeń pomocniczych i prowizorycznych w miejscu wskazanym przez Zamawiającego oraz na bieżąco będzie usuwał odpady.
7. Wykonawca zobowiązuje się po wykonaniu przedmiotu umowy zlikwidować na własny koszt teren budowy i doprowadzić teren do należytego stanu wraz z uporządkowaniem terenów przyległych.
8. Wykonawca robót budowlanych zobowiązuje się do przetworzenia, unieszkodliwienia i/lub magazynowania wszystkich materiałów pozostałych po robotach budowlanych w sposób zgodny z ustawą z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (t.j. Dz.U. 2023, poz. 1587 z późn. zm.), a także do

postępowania zgodnie z Krajowym Planem Gospodarki Odpadami. Wytworzone odpady Wykonawca powinien przekazywać podmiotom posiadającym zezwolenie na prowadzenie działalności w zakresie zbiórki, odzysku lub unieszkodliwienia określonych rodzajów odpadów – przekazanie takie powinno każdorazowo zostać potwierdzone na odpowiednim do tego dokumencie.

9. W związku faktem, iż prace prowadzone będą w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych, Wykonawca zobowiązuje się do organizacji robót w taki sposób, aby w jak najmniejszym zakresie zakłócały one funkcjonowanie obiektów i nie narażały ich mieszkańców na niebezpieczeństwo i znaczne uciążliwości.
10. Wszelkie szkody powstałe w wyniku prowadzenia robót, jak również odpowiedzialność cywilna i materialna oraz następstwa nieszczęśliwych wypadków dotyczących pracowników Wykonawcy i osób trzecich, obciążają w całości Wykonawcę.

## § 2

1. Wymagany termin realizacji przedmiotu umowy – 4 miesiące od dnia podpisania umowy.

## § 3

1. Wartość wynagrodzenia ryczałtowego za realizację przedmiotu umowy, zgodnie z ofertą Wykonawcy (**załącznik nr 2 do umowy**), wynosi:
  - **cena brutto** przedmiotu zamówienia – ..... **zł**  
(słownie: ..... zł ./100);
  - **cena netto** przedmiotu zamówienia – ..... **zł**  
(słownie: ..... zł /100);
  - stawka podatku VAT **8 %**, wartość podatku VAT – ..... zł.
2. Wynagrodzenie Wykonawcy, o którym mowa w ust. 1 obejmuje wszelkie koszty związane z należytą realizacją przedmiotu umowy, w tym koszty gwarancji. W szczególności obejmuje następujące koszty:
  - realizacji robót budowlanych objętych niniejszą umową,
  - użytych materiałów, wyrobów, sprzętu, itp.,
  - organizacji zaplecza techniczno-socjalnego,
  - prac porządkowych zabezpieczających i przygotowawczych,
  - ewentualnych opłat i odszkodowań wynikających z czynności związanych z prowadzonymi robotami,
  - wywozu i utylizacji odpadów budowlanych,
  - usuwania ewentualnych wad.
3. Zamawiający przewiduje możliwość zmiany wysokości wynagrodzenia określonego w ust. 1 w przypadku zwiększenia lub ograniczenia zakresu robót, określonego w opisie przedmiotu zamówienia.
4. Podstawą do określenia zakresu rzeczowego zmian, o których mowa w ust. 3 jest protokół konieczności sporządzony przez Zamawiającego i podpisany przez Wykonawcę. Zmiany te nie wymagają aneksu do umowy.
5. Wynagrodzenie, o którym mowa powyżej płatne będzie przelewem na następujący rachunek bankowy Wykonawcy .....
6. Wykonawca oświadcza, że wskazany powyżej rachunek znajduje się w wykazie podmiotów VAT prowadzonym przez Szefa Krajowej Administracji Skarbowej zgodnie z art. 96b ustawy o podatku

od towarów i usług, oraz oświadcza, że jest to rachunek, do którego został otwarty rachunek VAT, w rozumieniu art. 2 pkt. 37) ustawy z 11 marca 2004 o podatku od towarów i usług (t.j. Dz. z 2023, poz. 1570 z późn. zm.).

7. Wykonawca zobowiązuje się powiadomić Zamawiającego w ciągu 24 godzin o wykreśleniu jego rachunku bankowego z wykazu, o którym mowa w przepisie art. 96b ust. 1 ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług, prowadzonym przez Szefa Krajowej Administracji Skarbowej lub o utracie statusu czynnego podatnika VAT. Naruszenie powyższego obowiązku skutkuje powstaniem roszczenia odszkodowawczego do wysokości poniesionej szkody.
8. Jeżeli rachunek bankowy wskazany w ust. 4 nie został uwidoczniony w wykazie, o którym mowa w ust. 5, Zamawiający zastrzega sobie możliwość wstrzymania płatności z tytułu wykonanego zamówienia do momentu ustalenia okoliczności sprawy i wskazania rachunku bankowego, który będzie umożliwiał uznanie danej płatności za koszt uzyskania przychodu w rozumieniu przepisów podatkowych. Wstrzymanie płatności nie spowoduje żadnych ujemnych następstw dla Zamawiającego, w tym w szczególności nie będzie źródłem roszczenia o zapłatę odsetek za opóźnienie w płatności lub kar umownych na rzecz Wykonawcy.
9. Płatność za przedmiot umowy nastąpi w ciągu 30 dni od daty otrzymania prawidłowo wystawionej faktury. Termin uważa się za zachowany, jeżeli obciążenie rachunku Zamawiającego nastąpiło w ostatnim dniu upływu terminu.
10. Podstawą wystawienia faktury jest protokół odbioru, bez zastrzeżeń podpisany przez obydwie Strony umowy. Protokół ten będzie stanowił załącznik do faktury.
11. Zamawiający zastrzega sobie prawo do potrącania z wynagrodzenia Wykonawcy wszelkich należności za szkody spowodowane przez Wykonawcę względem Zamawiającego, jak i osób trzecich i ich ubezpieczycieli, jeżeli osoby te zgłoszą na piśmie uzasadnione roszczenie.
12. Zamawiający zastrzega, że niedopuszczalny jest przelew wierzytelności.

#### **§ 4**

1. Wykonawca zobowiązany jest zapłacić Zamawiającemu karę umowną w następujących wysokościach:
  - 1) za zwłokę w wykonaniu przedmiotu umowy w wysokości 0,15 % wartości całości wynagrodzenia umownego brutto, określonego w §3 ust. 1 umowy, za każdy dzień zwłoki;
  - 2) za zwłokę w usunięciu wad i usterek stwierdzonych przy odbiorze oraz ujawnionych w okresie gwarancji w wysokości 0,15 % wartości całości wynagrodzenia umownego brutto, określonego w §3 ust. 1 umowy, za każdy rozpoczęty dzień zwłoki liczony od dnia wyznaczonego przez Zamawiającego na ich usunięcie;
2. W przypadku, gdy Wykonawca rozwiąże umowę lub odstąpi od umowy z powodu okoliczności leżących po jego stronie, Zamawiającemu przysługuje prawo do naliczenia kary umownej w wysokości 20% wynagrodzenia umownego brutto, o którym mowa w §3 ust. 1 umowy.
3. W razie odstąpienia lub rozwiązania umowy przez Zamawiającego z przyczyn leżących po stronie Wykonawcy, Zamawiający naliczy karę umowną w wysokości 20% wynagrodzenia umownego brutto, o którym mowa w §3 ust. 1 umowy.
4. Zamawiający ma prawo do potrącenia naliczonych kar umownych z wynagrodzenia Wykonawcy, na co Wykonawca wyraża zgodę.
5. W przypadku naliczenia kary umownej Zamawiający zawiadomi o tym Wykonawcę w formie pisemnej. Zawiadomienie winno być uzasadnione.

6. Zapłata kary, jej potrącenie lub pobranie nie zwalnia Wykonawcy z obowiązku wykonania zobowiązań umownych.
7. W przypadku nieprzystąpienia Wykonawcy do usuwania wad lub usterek w terminie 7 dni roboczych od zawiadomienia go o wystąpieniu wady w ramach rękojmi i gwarancji lub opóźnienia w ich usunięciu, Zamawiający ma prawo do powierzenia usunięcia wad lub usterek osobom trzecim na koszt i ryzyko Wykonawcy, niezależnie od uprawnień wynikających z ust. 1 pkt 2).
8. Kary umowne podlegają kumulacji do 60% wynagrodzenia umownego brutto z zastrzeżeniem możliwości dochodzenia odszkodowania uzupełniającego.
9. W przypadku szkody wynikłej z niewykonania lub nienależytego wykonania niniejszej umowy w terminie, Zamawiający ma prawo dochodzenia od Wykonawcy odszkodowania na zasadach ogólnych (w wysokości przewyższającej zastrzeżone w niniejszej umowie kary umowne).

## § 5

1. Wykonawca udziela Zamawiającemu **gwarancji na wykonany przedmiot umowy na okres 3 lat**. Termin gwarancji rozpoczyna swój bieg począwszy od dnia następującego po dniu podpisania przez obydwie Strony protokołu odbioru bez zastrzeżeń. Zamawiający może wykonywać uprawnienia z tytułu rękojmi za wady niezależnie od uprawnień wynikających z gwarancji.
2. Wykonawca zapewnia realizację serwisu gwarancyjnego przez uprawniony podmiot serwisowy.
3. Jeżeli w okresie odpowiedzialności z tytułu gwarancji lub rękojmi zostanie wykryta wada, Zamawiający ma obowiązek zawiadomić o tym Wykonawcę na piśmie lub drogą mailową. W takiej sytuacji Wykonawca zobowiązany jest niezwłocznie, najpóźniej w terminie 14 dni od daty zawiadomienia przez Zamawiającego, wadę usunąć, jak też zobowiązany jest naprawić wszelką wynikającą z niej szkodę.
4. Jeżeli Wykonawca w terminie 7 dni roboczych od zawiadomienia go o wystąpieniu wady nie przystąpi do czynności niezbędnych do usunięcia wady oraz usunięcia szkód powstałych w wyniku jej wystąpienia, Zamawiający może po zawiadomieniu o tym Wykonawcy usunąć wadę i szkody we własnym zakresie, na koszt i ryzyko Wykonawcy, bez utraty uprawnień z tytułu gwarancji i rękojmi. Zamawiającemu przysługuje takie uprawnienie także wtedy, gdy Wykonawca z nieuzasadnionych powodów wstrzyma czynności naprawcze lub będzie je przeprowadzał w sposób opieszawy, lub niezgodny z zasadami sztuki budowlanej i wiedzy w danej dziedzinie.
5. W przypadku ujawnienia wad lub usterek nienadających się do usunięcia, Zamawiający ma prawo:
  - a) żądać wykonania przedmiotu umowy po raz kolejny, na koszt Wykonawcy albo odstąpić od umowy, jeżeli wady lub usterki uniemożliwiają użytkowanie przedmiotu umowy zgodnie z przeznaczeniem, z zastrzeżeniem uprawnień wynikających z §4;
  - b) dokonać odbioru po obniżeniu wynagrodzenia Wykonawcy, stosownie do utraconej wartości technicznej, użytkowej i estetycznej przedmiotu umowy, jeżeli wady lub usterki nie uniemożliwiają użytkowania przedmiotu umowy zgodnie z przeznaczeniem.
6. Wykonawca ponosi odpowiedzialność z tytułu rękojmi zarówno za wady, o których Zamawiający wiedział w chwili odbioru robót, jak i za wady ujawnione po tym terminie.
7. Zgłoszenia powstałych wad lub usterek należy kierować pisemnie na adres e-mailowy: ..... . W nagłych przypadkach dopuszczalny jest kontakt telefoniczny pod nr tel.: ....., potwierdzony następnie pisemnie. W przypadku zmiany ww. danych kontaktowych Wykonawca zobowiązuje się do ich niezwłocznej aktualizacji.

## § 6

1. Wykonawca zobowiązuje się do zgłoszenia Zamawiającemu - z zachowaniem formy pisemnej - informacji o zakończeniu robót i gotowości do przeprowadzenia odbioru.
2. Zamawiający wyznaczy termin i rozpocznie odbiór robót w ciągu 5 dni roboczych od daty pisemnego zawiadomienia przez Wykonawcę o gotowości do odbioru.
3. Strony postanawiają, że z czynności odbioru robót będzie sporządzony protokół zawierający wszelkie ustalenia dokonywane w toku odbioru, jak też terminy wyznaczone na usunięcie stwierdzonych przy odbiorze wad.
4. Zamawiający może podjąć decyzję o przerwaniu czynności odbioru, jeżeli w czasie jego trwania ujawniono istnienie takich wad, które uniemożliwiają użytkowanie przedmiotu umowy zgodnie z jego przeznaczeniem.
5. Wykonawca zobowiązuje się do zawiadomienia Zamawiającego, z zachowaniem formy pisemnej, o usunięciu wad oraz gotowości do odbioru zakwestionowanych uprzednio robót jako wadliwych.
6. Zamawiający wyznaczy termin odbioru protokólnego stwierdzenia usunięcia wad.

## § 7

1. Do reprezentacji w zakresie realizacji niniejszej umowy Zamawiający wyznacza:  
....., tel.: ....., mail:.....  
a Wykonawca wyznacza:  
....., tel.: ....., mail:.....
2. Upoważnieni przedstawiciele Zamawiającego mają prawo do nadzoru nad realizacją każdego etapu przedmiotu niniejszej umowy.
3. W imieniu Zamawiającego czynności związane z prowadzeniem oraz nadzorowaniem robót budowlanych wykonywać będzie Inspektor Nadzoru Inwestorskiego. Inspektor nadzoru reprezentuje interesy Zamawiającego i działa w granicach umocowania określonego przepisami ustawy Prawo budowlane. Zamawiający wyznacza na Inspektora nadzoru Pana/Panią ....., posiadającego uprawnienia budowlane bez ograniczeń w specjalnościach konstrukcyjno-budowlanej nr .....
4. W imieniu Wykonawcy czynności związane z prowadzeniem robót wykonywać będzie Kierownik robót. Wykonawca wyznacza na Kierownika robót budowlanych Pana/Panią ....., posiadającego uprawnienia budowlane bez ograniczeń w specjalnościach konstrukcyjno-budowlanej nr .....

## § 8

1. Zamawiającemu przysługuje prawo do odstąpienia od umowy, jeżeli wystąpią istotne zmiany okoliczności powodujące, że wykonanie umowy nie leży w jego interesie, czego nie można było przewidzieć w chwili zawarcia umowy. W takim przypadku Wykonawca może żądać wyłącznie wynagrodzenia należnego z tytułu wykonania części umowy do dnia odstąpienia od umowy. Oświadczenie o odstąpieniu od umowy może zostać złożone w terminie 30 dni od dnia powzięcia wiadomości o powyższych okolicznościach.
2. Zamawiającemu przysługuje prawo do odstąpienia od umowy, jeżeli:
  - 1) Wykonawca nie dotrzyma terminu wykonania przedmiotu umowy;
  - 2) wystąpią wady przedmiotu umowy nienadające się do usunięcia, które uniemożliwiają jego użytkowanie;

- 3) Wykonawca zaprzestał realizacji robót budowlanych z przyczyn nie leżących po stronie Zamawiającego na okres dłuższy niż 7 dni;
  - 4) Wykonawca nie usunął wad przedmiotu umowy w terminie wyznaczonym w protokole odbioru końcowego;
  - 5) Wykonawca wykonuje przedmiot umowy niezgodnie zasadami wiedzy technicznej, używa materiałów i urządzeń nie posiadających dopuszczenia do stosowania lub nienależycie wykonuje swoje zobowiązania umowne;
  - 6) Wykonawca nie wykonuje lub nienależycie wykonuje umowę, pomimo wcześniejszego wezwania do zaniechania naruszeń i upływu wyznaczonego terminu;
  - 7) Wykonawca będzie opóźniał się - z przyczyn leżących po jego stronie - w wykonaniu umowy tak dalece, że nie jest prawdopodobne, żeby zdołał je ukończyć w czasie określonym w niniejszej umowie;
  - 8) Wykonawca dokonał cesji wierzytelności wynikających z niniejszej umowy na rzecz osób trzecich;
  - 9) zostanie wszczęte postępowanie układowe lub likwidacyjne wobec Wykonawcy.
3. Zamawiający zastrzega sobie prawo odstąpienia od umowy ze skutkiem natychmiastowym w każdym czasie bez prawa Wykonawcy do żądania odszkodowania w przypadku dopuszczenia się przez Wykonawcę przy wykonywaniu umowy przestępstwa lub gdy Wykonawca w sposób rażąco nie wykonuje lub nienależycie wykonuje postanowienia umowy.
  4. W przypadku rozwiązania umowy w trybie natychmiastowym Wykonawcy należy się wynagrodzenie jedynie za roboty zrealizowane do dnia rozwiązania umowy.
  5. W przypadkach, o których mowa w ust. 1 i ust. 2 pkt 1), Wykonawca może jedynie żądać wynagrodzenia należnego mu z tytułu wykonania części przedmiotu umowy.
  6. W przypadku odstąpienia od umowy przez którąkolwiek ze Stron, Wykonawca jest zobowiązany do:
    - a) sporządzenia przy udziale Zamawiającego, protokołu inwentaryzacyjnego robót w toku, materiałów i urządzeń znajdujących się na terenie budowy według stanu na dzień odstąpienia, pod kontrolą przedstawiciela Zamawiającego. W przypadku gdy Wykonawca nie sporządzi ww. protokołu, Zamawiający ma prawo zlecić jego wykonanie na koszt Wykonawcy, a Wykonawcy nie przysługuje prawo do zmiany jego ustaleń;
    - b) zabezpieczenia robót w toku, materiałów i urządzeń znajdujących się na terenie budowy, w zakresie uzgodnionym z Zamawiającym, na koszt Strony z powodu której od umowy odstąpiono;
    - c) pisemnego wezwania Zamawiającego do dokonania odbioru robót w toku, w wyznaczonym terminie, uzgodnionym przez Strony.
  7. W przypadku odstąpienia od umowy przez którąkolwiek ze Stron Zamawiający jest zobowiązany do:
    - 1) dokonania odbioru robót wykonanych i robót zabezpieczających;
    - 2) przejęcia terenu budowy;
    - 3) zapłaty wynagrodzenia za faktycznie wykonaną, w sposób prawidłowy, część przedmiotu umowy, z zastrzeżeniem §4.
  8. Do odbioru robót wykonanych i robót zabezpieczających stosuje się odpowiednio postanowienia umowy dotyczące odbioru końcowego.

9. W przypadkach opisanych w ust. 2 Zamawiający zastrzega sobie prawo do wcześniejszego wezwania do zaniechania naruszeń, a po upływie wyznaczonego w wezwaniu terminu ma prawo do odstąpienia od umowy.

10. Odstąpienie od umowy winno być dokonane w formie pisemnej.

#### § 9

1. Celem zabezpieczenia roszczeń z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania umowy, jak również z tytułu gwarancji jakości oraz rękojmi za wady, Wykonawca wniósł zabezpieczenie w formie pieniężnej wysokości **5 % wartości brutto przedmiotu niniejszej umowy, tj. .... zł.**
2. Zamawiający zwraca 70% wartości zabezpieczenia należytego wykonania umowy bez oprocentowania - niezwłocznie, nie później jednak niż w terminie 30 dni od dnia wykonania przedmiotu zamówienia i uznania przez Zamawiającego, że przedmiot zamówienia został wykonany prawidłowo i należyście. Potwierdzeniem takiego wykonania będzie protokół końcowy odbioru bez zastrzeżeń podpisany przez obydwie strony.
3. Zamawiający pozostałe 30% wartości zabezpieczenia należytego wykonania umowy pozostawi na zabezpieczenie roszczeń z tytułu gwarancji i rękojmi i zwróci w terminie 15 dni po zakończeniu tego okresu.

#### § 10

1. Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają zawarcia aneksu w formie pisemnej pod rygorem nieważności, z zastrzeżeniem §3 ust. 4.
2. Zmiana adresu, nazwy lub formy organizacyjno-prawnej którejkolwiek ze stron umowy nie stanowi zmiany jej treści i nie wymaga sporządzenia aneksu do umowy. Strony zobowiązują się do informowania siebie wzajemnie o zmianie formy organizacyjno-prawnej, o zmianie adresu lub osób reprezentujących. W przypadku zaniechania obowiązku, o którym mowa w zdaniu poprzednim, poczytuje się, że wszelkie doręczenia i powiadomienia skierowane pod dane teleadresowe, podane w niniejszej umowie uważa się skuteczne.
3. W sprawach nieuregulowanych zastosowanie ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny.
4. Spory mogące wyniknąć w związku z realizacją umowy Strony poddają rozstrzygnięciu sądowi właściwemu ze względu na siedzibę Zamawiającego.
5. Niniejsza umowa wchodzi w życie z dniem podpisania.
6. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących a, po jednym dla każdej ze stron.

Załącznikami do umowy są:

1. Opis przedmiotu zamówienia – załącznik nr 1
2. Oferta Wykonawcy -załącznik nr 2
3. Klauzula informacyjna – załącznik nr 3.

**Wykonawca**

.....

**Zamawiający**

.....