

UMOWA NR .../2024

zawarta w Szczecinie w dniu ..... r.

pomiędzy

Spółdzielnią Mieszkaniową „Uniwersytet” z siedzibą w 71-471 Szczecin ul. Wiosny Ludów 46/1-2, zarejestrowaną w Sądzie Rejonowym Szczecin-Centrum w Szczecinie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS 0000056514 reprezentowaną przez :

1) .....

2) .....

zwaną dalej Zamawiającym,

a

.....

...,

NIP: ....., REGON: .....

zwaną/zwanym dalej Wykonawcą.

**§ 1.**

1. Przedmiotem umowy jest wykonanie przez Wykonawcę na rzecz Zamawiającego wszelkich prac i czynności związanych z robotami budowlanymi polegającymi na wykonanie malowania klatek schodowych budynków mieszkalnych przy ul. Wiosny Ludów nr 46, al, Bohaterów Warszawy nr 83C w Szczecinie.
2. Szczegółowy zakres robót określają:
  - 1) załącznik nr 3 do niniejszej umowy,
  - 2) oferta Wykonawcy, stanowiąca załącznik nr 1 do niniejszej umowy.

**§ 2.**

1. Za wykonanie przedmiotu umowy Zamawiający zapłaci Wykonawcy, zgodnie z ofertą Wykonawcy wynagrodzenie w wysokości ..... netto + podatek VAT (słownie: ..... złotych .../100), w tym:
  - 1) za wykonanie prac przy ul. Wiosny Ludów nr 46 w wysokości ..... netto + podatek VAT (słownie: ..... złotych .../100).
  - 2) za wykonanie prac przy al. Bohaterów Warszawy nr 83A w wysokości ..... netto + podatek VAT (słownie: ..... złotych .../100).
2. Wynagrodzenie określone w ust. 1 jest wynagrodzeniem ryczałtowym, za wykonanie robót określonych w § 1 ust. 1 wraz z realizacją wszelkich prac i czynności niezbędnych do prawidłowego wykonania przedmiotowego zadania w zakresie rzeczowym ujętym w § 1 ust. 2

3. Wynagrodzenie, o którym mowa w ust. 1 płatne będzie na podstawie faktur przejściowych. Ostatnia faktura stanowić będzie fakturę końcową.
4. Podstawę do wystawienia faktury stanowi protokół wykonanych i odebranych robót, sporządzony zgodnie z treścią § 7.
5. Faktury płatne będą w terminie 14 dni licząc od daty dostarczenia Zamawiającemu prawidłowo wystawionej faktury przez Wykonawcę wraz z kopią protokołu odbioru i zgłoszenia, o których mowa w § 7 oraz oświadczeniem, wskazanym w ust. 5. Zapłata nastąpi na wskazany przez Wykonawcę rachunek bankowy z uwzględnieniem obowiązującego mechanizmu płatności.
6. Zabezpieczenie należytego wykonania umowy stanowi równowartość 5 % (pięciu) wartości zamówienia netto, o którym mowa § 2 ust. 1 w wysokości ..... zł.
7. Na poczet zabezpieczenia należytego wykonania umowy przeznaczona jest w pierwszej kolejności wpłacone przez Wykonawcę wadium w wysokości ..... zł.
8. W przypadku gdy kwota wadium nie pokrywa w całości kwoty o której mowa w ust. 6., wniesienie pozostałej części zabezpieczenia następuje przez potrącenie przez Zamawiającego kwoty w wysokości do 5% z każdej faktury VAT przedkładanej przez Wykonawcę zamówienia, aż do pokrycia zabezpieczenia należytego wykonania umowy w przewidzianej wysokości.
9. Zwrot kwoty w wysokości stanowiącej 60 % wartości zabezpieczenia nastąpi w terminie 30 dni od daty podpisania protokołu odbioru końcowego zamówienia przez Zamawiającego bez zastrzeżeń na pisemny wniosek Wykonawcy.
10. Zwrot kwoty w wysokości stanowiącej 40 % wartości zabezpieczenia nastąpi w terminie 30 dni od dnia upływu terminu rękojmi oraz gwarancji udzielonej przez wykonawcę, przy czym warunkiem zwrotu zabezpieczenia w tej części jest podpisanie przez Zamawiającego bez zastrzeżeń, protokołu stwierdzającego brak usterek oraz wad sporządzony po upływie terminu rękojmi oraz gwarancji, na pisemny wniosek Wykonawcy.
11. Dopuszcza się zmianę wynagrodzenia określonego w ust. 1 za porozumieniem Stron, w szczególności w przypadku gdy:
  - 1) wprowadzono roboty zamienne w stosunku do robót określonych w § 1 ust. 1 i 2, w szczególności roboty mające wpływ na realizowany lub wykonany przedmiot zamówienia poprzez:
    - a) obniżenie kosztu ponoszonego przez Zamawiającego na wykonanie lub eksploatację lub konserwację,
    - b) poprawienie jego właściwości technicznych lub funkcjonalnych,
    - c) aktualizację rozwiązań z uwagi na postęp technologiczny lub zmianę obowiązujących przepisów,
  - 2) wprowadzono roboty dodatkowe, nieuwjęte zakresem określonym w § 1 ust. 1 i 2, a niezbędne do prawidłowego wykonania przedmiotu umowy.
12. Zmiana, o której mowa w ust. 11 wymagana aneksu do umowy i musi być poprzedzona protokołem konieczności, który będzie zawierał przedmiar niezbędnych prac wraz z uzasadnieniem ich wykonania oraz kosztorysem na roboty minusowe/dodatkowe/zamienne opracowanym na podstawie ww. protokołu, KNR-ów i średnich dla danego rodzaju robót: cen materiałów, stawek robocizny dla miasta Szczecin, wskaźników narzutów wg aktualnego na dzień sporządzenia wydawnictwa SEKOCENBUD

### § 3.

1. Wykonawca zrealizuje przedmiot umowy w terminie do ..... r.
2. Dzień przekazania terenu prac i rozpoczęcia robót ustala się na ..... r.
3. Termin wykonania zamówienia może ulec zmianie w szczególności w następstwie:
  - 1) wystąpienia warunków atmosferycznych, w których przyjęta technologia wykonania robót uniemożliwia ich prowadzenie,
  - 2) utrudnień lub przeszkód spowodowanych przez podmiot nie ujęty w niniejszej umowie, jeżeli mają one związek z wykonaniem zamówienia,
  - 3) wystąpienia okoliczności opisanych w § 2 ust. 11, 12.
4. Warunkiem wprowadzenia zmiany terminu jest złożenie pisemnego wniosku przez Wykonawcę, zawierającego uzasadnienie zmiany.

### § 4.

1. Wykonawca oświadcza, że zrealizuje przedmiot umowy:
  - 1) siłami własnymi bez udziału podwykonawców,
  - 2) z własnych, nowych materiałów, dopuszczonych do obrotu i stosowania w budownictwie zgodnie z obowiązującymi normami i przepisami ustawy o wyrobach budowlanych, posiadających m.in. właściwe atesty i deklaracje właściwości użytkowych, których kopie dostarczy Zamawiającemu w dniu odbioru końcowego (brak tych dokumentów może stanowić podstawę odmowy odbioru),
  - 3) zgodnie z opublikowanymi przez ITB warunkami technicznymi wykonania i odbioru robót budowlanych, zasadami wiedzy technicznej, obowiązującymi rozporządzeniami i ustawami, w tym ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane, Polskimi Normami, przepisami BHP i ppoż. oraz opracowaniami wyszczególnionymi w § 1 ust. 2,
  - 4) z wykorzystaniem odpowiednich zasobów technicznych i wykwalifikowanego personelu posiadającego zdolność, doświadczenie, wiedzę oraz (w przypadku takiego wymogu) uprawnienia w zakresie niezbędnym do prawidłowej i terminowej realizacji zadania określonego w § 1,
2. W celu realizacji przedmiotu umowy Wykonawca zobowiązany będzie do:
  - 1) odbioru terenu prac w terminie określonym w § 3 ust. 2, pod rygorem naliczania kar w wysokości, jak z tytułu zwłoki w wykonaniu przedmiotu umowy,
  - 2) właściwego oznakowania, zabezpieczenia i przygotowania poprzez wyznaczenie strefy bezpieczeństwa terenu prac,
  - 3) posiadania w okresie trwania prac polisy ubezpieczeniowej od odpowiedzialności cywilnej z tyt. prowadzonej działalności gospodarczej,
  - 4) zabezpieczenia zaplecza prac poprzez dostarczenie w rejon prowadzonych prac kontenera sanitarnego, socjalnego i magazynowego,
  - 5) utrzymywania terenu prac w należytej czystości i bieżącego usuwania zbędnych materiałów, odpadów i śmieci,
  - 6) przestrzegania wytycznych producenta wykorzystywanych: materiałów, wyrobów budowlanych, urządzeń itp. Nieprzestrzeganie wytycznych producenta będzie skutkowało koniecznością usunięcia nieprawidłowo wbudowanych materiałów lub wyrobów budowlanych lub urządzeń,

- 7) każdorazowego zgłaszania inspektorowi ds. budowlanych wszelkich prac zanikowych i ulegających zakryciu. Niezgłoszenie prac ulegających zakryciu będzie skutkowało koniecznością usunięcia wbudowanego materiału kryjącego i w przypadku konieczności wykonanie zakrywanej warstwy ponownie.
  - 8) dopełnienia wszelkich formalności administracyjno-prawnych oraz w ramach kwoty określonej w § 2 ust. 1 poniesienia wszelkich opłat z nimi związanych dla czynności niezbędnych do realizacji przedmiotu zamówienia przez cały okres realizacji.
  - 9) zgłaszania właściwym jednostkom administracyjnym lub gestorom sieci prac wymagających takiej czynności w tym m.in. związanych z wszelkimi próbami, badaniami, sprawdzeniami, odbiorami lub zajęciem pasa ruchu drogowego oraz pokrycia kosztów z tym związanych,
  - 10) wywiezienia materiałów rozbiórkowych z terenu Spółdzielni i utylizacji lub zagospodarowania na własny koszt.
3. Zniszczone w trakcie realizacji prac place, chodniki, krzewy i trawniki, Wykonawca odtworzy m.in. poprzez:
- 1) usunięcie wszelkich zanieczyszczeń związanych z realizacją prac lub wymianę na czarnoziem zanieczyszczonego gruntu na głębokość min. 20 cm,
  - 2) uzupełnienie i przekopanie czarnoziem z gruntem rodzimym w miejscu powstałych kolein,
  - 3) posadzenie nowych krzewów liściastych i iglastych w miejsce zniszczonych,
  - 4) posianie trawy,
  - 5) naprawę ciągów pieszych i jezdnych poprzez wymianę nawierzchni i warstw podbudowy.
4. Po zakończeniu wszelkich prac, potwierdzonych protokołem odbioru końcowego Wykonawca w terminie 14 dni od daty sporządzenia ww. protokołu zda uporządkowany i zabezpieczony teren prac pod rygorem naliczania kar w wysokości, jak z tytułu zwłoki w wykonaniu przedmiotu umowy.

## § 5.

1. W celu prawidłowego przebiegu realizacji przedmiotu umowy Zamawiający zobowiązany będzie do:
  - 1) protokolarnego przekazania Wykonawcy terenu prac w terminie określonym w § 3 ust. 2 umowy,
  - 2) wyznaczania terminu odbiorów oraz uczestniczenia w nich zgodnie z § 7 umowy,
  - 3) zapewnienia w okresie trwania prac nadzoru inwestorskiego,
  - 4) umożliwienia w okresie trwania prac odpłatnego korzystania z energii elektrycznej i zimnej wody,
  - 5) zapłaty wynagrodzenia za zakres wykonany i rozliczony zgodnie z umową.
2. Zamawiający nie dostarcza żadnych materiałów i urządzeń.

## § 6.

1. Obowiązki inspektora nadzoru inwestorskiego pełnić będzie: .....  
....., tel. ....
2. Obowiązki kierownika robót pełnić będzie: .....

....., tel. ....

3. Dopuszcza się możliwość dokonania zmian osób wskazanych w ust.1 i 2.

## § 7.

1. Strony ustalają odbiory:
  - 1) robót zanikających lub ulegających zakryciu,
  - 2) częściowe określające zakres rzeczowy i finansowy odebranych prac oraz końcowy.
  - 3) gwarancyjny.
2. Wykonawca poinformuje Zamawiającego w formie pisemnej o zakończeniu robót budowlanych i gotowości przystąpienia do wybranego odbioru określonego w ust. 1 pkt 2.
3. Zamawiający poinformuje Wykonawcę w formie pisemnej o terminie odbioru gwarancyjnego, który odbędzie się w okresie 10 dni kalendarzowych poprzedzających datę upływu okresu gwarancji.
4. Odbiory częściowe i końcowy będą odbywały się komisyjnie i sporządzone zostaną w ich wyniku odpowiednie protokoły (wg wzoru ustalonego przez Zamawiającego), zawierające wszelkie wnioski, uwagi i zalecenia.
5. Do poszczególnych odbiorów przewiduje się komisje w składzie:
  - 1) osoby wyszczególnione w §6 - odbiór robót zanikających lub ulegających zakryciu,
  - 2) osoby wyszczególnione w §6 przy udziale przedstawiciela Spółdzielni - odbiorów częściowych i końcowego,
  - 3) przedstawiciel Zamawiającego i Wykonawcy – odbiór gwarancyjny.
6. Zamawiający wyznaczy datę i godzinę odbioru, poinformuje o tym fakcie wszystkich członków komisji oraz przystąpi do odbioru robót: zanikających lub ulegających zakryciu, częściowych oraz gwarancyjnych nie później niż w terminie czterech dni roboczych oraz odbioru końcowego nie później niż w terminie dziesięciu dni roboczych od dnia skutecznego powiadomienia, o którym mowa w ust. 2.
7. Wykonawca najpóźniej w dniu zawiadomienia Zamawiającego o zakończeniu robót budowlanych dostarczy zamawiającemu:
  - 1) atesty i deklaracje właściwości użytkowych, karty gwarancyjne dotyczące wyrobów budowlanych, materiałów, urządzeń wbudowanych w trakcie realizowania przedmiotu umowy,
  - 2) inne dokumenty wymagane przez Zamawiającego,
8. Niedostarczenie któregokolwiek z dokumentów wymienionych w ust.7 skutkować może odstąpieniem Zamawiającego od odbioru końcowego do czasu dostarczenia brakujących dokumentów Zamawiającemu.
9. W zależności od złożoności przedmiotu odbioru, czynności odbioru mogą trwać do 10 dni roboczych licząc od daty rozpoczęcia odbioru.
10. Jeżeli w toku czynności odbioru, o którym mowa w ust. 1 pkt 2 zostaną stwierdzone wady:
  - 1) nadające się do usunięcia, Zamawiający może odebrać przedmiot umowy z wadami i wyznaczyć Wykonawcy termin na ich usunięcie lub odmówić odbioru do czasu ich usunięcia przez Wykonawcę,
  - 2) nienadające się do usunięcia, Zamawiający może:

- a) jeżeli wady umożliwiają użytkowanie przedmiotu umowy zgodnie z przeznaczeniem, obniżyć wynagrodzenie Wykonawcy odpowiednio do utraconej wartości użytkowej, technicznej, estetycznej,
- b) jeżeli wady uniemożliwiają użytkowanie przedmiotu umowy zgodnie z przeznaczeniem, odstąpić od umowy lub żądać od Wykonawcy wykonania robót ponownie, zachowując prawo do domagania się od Wykonawcy naprawienia szkody wynikłej z opóźnienia oddania do użytku przedmiotu umowy.

#### **§ 8.**

1. Za dzień wykonania zamówienia i uznania przez Zamawiającego za należycie wykonane będzie uważany dzień bezusterkowego odbioru końcowego przedmiotu umowy przez Zamawiającego.
2. Wykonawca oświadcza, że jest czynnym podatnikiem VAT, nr NIP: .....
3. Zamawiający oświadcza, że jest czynnym podatnikiem VAT, nr NIP: 8510205567.

#### **§ 9.**

1. Wykonawca udzieli Zamawiającemu rękojmi i gwarancji jakości wykonania przedmiotu umowy na okres 36 miesięcy, licząc od dnia odbioru końcowego robót, przeprowadzonego w trybie opisanym w § 7. Rękojmia i gwarancja udzielona na wbudowane materiały i urządzenia jest niezależna od gwarancji, jakiej udzielają sprzedawcy lub producenci, przy czym nie jest uzależniona od jakichkolwiek płatnych, dodatkowych świadczeń Wykonawcy lub osób trzecich, tj. serwis gwarancyjny, przeglądy gwarancyjne itp. wymaganych dokumentami gwarancyjnymi producenta lub sprzedawcy. W przypadku udzielenia gwarancji przez sprzedawcę lub producenta, Wykonawca zobowiązuje się do przedłożenia dokumentu gwarancji Zamawiającemu. Zamawiającemu przysługuje prawo do wyboru pomiędzy gwarancją Wykonawcy, a gwarancją producenta czy sprzedawcy.
2. W okresie gwarancji jakości Wykonawca zobowiązuje się do bezpłatnego usunięcia wad i usterek w terminie 7 dni kalendarzowych licząc od daty zgłoszenia przez Zamawiającego. Zgłoszenia wad i usterek Zamawiający będzie dokonywał pisemnie lub za pośrednictwem poczty elektronicznej na adres ..... W przypadku, jeżeli usunięcie wad i usterek wymaga dłuższego czasu, co jest uzasadnione technicznie, Zamawiający wyznacza dłuższy termin usuwania wad i usterek.
3. Zamawiający ma prawo dochodzić uprawnień z tytułu rękojmi za wady, niezależnie od uprawnień wynikających z gwarancji jakości.
4. Wykonawca udziela Zamawiającemu rękojmi za wady na okres równy udzielonej gwarancji jakości.
5. Wykonawca odpowiada za wady w wykonaniu przedmiotu umowy również po okresie gwarancji jakości, jeżeli Zamawiający zawiadomi Wykonawcę o wadzie przed upływem okresu gwarancji jakości.
6. Jeżeli Wykonawca nie usunie wad lub usterek w terminie 14 dni kalendarzowych po upływie terminu, o którym mowa w ust. 2 lub po upływie terminu wyznaczonego przez Zamawiającego na ich usunięcie Zamawiający może zlecić usunięcie wad lub usterek osobie trzeciej na koszt i ryzyko Wykonawcy (wykonawstwo zastępcze). W tym przypadku koszty usuwania wad i

usterek Zamawiający może potrącić z wynagrodzenia Wykonawcy lub z zabezpieczenia należytego wykonania umowy.

7. W przypadku, gdy dana rzecz wchodząca w zakres przedmiotu umowy była już dwukrotnie naprawiana Zamawiający jest uprawniony do żądania wymiany tej rzeczy na nową, wolną od wad.
8. Okres gwarancji ulega wydłużeniu o czas niezbędny na usunięcie wad.

## **§ 10.**

1. Zamawiający może obciążyć Wykonawcę karami umownymi z tytułu:
  - 1) zwłoki w stosunku do harmonogramu stanowiącego załącznik nr 2 w wykonaniu prac na danej klatce schodowej w wysokości 0,5 % wynagrodzenia netto, o którym mowa w § 2 ust. 3 za wykonanie prac na klatce schodowej, której opóźnienie dotyczy, za każdy dzień zwłoki,
  - 2) zwłoki w usunięciu wad stwierdzonych przy odbiorze częściowym, odbiorze końcowym lub w okresie gwarancji i rękojmi w wysokości 0,5 % wynagrodzenia netto, o którym mowa w § 2 ust. 3 za wykonanie prac na klatce schodowej, której stwierdzona wada dotyczy, za każdy dzień zwłoki,
  - 3) odstąpienia od umowy przez Zamawiającego lub Wykonawcę z przyczyn leżących po stronie Wykonawcy, w wysokości 10% wynagrodzenia netto, o którym mowa w § 2 ust. 1.
2. Wykonawca może obciążyć Zamawiającego karami umownymi z tytułu:
  - 1) zwłoki w przekazaniu terenu prac w stosunku do terminu określonego w § 3 ust. 2, w wysokości 0,5 % wynagrodzenia netto, o którym mowa w § 2 ust. 1, za każdy dzień zwłoki,
  - 2) odstąpienia od umowy przez Wykonawcę z przyczyn zależnych od Zamawiającego w wysokości 10% wynagrodzenia netto, o którym mowa w § 2 ust. 1.
3. Kary umowne mogą być kumulowane.
4. W przypadku poniesienia szkody przewyższającej zastrzeżone kary umowne, Zamawiający zastrzega sobie prawo dochodzenia odszkodowania uzupełniającego, za rzeczywiście doznaną szkodę.
5. Zamawiający może dokonać potrącenia wierzytelności przysługujących mu z tytułu naliczonych kar umownych z wynagrodzenia Wykonawcy lub z zabezpieczenia należytego wykonania umowy.

## **§ 11.**

1. Zamawiającemu przysługuje prawo odstąpienia od umowy w szczególności w sytuacjach:
  - 1) wynikających z art. 635 k. c.,
  - 2) dokonania przez komornika jakiegokolwiek zajęcia majątku Wykonawcy,
  - 3) jeżeli Wykonawca nie rozpoczął robót określonych w § 1 ust. 1 bez uzasadnionych przyczyn w terminie 20 dni kalendarzowych od daty przekazania terenu prac,
  - 4) jeżeli Wykonawca bez uzasadnienia przerwał realizację robót i przerwa ta trwa dłużej niż 20 dni kalendarzowych.
2. Wykonawcy przysługuje prawo odstąpienia od umowy w szczególności gdy:
  - 1) Zamawiający odmawia bez uzasadnienia odbioru robót,

- 2) Zamawiający opóźnia zapłatę faktur, o co najmniej trzy miesiące licząc od dnia upływu terminu na zapłatę faktur.
3. Odstąpienie od umowy wymaga zachowania formy pisemnej pod rygorem nieważności oraz musi zawierać uzasadnienie.
4. Odstąpienie umowne może nastąpić w terminie do 30 dni od dnia powzięcia informacji o zaistnieniu przesłanek do odstąpienia. Dla zachowania tego terminu wystarczające jest przesłanie oświadczenia o odstąpieniu listem poleconym na adres drugiej strony.
5. W terminie 14 dni kalendarzowych od odstąpienia od umowy Wykonawca zabezpieczy przerwane roboty i przy udziale Zamawiającego sporządzi szczegółowy protokół inwentaryzacyjny oraz w razie potrzeby kosztorys inwestorski, na podstawie których nastąpi rozliczenie wykonanych robót budowlanych.

## § 12.

1. Strony zobowiązane są informować się niezwłocznie o zmianie danych adresowych i rejestrowych. W przypadku zaniechania takiego zawiadomienia, korespondencja wysłana na ostatni znany adres uznawana będzie za skutecznie doręczoną.
2. Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają zachowania formy pisemnej pod rygorem nieważności.
3. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego, ustawy Prawo budowlane i przepisów wykonawczych.
4. Sprawy sporne rozstrzygane będą przez sąd powszechny właściwy miejscowo dla siedziby Zamawiającego.
5. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, jeden dla Zamawiającego jeden egzemplarz dla Wykonawcy.

Załączniki:

Załącznik nr 1 – Oferta Wykonawcy

Załącznik nr 2 – Harmonogram

Załącznik nr 3 – wyciąg prac ze SIWZ (Rozdział IV SIWZ),

**WYKONAWCA**

**ZAMAWIAJĄCY**