

## UMOWA

zawarta w dniu ..... 2024 r. w Elku pomiędzy **Spółdzielnią Mieszkaniową „ŚWIT” w Elku, ulica Słowackiego 2, 19-300 Elk** zarejestrowaną w Krajowym Rejestrze Sądowym pod nr KRS 180274 Sąd Rejonowy w Olsztynie, VIII Wydział Gospodarczy reprezentowaną przez:

1. ....

2. ....

zwaną dalej **Inwestorem**

a

.....

.....

.....

zwanym dalej **Wykonawcą**.

### § 1

1. Inwestor zleca a Wykonawca przyjmuje do wykonania **remont elewacji z dociepleniem ściany podłużnej zachodniej i północnej ( klatki I – III) z remontem podłóży betonowych na balkonach i robotami towarzyszącymi budynku położonym przy ulicy Dobrzańskiego 5 w Elku** (dalej również jako roboty lub przedmiot umowy).
2. Szczegółowy zakres robót zgodnie z projektem technicznym, złożoną ofertą przetargową oraz w uzgodnieniu z Rejonem Administracyjnym Nr 3 i 4 przy ul. Dobrzańskiego 1 w Elku.
3. W zakresie w nieuregulowanym niniejszą umową zastosowanie znajduje dokument Specyfikacja istotnych warunków zamówienia (SIWZ) w postępowaniu przetargowym dotyczącym robót stanowiących przedmiot niniejszej umowy, który stanowi Załącznik do niniejszej umowy. W razie kolizji między postanowieniami niniejszej umowy oraz SIWZ zastosowanie znajdują postanowienia niniejszej umowy, chyba, że postanowienia SIWZ są korzystniejsze dla Zamawiającego.

### § 2

1. Strony ustalają następujący termin realizacji przedmiotu umowy:
  - a) rozpoczęcie od dnia - **01.08.2024 r.**
  - b) zakończenie do dnia - **31.10.2024 r.**
2. Datą zakończenia wykonania przedmiotu umowy będzie data bezusterkowego inwestorskiego odbioru robót w zakresie przedmiotu umowy.

### § 3

1. Wykonawca oświadcza, że posiada niezbędną wiedzę techniczną, uprawnienia oraz środki produkcji do wykonania przedmiotu umowy. Wykonawca zobowiązany jest znać i bezwzględnie stosować przepisy prawa, regulaminy, wytyczne, które w jakichkolwiek sposób, w tym choćby pośrednio, są związane z przedmiotem umowy oraz jest w pełni odpowiedzialny za ich przestrzeganie.
2. Wykonawca ponosi pełną odpowiedzialność za dozór i za szkody wynikłe podczas lub w związku z prowadzonymi robotami od dnia przekazania placu budowy do czasu bezusterkowego końcowego odbioru robót.
3. Wykonawca oświadcza, że zapoznał się z warunkami terenowymi oraz realizacji zamówienia i nie wnosi żadnych zastrzeżeń. Wykonawca zobowiązany jest wykonać wszelkie roboty, niezbędne do należytego wykonania Przedmiotu umowy, nawet jeśli nie zostały wskazane wprost w treści umowy oraz załączników do niej.
4. W razie, jeśli po rozpoczęciu robót (*po wykonaniu prac rozbiórkowych*) ujawniona zostanie konieczność robót dodatkowych, których na etapie zawierania umowy, działając z należytą starannością, nie można było przewidzieć, Wykonawca nie później niż w na 28 dni przed

zakończeniu wykonania przedmiotu umowy, zgłosi konieczność wykonania takich robót Inwestorowi wraz ze wskazaniem wysokości wynagrodzenia za wykonanie takich robót z zastrzeżeniem, że:

- a) ilość i rodzaj robót dodatkowych określone winny zostać według obmiaru rzeczywistego;
  - b) ceny jednostkowe na potrzeby określenia wynagrodzenia za wykonanie robót dodatkowych, określone winny być według cen jednostkowych, przewidzianych kosztorysem załączonym do oferty wykonawcy (i zgodnie z tymi cenami), stanowiącym – wraz z ofertą – załącznik do niniejszej umowy;
  - c) wysokość narzutów (narzuty kosztorysu), na potrzeby określenia wynagrodzenia za wykonanie robót dodatkowych, określona winna być na poziomie przewidzianym kosztorysem załączonym do oferty wykonawcy, stanowiącym – wraz z ofertą – załącznik do niniejszej umowy, o którym mowa w lit b). powyżej;
  - d) załącznikiem do ogłoszenia dotyczącego robót dodatkowych winien być kosztorys robót dodatkowych;
5. Rozszerzenie zakresu robót o roboty dodatkowe, o których mowa powyżej, nie może prowadzić do podwyższenia wysokości wynagrodzenia Wykonawcy o więcej niż 10 % (słownie: dziesięć procent) wynagrodzenia, o którym mowa w §4 ust. 1 niniejszej umowy.
  6. Za roboty dodatkowe nie można uznać w szczególności robót, które były uwzględnione w przykładowym przedmiarze robót, nawet jeśli ich ilość nie była zgodna ze stanem faktycznym. Dla uchylecia wątpliwości, za roboty dodatkowe nie mogą zostać uznane również roboty, których konieczność wykonania wynika z technologii prowadzenia robót lub wiedzy technicznej lub konieczność wykonania których była widoczna (*dostrzegalna*) podczas wizji lokalnej prowadzonej w toku postępowania przetargowego, dotyczącego przedmiotu umowy, bądź działając z należytą starannością, Wykonawca winien był po lub w związku z wizją lokalną konieczność wykonania tych robót przewidzieć.
  7. Udzielenie zamówienia na roboty dodatkowe, o których mowa w ustępach poprzedzających, wymaga aneksu do niniejszej umowy, zawartego w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
  8. Niezależnie od powyższego, jeżeli realizacja zamówienia będzie przebiegać bez zastrzeżeń, Zamawiający pozostawia sobie możliwość udzielenia zamówień uzupełniających po uzgodnieniu zakresu rzeczowego, terminu i wynagrodzenia. Do określenia zakresu rzeczowego zamówień uzupełniających jak i wynagrodzenia ustępu 4 i 7 stosuje się.

#### § 4

1. Wynagrodzenie ryczałtowe za należyte wykonanie robót objętych umową wynosi .....  
**zł brutto (słownie: ..... 00/100 brutto)** z zastrzeżeniem postanowień poniższych.
2. Strony postanawiają, że rozliczenie za roboty nastąpi po dokonaniu odbioru końcowego i doręczeniu Inwestorowi faktury. Dopuszcza się częściowe fakturowanie po komisyjnym odbiorze wykonanych robót, przy czym faktury częściowe nie mogą obejmować więcej niż 50% wynagrodzenia za wykonanie robót.
3. W razie jeśli część robót, objętych przedmiotem umowy nie zostanie wykonana, część wynagrodzenia, która należna byłaby za wykonanie takich robót, nie będzie przysługiwała Wykonawcy. Kwotę, które nie jest należna Wykonawcy w związku z niewykonaniem przez niego części robót, Zamawiający określa z uwzględnieniem kosztorysu załączonego do oferty Wykonawcy, będącej załącznikiem do niniejszej umowy, w tym cen jednostkowych i narzutów wskazanych w tym kosztorysie.
4. Wykonawca wystawi fakturę VAT na podstawie zaakceptowanych przez powołaną komisję wykonanych robót na podstawie protokołu podpisanego przez Inwestora i Wykonawcę.
5. Termin płatności faktur 30 dni od daty przyjęcia prawidłowo wystawionej i podpisanej faktury na rachunek bankowy Wykonawcy tj.:

.....

6. Wykonawca oświadcza, iż podany numer rachunku bankowego znajduje się w wykazie podatników VAT ( tzw. „Biała lista”) prowadzonego przez szefa KAS.
7. Strony zgodnie oświadczają, że żadnych wzajemnych zobowiązań nie przeniosą na strony trzecie.

### § 5

1. Inwestor udostępni Wykonawcy front robót.
2. Inwestor przekaze Wykonawcy wszelkie posiadane informacje mogące mieć wpływ na warunki techniczne realizacji przedmiotu umowy. W razie, jeśli informacje uzyskane od Inwestora będą wymagały uzupełnienia, Wykonawca winien poinformować o tym Inwestora. Wniosek o uzupełnienie informacji nie prowadzi do przedłużenia terminu wykonania przedmiotu umowy.
3. Inwestor zapłaci umowne wynagrodzenie za należyte, w tym terminowe, prawidłowe i rzetelne wykonanie robót leżących w zakresie niniejszej umowy.

### § 6

1. Wykonawca wykona swoje obowiązki, w tym przedmiot umowy, w sposób należyty, w tym terminowo, zgodnie ze współczesną wiedzą techniczną, prawem budowlanym, obowiązującymi przepisami oraz uzgodnieniami z Inwestorem.
2. Wykonawca będzie zgłaszał do odbioru i akceptacji roboty zanikające oraz całość robót do odbioru końcowego. W razie, jeśli Wykonawca nie zgłosi robót zanikających lub dokona ich zakrycia bez uprzedniego przeprowadzenia odbioru takich robót, będzie zobowiązany do ich odkrycia na swój koszt i ryzyko.
3. Wykonawca zobowiązuje się do usunięcia wad, które ujawnią się w przedmiocie umowy podczas odbioru, jak i w okresie gwarancji i rękojmi.
4. Wykonawca zobowiązuje się we własnym zakresie zabezpieczyć, w tym przed uszkodzeniem, czy zniszczeniem roboty do czasu protokolarnego ich odbioru końcowego przez Inwestora.
5. Wykonawca zabezpieczy, tym pod względem BHP i p.poż., wszystkie miejsca wykonywania robót oraz miejsca składowania materiałów czy narzędzi bądź urządzeń oraz zapewni należyty porządek na terenie budowy.
6. Wykonawca odpowiada za swoich pracowników w pełnym zakresie, w tym w zakresie BHP, p. poż., porządkowym oraz merytorycznym.
7. Wykonawca ma obowiązek stosowania materiałów i sprzętu o odpowiedniej jakości, posiadających aktualne aprobaty techniczne, atesty, certyfikaty i inne wymagane dopuszczenia.
8. Wykonawca robót pokrywa koszty za wodę i energię elektryczną zużytą do wykonania w/w prac remontowych (decyzja Zarządu z dnia 01.03.2017 r. Prot. Nr 9/2017).  
Decyzją Zarządu w dniu 25.01.2023 r. zatwierdzono stawkę za zużytą energię elektryczną wysokości 9,09 zł brutto (słownie: dziewięć złotych 09/100 zł brutto) za jeden dzień roboczy.
9. Wykonawca zobowiązuje się do wykonania napraw na swój koszt ewentualnych zniszczeń i uszkodzeń, jak również naprawienia szkód, powstałych w czasie lub w związku z realizacją umowy.

### § 7

1. Za niewykonanie robót w terminie, o którym mowa w § 2, Wykonawca zapłaci Inwestorowi karę umowną w wysokości **100,00 zł (słownie: sto 00/100 złotych)** za każdy dzień opóźnienia, którego przyczyny leżą po stronie Wykonawcy.
2. W przypadku nieodpowiedniego zachowania na budowie lub nienależytego wykonania robót Inwestor ma prawo odstąpić od umowy bez wypłaty wynagrodzenia. Oświadczenie o odstąpieniu od umowy można wykonać w terminie sześciu miesięcy od daty ziszczenia się przesłanek odstąpienia od umowy. Inwestor uprawniony jest – również w razie odstąpienia od umowy – dochodzić od Wykonawcy naprawienia szkody w pełnej wysokości. Inwestor uprawniony jest w szczególności potrącić odszkodowanie z przysługującymi mu od Wykonawcy należnościami, w tym wynagrodzeniem, również, jeśli którekolwiek ze świadczeń nie jest wymagalne.

3. W przypadku opóźnienia w rozpoczęciu robót przez Wykonawcę w stosunku do terminu określonego zgodnie z umową, przekraczającego 4 dni robocze lub przerwania robót na okres przekraczający 4 dni robocze bez uprzedniego wyrażenia przez Inwestora zgody na przerwanie robót, jak też w razie prowadzenia robót w tempie nie gwarantującym terminowego zakończenia robót, bądź przekroczenia terminu zakończenia wykonania robót, Inwestor jest uprawniony, bez uprzedniego wezwania Wykonawcy do zaniechania naruszeń, wedle swojego wyboru do:
  - e) odstąpienia od umowy z winy Wykonawcy ze skutkiem w odniesieniu do robót jeszcze nie wykonanych, z zastrzeżeniem, że oświadczenie o odstąpieniu od umowy można wykonać w terminie sześciu miesięcy od daty ziszczenia się przesłanek odstąpienia od umowy, lub
  - f) powierzenia dalszego wykonania robót objętych umową na koszt i ryzyko Wykonawcy innemu podmiotowi,
4. Za odstąpienie od umowy z przyczyn dotyczących Wykonawcy, ten zapłaci na rzecz Inwestora karę 20% wartości wynagrodzenia umownego brutto.
5. Jeżeli wysokość zastrzeżonych kar umownych nie pokrywa poniesionej szkody, strony mogą dochodzić odszkodowania uzupełniającego.

### § 8

1. Inwestor, niezależnie od wypadków przewidzianych przepisami powszechnie obowiązującego prawa oraz innymi postanowieniami niniejszej umowy, może odstąpić od umowy, jeżeli:
  - zostanie ogłoszona upadłość lub rozwiązanie firmy,
  - zostanie wydany nakaz zajęcia majątku Wykonawcy,
2. Wykonawca może odstąpić od umowy wyłącznie, jeżeli:
  - Inwestor odmawia, bez uzasadnionych przyczyn, z wyłącznej swojej winy odbioru robót,
  - Inwestor zawiadomi Wykonawcę, że na skutek zaistnienia nieprzewidzianych uprzednio okoliczności nie będzie mógł się wywiązać z zobowiązań umownych.
3. Oświadczenie o odstąpieniu od umowy można wykonać w terminie sześciu miesięcy od daty ziszczenia się przesłanek odstąpienia od umowy. Oświadczenie o odstąpieniu od umowy zawiera uzasadnienie oraz wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności .

### § 9

1. Wykonawca zobowiązany jest powiadomić na piśmie Inwestora o gotowości odbioru robót, nie później niż przed nastaniem terminu, o którym mowa w § 2 ust. 1 lit b) niniejszej umowy.
2. Inwestor w ciągu 7 dni roboczych od daty zgłoszenia przez Wykonawcę gotowości do odbioru powoła komisję odbioru robót ujętych w niniejszej umowie, która przystąpi do dokonania odbioru.
3. W razie ustalenia w toku odbioru usuwalnych wad lub usterek robót, Inwestor uprawniony jest od odbioru odstąpić, zakreślając Wykonawcy termin do ich usunięcia. Po usunięciu wad i usterek Wykonawca zobowiązany jest ponownie powiadomić na piśmie Inwestora o gotowości do odbioru robót. W razie, jeśli wady lub usterki nie zostaną usunięte w terminie zakreślonym przez Inwestora, Inwestor uprawniony będzie powierzyć usunięcie tych wad lub usterek podmiotowi trzeciemu na koszt i ryzyko Wykonawcy. W każdym wypadku Inwestor uprawniony jest naliczyć kary umowne.
4. W razie ustalenia w toku odbioru wad nieusuwalnych, Inwestor uprawniony jest wedle swego wyboru, wezwać Wykonawcę do ponownego wykonania przedmiotu umowy na swój koszt i ryzyko bądź obniżyć wynagrodzenie stosownie do utraty wartości przedmiotu umowy (w tym wartości użytkowej bądź estetycznej), albo od umowy odstąpić. Odstąpienie od umowy wyłącza ani nie ogranicza odpowiedzialności Wykonawcy względem Inwestora, nie wyklucza naliczenia przez Inwestora kar umownych, ani dochodzenia odszkodowania przenoszącego wysokość kar umownych.
5. W odbiorze końcowym uczestniczyć będą przedstawiciele Inwestora i Wykonawcy.

**§ 10**

Ze strony Inwestora uprawnionym do nadzoru nad wykonaniem robót jest .....  
Ze strony Wykonawcy kierownikiem robót jest .....

**§ 11**

1. Wykonawca udziela gwarancji na wykonane roboty na okres 60 miesięcy licząc od daty bezusterkowego odbioru robót.
2. W okresie gwarancji Wykonawca zobowiązany będzie usunąć wszelkie ujawnione w tym okresie gwarancji wady i usterki w terminie określonym przez Inwestora, nie krótszym niż 7 dni licząc od daty doręczenia Wykonawcy wezwania do usunięcia wad lub usterek. W razie jeśli w terminie określonym przez Inwestora wady lub usterki nie zostaną usunięte, Inwestor będzie uprawniony:
  - a) naliczyć karę umowną w wysokości 100 zł za każdy dzień opóźnienia, którego przyczyny leżą po stronie Wykonawcy lub
  - b) powierzyć ich usunięcie podmiotowi trzeciemu na koszt i ryzyko Wykonawcy – co nie wyklucza naliczenia kar umownych o których mowa w lit a).

**§ 12**

Wykonawca zobowiązany jest wnieść i utrzymać zabezpieczenie należytego wykonania umowy oraz usunięcia wad i usterek w okresie gwarancji i rękojmi na zasadach określonych w dokumencie Specyfikacja istotnych warunków zamówienia (SIWZ) w postępowaniu przetargowym dotyczącym robót stanowiących przedmiot niniejszej umowy, stanowiącym załącznik do niniejszej umowy. Zabezpieczenie winno zostać wniesione najpóźniej przy zawarciu niniejszej umowy. Brak zabezpieczenia stanowi podstawę do odmowy przez Zamawiającego zawarcia umowy oraz zatrzymania przez Zamawiającego wadium wniesionego przez Wykonawcę.

**§13**

1. W sprawach nie uregulowanych niniejszą umową, a dotyczących jej przedmiotu zastosowanie mają przepisy kodeksu cywilnego.
2. Zmiany i uzupełnienia umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
3. Wszelkie spory powstałe na tle wykonania postanowień niniejszej umowy będą rozstrzygane przez właściwy Sąd.
4. Umowę sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, jeden dla Wykonawcy, dwa dla Inwestora.

**WYKONAWCA**

**INWESTOR**

.....

.....