

**UMOWA o roboty budowlane nr ..../2020**

w dniu ..... 2020 roku w Bielsku Podlaskim pomiędzy:

Spółdzielnią Mieszkaniową „Podlasie” w Bielsku Podlaskim, z siedzibą pod adresem 17-100 Bielsk Podlaski, ul. Białowieska 111G, wpisaną do Rejestru Przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Białymstoku – XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000128445, reprezentowaną przez Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej w osobach:

1. Andrzej Leszczyński                      Prezes Zarządu,
2. Grażyna Olszewska                      Członek Zarządu,

zwaną w dalszej treści umowy „Zamawiającym”,

afirmą.....  
 .....reprezentowaną przez:

1 .....

zwaną dalej w treści umowy „Wykonawcą”, została zawarta umowa następującej treści:

**§ 1.**

Zamawiający zleca a Wykonawca przyjmuje do wykonania roboty budowlane w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych przy ul. Białowieskiej 111, 111A, 111B, 111C i 111E w Bielsku Podlaskim, polegające na:

1. wykonanie robót budowlanych polegających na odgrzybianiu, czyszczeniu i zabezpieczeniu elewacji szczytowych na budynku 111, 111A, 111B, 111C i 111E przy ul. Białowieskiej będących w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „Podlasie” w Bielsku Podlaskim z materiałów Wykonawcy.
2. Zamawiający zastrzega możliwość udzielenia zamówień dodatkowych o łącznej wartości nie przekraczającej 30% wartości określonej w § 3 ust. 3 umowy, a dotyczących innych obiektów o takim samym charakterze robót.
3. Wynagrodzenie za wykonanie prac ujętych w pkt.1 strony ustalają w wysokości ..... PLN netto + VAT. **Razem** ..... **PLN brutto** (słownie: ..... złotych 00/100).

**§ 2.**

1. Termin rozpoczęcia robót ustala się na dzień **10.04.2021 r.**, zaś termin zakończenia robót na **31.05.2021 r.**
2. Wykonawca ma prawo do żądania przedłużenia terminu wykonania umowy, jeżeli przyczyna niedotrzymania pierwotnego terminu leży po stronie Zamawiającego lub z powodu siły wyższej..

**§ 3.**

Strony ustalają, że za wykonanie przedmiotu umowy określonego w § 1 niniejszej Umowy obowiązującą ich formą wynagrodzenia jest wynagrodzenie umowne.

**§ 4.**

1. Wykonawca zobowiązuje się wykonać zabezpieczenia robót, a także zapewnić warunki bezpieczeństwa oraz przejście osób do lokali mieszkalnych wewnątrz budynku znajdujących się w pobliżu prowadzonych robót.

2. W czasie realizacji robót Wykonawca będzie utrzymywał teren robót w stanie wolnym od przeszkód komunikacyjnych oraz będzie usuwał i składował wszelkie urządzenia pomocnicze i zbędne materiały, odpady i śmieci oraz niepotrzebne urządzenia prowizoryczne.
3. Zamawiający nie będzie pobierał od Wykonawcy opłat za zajęcie terenu Spółdzielni przy prowadzeniu robót. Nie zachodzi potrzeba zajęcia terenu sąsiedniego. Jeśli z organizacji robót planowanych przez Wykonawcę wyniknie taka konieczność obowiązek uzgodnienia sposobu, warunków i poniesienia ewentualnych kosztów spoczywać będzie na Wykonawcy.
4. Po zakończeniu robót Wykonawca zobowiązany jest uporządkować teren robót i przekazać go zamawiającemu w terminie ustalonym do odbioru robót.

#### § 5.

Wykonawca zobowiązuje się do pokrycia szkód, jakie mogą zaistnieć bezpośrednio lub pośrednio w związku z prowadzeniem robót na terenie przekazanym protokolarnie przed rozpoczęciem robót.

#### § 6.

1. Wykonawca zobowiązuje się wykonać przedmiot umowy z materiałów powierzonych przez Zamawiającego.
2. Przy wykonywaniu robót budowlanych należy stosować wyroby budowlane o właściwościach spełniających wymagania określone w art. 5 ust. 1 pkt 1 Prawa budowlanego, dopuszczone do obrotu i powszechnego lub jednostkowego stosowania w budownictwie na warunkach określonych w art. 10 Prawa budowlanego.
3. Roboty budowlane będą wykonywane zgodnie ze sztuką budowlaną, obowiązującymi przepisami i normami. Ponadto Wykonawca zobowiązany jest realizować roboty zgodnie z aprobatą techniczną.
4. W przypadku zniszczenia lub uszkodzenia robót, ich części bądź urządzeń w toku realizacji Wykonawca zobowiązany jest do naprawienia ich i doprowadzenia budowy do stanu poprzedniego.

#### § 7.

1. Wykonawca udziela Zamawiającemu gwarancji jakości na przedmiot Umowy. Okres gwarancji jakości wynosi .... lat, licząc od daty odbioru końcowego. Niezależnie od uprawnień z tytułu udzielonej gwarancji jakości, Zamawiający może wykonywać uprawnienia z tytułu rękojmi za wady przedmiotu Umowy.
2. Strony Umowy dokonają przeglądu gwarancyjnego każdego roku obowiązywania gwarancji co 12 miesięcy licząc od dnia odbioru oraz w ostatnim dniu terminu gwarancji, a stwierdzone wówczas usterki i wady Wykonawca usunie niezwłocznie w ramach gwarancji. Zamawiający wyznacza także ostateczny, pogwarancyjny odbiór robót po upływie terminu gwarancji oraz terminu na protokolarne stwierdzenie usunięcia wad po upływie okresu rękojmi.
3. Nie zgłoszenie się Wykonawcy na przegląd gwarancyjny, o którym mowa w ust. 4, skutkuje uznaniem przez niego usterek i wad stwierdzonych protokolarnie przez Zamawiającego w tym dniu.

#### § 8.

1. Strony postanawiają, że obowiązującą je formą odszkodowania są kary umowne.
2. Kary te będą naliczane w następujących wypadkach i wysokościach:
  - 2.1. Wykonawca płaci Zamawiającemu kary umowne w terminie 14 dni od daty zakończenia robót:
    - 2.1.1. za zwłokę w wykonaniu robót z przyczyn leżących po stronie Wykonawcy w terminie określonym w §2 ust. 1, w wysokości 0,17% wynagrodzenia netto ustalonego w § 1 ust.3 umowy za każdy dzień zwłoki;
    - 2.1.2. za zwłokę w usunięciu wad stwierdzonych przy odbiorze lub w okresie rękojmi za wady w wysokości 0,17% wynagrodzenia netto ustalonego w §1 umowy za wykonany przedmiot odbioru za każdy dzień zwłoki liczonej od dnia wyznaczonego na usunięcie wad;

- 2.1.3. za spowodowanie przerwy w wykonywaniu robót z przyczyn zależnych od Wykonawcy w wysokości 0,17% wynagrodzenia netto ustalonego w §1 umowy za każdy dzień przerwy;
  - 2.1.4. za odstąpienie od umowy z przyczyn zależnych od Wykonawcy w wysokości 10% wynagrodzenia netto ustalonego w §2 umowy;
  - 2.1.5. za wbudowanie każdego wyrobu budowlanego lub materiału nie spełniającego warunków określonych w §1 ust. 1 umowy Wykonawca zapłaci karę umowną w wysokości 1.000,00 zł, (słownie: jeden tysiąc złotych). Zapłacenie kary nie powoduje braku obowiązku usunięcia przez Wykonawcę takiego wyrobu budowlanego lub materiału i wbudowania prawidłowego.
  - 2.1.6. za każdorazowe stwierdzenie, że roboty nie są prowadzone zgodnie z wymogami odnośnie sposobu prowadzenia robót Wykonawca zapłaci karę umowną w wysokości 1.000,00 zł. Zapłacenie kary nie powoduje braku obowiązku Wykonawcy powtórnego wykonania zakwestionowanych robót zgodnie z wymaganiami określonymi w umowie.
- 2.2. Zamawiający płaci wykonawcy kary umowne:
- 2.2.1. za uniemożliwienie rozpoczęcia lub spowodowanie przerwy w wykonywaniu określonych w umowie robót z przyczyn leżących po stronie Zamawiającego, w wysokości 0,17% wynagrodzenia umownego netto za wykonanie umówionych przedmiotów odbioru, które miały być lub zostały rozpoczęte ze zwłoką lub które zostały przerwane za każdy dzień zwłoki lub przerwy,
  - 2.2.2. za zwłokę w przeprowadzeniu odbioru robót w wysokości 0,17% zł wynagrodzenia netto ustalonego w umowie za przedmiot odbioru za każdy dzień zwłoki, licząc od następnego dnia po terminie, w którym odbiór miał być zakończony,
3. Strony zastrzegają sobie prawo do odszkodowania uzupełniającego, przenoszącego wysokość kar umownych do wysokości rzeczywiście poniesionej szkody.

#### § 9.

1. Strony postanawiają, że podstawą do rozliczeń będzie odbiór końcowy wykonanych robót.
2. Zamawiający wyznaczy termin i rozpocznie odbiór przedmiotu odbioru najpóźniej w ciągu 7 dni od daty zawiadomienia go o osiągnięciu gotowości do odbioru, zawiadamiając o tym Wykonawcę.
3. Strony postanawiają, że z czynności odbioru będzie spisany protokół zawierający wszelkie ustalenia dokonane w toku odbioru, jak też terminy wyznaczone na usunięcie stwierdzonych w tej dacie wad i usterek.
4. Jeżeli w toku czynności odbioru zostaną stwierdzone wady to Zamawiającemu przysługują wtedy następujące uprawnienia:
  - 4.1 Jeżeli wady nadają się do usunięcia może odmówić odbioru do czasu usunięcia wad;
  - 4.2 Jeżeli wady nie nadają się do usunięcia to:
    - 4.2.1 jeżeli nie uniemożliwiają one użytkowania przedmiotu odbioru zgodnie z przeznaczeniem Zamawiający może obniżyć odpowiednio wynagrodzenie o kary umowne i potrącenia .
    - 4.2.2 jeżeli wady uniemożliwiają użytkowanie zgodnie z przeznaczeniem lub przekraczają odchylenia nieprzekraczalne, Zamawiający może odstąpić od umowy lub żądać wykonania przedmiotu odbioru po raz drugi.
5. Wykonawca zobowiązany jest do zawiadomienia Zamawiającego i o usunięciu wad oraz do żądania wyznaczenia terminu na odbiór zakwestionowanych uprzednio robót jako wadliwych.
6. Zamawiający może podjąć decyzję o przerwaniu czynności odbioru, jeżeli w czasie tych czynności ujawniono istnienie wad i usterek aż do czasu ich usunięcia.
7. Dokumentację do odbiorów przygotowuje Wykonawca zgodnie z przepisami Prawa budowlanego. W razie błędów w dokumentach, lub nie przedstawieniu przez Wykonawcę niezbędnych dokumentów potwierdzających prawidłowe wykonanie robót oraz wbudowanie

materiałów i wyrobów dopuszczonych do stosowania w budownictwie, Zamawiający odmówi odbioru i wyznaczy następny termin odbioru.

8.

#### § 10.

Poza innymi obowiązkami wynikającymi z treści umowy, do obowiązków Wykonawcy należy:

1. Przejęcie terenu budowy.
2. Zagospodarowanie terenu budowy na własny koszt, w okresie realizacji robót objętych umową.
3. Powiadomianie Zamawiającego o planowanych odbiorze końcowym – z wyprzedzeniem co najmniej 7 dni.
4. Prowadzenie robót w systemie wielozmianowym, jeżeli będzie to niezbędne dla zachowania uzgodnionego terminu wykonania robót.

#### § 11.

Końcowe rozliczenie nastąpi fakturą końcową na podstawie protokołu odbioru końcowego robót przedmiotu zamówienia, po zakończeniu robót oraz ich odbiorze.

#### § 12.

1. Zamawiający ma obowiązek zapłaty faktur w terminie .... dni licząc od daty ich doręczenia wraz z dokumentami rozliczeniowymi.
2. W razie opóźnienia w zapłacie wierzytelności pieniężnych strony zobowiązują się do zapłaty ustawowych odsetek za opóźnienie po wystawieniu przez Wykonawcę noty odsetkowej.

#### § 13.

1. Zmiana postanowień zawartej umowy może nastąpić za zgodą obu stron wyrażoną na piśmie w formie aneksu pod rygorem nieważności takiej zmiany.
2. Niedopuszczalna jest jednak pod rygorem nieważności zmiana postanowień zawartej umowy oraz wprowadzenie nowych postanowień do umowy niekorzystnych dla Zamawiającego, chyba że konieczność wprowadzenia zmian wynika z okoliczności, których nie można było przewidzieć w chwili zawarcia umowy.

#### § 14.

Oprócz wypadków wymienionych w treści tytułu XV Kodeksu cywilnego stronom przysługuje prawo odstąpienia od umowy w następujących sytuacjach:

1. Zamawiającemu przysługuje prawo do odstąpienia od umowy:
  - 1.1. w razie wystąpienia istotnej zmiany okoliczności powodującej, że wykonanie umowy nie leży w jego interesie, czego nie można było przewidzieć w chwili zawarcia umowy; odstąpienie od umowy w takim przypadku może nastąpić w terminie miesiąca od powzięcia wiadomości o powyższych okolicznościach,
  - 1.2. zostanie ogłoszona upadłość lub likwidacja firmy Wykonawcy,
  - 1.3. zostanie wszczęte postępowanie naprawcze,
  - 1.4. Wykonawca nie rozpoczął robót bez uzasadnionych przyczyn oraz nie kontynuuje ich pomimo wezwania Zamawiającego złożonego na piśmie,
  - 1.5. Wykonawca przerwał realizację robót i przerwa ta trwa dłużej niż 1 tydzień, jeżeli nie była spowodowana okolicznościami wymienionymi w § 2 umowy.
2. Wykonawcy przysługuje prawo odstąpienia od umowy w szczególności, jeżeli:
  - 2.1. Zamawiający nie wywiązuje się z obowiązku zapłaty faktur mimo dodatkowego wezwania w terminie 7 dni od upływu terminu na zapłatę faktur określonej w niniejszej umowie,
  - 2.2. Zamawiający odmawia bez uzasadnionej przyczyny odbioru robót lub podpisania protokołu odbioru,
  - 2.3. Zamawiający zawiadomi Wykonawcę, iż wobec zaistnienia uprzednio nie przewidzianych okoliczności nie będzie mógł spełnić swoich zobowiązań umownych wobec Wykonawcy.

3. Odstąpienie od umowy powinno nastąpić w formie pisemnej pod rygorem nieważności takiego oświadczenia i powinno zawierać uzasadnienie.
4. W wypadku odstąpienia od umowy Wykonawcę oraz Zamawiającego obciążają następujące obowiązki szczegółowe:
  - 4.1. W terminie siedmiu dni od daty odstąpienia od umowy Wykonawca przy udziale Zamawiającego sporządzi szczegółowy protokół inwentaryzacji robót w toku według stanu na dzień odstąpienia,
  - 4.2. Wykonawca zabezpieczy przerwane roboty w zakresie obustronnie uzgodnionym na koszt tej strony, która odstąpiła od umowy,
  - 4.3. Wykonawca sporządzi wykaz tych materiałów konstrukcji lub urządzeń, które nie mogą być wykorzystane przez niego do realizacji innych robót nieobjętych niniejszą umową, jeżeli odstąpienie od umowy nastąpiło z przyczyn niezależnych od niego,
  - 4.4. Wykonawca zgłosi do dokonania odbioru przez Zamawiającego roboty przerwane oraz roboty zabezpieczające, jeżeli odstąpienie od umowy nastąpiło z przyczyn, za które Wykonawca nie ponosi odpowiedzialności oraz niezwłocznie, a najpóźniej w terminie 30 dni usunie z terenu budowy urządzenia zaplecza przez niego dostarczone lub wzniesione,
  - 4.5. Zamawiający w razie odstąpienia od umowy z przyczyn, za które Wykonawca nie odpowiada obowiązany jest do:
    - 4.5.1. dokonania odbioru robót przerwanych oraz do zapłaty wynagrodzenia za roboty, które zostały wykonane do dnia odstąpienia,
    - 4.5.2. odkupienia materiałów, konstrukcji lub urządzeń określonych w pkt 3 niniejszego paragrafu umowy.

#### **§ 15.**

1. W razie powstania sporu na tle wykonania niniejszej umowy o wykonanie robót w sprawie zamówienia Strona są zobowiązane przede wszystkim do wyczerpania drogi postępowania reklamacyjnego.
2. Reklamację wykonuje się poprzez skierowanie konkretnego roszczenia do drugiej strony umowy.
3. Strona ma obowiązek do pisemnego ustosunkowania się do zgłoszonego roszczenia w terminie 14 dni od daty zgłoszenia roszczenia.
4. W razie odmowy przez stronę Umowy uznania roszczenia, względnie nie udzielenie odpowiedzi na roszczenie w terminie, o którym mowa w ust. 4 druga strona uprawniona jest do wystąpienia na drogę sądową.
5. Spory, jakie mogą wynikać z realizacji niniejszej umowy rozpatrywane będą przez właściwy dla siedziby Zamawiającego sąd.

#### **§ 16.**

W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową stosuje się przepisy Kodeksu cywilnego.

#### **§17.**

Umowę niniejszą sporządza się w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach po jednym egzemplarzu dla każdej ze stron.

#### **§18.**

**Wykaz załączników do umowy stanowiących jej integralną część:**

**Załącznik Nr 1 - Oferta Wykonawcy z dnia .....**;

**Zamawiający:**

**Wykonawca:**

.....

.....

