

## UMOWA /WZÓR

zawarta w dniu .....2024 r. w Opolu Lubelskim pomiędzy:

1. Spółdzielnię Mieszkaniową Lokatorsko – Własnościową z siedzibą w Opolu Lubelskim, ul. Morwowa 3, 24-300 Opole Lubelskie, NIP 717-000-18-70, REGON 000486729,

reprezentowaną przez:

Prezesa Zarządu - Annę Janiszewską

Członka Zarządu - Natalię Tymicką

zwaną dalej „Zamawiającym”, a

2....., NIP.....

REGON ..... reprezentowanym przez: ..... zwanym dalej „Wykonawcą”.

W rezultacie dokonania przez Zamawiającego wyboru najkorzystniejszej oferty w postępowaniu o udzielenie zamówienia w trybie przetargu nieograniczonego, zostaje zawarta Umowa, o następującej treści:

### § 1

#### Przedmiot Umowy

1. Zamawiający powierza a Wykonawca zobowiązuje się do wykonania robót w projekcie pod nazwą „**Docieplenie budynku wielorodzinnego przy ul. Lubelskiej 16 w Opolu Lubelskim - docieplenia elewacji zachodniej**”.

Zakres prac obejmuje: docieplenie ściany zewnętrznej- elewacja zachodnia. Szczegółowy zakres prac zawiera przedmiar robót, załączniki do SIWZ.

2. Wykonawca zobowiązuje się do wykonania Przedmiotu Umowy zgodnie z SIWZ, Projektem Budowlanym, kosztorysem ofertowym, zasadami wiedzy technicznej i sztuki budowlanej, obowiązującymi przepisami i polskimi normami, na warunkach wskazanych w ofercie z dnia ....., stanowiących integralną część Umowy.

### § 2

#### Termin wykonania zamówienia

1. Strony ustalają, że Przedmiot Umowy zostanie wykonany do dnia **31.07.2025 r.**

2. Za termin wykonania należy rozumieć zakończenie wszystkich robót stanowiących Przedmiot Umowy i zawiadomienie Zamawiającego w formie pisemnej bądź mailem o gotowość do odbioru robót. Strony zobowiązane są do dokonania odbioru technicznego w terminie do 7 dni od daty zgłoszenia. Z odbioru sporządzony będzie protokół dla każdej ze Stron.

3. Wykonawca z chwilą przekazania terenu budowy w dniu .....2024 r. przejmuje pełną odpowiedzialność za wszelkie zdarzenia i wypadki, w tym również z udziałem osób trzecich na nim wynikłe.

### § 3

#### **Obowiązki Zamawiającego**

1. Do obowiązków Zamawiającego należy:

- 1) przekazania Wykonawcy niezbędnej dokumentacji,
- 2) przekazania Wykonawcy terenu budowy,
- 3) wskazania punktu poboru mediów,
- 4) zapewnienia nadzoru nad wykonaniem robót, w tym w szczególności odpowiadającego za kontrolowanie prawidłowości wykonania robót oraz odbioru robót zanikających lub ulegających zakryciu, Zamawiający ustanawia Pana ..... inspektorem nadzoru, uprawnienia budowlane Nr .....
- 5) terminowego dokonywania odbiorów,
- 6) zapłaty należnego wynagrodzenia.

2. Przekazanie dokumentacji i wskazanie punktów poboru mediów nastąpi wraz z przekazaniem terenu budowy.

### § 4

#### **Obowiązki Wykonawcy**

1. Do obowiązków Wykonawcy należy:

- 1) przejęcie terenu budowy od Zamawiającego,
- 2) zabezpieczenia terenu budowy,
- 3) zapewnienia nadzoru nad powierzonym przez Zamawiającego mieniem na własny koszt,
- 4) zapewnienia wykwalifikowanego personelu oraz sprzętu niezbędnego do prawidłowego i terminowego wykonania Przedmiotu Umowy, Wykonawca ustanawia Pana ..... Kierownikiem robót.
- 5) użyte przez Wykonawcę materiały muszą być dopuszczone do stosowania w budownictwie i spełniać inne wymagania określone w Projekcie Budowlanym,
- 6) roboty będą prowadzone w taki sposób, aby nie zakłócić spokoju mieszkańców,
- 7) przestrzegania przepisów bhp, ppoż, gospodarowania odpadami.

### § 5

#### **Wynagrodzenie**

1. Za wykonanie Przedmiotu Umowy, Strony ustalają wynagrodzenie w formie ryczałtowej

w wysokości ..... złotych netto  
(słownie .....). plus podatek VAT, w  
kwocie .....złotych.

2. Wynagrodzenie ryczałtowe, o którym mowa w ust. 1 obejmuje wszystkie koszty związane z realizacją Przedmiotu Umowy, choćby nawet wprost nie wynikały z Umowy, a były niezbędne do prawidłowego wykonania, w tym m. in. koszty materiałów, zużytych mediów, robociznę, podatki i inne. Jakikolwiek niedoszacowanie, pominięcie lub brak wszechstronnego rozpoznania zakresu Przedmiotu Umowy nie może być podstawą do zmiany Wynagrodzenia. Wynagrodzenie nie podlega waloryzacji.

3. Wykonawca nie może żądać wynagrodzenia za prace dodatkowe, które wykonał bez zawarcia odrębnej umowy.

4. Rozliczenie Wynagrodzenia za Przedmiot Umowy nastąpi fakturami częściowymi oraz fakturą końcową wystawioną przez Wykonawcę, płatną do 31.07.2025r. na podstawie zatwierdzonego przez Zamawiającego protokołu bezusterkowego odbioru końcowego robót podpisanego przez Strony i potwierdzeniem ostatecznego rozliczenia się przez Wykonawcę z podwykonawcami. Faktury wymagają akceptacji Inspektora Nadzoru. Harmonogram rozliczenia będzie stanowił załącznik do niniejszej umowy.

5. Wynagrodzenie będzie płatne w formie przelewu w terminie 30 dni od daty otrzymania przez Zamawiającego faktury VAT na rachunek Wykonawcy: ..... Obowiązuje mechanizm podzielonej płatności (Split payment).

6. Za datę dokonania zapłaty uważa się datę obciążenia rachunku Zamawiającego.

7. Zamawiający ma prawo wstrzymać się z płatnością, w przypadku braku udokumentowania rozliczenia się przez Wykonawcę z podwykonawcami.

## § 6

### Odbiory

1. Strony przewidują następujące rodzaje odbiorów:

- a) odbiór robót zanikających i ulegających zakryciu,
- b) odbiór końcowy.

2. Po zakończeniu robót budowlanych Wykonawca zobowiązany jest do pisemnego zgłoszenia Zamawiającemu robót do odbioru końcowego.

3. Zamawiający dokona odbioru lub odmówi dokonania odbioru robót w terminie nie dłuższym niż 14 dni od zgłoszenia robót do odbioru końcowego.

4. Podstawą zgłoszenia przez Wykonawcę gotowości do odbioru końcowego, będzie faktyczne wykonanie robót. Wraz ze zgłoszeniem do odbioru końcowego Wykonawca przekaże Zamawiającemu:

- a) oświadczenie kierownika budowy o zgodności wykonanych robót zgodnie z Projektem Budowlanym,
- b) deklaracje zgodności lub certyfikaty zgodności potwierdzające, że użyte materiały nadawały się do wbudowania lub oświadczenie kierownika budowy,
- c) kartę gwarancyjną, gwarancje producenta.

5. W przypadku stwierdzenia podczas odbioru wad w wykonanych robotach budowlanych Zamawiający może odmówić dokonania odbioru do czasu usunięcia nieprawidłowości.

6. W razie nie usunięcia w ustalonym terminie przez Wykonawcę wad i usterek stwierdzonych przy odbiorze końcowym, w okresie gwarancji oraz przy przeglądzie gwarancyjnym, Zamawiający jest upoważniony do usunięcia ich na koszt Wykonawcy.

## **§ 7**

### **Zabezpieczenie należytego wykonania Umowy**

1. W celu zabezpieczenia roszczeń Zamawiającego w związku z niewykonaniem lub nienależytym wykonaniem Umowy Wykonawca wniósł Zabezpieczenie Należytego Wykonania Umowy w wysokości ..... złotych, co stanowi 5 % wynagrodzenia umownego brutto.

2. Zabezpieczenie zostało wniesione w formie przelewu.

3. W trakcie trwania Umowy Wykonawca może dokonać zmiany zabezpieczenia na jedną z form określonych w art. 148 ust. Ustawy. Zmiana zabezpieczenia jest dokonywana z zachowaniem jego ciągłości i bez zmniejszenia jego wysokości. Zamawiający zwolni kwotę posiadanego zabezpieczenia po uzyskaniu nowego zabezpieczenia na pełną sumę wynikającą z Umowy.

4. Wykonawca zobowiązuje się do utrzymania zabezpieczenia przez cały okres obowiązywania Umowy tj. od dnia podpisania Umowy do upływu terminu rękojmi za wady plus 15 dni na zwrot zabezpieczenia.

5. Zabezpieczenie Należytego Wykonania Umowy zostanie zwrócone Wykonawcy w następujący sposób:

- 1) 70% kwoty zabezpieczenia w terminie 30 dni po dokonaniu odbioru końcowego i podpisaniu protokołu odbioru końcowego przez Zamawiającego,
- 2) 30 % kwoty zabezpieczenia w terminie 15 dni od upływu okresu rękojmi za wady.

## **§ 8**

## **Gwarancja i rękojmia**

1. Wykonawca udziela Zamawiającemu gwarancji jakości na cały Przedmiot Umowy na okres..... lat, rękojmi na okres ..... lat, licząc od dnia podpisania protokołu odbioru końcowego.

2. W przypadku wykrycia wady w robotach wykonanych przez Wykonawcę, Zamawiający obowiązany jest do niezwłocznego poinformowania o tym fakcie Wykonawcy. Informacja powinna zawierać opis wady i wezwanie do jej usunięcia.

3. Wykonawca jest zobowiązany do usunięcia wady w terminie 3 dni od dnia otrzymania informacji od Zamawiającego.

4. Niezwłocznie po usunięciu wady Wykonawca informuje o tym fakcie Zamawiającego, który najpóźniej w terminie 3 dni potwierdzi ich usunięcie.

5. Jeżeli Wykonawca nie usunie wad w terminie 3 dni od dnia otrzymania informacji od Zamawiającego, to Zamawiający ma prawo zlecić usunięcie wad osobie trzeciej na koszt Wykonawcy. W tym przypadku koszty usunięcia wad zostaną pokryte w pierwszej kolejności z Zabezpieczenia Należytego Wykonania Umowy.

6. Zamawiającemu przysługuje rękojmia za wady na zasadach określonych w kodeksie cywilnym w okresie 60 miesięcy od dnia podpisania protokołu odbioru końcowego.

7. Zamawiający ma prawo dochodzić uprawnień z rękojmi za wady, niezależnie od wynikających z gwarancji.

## **§ 9**

### **Kary umowne**

1. Zamawiający zastrzega sobie prawo do naliczania kar umownych w związku z niewykonaniem lub nienależytym wykonaniem Umowy.

2. Zamawiający jest uprawniony do naliczenia kar umownych w następujących przypadkach:

1) za opóźnienie w wykonaniu Przedmiotu Umowy w wysokości 0,5 % Wynagrodzenia umownego brutto określonego w § 5 ust. 1 Umowy, liczonej za każdy dzień opóźnienia,

2) opóźnienia w usunięciu wad ujawnionych w okresie trwania gwarancji i rękojmi w wysokości 0,5 % Wynagrodzenia umownego brutto określonego w § 5 ust. 1 Umowy, liczonej za każdy dzień opóźnienia,

3) za odstąpienie od Umowy przez Zamawiającego z przyczyn leżących po stronie Wykonawcy w wysokości 10 % Wynagrodzenia umownego brutto określonego w § 5 ust. 1 Umowy,

4) za odstąpienie od Umowy przez Wykonawcę w wysokości 10 % Wynagrodzenia umownego brutto określonego w § 5 ust. 1 Umowy.

3. Łączna wysokość naliczonych kar umownych, o których mowa w ust. 2 pkt. 1 - 4, nie może przekroczyć 20 % Wynagrodzenia umownego brutto, określonego w § 5 ust. 1 Umowy.

4. W przypadku naliczenia kar umownych Wykonawcy, Zamawiający jest uprawniony do potrącenia kary umownej z należnego Wynagrodzenia Wykonawcy, bez konieczności wzywania Wykonawcy do zapłaty, na co wyraża zgodę.

5. Wykonawcy przysługują odsetki za opóźnienie w zapłacie przez Zamawiającego należnego Wynagrodzenia umownego.

## **§ 10**

### **Odstąpienie od Umowy**

1. Zamawiający jest uprawniony do odstąpienia od Umowy, gdy:

- 1) Wykonawca z przyczyn zawinionych nie rozpoczął robót albo pozostaje w zwłoce z realizacją robót tak dalece, że wątpliwe jest dochowanie Terminu zakończenia robót,
- 2) powierza całość robót innemu wykonawcy lub dokonuje cesji Umowy, bez zgody Zamawiającego,
- 3) Wykonawca przejdzie w stan likwidacji lub wobec Wykonawcy zostanie złożony do sądu wniosek o ogłoszenie upadłości.

2. Odstąpienie od Umowy wymaga zachowania formy pisemnej pod rygorem nieważności i powinno zawierać uzasadnienie.

3. W przypadku odstąpienia od Umowy, Wykonawca zobowiązany jest do natychmiastowego wstrzymania się z wykonaniem robót i zabezpieczenia terenu budowy. Zamawiający może zażądać dokończenia części robót w toku, które ułatwią inwentaryzację i rozliczenie robót.

4. Po odstąpieniu od Umowy Strony niezwłocznie przystąpią do inwentaryzacji wykonanych robót. Wykonana inwentaryzacja będzie stanowić podstawę do ostatecznego rozliczenia Umowy.

## **§ 11**

### **Sposób porozumiewania się i przedstawiciele Stron**

1. Strony zgodnie oświadczają, iż wszelka korespondencja między nimi winna być kierowana na adresy wskazane w nagłówku Umowy.

2. Wszelkie wnioski, oświadczenia, zawiadomienia, komunikaty i informacje powinny być przekazywane w formie pisemnej listem poleconym na adres Strony lub osobiście do rąk jej Przedstawiciela, chyba, że Umowa stanowi inaczej.

3. Przedstawicielem Zamawiającego uprawnionym do kontaktów z Wykonawcą w sprawie realizacji robót objętych Umową jest: Henryk Chołody tel. 603 108 812

4. Przedstawicielem Wykonawcy uprawnionym do kontaktów z Zamawiającym w sprawie realizacji robót objętych Umową jest.....

5. Strony zobowiązują się do pisemnego informowania o wszelkich zmianach kontaktowych. Wszelka korespondencja kierowana zgodnie z danymi wskazanymi w Umowie uważana jest za skutecznie doręczoną, chyba, że druga Strona poinformowała o zmianie danych kontaktowych.

## **§ 12**

### **Zmiana Umowy**

1. Zmiany Umowy mogą być dokonane za zgodą obu Stron wyrażoną w drodze pisemnego aneksu, pod rygorem nieważności.

2. Zamawiający przewiduje zmiany postanowień zawartej Umowy w przypadku zaistnienia poniższych okoliczności:

- 1) wystąpienia siły wyższej (zdarzenia nadzwyczajnego, którego Strony nie mogły przewidzieć, któremu nie mogły zapobiec, ani któremu nie mogą przeciwdziałać a które uniemożliwia Wykonawcy wykonanie w całości lub części jego zobowiązań) lub innych okoliczności niezależnych od Wykonawcy lub których Wykonawca, przy zachowaniu należytej staranności nie był w stanie uniknąć lub przewidzieć, jak również inne przeszkody lub utrudnienia w wykonaniu Przedmiotu Umowy spowodowane przez osobę trzecią – zmiana terminu Umowy o czas działania siły wyższej oraz czas potrzebny do usunięcia skutków jej działania oraz usunięcia przeszkód,
- 2) w przypadku konieczności robót zamiennych lub dodatkowych niezbędnych do wykonania Przedmiotu Umowy ze względu na zasady wiedzy technicznej – zmiana terminu o czas niezbędny do ich wykonania,
- 3) w przypadku konieczności wykonania robót zamiennych – zmiana Wynagrodzenia,
- 4) w przypadku zaniechania wykonania części robót przez Zamawiającego – zmiana Wynagrodzenia.

## **§ 13**

### **Postanowienia końcowe**

1. Wykonawca nie może przenosić wierzytelności wynikających z niniejszej Umowy na osoby trzecie, bez zgody Zamawiającego.

2. Spory wynikłe na tle realizacji niniejszej Umowy będą rozpatrywane przez sąd właściwy dla siedziby Zamawiającego.

3. W sprawach nieuregulowanych niniejszą Umową zastosowanie mają przepisy Kodeksu Cywilnego.

4. Umowę sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, z czego dwa egzemplarze dla Zamawiającego i jeden dla Wykonawcy.

5. Załączniki do Umowy: oferta Wykonawcy, SIWZ, Projekt Budowlany.

**ZAMAWIAJĄCY**

**WYKONAWCA**

.....

.....