

## UMOWA Nr TT../2018

zawarta w dniu ..... w Katowicach pomiędzy:

**Spółdzielnię Mieszkaniową im. I.J. Paderewskiego** z siedzibą w Katowicach ul. Paderewskiego 65, zarejestrowaną przez Sąd Rejonowy Katowice-Wschód w Katowicach Wydział VIII Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS 0000188727, REGON 271017559, NIP: 634-019-65-48 reprezentowaną przez:

1. ....
2. ....

zwaną dalej „Zamawiającym”

a

.....

zwanym dalej „Wykonawcą”

### § 1

1. Stosownie do wyników negocjacji z zachowaniem konkurencji z dnia ..... , Wykonawca przyjmuje do wykonania roboty budowlane polegające na:
  - remoncie komunikacji wewnętrznej w budynku mieszkalnym przy ul. Sowińskiego 7 w Katowicach zgodnie z projektem wnętrz opracowanym przez mgr inż. arch. Barbarę Wyszyńską oraz ofertą Wykonawcy.
2. Wykonawca oświadcza, że posiada wiedzę oraz odpowiednie zasoby, a nadto doświadczenie niezbędne dla wykonania niniejszej umowy.

### § 2

1. Termin rozpoczęcia wykonania przedmiotu umowy ustala się na dzień ..... r.
2. Termin zakończenia wykonania przedmiotu umowy ustala się na dzień 15.06.2018 r.

### § 3

1. Zamawiający zobowiązuje się dostarczyć projekt remontu wnętrz w 1 egz. najpóźniej do .....
2. Zamawiający przekaze Wykonawcy plac budowy w terminie do .....r.
3. Strony postanawiają, że z czynności przekazania placu budowy będzie spisany protokół.

### § 4

1. Zamawiający przyjmuje na siebie obowiązek wskazania miejsca, w którym Wykonawca zorganizuje na własny koszt i własnym staraniem zaplecze budowy.
2. Zamawiający przyjmuje na siebie obowiązek zapewnienia Wykonawcy: źródła poboru wody i energii elektrycznej.
3. Wykonawca ponosił będzie koszty zużycia energii elektrycznej i wody w okresie realizacji przedmiotu umowy i dla potrzeb z nią związanych.

4. Wykonawca zamontuje na własny koszt wodomierz w miejscu wskazanym przez Zamawiającego. Koszt zużycia wody naliczany będzie na podstawie wskazań wodomierza, koszt zużycia energii elektrycznej naliczany będzie miesięcznie w formie ryczałtu.
5. Obciążenie kosztami, o których mowa w ust. 3 nastąpi na koniec każdego miesiąca, w którym wykonywane były roboty.
6. Strony postanawiają, że z czynności, o których mowa w ust. 5 zostanie sporządzony protokół stanowiący podstawę do wystawienia faktury przez Zamawiającego z terminem płatności do 14 dni, licząc od daty doręczenia prawidłowo wystawionej faktury VAT.

## § 5

1. Zamawiający powołuje inspektora nadzoru w osobie .....
2. Wykonawca ustanawia kierownika budowy (robót) w osobie .....
3. Każda zmiana Kierownika budowy (robót) wyznaczonego na potrzeby niniejszej umowy przez Wykonawcę, może być dokonywana wyłącznie w formie aneksu, podpisanego przez obie Strony, pod rygorem nieważności.

## § 6

1. Wykonawca, bierze na siebie pełną odpowiedzialność za właściwe wykonanie robót, zapewnienie warunków bezpieczeństwa i higieny pracy oraz metody organizacyjno-techniczne stosowane na budowie, w szczególności: nadzór nad warunkami pracy, przeprowadzenie odpowiednich szkoleń BHP i wyposażenie pracowników w odpowiedni sprzęt ochrony osobistej.
2. Wykonanie robót objętych niniejszą umową nastąpi zgodnie z zasadami wiedzy technicznej, obowiązującymi przepisami techniczno-budowlanymi, BHP i przeciwpożarowymi ze szczególnym zachowaniem ostrożności.
3. Wykonawca zobowiązany jest do zabezpieczenia nadzoru ze strony użytkowników istniejących sieci w trakcie wykonywania robót oraz do pokrycia kosztów z tym związanych.
4. Wykonawca oświadcza, że w związku z prowadzoną działalnością gospodarczą jest ubezpieczony z tytułu odpowiedzialności cywilnej w zakresie prowadzonej działalności gospodarczej: Polisa nr .....wystawiona przez..... okres ubezpieczenia od dnia: ..... do dnia ....., a kopię polisy wraz z oryginałem do wglądu przedstawia Zamawiającemu wraz z chwilą zawarcia niniejszej umowy.
5. W przypadku upływu terminu ważności polisy w trakcie realizacji niniejszej umowy, Wykonawca zobowiązuje się do przedłożenia Zamawiającemu aktualnej polisy ubezpieczeniowej od odpowiedzialności cywilnej na dalszy okres trwania umowy. W przypadku nie przedłożenia polisy, Zamawiający będzie uprawniony do odstąpienia od umowy bez wyznaczania dodatkowego terminu, tj. ze skutkiem natychmiastowym.
6. W okresie obowiązywania niniejszej umowy Wykonawca zobowiązuje się utrzymywać ubezpieczenie z tytułu odpowiedzialności cywilnej do kwoty nie niższej niż.....zł.
7. Wykonawca ponosi pełną odpowiedzialność za ewentualne skutki zaniedbań w trakcie realizacji niniejszej umowy, a w szczególności odpowiedzialność za działania lub zaniedbania powstałe w związku z powierzonymi mu czynnościami i obowiązkami, w tym także przed organami ścigania i pracownikami Inspektoratu Nadzoru Budowlanego.

8. Po wykonaniu całości robót Wykonawca zobowiązany jest uporządkować teren budowy i przekazać go w stanie nie pogorszonym Zamawiającemu w terminie odbioru końcowego robót.
9. Podczas realizacji robót, Wykonawca będzie utrzymywał teren w stanie wolnym od przeszkód komunikacyjnych.
10. Wykonawca ponosi odpowiedzialność cywilną za działania lub zaniechania własne lub osoby działającej w jego imieniu i zobowiązany jest do naprawy lub wyrównania szkód mieszkańcom lub innym osobom w związku z wykonaniem przedmiotu umowy.
11. Wykonawca oświadcza, że wszystkie osoby realizujące roboty na podstawie niniejszej umowy posiadają odpowiednie kwalifikacje, szkolenia i uprawnienia wymagane przepisami prawa (w szczególności przepisami BHP), posiadają aktualne badania lekarskie oraz będą wyposażone w niezbędną odzież ochronną i sprzęt ochrony osobistej.

## § 7

1. Materiały niezbędne do realizacji robót dostarcza Wykonawca. Materiały powinny odpowiadać co do jakości wymogom wyrobów dopuszczonych do obrotu i stosowania w budownictwie określonym w art. 10 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku Prawo budowlane i w ustawie z 16 kwietnia 2004 roku o wyrobach budowlanych i powinny być oznakowane symbolem CE lub B.
2. Na żądanie Zamawiającego Wykonawca dostarcza dokumenty potwierdzające posiadanie odpowiednich certyfikatów wymienionych w ust. 1.

## § 8

1. Strony ustalają, że wynagrodzenie za roboty wykonane na podstawie niniejszej umowy określone w § 1 wynosi łącznie: ..... zł (słownie: ..... ) netto (bez podatku VAT).
2. Ewentualne roboty dodatkowe w wysokości do 10% wartości umowy wykonywane będą w oparciu o dodatkowe zlecenia i rozliczane na podstawie kosztorysów powykonawczych opracowanych w oparciu o KNR-y wyd. przez Ministerstwo Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa i o poniższe dane wyjściowe do kosztorysowania ujęte w ofercie Wykonawcy. Kosztorys powykonawczy będzie sprawdzony i zaakceptowany przez inspektora nadzoru, ustalonego w § 5:
 

- Stawka r-g	- .... zł
- Zysk	- .... %
- Koszty pośrednie	- .... %
- Koszty zakupu	- .... %
- Stawka r-g z narzutami	- .... zł
3. Materiały niezbędne do wykonania prac dostarczał będzie Wykonawca i rozliczał je w kosztorysie powykonawczym według faktur zakupu (na żądanie Zamawiającego Wykonawca dostarcza faktury zakupu materiałów) lub w oparciu o ceny nie wyższe niż średnie zawarte w informatorze Sekocenbud za poprzedzający dany kwartał 2018 r.
4. Cenę pracy sprzętu rozliczaną w kosztorysie powykonawczym należy przyjmować wg informatora Sekocenbud za poprzedzający dany kwartał 2018 r. (cena jednostkowa w złotych nie wyższa niż średnia).
5. Inspektor nadzoru dokonuje odbioru robót w terminie trzech dni od daty zgłoszenia gotowości odbioru robót przez Wykonawcę.
6. Z czynności odbioru sporządza się protokół zawierający wszelkie ustalenia dokonane w toku odbioru, jak również terminy wyznaczone na usunięcie stwierdzonych przy odbiorze wad.

7. Jeżeli w toku czynności odbioru zostaną stwierdzone wady, to Zamawiającemu przysługuje prawo odstąpienia od odbioru do czasu usunięcia wad.
8. Podpisany przez obie Strony umowy protokół odbioru robót wraz z dokumentacją określoną w § 7, stanowi podstawę wystawienia przez Wykonawcę faktury VAT.
9. W przypadku wystąpienia robót dodatkowych, o których mowa w ust. 2 niniejszego paragrafu, ustala się 14 dni na sprawdzenie i zatwierdzenie kosztorysu powykonawczego, licząc od daty jego przedłożenia.
10. Zamawiający wyznacza ostateczny pogwarancyjny odbiór robót po upływie określonego w § 13 ust. 1 umowy terminu gwarancji. Z odbioru pogwarancyjnego zostanie sporządzony protokół.
11. Po protokolarnym potwierdzeniu usunięcia wad stwierdzonych przy ostatecznym pogwarancyjnym odbiorze robót rozpoczynają swój bieg terminy na zwrot (zwolnienie) zabezpieczenia należytego wykonania umowy.

## § 9

1. Należność za wykonane roboty płatna będzie w terminie 21 dni, licząc od daty doręczenia Zamawiającemu prawidłowo wystawionej faktury VAT wraz z załącznikami określonymi w § 8 ust. 8 umowy z zastrzeżeniem ust. 3.
2. Faktury będą płatne przelewem na rachunek bankowy Wykonawcy wskazany na dostarczonej prawidłowo fakturze VAT.
3. Strony zgodnie ustalają, że opóźnienie w zapłacie faktury VAT do 30 dni od daty jej doręczenia nie spowoduje naliczenia odsetek za zwłokę.
4. Za dzień dokonania płatności uważa się dzień, w którym nastąpi obciążenie rachunku bankowego Zamawiającego.
5. Zamawiający oświadcza, że jest płatnikiem podatku VAT NIP 634-019-65-48 i jest uprawniony do otrzymywania faktur VAT.
6. Wykonawca oświadcza, że jest płatnikiem podatku VAT NIP ..... i jest uprawniony do wystawiania faktur VAT zgodnie z klasyfikacją usług.

## § 10

1. Zabezpieczenie należytego wykonania umowy, które wniesie Wykonawca, ustala się w wysokości ..... zł netto (słownie: ..... ) stanowiącej 10% wynagrodzenia netto określonego w § 8 ust 1.
  2. Zabezpieczenie wniesione zostało w .....\*
    - pieniądzu,
    - poręczeniach oraz gwarancjach bankowych,
    - gwarancjach ubezpieczeniowych,
- \* Wykonawca wybierze formę zabezpieczenia.**
3. Zabezpieczenie należytego wykonania umowy, Wykonawca zobowiązuje się przedłożyć Zamawiającemu najpóźniej w chwili zawarcia przedmiotowej umowy, pod warunkiem zawieszającym wobec niej.
  4. Zabezpieczenie należytego wykonania umowy zostanie zwrócone Wykonawcy w terminie 30 dni po dokonaniu ostatecznego pogwarancyjnego odbioru robót, o którym mowa w § 8 ust. 11 umowy, z zastrzeżeniem prawa Zamawiającego do pokrycia z zabezpieczenia kosztów usunięcia ewentualnych szkód i naliczonych przez Zamawiającego kar umownych.

## § 11

1. Wykonawca nie może bez zgody Zamawiającego wyrażonej na piśmie podzlecić wykonania robót osobom trzecim.
2. Wierzytelność Wykonawcy wynikająca z niniejszej umowy, nie może być przedmiotem cesji, bez uprzedniej, pisemnej zgody Zamawiającego.

## § 12

1. Wykonawca zobowiązuje się niezwłocznie zawiadomić Zamawiającego o wykonaniu robót zanikowych lub ulegających zakryciu, pod rygorem nie uznania ich w rozliczeniu wynagrodzenia, a Zamawiający, zobowiązuje się w terminie do 2 dni roboczych od dnia zawiadomienia do sprawdzenia zgodności tych robót z umową i ich odbioru. Po tym terminie Wykonawca może kontynuować roboty.
2. Wykonawca zobowiązuje się także do informowania Zamawiającego o konieczności wykonania robót dodatkowych i zamiennych w terminie do 3 dni, licząc od daty stwierdzenia konieczności ich wykonania. Zamawiający ma prawo do zweryfikowania konieczności tych robót.
3. Wykonawca nie może żądać podwyższenia wynagrodzenia, jeżeli wykona roboty dodatkowe lub zamienne z pominięciem warunków określonych powyżej.

## § 13

1. Wykonawca udziela Zamawiającemu gwarancji na wykonane roboty, będące przedmiotem niniejszej umowy, na okres ..... miesięcy, licząc od daty bezusterkowego odbioru końcowego robót.
2. Wykonawca ponosi odpowiedzialność z tytułu gwarancji za:
  - 1) wady fizyczne zmniejszające wartość użytkową, techniczną i efektywną wykonania robót,
  - 2) usuwanie tych wad ujawnionych w okresie gwarancji.
3. Wykonawca zobowiązuje się usunąć nieodpłatnie zgłoszone w czasie trwania gwarancji wady w terminie nie dłuższym niż 14 dni, licząc od dnia zgłoszenia przez Zamawiającego tychże wad na piśmie, z uwzględnieniem warunków atmosferycznych umożliwiających wykonanie robót.
4. W przypadku nie usunięcia wad w oznaczonym powyżej terminie, Zamawiającemu przysługuje prawo zlecenia ich usunięcia osobie trzeciej na koszt Wykonawcy, o czym Zamawiający powiadomi Wykonawcę, co najmniej na siedem dni przed udzieleniem takiego zlecenia. Koszt usunięcia wad potrącony zostanie w pierwszej kolejności z zabezpieczenia, o którym mowa w § 10 lub z wynagrodzenia należnego Wykonawcy, a w przypadku wyczerpania wartości zabezpieczenia, kosztem tym zostanie obciążony Wykonawca.

## § 14

1. Zamawiającemu przysługuje prawo :
  - 1) odstąpienia w całości lub w części od umowy w przypadkach zaistnienia istotnych okoliczności, które spowodują, że wykonanie niniejszej umowy nie będzie leżało w interesie Zamawiającego, a których nie można było przewidzieć w chwili zawarcia umowy,

- 2) odstąpienia w całości lub części od umowy w przypadku nie przystąpienia Wykonawcy do wykonania umowy, stwierdzenia nienależytego jej wykonania lub wadliwości robót, w tym nieterminowości jej wykonania.
2. W sytuacji, o której mowa w ust. 1 Zamawiający może odstąpić od umowy w terminie 15 dni od dnia powzięcia wiadomości o powyższych okolicznościach.
3. W sytuacji, o której mowa w ust. 1 Wykonawcy przysługiwać będzie jedynie wynagrodzenie należne z tytułu wykonania części umowy.
4. Odstąpienie od umowy powinno nastąpić w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
5. W przypadku odstąpienia od umowy, o którym mowa w ust. 1 Wykonawcy nie przysługują kary umowne, o których mowa w § 16 ust. 1 umowy.

## § 15

W przypadku odstąpienia od umowy Wykonawcę oraz Zamawiającego obciążają następujące obowiązki:

- 1) w terminie 3 dni od daty odstąpienia od umowy Wykonawca przy udziale Zamawiającego sporządzi szczegółowy protokół inwentaryzacji robót w toku według stanu na dzień odstąpienia,
- 2) wykonawca zabezpieczy przerwane roboty w zakresie obustronnie określonym na koszt tej strony, która spowodowała odstąpienie od umowy,
- 3) wykonawca zgłosi do odbioru Zamawiającemu przerwane roboty jeżeli odstąpienie od umowy nastąpiło z przyczyn niezależnych od Wykonawcy,
- 4) wykonawca w terminie 3 dni usunie z placu budowy zbędne materiały i urządzenia i doprowadzić teren do stanu pierwotnego.

## § 16

1. Zamawiający zapłaci Wykonawcy karę umowną za odstąpienie od umowy z przyczyn niezależnych od Wykonawcy w wysokości 10% od niezrealizowanej wartości robót w ramach kwoty ustalonego w § 8 ust. 1 umowy wynagrodzenia netto, z zastrzeżeniem § 14 ust. 5 umowy.
2. Wykonawca zapłaci Zamawiającemu karę umowną z tytułu odstąpienia od umowy z przyczyn zależnych od Wykonawcy w wysokości 10% całości wynagrodzenia umownego netto określonego w § 8 ust. 1 umowy.
3. Wykonawca zapłaci Zamawiającemu karę umowną za nieterminowe wykonanie przedmiotu umowy w wysokości 0,5% całości wynagrodzenia netto określonego w § 8 ust. 1 za każdy dzień opóźnienia.
4. Wykonawca zapłaci Zamawiającemu karę umowną za opóźnienia w usuwaniu wad stwierdzonych przy odbiorze lub w okresie gwarancji w wysokości 0,5% całości wynagrodzenia netto określonego w § 8 ust. 1 za każdy dzień opóźnienia poczynając od terminu wyznaczonego na usunięcie wad.
5. Strony zastrzegają sobie prawo do dochodzenia odszkodowania uzupełniającego, do wysokości rzeczywiście poniesionej szkody, niezależnie od kar umownych wymienionych w ust. 1-4 niniejszego paragrafu.
6. Płatności z tytułu kar umownych, będą rozliczane w drodze potrącenia wierzytelności, w trybie art. 498 k.c.
7. Wykonawca zobowiązuje się do naprawy lub pokrycia szkód, które mogą zaistnieć przy bezpośrednim prowadzeniu robót przez działanie lub zaniechanie własne bądź osób działających w jego imieniu, innym osobom.

## § 17

Niniejsza umowa nie może ulec zmianie, a także nie mogą być wprowadzone do niej nowe postanowienia niekorzystne dla Zamawiającego, jeżeli ich uwzględnienie powodowałoby zmianę treści oferty chyba, że konieczność wprowadzenia takich zmian wyniknie z okoliczności, których nie można było przewidzieć w dniu podpisania niniejszej umowy.

## § 18

1. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową stosuje się przepisy Kodeksu Cywilnego.
2. Niniejsza umowa wchodzi w życie z dniem jej podpisania.
3. Spory wynikłe na tle realizacji niniejszej umowy, rozstrzygane będą przez sąd właściwy ze względu na siedzibę Zamawiającego.
4. Dane osobowe (nazwisko imię, adres użytkownika lokalu) udostępnione Wykonawcy mogą być wykorzystane wyłącznie w celu wykonania zlecenia przedmiotu umowy. Wykonawca jest zobowiązany przed rozpoczęciem przetwarzania danych podjąć środki zabezpieczające zbiór danych, o których mowa jest w art. 36-39 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. o ochronie danych osobowych ( tekst jednolity: Dz. U. z 2016 r. Nr 922), zwanymi dalej „ustawą” oraz spełnić wymagania określone w przepisach, o których mowa w art. 39 a ustawy. W zakresie przestrzegania tych przepisów, Wykonawca ponosi odpowiedzialność jak administrator danych.
5. W toku prowadzonych robót, Wykonawca zobowiązany jest do przestrzegania ciszy nocnej, a także zwyczajowo przyjętych norm.
6. Niniejsza umowa oraz jej załączniki i aneksy stanowią tajemnicę handlową, wobec czego Strony postanawiają, że nie mogą być one udostępniane osobom niewymienionym w umowie, za wyjątkiem przypadków wynikających wprost z przepisów rangi ustawowej oraz Statutu „Spółdzielni Mieszkaniowej im. I.J. Paderewskiego”.
7. Umowę sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, w tym dwa dla Zamawiającego i jeden dla Wykonawcy, bez jakichkolwiek skreśleń i poprawek.

Załączniki do umowy:

1. Projekt - Remont komunikacji wewnętrznej w budynku mieszkalnym przy ul. Sowińskiego 7 w Katowicach.
2. Specyfikacja Warunków Zamówienia.

ZAMAWIAJĄCY

WYKONAWCA