

## UMOWA Nr ..... / 2021

zawarta dnia ..... 2021 r. w Kamiennej Górze, pomiędzy:

**Wspólnotą Mieszkaniową ....., 58-400 Kamienna Góra, NIP: .....,**

w imieniu i na rzecz której działa

Spółka Mieszkaniowa Sp. z o.o. w Kamiennej Górze z siedzibą: ul. H. Sienkiewicza 3, 58-400 Kamienna Góra, wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0000105942, NIP: 614-15-21-402, REGON 231098891,

reprezentowana przez

Prezesa Zarządu - Zdzisława Wołyńca,

zwana dalej „**Zamawiającym**”

a

..... wpisanym do ..... NIP: ....., REGON: .....,  
reprezentowanym przez

1/ .....

2/ .....

zwanym dalej „**Wykonawcą**”

o treści następującej

## PRZEDMIOT UMOWY

### § 1

1. Przedmiotem niniejszej umowy jest wykonanie prac remontowych polegających na .....
2. Szczegółowy opis przedmiotu umowy zawierają:
  - a) projekt budowlany,
  - b) przedmiar robót,
  - c) kosztorys ofertowy złożony przez Wykonawcę prac,
 stanowiące integralną część niniejszej umowy.
3. Materiały i urządzenia niezbędne do zrealizowania przedmiotu umowy dostarcza Wykonawca.
4. Zamawiający ustanawia inspektora nadzoru inwestorskiego, który ma prawo w każdym momencie realizacji umowy odrzucić wykonane roboty, użyte materiały i zamontowane urządzenia, jeżeli nie będą one zgodne z przepisami prawa budowlanego lub wymaganiami Zamawiającego.

## WYNAGRODZENIE

### § 2

1. Wynagrodzenie, ustalone na podstawie oferty Wykonawcy, ma charakter ryczałtu i wynosi kwotę netto ..... zł (słownie: .....), plus .....% podatku VAT , co daje kwotę brutto ..... zł (słownie:.....).
2. Wynagrodzenie określone w ust. 1 nin. paragrafu obejmuje wszystkie koszty związane z realizacją przedmiotu umowy i nie podlega zmianie w trakcie wykonywania umowy.
3. Podstawę do wystawienia faktury VAT stanowi protokół bezusterkowego odbioru końcowego prac remontowych objętych niniejszą umową podpisany przez inspektora nadzoru i Zamawiającego.

4. Wynagrodzenie płatne będzie Wykonawcy w terminie do 30 dni od dnia doręczenia prawidłowo wystawionej i doręczonej Zamawiającemu faktury, przelewem na rachunek bankowy wskazany na fakturze.
5. W celu dokonania odbioru końcowego Wykonawca przedstawi Zamawiającemu komplet dokumentów pozwalających na ocenę prawidłowego wykonania przedmiotu umowy, w szczególności:
  - a) atesty i certyfikaty jakości,
  - b) aprobaty techniczne,
  - c) gwarancje jakości dla urządzeń,
  - d) deklaracje zgodności z PN,
  - e) inne dokumenty wymagane prawem lub przez inspektora nadzoru inwestorskiego.
 Dokumentacja powykonawcza powinna być ponumerowana i uporządkowana w opisanej odpowiednio teczce wraz ze spisem treści ich zawartości.
6. W przypadku stwierdzenia podczas odbioru prac usterek lub wad Wykonawca jest zobowiązany jest usunąć je na koszt własny w terminie określonym w protokole odbioru.
7. Wykonawcy, oprócz wynagrodzenia określonego w ust. 1 nin. paragrafu, nie przysługuje żadne inne roszczenie materialne wobec Zamawiającego.

#### TERMINY REALIZACJI UMOWY

##### § 3

1. Zamawiający przekaze Wykonawcy teren prac remontowych do dnia .....
2. Termin zakończenia prac remontowych strony ustalają na dzień .....2020 r.
3. Za zakończenie prac w terminie uznaje się datę zgłoszenia przez Wykonawcę zakończenia robót, potwierdzone przez inspektora nadzoru inwestorskiego.
4. Strony umowy niezwłocznie, wzajemnie informują się o okolicznościach związanych z wystąpieniem COVID-19 mogących wpłynąć na należyte wykonanie umowy, o ile taki wpływ wystąpił lub może wystąpić.
5. Strony umowy na potwierdzenie wpływu COVID-19 na należyte wykonanie umowy przedkładają oświadczenia lub dokumenty dotyczące:
  - a) nieobecności pracowników lub osób które uczestniczą lub mogłyby uczestniczyć w realizacji umowy,
  - b) decyzji wydanych przez organy inspekcji sanitarnej, w związku z przeciwdziałaniem COVID-19, nakładających na Wykonawcę obowiązek podjęcia czynności zapobiegawczych lub kontrolnych,
  - c) poleceń wydanych przez organy administracji publicznej lub decyzji wydanych przez Prezesa Rady Ministrów związanych z przeciwdziałaniem COVID-19,
  - d) wstrzymania dostaw produktów, komponentów lub materiałów, trudności w dostępie do sprzętu lub trudności w realizacji usług transportu,
  - e) innych okoliczności które istotnie wpływają lub mogą wpłynąć na należyte wykonanie umowy.
6. W przypadkach określonych w ust. 5 nin. paragrafu, Strony przewidują możliwość :
  - a) zawieszenia realizacji umowy na czas ustąpienia przyczyn zawieszenia, albo
  - b) zakończenia realizacji umowy z uwagi na występujące po stronie Zamawiającego lub Wykonawcy zagrożenia COVID-19 i rozwiązanie umowy. W takiej sytuacji Wykonawcy przysługuje wynagrodzenie za wykonane i odebrane prace, do dnia rozwiązania umowy, na zasadach określonych w §8 ust. 3 i 4 umowy.

#### OBOWIĄZKI STRON

##### § 4

1. Do obowiązków Zamawiającego należy:
  - a) terminowe przekazanie terenu prac,
  - b) sprawowanie nadzoru inwestorskiego,

- c) terminowe uregulowanie należności Wykonawcy,
  - d) dokonanie odbioru wykonanych robót.
2. Do obowiązków Wykonawcy należy:
- a) przejęcie terenu prac remontowych od Zamawiającego,
  - b) wykonywanie robót z należytą starannością, zgodnie z zasadami wiedzy technicznej oraz zapewnienie kierownictwa robót jeżeli wymagają tego przepisy, siły roboczej, materiałów, sprzętu i innych urządzeń w takim zakresie, w jakim jest to wymienione w dokumentach umownych lub może być logicznie z nich wywnioskowane lub usunięcie wad robót, jeżeli wystąpią,
  - c) przedłożenie dokumentacji technicznej powykonawczej, wymienionej w §2 ust. 5 umowy która potwierdzi, że materiały wykorzystane do realizacji przedmiotu umowy:
    - odpowiadają wymaganiom określonym w ustawie z dnia 16 kwietnia 2004r. o wyrobach budowlanych,
    - posiadają wymagane przepisami prawa certyfikaty, aprobaty techniczne, dopuszczenia do stosowania na terenie Polski oraz w krajach UE i innych krajach na mocy umów stowarzyszeniowych zawartych z UE,
    - są dobrane zgodnie z zasadami wiedzy technicznej,
    - są przeznaczone i przydatne dla celów, do jakich zostały użyte przy wykonywaniu robót budowlanych,
    - są wolne od praw osób trzecich w dacie ich wykorzystania w celu realizacji przedmiotu Umowy;
  - d) przedłożenie na żądanie Zamawiającego przez Wykonawcę jako wytwórcę odpadów kart odpadów i przestrzeganie przepisów ustawy z dnia 27.04.2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz.U. 2018, poz. 799 z późn. zm. ), ustawy z dnia 14.12.2012 r. o odpadach (t.j. Dz.U 2018, poz. 992 z późn. zm.).

## GWARANCJA I RĘKOJMIA

### § 5

1. Wykonawca ponosi odpowiedzialność z tytułu gwarancji za wady fizyczne zmniejszające wartość użytkową i techniczną wykonanych robót.
2. Na wykonane roboty Wykonawca udziela ..... miesięcznej gwarancji jakości, liczonej od daty podpisania protokołu odbioru robót.
3. Warunki gwarancji określa Karta gwarancyjna stanowiąca załącznik do umowy.
4. Wykonawca jest odpowiedzialny wobec Zamawiającego, jeżeli wykonany przedmiot umowy ma wady zmniejszające jego wartość lub użyteczność ze względu na cel oznaczony w umowie albo wynikający z okoliczności lub przeznaczenia rzeczy ( rękojmia za wady fizyczne ).
5. Uprawnienia z tytułu rękojmi za wady, o których mowa w ust. 1, wygasają po upływie okresu gwarancji.

## ZABEZPIECZENIE NALEŻYTEGO WYKONANIA UMOWY

### § 6

1. Wykonawca wniesie zabezpieczenie należytego wykonania umowy w wysokości ..... % wynagrodzenia ryczałtowego ogółem brutto, tj. .... zł (słownie: .....)
2. W przypadku nie wniesienia zabezpieczenia w wybranej formie przez Wykonawcę, Zamawiający uprawniony będzie do potrącenia kwoty zabezpieczenia z wynagrodzenia Wykonawcy z pierwszych faktur – płatności na rzecz Wykonawcy, aż do osiągnięcia pełnej kwoty zabezpieczenia.
3. W czasie realizacji umowy Wykonawca może dokonać zmiany formy zabezpieczenia na jedną lub kilka form, tzn.: pieniądź lub gwarancje ubezpieczeniowe.
4. Zmiana formy zabezpieczenia wymaga zachowania ciągłości zabezpieczenia i nie może skutkować zmniejszeniem jego wysokości.
5. Zmiana formy zabezpieczenia nie powoduje zmiany umowy.
6. Zamawiający dokona zwrotu zabezpieczenia należytego wykonania umowy w terminie 15. dni po upływie okresu gwarancji jakości i rękojmi za wady, o którym mowa w §5 umowy.

**KARY UMOWNE****§ 7**

1. Strony postanawiają, że obowiązującą formą odszkodowania z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania umowy są kary umowne.
2. Zamawiający może naliczyć Wykonawcy kary umowne:
  - a) za zwłokę w wykonaniu robót - w wysokości 0,2 % wynagrodzenia brutto określonego w §2 ust. 1 umowy za każdy dzień zwłoki w stosunku do umownego terminu wykonania robót,
  - b) za zwłokę w usunięciu wad stwierdzonych przy odbiorze lub w okresie gwarancji i rękojmi w wysokości 0,2 % wynagrodzenia brutto określonego w §2 ust. 1 umowy za każdy dzień zwłoki,
  - c) za odstąpienie od umowy z przyczyn zależnych od Wykonawcy – w wysokości 10 % wynagrodzenia brutto określonego w §2 ust. 1 umowy.
3. Wykonawca może naliczyć Zamawiającemu kary umowne:
  - a) za zwłokę w przekazaniu terenu robót - w wysokości 0,2 % wynagrodzenia brutto określonego w §2 ust. 1 umowy za każdy dzień zwłoki,
  - b) za zwłokę w przeprowadzeniu odbioru robót z winy Zamawiającego lub nieuzasadnioną odmowę podpisania przez niego protokołu odbioru końcowego - w wysokości 0,2 % wynagrodzenia brutto określonego w §2 ust. 1 umowy za każdy dzień zwłoki.
4. Wysokość wszystkich kar umownych nie może przekroczyć 30 % wynagrodzenia brutto.
5. Kara umowna powinna być zapłacona w terminie 14 dni od daty wystąpienia przez drugą stronę z żądaniem zapłaty kary.
6. Jeżeli kara nie pokrywa poniesionej szkody, Strony mogą dochodzić odszkodowania uzupełniającego na warunkach ogólnych określonych w Kodeksie Cywilnym.
7. Strony odstąpią od naliczania kar, o których mowa w ust.2 i ust. 3 niniejszego paragrafu, w przypadkach określonych w §3 ust. 5 umowy.

**ODSTĄPIENIE OD UMOWY****§ 8**

1. Zamawiającemu przysługuje prawo do odstąpienia od umowy, jeżeli:
  - a) Wykonawca przerwał realizację robót bez uzasadnionej przyczyny a przerwa trwa dłużej niż 7 dni roboczych;
  - b) Wykonawca realizuje roboty w sposób niezgodny z umową lub wskazaniem Zamawiającego;
  - c) inspektor nadzoru inwestorskiego odrzucił roboty, materiały lub zamontowane urządzenia jako niegodne z przepisami lub wymaganiami Zamawiającego.
2. Odstąpienie od umowy powinno nastąpić w formie pisemnej pod rygorem nieważności takiego oświadczenia i powinno zawierać uzasadnienie.
3. W przypadku odstąpienia od umowy lub rozwiązania umowy, z przyczyn o których mowa w §3 umowy, Wykonawca zabezpieczy przerwane roboty i sporządzi protokół inwentaryzacji robót w toku wraz z zestawieniem wartości wykonanych robót według stanu na dzień odstąpienia. Protokół inwentaryzacji robót w toku stanowić będzie podstawę do wystawienia faktury VAT przez Wykonawcę.
4. W przypadku niewykonania przez Wykonawcę czynności opisanych w ust. 3, czynności te na koszt Wykonawcy wykona Zamawiający.

**POSTANOWIENIA KOŃCOWE****§ 9**

1. Zmiana postanowień zawartej umowy może nastąpić za zgodą stron wyrażoną na piśmie pod rygorem nieważności.
2. Spory mogące wyniknąć w związku z wykonywaniem przedmiotu umowy strony zobowiązują załatwić polubownie, a nie dające się usunąć wątpliwości poddają pod rozstrzygnięcie właściwego dla Zamawiającego sądu powszechnego.
3. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową stosuje się odpowiednie przepisy Kodeksu Cywilnego.

4. Umowę niniejszą sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, jeden egzemplarz dla Zamawiającego i jeden dla Wykonawcy.
5. Integralną część umowy stanowią:
  - a) Oferta Wykonawcy z dnia .....2021r.
  - b) Kosztorys ofertowy
  - c) Karta gwarancyjna Wykonawcy

WYKONAWCA

ZAMAWIAJĄCY