

## Umowa

zawarta w dniu .....2023 r. w Warszawie pomiędzy:

I Żoliborską Spółdzielnią Mieszkaniową z siedzibą w Warszawie ul. Kochanowskiego 33A lok.55 zarejestrowaną w Sądzie Rejonowym dla m.st. Warszawy XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS 0000138601 zwaną w dalszej części umowy Zamawiającego, w imieniu której działają:

1. Hanna Polak - Prezes Zarządu
2. Iwona Bartosińska - Zastępca Prezesa

a firmą ..... z siedzibą w....., ul. ....  
wpisaną do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy w dla ....., .... Wydział  
Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS ....., NIP: .....  
reprezentowaną przez:

.....

### § 1

1. Przedmiotem umowy jest ..... Prace mają być wykonane zgodnie z specyfikacją stanowiącą **Zał. nr 2** do niniejszej umowy.
2. Wykonawca będzie wykonywał prace w terminach i zakresach określonych przez Zamawiającego, w czasie realizacji umowy ( § 2 pkt. 1, 2).
3. Wykonawca zobowiązuje się do wykonania przedmiotu umowy z materiałów własnych. Wszystkie zastosowane materiały muszą odpowiadać wymogom wyrobów dopuszczonych do obrotu i stosowania w budownictwie i posiadać ważne świadectwa jakości i aprobaty wydane przez Instytut Techniki Budowlanej lub Główny Urząd Miar.
4. Wykonawca wykonuje przedmiot umowy własnymi siłami. Na ewentualne zatrudnienie podwykonawcy musi uzyskać pisemną zgodę Zamawiającego. Praca sprzętu technologicznego uwzględniana jest w cenie wykonania robót.

### § 2

Uzgadnia się następujące terminy realizacji przedmiotu umowy:

1. Rozpoczęcie robót .....
2. Zakończenie robót .....
3. Szczegółowe terminy wykonania poszczególnych zakresów prac będą na bieżąco uzgadniane z Zamawiającym.
4. Wykonawca ponosi odpowiedzialność na zasadach ogólnych za szkody wyrządzone w obiekcie oraz na terenie spółdzielni.

### § 3

1. Wysokość wynagrodzenia za wykonanie przedmiotu umowy określonego w § 1 wynosi ....., -zł netto ( słownie zł:..... )+ VAT czyli brutto: ..... PLN ( słownie :..... złotych brutto),

- na podstawie oferty z dnia ..... i uzgodnień między Zamawiającym a Wykonawcą.
2. Ustalona wartość robót obejmuje wszystkie niezbędne prace towarzyszące wykonaniu przedmiotu umowy.
  3. Strony uzgadniają, że wysokość wynagrodzenia ustalona w ust. 1 niniejszego paragrafu pokrywa w całości poniesione przez Wykonawcę wszelkie nakłady i koszty konieczne do wykonania przedmiotu niniejszej umowy, w tym koszty dostarczonych przez niego materiałów, pracę jego sprzętu i koszty zużycia energii.
  4. Strony uzgadniają, że Wykonawca ma prawo do wynagrodzenia z niniejszej umowy, pod warunkiem wykonania przez niego całości robót objętych danym zleceniem oraz ich odbioru końcowego bez uwag przez Zamawiającego, z zastrzeżeniem § 4 niniejszej umowy.
  5. Wartość robót, o której mowa w ustępie 1 zostanie obniżona lub zwiększona w przypadku zmniejszenia lub zwiększenia objętego umową zakresu robót. W przypadku odstąpienia od wykonania części robót określonych w umowie, wynagrodzenie ryczałtowe ulega zmniejszeniu o kosztorysową wartość robót, od których wykonania odstąpił Zamawiający.

#### **§ 4**

1. Uzgadnia się następujący sposób rozliczenia wykonywanych robót:
  - a) Rozliczenie robót objętych umową dokonywane będzie na podstawie prawidłowo wystawionych przez Wykonawcę faktur, których podstawą będzie zestawienie protokółów zakończenia prac w lokalach.
  - b) Należne Wykonawcy wynagrodzenie przekazywane będzie przelewem na konto Wykonawcy nr .....  
Za datę płatności strony przyjmują datę złożenia przez Zamawiającego dyspozycji przelewu na rachunek Wykonawcy należnego mu wynagrodzenia.
2. Za nieterminowe regulowanie należności płatniczych przez Zamawiającego Wykonawcy przysługuje prawo naliczenia odsetek ustawowych za opóźnienie.

#### **§ 5**

1. Realizacja ewentualnych robót dodatkowych, których nie dało się przewidzieć w chwili zawierania umowy następować może jedynie na podstawie protokołu konieczności i po podpisaniu przez Zamawiającego zlecenia na ich wykonanie.
2. Rozliczenie za zlecone, wykonane i odebrane roboty dodatkowe następować będzie na podstawie kosztorysu powykonawczego sporządzonego przez Wykonawcę i zweryfikowanego przez Zamawiającego.
3. Zasady odbiorów i regulowanie należności za wykonane roboty dodatkowe podlegają rygorom tej umowy jak za roboty podstawowe, z tym że faktura za roboty dodatkowe zostanie opłacona oddzielnie.

#### **§ 6**

1. W przypadku stwierdzenia nieprawidłowości i wad w wykonywanych robotach lub użycia materiałów, których stosowanie może spowodować nieprawidłowe wykonanie przedmiotu niniejszej umowy, Zamawiający może żądać od Wykonawcy usunięcia w/w nieprawidłowości i wad oraz wymiany użytych przez Wykonawcę materiałów na wolne od wad. W takim przypadku Zamawiający zgłasza w końcowego odbioru robót żądanie usunięcia w/w nieprawidłowości lub wad w terminie przez siebie wyznaczonym. W takiej sytuacji termin

wypłaty wynagrodzenia określony w § 4 ust 1 pkt. b) liczy się od daty usunięcia przez Wykonawcę nieprawidłowości .

2. W sytuacji określonej w ust. 1, Wykonawcy służy prawo zgłoszenia Zamawiającemu na piśmie w terminie 3 dni od daty stwierdzenia przez Zamawiającego w protokołach nieprawidłowości, żądania powołania komisji, której zadaniem będzie ocena zarzutów wadliwego wykonania przez niego robót lub zastosowania wadliwych materiałów. Komisję powołuje Zamawiający. W jej skład wchodzi rzeczoznawca specjalizujący się w dziedzinie objętej przedmiotem niniejszej umowy. Koszty powołania takiej komisji ponosi Wykonawca. O powołaniu komisji, terminie i miejscu planowanych oględzin Zamawiający zawiadamia Wykonawcę listem poleconym co najmniej na 2 dni przed datą oględzin, wzywając go do wzięcia udziału w w/w czynnościach. Z czynności oględzin komisji sporządza się protokół , w którym wpisuje się stwierdzone wady i zastrzeżenia Zamawiającego oraz uwagi Wykonawcy. Nieobecność Wykonawcy, prawidłowo powiadomionego, przez w/w czynnościach komisji, nie stanowi przeszkody do ich przeprowadzenia. W przypadku wydania opinii potwierdzającej wadliwość wykonanych robót lub użycia wadliwych materiałów do ich wykonania Zamawiający wyznacza Wykonawcy termin do ich usunięcia.
3. W przypadku nie usunięcia przez Wykonawcę w terminie wad i nieprawidłowości stwierdzonych w trybie określonym w ust.2 , Zamawiającemu służy prawo do złożenia zlecenia innemu podmiotowi usunięcia w/w wad i nieprawidłowości na koszt Wykonawcy i prawo rozwiązania z Wykonawcą niniejszej umowy ze skutkiem natychmiastowym. Prawo do złożenia zlecenia innemu podmiotowi wykonania czynności opisanych wyżej służy Zamawiającemu również w przypadku nie zgłoszenia przez Wykonawcę żądania powołania komisji w sytuacji określonej w ust. 1, odmowy lub nie usunięcia w terminie wyznaczonym przez Zamawiającego wad i nieprawidłowości w wykonanych robotach. Zamawiający zastrzega sobie również prawo dochodzenia odszkodowania z w/w przyczyn.

## § 7

1. Wykonawca ponosi pełną odpowiedzialność i pokrywa wszystkie koszty związane z powstaniem szkód, powstałych przy wykonywaniu prac.
2. Wykonawca zawarł w ..... umowę ubezpieczeniową od odpowiedzialności cywilnej nr ....., ważną do ..... roku.  
W przypadku wygaśnięcia polisy w trakcie trwania niniejszej umowy Wykonawca zobowiązuje się do jej przedłużenia do czasu obowiązywania umowy i przedłożenia Zamawiającemu oryginału nowej polisy, na co najmniej siedem dni przed wygaśnięciem polisy, o której mowa wyżej, w przeciwnym wypadku Zamawiający ubezpieczy Wykonawcę w opisanym wyżej zakresie i obciąży go kwotą ubezpieczenia. Na powyższe Wykonawca wyraża zgodę.
3. Wykonawca jest zobowiązany do:
  - a) Wykonywania przedmiotu umowy w zakresie określonym w § 1, zgodnie z zasadami sztuki budowlanej,
  - b) Zapewnienia na czas realizacji robót koordynatora robót,
  - c) Właściwego zabezpieczenia obszaru, na którym prowadzone będą prace, Niewykonanie tego zobowiązania, może stać się podstawą do naliczania przez Zamawiającego kar umownych w wysokości 10% wartości netto przedmiotu umowy,
  - d) Zatrudnienia w związku z wykonywaniem robót pracowników, którzy posiadają odpowiednie kwalifikacje zawodowe oraz odpowiednie przeszkolenie w zakresie przepisów BHP,
  - e) Zawarcia odpowiednich umów ubezpieczeniowych na czas realizacji robót wskazanych w umowie,
  - f) Do każdorazowego uprzątnięcia na koszt własny miejsca robót z odpadów i narzędzi po zakończeniu dnia pracy, a po całkowitym zakończeniu prac do przywrócenia terenów

otaczających miejsca, w których były prowadzone prace, do stanu pierwotnego. W przypadku nie wykonania powyższego Zamawiający zleci Firmie zewnętrznej, uprzątnięcie miejsca prac i doprowadzenia go do stanu pierwotnego, na koszt Wykonawcy.

4. Zamawiający zobowiązany jest do współdziałania z Wykonawcą w zakresie realizacji przedmiotu umowy, a w szczególności do:
  - a) Wskazania i zapewnienia Wykonawcy punktu poboru energii elektrycznej za zużycie, które Wykonawca rozliczy się indywidualnie z Zamawiającym na podstawie odrębnego porozumienia, wg wskazań licznika energii lub ryczałtem,
  - b) Dokonywania odbiorów częściowych robót,
  - c) Dokonania potwierdzenia gotowości robót do odbioru końcowego w terminie 7 dni roboczych licząc od daty zgłoszenia przez Wykonawcę faktu zakończenia całości robót objętych zakresem niniejszej umowy odrębnym pismem skierowanym do Zamawiającego.
  - d) Dokonania odbioru końcowego robót, będących przedmiotem nin. umowy.

### **§ 8**

Odbiory w ramach realizacji przedmiotu umowy będą dokonywane na następujących zasadach:

- a) Odbiór końcowy – w terminie 7 dni roboczych (bez sobót) od dnia potwierdzenia gotowości robót do odbioru przez Zamawiającego,
- b) Z czynności odbioru sporządza się protokół podpisany przez strony. Protokół ten stanowi podstawę końcowego rozliczenia przedmiotu umowy i wystawienia przez Wykonawcę faktury końcowej.

### **§ 9**

Kierujący robotami z ramienia Wykonawcy będzie: .....

Koordynatorem z ramienia Zamawiającego będzie: .....

### **§ 10**

1. Wykonawca odpowiada z tytułu rękojmi, względem Zamawiającego, za wady fizyczne wykonanego przedmiotu umowy w okresie 60 miesięcy od daty końcowego odbioru robót.
2. Zamawiający może dochodzić roszczeń z tytułu rękojmi za wady także po upływie terminu rękojmi, jeżeli wady powstały przed upływem tego terminu.
3. Wykonawca udziela gwarancji na wykonany przedmiot umowy na okres ..... miesięcy.
4. Wykonawca zobowiązuje się na podstawie udzielonej gwarancji i rękojmi do usunięcia wad w terminie nie przekraczającym 14 dni od daty zawiadomienia go o w/w wadach na piśmie przez Zamawiającego.
5. W przypadku stwierdzenia w toku czynności odbioru lub w okresie gwarancji i/lub rękojmi wad przedmiotu umowy, strony postanawiają co następuje:
  - a) W przypadku wad nie nadających się do usunięcia, Zamawiający może dochodzić obniżenia Wykonawcy wynagrodzenia, odpowiednio do utraconej wartości.
  - b) W przypadku wad nadających się do usunięcia Wykonawca zobowiązany jest do ich usunięcia w terminie wyznaczonym przez Zamawiającego. Wykonawca zobowiązany jest w terminie wyznaczonym przez Zamawiającego do wymiany wadliwych materiałów na wolne od wad.
  - c) Wady nie usunięte w wyznaczonym terminie mogą być zlecone do usunięcia przez Zamawiającego innemu Wykonawcy, a koszty z tym związane obciążać będą Wykonawcę

przedmiotu umowy. Wykonawca na powyższe wyraża zgodę bez konieczności uzyskania orzeczenia sądu.

#### **§ 11**

1. Strony oświadczają, że w przypadku niewykonania lub nienależytego wykonania przedmiotu umowy będą stosować kary umowne:
  - a) Wykonawca zapłaci Zamawiającemu karę umowną:
    - za opóźnienie w oddaniu przedmiotu umowy w terminach zgodnych z ustaleniami i zleceniami, w wysokości 0,50% wynagrodzenia umownego brutto za każdy dzień opóźnienia.
    - za opóźnienie w usunięciu wad, stwierdzonych przy odbiorze lub w okresie rękojmi w wysokości 0,50% wynagrodzenia umownego brutto za każdy dzień opóźnienia.
    - za odstąpienie od umowy przez Wykonawcę, odszkodowanie w wysokości 20% wynagrodzenia umownego brutto.
    - w razie odstąpienia od umowy przez Zamawiającego na skutek okoliczności za które odpowiada Wykonawca, karę w wysokości 20% wynagrodzenia umownego brutto.
    - w razie nie wykonania przez Wykonawcę przedmiotu umowy, w całości lub części albo w razie rażącego naruszenia jej postanowień Wykonawca zapłaci Zamawiającemu karę umowną w wysokości 20% wartości netto niewykonanych prac.
  - b) Zamawiający zapłaci Wykonawcy odszkodowanie w wysokości do 20 % wynagrodzenia umownego brutto za odstąpienie Zamawiającego od umowy z powodu okoliczności zaistniałych z winy Zamawiającego.
2. W sytuacji gdy Wykonawca dopuszcza się opóźnienia z wykonaniem przedmiotu umowy powyżej 7 dni Zamawiający może rozwiązać niniejszą umowę ze skutkiem natychmiastowym.
3. Jeżeli kary umowne nie pokryją poniesionych szkód, strony mogą dochodzić odszkodowania uzupełniającego w oparciu o przepisy kodeksu cywilnego.
4. W celu uniknięcia wątpliwości Strony zgodnie stwierdzają, że dniem wykonania przedmiotu umowy jest dzień zgłoszenia, w sposób określony umową, wykonania wszystkich prac objętych umową, pod warunkiem ich bezusterkowego i bez wad odbioru przez Zamawiającego, w sposób określony w niniejszej umowie. W przypadku zobowiązania Wykonawcy przez Zamawiającego, do usunięcia wad i usterek powyższy zapis stosuje się odpowiednio od dnia zgłoszenia usunięcia wszystkich wad i usterek.

#### **§ 12**

Zamawiający z faktury wystawionej przez Wykonawcę zatrzyma 5% wartości netto robót jako zabezpieczenie należytego wykonania robót (należytej jakości).

Zwolnienie zabezpieczenia nastąpi po upływie terminu gwarancji i/lub rękojmi dla każdego zakresu robót wg zleceń wykonanych w okresie trwania umowy.

#### **§ 13**

W sprawach nie uregulowanych niniejszą umową stosuje się odpowiednio przepisy Kodeksu Cywilnego i prawa budowlanego oraz innych stosownych przepisów.

#### **§ 14**

Wszelkie spory wynikające z realizacji niniejszej umowy będą rozstrzygane przez Sąd właściwy dla siedziby Zamawiającego.

#### **§ 15**

Zmiany i uzupełnienia niniejszej umowy mogą być dokonywane za zgodną wolą stron wyrażoną w formie pisemnej, pod rygorem ich nieważności.

## **§ 16**

Umowę niniejszą sporządzono w czterech jednobrzmiących egzemplarzach po dwie dla każdej ze stron

### **Załączniki:**

1. wpis do rejestru przedsiębiorców Wykonawcy ( CIDG lub KRS)
2. zakres robót – wymiana wodomierzy.

**ZAMAWIAJĄCY**

**WYKONAWCA**