

## Umowa nr .....

zawarta we Wrocławiu w dniu ..... r. pomiędzy:

**Spółdzielnię Mieszkaniową im. B. Prusa** z siedzibą przy ul. Damrota 43a, 50-306 Wrocławiu, wpisaną do Rejestru Przedsiębiorstw prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Fabrycznej Wydział VI Gospodarczego Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000178178, REGON: 930487019, NIP: 896-10-00-494, zwaną w dalszej części umowy **Zamawiającym**,  
 reprezentowaną przez:

- 1) ..... – Prezes Zarządu
- 2) ..... – Członek Zarządu

a :

.....  
 .....  
 zwanym w dalszej części umowy **Wykonawcą**.

### § 1

1. Zamawiający zleca a Wykonawca przyjmuje do wykonania prace budowlane określone jako „**Wykonanie docieplenia stropodachów oraz kominów w budynkach mieszkalnych przy ul. Górnickiego we Wrocławiu**” (zadanie nr P-02/2025) tzn.:

- ul. Górnickiego 11-13,
- ul. Górnickiego 15-17,
- ul. Górnickiego 19-21,
- ul. Górnickiego 23-25,
- ul. Górnickiego 27-29,
- ul. Górnickiego 31-35,

2. Szczegółowy zakres prac określony jest w kosztorysie ofertowym sporządzonym dla każdej nieruchomości osobno przez Wykonawcę, a złożonych w dniu ..... i przyjętych w ramach przeprowadzonego postępowania przetargowego przez Zamawiającego. Kosztorysy ofertowe stanowią załącznik nr 1a do niniejszej umowy.

### § 2

1. Termin rozpoczęcia wykonywania prac objętych umową ustala się na dzień ..... r.
2. Termin zakończenia wykonywania prac objętych umową ustala się na dzień ..... r.

### § 3

Wydanie terenu prowadzenia prac nastąpi protokolarnie najpóźniej w dniu poprzedzającym rozpoczęcia prac.

### § 4

1. Strony ustalają, że:

- 1) Pracami budowlanymi z ramienia Wykonawcy kierować będzie:  
 ....., kontakt pod nr tel. ....
- 2) Funkcję inspektora nadzoru z ramienia Zamawiającego pełnić będzie:  
 ....., kontakt pod nr tel. ....

2. Zmiany osób pełniących funkcje określone w ust. 1 nie stanowią zmiany umowy, lecz wymagają pisemnego zawiadomienia drugiej Strony.

### § 5

1. Z tytułu wykonania niniejszej umowy Wykonawca otrzyma wynagrodzenie kosztorysowe na podstawie zatwierdzonych przez Zamawiającego kosztorysów powykonawczych i zgodne z wystawionymi przez niego fakturami VAT, dla każdej nieruchomości osobno, po bezusterkowym odbiorze robót budowlanych, zgodnie z wykazem kwot realizacji inwestycji:

- *nieruchomość przy ul. Górnickiego 11-13* kwota ..... zł netto (słownie: ..... zł netto) powiększoną o należny podatek VAT, tj. w łącznej wysokości ..... zł (słownie: .....)

- *nieruchomość przy ul. Górnickiego 15-17* ..... zł netto (słownie:  
..... zł netto) powiększoną o należny podatek VAT, tj. w łącznej  
wysokości ..... zł (słownie: .....) brutto.
- *nieruchomość przy ul. Górnickiego 19-21* ..... zł netto (słownie:  
..... zł netto) powiększoną o należny podatek VAT, tj. w łącznej  
wysokości ..... zł (słownie: .....) brutto.
- *nieruchomość przy ul. Górnickiego 23-25* ..... zł netto (słownie:  
..... zł netto) powiększoną o należny podatek VAT, tj. w łącznej  
wysokości ..... zł (słownie: .....) brutto.
- *nieruchomość przy ul. Górnickiego 27-29* ..... zł netto (słownie:  
..... zł netto) powiększoną o należny podatek VAT, tj. w łącznej  
wysokości ..... zł (słownie: .....) brutto.
- *nieruchomość przy ul. Górnickiego 31-35* ..... zł netto (słownie:  
..... zł netto) powiększoną o należny podatek VAT, tj. w łącznej  
wysokości ..... zł (słownie: .....) brutto.
2. Podstawą do zapłaty będzie prawidłowo wystawiona przez Wykonawcę każda z faktur VAT, złożonych w siedzibie Zamawiającego, wystawionych w terminie do 7 dni od dnia dokonania bezusterkowego odbioru wykonanych prac przez Zamawiającego.
  3. Płatność faktur za prawidłowo wykonany przedmiot Umowy nastąpi przelewem na rachunek bankowy Wykonawcy wskazany na fakturach VAT, złożonych w siedzibie Zamawiającego, w okresie do 14 dni licząc od dnia otrzymania przez Zamawiającego faktur.
  4. Dniem zapłaty uznaje się dzień złożenia polecenia przelewu przez Zamawiającego.
  5. Wynagrodzenie kosztorysowe, o którym mowa w ust. 1 obejmuje wszelkie koszty związane z realizacją przedmiotu umowy, w tym ryzyko Wykonawcy z tytułu oszacowania wszelkich kosztów związanych z realizacją przedmiotu umowy a w szczególności obejmuje wszelkie koszty niezbędne do zrealizowania przedmiotu umowy wynikające wprost z dokumentacji projektowej lub SIWZ.
  6. W przypadku stwierdzenia konieczności wykonania prac dodatkowych lub zamiennych, których strony nie mogły przewidzieć na dzień zawarcia niniejszej umowy, Wykonawca zobowiązany jest do niezwłocznego powiadomienia o tym Zamawiającego na piśmie, dołączając wykaz stwierdzonych robót dodatkowych.
  7. Inspektor nadzoru reprezentujący Zamawiającego dokona weryfikacji zakresu zgłoszonych robót dodatkowych i na tej podstawie zostanie sporządzony „Protokół konieczności wykonania robót dodatkowych i zamiennych wraz ze sprawdzonym i zweryfikowanym kosztorysem na te roboty dodatkowe. Materiały te będą podstawą do sporządzenia aneksu do niniejszej umowy.
  8. Wartość robót dodatkowych nie może przekroczyć 20% wartości netto określonej niniejszą umową.
  9. W przypadku zwłoki w zapłacie wynagrodzenia Wykonawca ma prawo naliczyć odsetki w ustawowej wysokości.
  10. Zamawiający dopuszcza fakturowanie częściowe ale tylko w podziale na poszczególne, samodzielne zadania, pod warunkiem kompletnego wykonania zadania wraz z jego odbiorem technicznym przez Zamawiającego.

## § 6

1. Wykonawca oświadcza, że przed zawarciem Umowy zapoznał się szczegółowo z zakresem prac stanowiących przedmiot umowy, terenem i warunkami realizacji.
2. Wykonawca oświadcza, że zrozumiałe są dla niego wszystkie wymagania techniczne i lokalizacyjne zleczanych robót i uznaje to za podstawę wystarczającą do realizacji przedmiotu Umowy, oraz że te warunki i wymagania uwzględnił w wynagrodzeniu i nie będzie w późniejszym terminie wysuwał żadnych roszczeń z tego tytułu.
3. Wykonawca oświadcza, że przedmiotowe zadanie wykona własnym staraniem i na własny koszt (bez zaliczkowania ze strony Zamawiającego).
4. W przypadku konieczności użycia podwykonawców Wykonawca zobowiązany jest do uzyskania uprzedniej pisemnej zgody Zamawiającego, zgodnie z postanowieniami art. 647 zn. 1 k.c.
5. Wykonawca zobowiązuje się do:
  - 1) przejęcia terenu prowadzenia prac na zasadach i w terminie określonym niniejszą umową,
  - 2) wykonania przedmiotu umowy określonego w §1 zgodnie z wymaganiami SIWZ i ustaleniami z Zamawiającym, przy użyciu własnego sprzętu, narzędzi i materiałów;

- 3) wykonania niniejszej umowy z najwyższą starannością zawodową, zgodnie z obowiązującymi przepisami Prawa Budowlanego oraz zasadami wiedzy technicznej,
  - 4) skrupulatnego przestrzegania przepisów prawa pracy, przepisów BHP, ppoż. i innych przepisów prawa,
  - 5) zabezpieczenia terenu prowadzenia prac przed dostępem osób trzecich z uwzględnieniem konieczności zabezpieczenia miejsca wykonywania prac w sposób gwarantujący zabezpieczenie mienia użytkowników budynku przed uszkodzeniami i zniszczeniem:
    - a) skutkiem wykonywania prac objętych niniejszą umową,
    - b) ze strony osób trzecich,
    - c) pod wpływem czynników atmosferycznych,
  - 6) pokrycia w pełnym zakresie ewentualnych szkód wynikłych z jego zaniedbań lub nieprzestrzegania ustaleń niniejszej umowy, poniesionych przez Zamawiającego, użytkowników budynku lub osoby trzecie
  - 7) usunięcia wad w przedmiocie Umowy stwierdzonych na każdym etapie procesu wykonawczego oraz w okresie gwarancji lub rękojmi;
  - 8) zabezpieczenia własnych środków, używanych podczas realizacji przedmiotu umowy, w tym materiałów i sprzętu przed kradzieżą, uszkodzeniem lub zniszczeniem. Ryzyko przypadkowej utraty lub uszkodzenia własnych materiałów i sprzętu ponosi Wykonawca.
6. Wykonawca, na swój koszt i we własnym zakresie, zapewni zaplecze socjalne dla siebie i swoich pracowników na czas realizacji niniejszej umowy.
7. Wykonawca odpowiada za utrzymywanie porządku w miejscu wykonywania prac. W przypadku stwierdzenia przez Inspektora nadzoru ze strony Zamawiającego faktu nieuporządkowania terenu w miejscu wykonywania robót przez Wykonawcę, Zamawiający wyznaczy Wykonawcy 1-dniowy termin na wykonanie niniejszych prac. Po upływie w/w terminu i braku wykonania prac porządkowych przez Wykonawcę, Zamawiający wykonana je sam lub zleci ich wykonanie podmiotom zewnętrznym, a kosztami powstałymi z tego tytułu obciąży Wykonawcę. Koszt prac zostanie ustalony przez Inspektora nadzoru Zamawiającego wg. rzeczywistych kosztów poniesionych z tego tytułu. Rozliczenie nastąpi poprzez potrącenie z bieżącej faktury Wykonawcy wystawionej za wykonane roboty.
8. Zamawiający zobowiązuje się do:
- 1) przekazania terenu budowy,
  - 2) udostępnienia posiadanej dokumentacji technicznej budynku;
  - 3) odebrania przedmiotu Umowy na warunkach określonych w umowie;
  - 4) zapłaty umówionego wynagrodzenia na warunkach określonych w umowie.
  - 5) zapewnienia nadzoru inwestorskiego nad realizacją przedmiotu Umowy.

#### § 7

1. Zastosowane przez Wykonawcę materiały muszą posiadać stosowne atesty, certyfikaty, aprobaty techniczne i świadectwa dopuszczenia.
2. Zamawiający ma prawo w każdym czasie zażądać od Wykonawcy potwierdzenia oraz sprawdzenia spełnienia warunków określonych w ust. 1.
3. Wyłącza się możliwość zastosowania przez Wykonawcę zmian wyrobów budowlanych na wyroby o niższych parametrach technicznych lub/i jakościowych niż określone w ofercie.

#### § 8

1. Tytułem zabezpieczenia należytego wykonania niniejszej umowy Wykonawca wniesie kaucję jako zabezpieczenie w wysokości 10% wartości umownej netto łącznej określonej w § 5 ust. 1. jako suma wartości dla poszczególnych nieruchomości tj. .... zł (słownie: ..... zł). Po podpisaniu umowy wpłacone wadium będzie przeksięgowane na poczet niniejszej kaucji.
2. Strony postanawiają, że zabezpieczenie należytego wykonania umowy, o którym mowa w ust. 1, jest przeznaczone na zabezpieczenie roszczeń z tytułu rękojmi, gwarancji, zapłaty kar umownych oraz zadośćuczynienia innych roszczeń Zamawiającego.
3. Zamawiający zobowiązuje się zwrócić zabezpieczenie, o którym mowa w ust. 1, na pisemny wniosek Wykonawcy, w następujący sposób:
  - 1) 70% w terminie 14 dni od daty wpływu wniosku, lecz nie wcześniej niż po obustronnym podpisaniu przez obie strony oraz zatwierdzeniu przez Zamawiającego protokołu końcowego odbioru przedmiotu umowy wolnego od wad,
  - 2) 30% zabezpieczenia w ciągu 14 dni od daty wpływu wniosku, po upływie okresu rękojmi i udzielonej gwarancji na roboty budowlane określone w umowie.

#### § 9

1. Wykonawca udziela Zamawiającemu gwarancji za wykonanie przedmiotu umowy na okres ..... miesięcy, liczony od dnia dokonania bezusterkowego odbioru wykonanych prac.
2. W okresie gwarancji Wykonawca zobowiązany jest usuwać usterki wykonanych prac w terminie 7 dni od dnia zgłoszenia ich przez Zamawiającego.
3. W przypadku nieprzystąpienia do usunięcia zgłoszonych usterek w ciągu 7 dni, Zamawiający ma prawo zlecić usunięcie usterek innemu podmiotowi, kosztami obciążając Wykonawcę.

#### **§ 10**

1. Wykonawca zgłosi Zamawiającemu gotowość do odbioru robót w formie pisemnej.
2. Zamawiający wyznaczy termin odbioru, powoła komisje odbiorową i rozpocznie odbiór przedmiotu umowy w terminie 5 dni roboczych od daty otrzymania zawiadomienia o osiągnięciu gotowości do odbioru przez Wykonawcę. Odbioru dokonuje komisja złożona z wyznaczonych przez Wykonawcę jego przedstawicieli oraz członków powołanych do komisji przez Zamawiającego.
3. Z przeprowadzonego odbioru Komisja sporządza „Protokół odbioru robót” zawierający informacje o składzie osobowym komisji, przeprowadzonych czynnościach odbiorowych, poczynionych ustaleniach dotyczących kompletności wykonania przedmiotu umowy oraz jakości wykonanych robót.
4. W przypadku nieprzybycia przedstawicieli Wykonawcy na odbiór w wyznaczonym terminie Zamawiający dokona odbioru jednostronnego, przy czym ustalenia komisji odbiorowej zawarte w protokole odbioru przedmiotu umowy są wiążące dla Wykonawcy.
5. W przypadku stwierdzenia przez Zamawiającego, iż przedmiot Umowy nie został wykonany w całości lub posiada wady uniemożliwiające prawidłowe użytkowanie, lub nie nadające się do usunięcia w terminie 3 dni, to Zamawiający odmówi dokonania odbioru, sporządzając protokół odmowy odbioru
6. W przypadku, gdy wady lub usterki będą miały charakter nieusuwalny, jednak niepowodujący obniżenia wartości użytkowych budynku w zakresie objętym przedmiotem umowy, Zamawiającemu przysługuje prawo stosownego obniżenia wynagrodzenia należnego Wykonawcy. W przypadku, gdy takie wady lub usterki spowodują obniżenie wartości użytkowych elementów budynku, Zamawiającemu przysługuje prawo – według swego uznania i wyboru – stosownego obniżenia wynagrodzenia należnego Wykonawcy lub odstąpienia od umowy.
7. Podpisany przez strony bezusterkowy „Protokół odbioru robót”, zatwierdzony przez Zamawiającego, stanowi podstawę wystawienia faktury za wykonanie przedmiotu umowy.
8. Nie dopuszcza się częściowego rozliczania i fakturowania robót objętych niniejszą umową za wyjątkiem przypadku opisanego w §5 pkt 10.

#### **§ 11**

1. Zamawiający zapłaci Wykonawcy kary umowne w następujących przypadkach:
  - 1) nieuzasadnionej zwłoki w rozpoczęciu odbioru przedmiotu umowy w wysokości 0,10 % wynagrodzenia umownego netto za każdy dzień zwłoki,
  - 2) odstąpienia od umowy z przyczyn leżących po stronie Zamawiającego, w wysokości 5 % wartości umownej wynagrodzenia netto.
2. Wykonawca zapłaci Zamawiającemu kary umowne w następujących przypadkach:
  - 1) nieterminowego wykonania przez Wykonawcę prac określonych niniejszą umową w wysokości 0,5 % wynagrodzenia umownego brutto, za każdy dzień opóźnienia,
  - 2) opóźnienia w usunięciu wad stwierdzonych w „Protokole odbioru robót” lub stwierdzonych w okresie gwarancji w wysokości 0,50 % wynagrodzenia umownego brutto, za każdy dzień opóźnienia,
  - 3) nieprzystąpienia do rozpoczęcia realizacji przedmiotu umowy w ciągu 7 dni od terminu określonego w §2 lub odstąpienia od umowy z przyczyn leżących po stronie Wykonawcy, w wysokości 10 % wartości wynagrodzenia brutto za przedmiot umowy.
3. Strony mają prawo dochodzenia odszkodowania uzupełniającego na zasadach ogólnych.

#### **§ 12**

1. Wykonawca oświadcza, że posiada aktualną polisę ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej w zakresie prowadzonej działalności gospodarczej, którą udostępni na każde żądanie Zamawiającego.
2. Zamawiający nie będzie ponosił odpowiedzialności za składniki majątkowe Wykonawcy i jego pracowników znajdujące się na terenie realizacji prac.
3. Wykonawca ponosi pełną odpowiedzialność względem Zamawiającego za jakość, terminowość i bezpieczeństwo wykonywanych przez siebie prac oraz za wszelkie działania lub zaniechania własne i swoich pracowników.
4. Zamawiający ma prawo:

- a) wstrzymać prace Wykonawcy w razie wystąpienia bezpośredniego zagrożenia życia lub zdrowia pracownika lub innych osób,
- b) usunąć z budowy każdego pracownika Wykonawcy nieprzestrzegającego przepisów BHP,
- c) niezwłocznie odsunąć od pracy pracownika Wykonawcy wykonującego prace w sposób niebezpieczny,
- d) wydawać polecenia w formie ustnej i pisemnej w zakresie poprawy warunków pracy oraz przestrzegania przepisów i zasad BHP.

**§ 13**

W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego oraz przepisy prawa budowlanego i prawa administracyjnego.

**§ 14**

Wszelkie spory mogące wyniknąć z niniejszej umowy rozpatrywane będą przez sąd powszechny właściwy dla siedziby Zamawiającego.

**§ 15**

Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

**§ 16**

Umowę sporządzono w czterech jednobrzmiących egzemplarzach; 3 egz. dla Zamawiającego i 1 egz. dla Wykonawcy.

**Zamawiający:**

**Wykonawca:**

