

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

Spółdzielnią Mieszkaniową „Polanka” z siedzibą we Wrocławiu przy ul. Żmigrodzkiej 58, 51-120 Wrocław, NIP: 8960003680, REGON: 930612855, KRS: 0000037101, której akta rejestrowe przechowuje Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Fabrycznej we Wrocławiu, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego reprezentowana przez:

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

zwaną dalej

**Zamawiającym**

a

..... **reprezentowanym**  
**przez :**

1. ....

zwanym dalej **Wykonawcą**

**W wyniku przetargu przeprowadzonego i zatwierdzonego w dniu .....  
strony zawierają umowę.**

### **§ 1 Przedmiot umowy**

1. Przedmiotem zamówienia jest wykonanie robót określonych jako :  
remontu ścian szczytowych i przejazdu budynku przy ul. Broniewskiego 5 w oparciu o zakres stanowiący załącznik do niniejszej umowy nr 1. Remont dotyczy budynku 12-kondygnacyjnych, zgodnie z przedłożoną ofertą stanowiącą załącznik nr 2 do niniejszej umowy.
2. Wykonawca sporządził wycenę prac koniecznych do wykonania przedmiotu umowy określonego w pkt. 1 § pkt 1 z zastosowaniem materiałów zgodnie z warunkami zawartymi w Specyfikacji Istotnych Warunków Zamówienia stanowiącej załącznik nr 3 do umowy.
3. Strony ustalają, że kierownik robót z ramienia Wykonawcy wraz z upoważnionym przedstawicielem SM POLANKA na spotkaniu roboczym ustalą oraz doprecyzują wszystkie szczegóły realizacyjne, technologiczne i logistyczne dotyczące zakresu oraz organizacji placu budowy. Uzgodnienia te zostaną odnotowane w protokole.
4. Wszystkie prace budowlane wykonywane będą zgodnie z zasadami określonymi w Warunkach Technicznych Wykonania i odbioru Robót Budowlanych.

### **§ 2 Obowiązki Zamawiającego**

Zamawiający wskaże Wykonawcy na czas trwania robót punkt poboru energii elektrycznej i wody. Za zużycie energii elektrycznej i wody Zamawiający wystawi Wykonawcy fakturę.

### § 3 Obowiązki Wykonawcy

1. Wykonawca zobowiązany jest wykonać przedmiot umowy zgodnie z warunkami określonymi niniejszą Umową, obowiązującymi przepisami i normami oraz zasadami sztuki i wiedzy budowlanej oraz do przestrzegania technologii montażu materiałów zgodnie z zastosowaniem przewidzianym w atestach i kartach technicznych.

W celu zharmonizowania robót z codziennymi funkcjami obiektu, Wykonawca zobowiązany jest do przestrzegania przedłożonego przez siebie harmonogramu robót.

2. Wykonawca robót odpowiedzialny jest za działania, zaniechanie działań, uchybienia i zaniedbania dostawców i ich pracowników (działania zawinione i niezawinione) w takim stopniu, jakby to były działania jego własne.

3. Realizacja robót następować będzie zgodnie ze Specyfikacją Istotnych Warunków Zamówienia, zakresem rzeczowym oraz technologią wykonania i zasadami sztuki budowlanej, wskazaniami nadzoru inwestorskiego i warunkami technicznymi wykonania i odbioru robót oraz obowiązującymi przepisami BHP i przeciwpożarowymi. Wykonawca na czas wykonywania robót w obiektach Zleceniodawcy zobowiązany jest do umieszczenia w widocznym miejscu tablicy informacyjnej budowy. Wykonawca oświadcza niniejszym, że zapoznał się z zakresem remontu oraz z placem budowy.

4. We wszystkich przypadkach, dla których w Specyfikacjach nie podano szczegółowych warunków wykonania i kontroli oraz odbioru robót obowiązują odpowiednie rozdziały wydawnictwa „Warunki techniczne wykonania i odbioru robót budowlano – montażowych” – wyd. nie starsze niż z roku 1998.

5. Budowa zlokalizowana jest w obrębie wewnętrznych ciągów komunikacyjnych i w trakcie wykonywania remontu będą one użytkowane w normalnym zakresie. W związku z powyższym należy przewidzieć zabezpieczenia ciągów komunikacyjnych, wejść oraz miejsc prowadzenia robót zgodnie z wymogami BHP. Wykonawca oznakuje i zabezpieczy przed dostępem osób trzecich teren budowy, Wykonawca wypełni wszystkie warunki stanowiące wymóg Prawa Budowlanego.

6. Zabezpieczenie placu budowy oraz utrzymanie porządku ze względu na lokalizację placu budowy, stanowi wymóg codziennej odpowiedzialności spływającej na Wykonawcę. Stan oraz ocena zaniedbań będzie miał wpływ na odbiory technologiczne, częściowe i końcowy. Wykonawca musi dysponować zapleczem socjalno-magazynowym.

7. Dostarczone przez Wykonawcę materiały odpowiadać będą wymogom wyrobów dopuszczonych do obrotu i stosowania w budownictwie. Kopie właściwych certyfikatów, atestów itp. gromadzone będą i przekazane Zamawiającemu jako dokumenty do odbioru robót. Każda dostawa materiałów musi być udokumentowana odpowiednim atestem i certyfikatem od wytwórcy.

8. Przed przystąpieniem do realizacji przedmiotu przetargu Wykonawca przedłoży Zamawiającemu do zatwierdzenia harmonogram prac. Ustala się, że roboty zakończone zostaną do dnia .....

9. Wykonawca zobowiązany jest zgłaszać do odbioru roboty zanikające lub ulegające zakryciu, jak też zgłaszać do odbioru poszczególne etapy robót co najmniej na trzy dni przed odbiorem. Wykonawca zobowiązany jest również do przedłożenia dokumentacji fotograficznej przedmiotu robót przed rozpoczęciem prac oraz po ich realizacji.

10. Wykonawca zobowiązany jest do niezwłocznego usuwania usterek i wad stwierdzonych w trakcie realizacji prac i w okresie gwarancji. Wykonawca terminowo, na swój koszt wykona prace przy usuwaniu usterek w czasie trwania, po zakończeniu robót, a także w okresie gwarancyjnym.

11. Wykonawca wyznacza Kierownika budowy w osobie: ..... Kierownik budowy odpowiada za prawidłową i bezpieczną realizację robót remontowych oraz za nadzór podległych mu pracowników zgodnie z prawem budowlanym.

12. Przez Przedstawiciela Zamawiającego rozumieć należy osobę wyznaczoną przez Zamawiającego, upoważnioną do nadzoru nad realizacją Robót i do występowania w jego imieniu w sprawach realizacji umowy. Wszystkie polecenia Przedstawiciela Zamawiającego przekazane Wykonawcy w formie ustnej lub pisemnej dotyczące sposobu realizacji Robót lub innych spraw związanych z prowadzeniem budowy będą wykonywane nie później niż w czasie przez niego wyznaczonym, po ich otrzymaniu przez Wykonawcę, pod groźbą zatrzymania Robót. Skutki finansowe z tego tytułu ponosi Wykonawca.

Przedstawicielem Zamawiającego będzie .....

13. Wykonawca bierze pełną odpowiedzialność za swoje składniki majątkowe na przekazanym obiekcie remontowanym

14. Wszelkie usterki wynikłe ze złej realizacji i niewystarczającego zabezpieczenia frontu robót Wykonawca usunie na własny koszt

15. Wykonawca najpóźniej w dniu podpisania umowy przedłoży polisę ubezpieczeniową od OC w zakresie wymaganym przez SIWZ.

16. Roboty zanikowe lub ulegające zakryciu winny być bezwzględnie wyliczone ilościowo i przedłożone do sprawdzenia i potwierdzenia Przedstawicielowi Zamawiającego przed ich zakryciem pod rygorem poniesienia kosztów związanych ze sprawdzeniem ich ilości i jakości po zakryciu przez wykonawcę robót lub ich całkowitego nie uznania.

17. Zgodnie z art 24 ust.1 Ustawy o odpadach, Wykonawca w terminie 30 dni przed wytworzeniem odpadów, przedłoży właściwemu organowi (Wydz. Środowiska i Rolnictwa UM Wrocławia) informacje o wytwarzaniu odpadów oraz sposobach gospodarowania odpadami. Elementy rozbiórkowe nie podlegające ponownemu wbudowaniu lub przekazaniu zleciodawcy, gruz oraz wszelkie nieczystości pozostałe z procesu budowlanego składowe Wykonawca w miejscu wskazanym przez Zarządcę obiektu, a następnie wywozi je zgodnie z decyzją Wydziału Środowiska i Rolnictwa UM Wrocławia.

Powyższy fakt winien być potwierdzony przez administratora budynku.

18. Integralną częścią powyższej umowy jest Protokół wprowadzenia na budowę stanowiący załącznik nr 4 (na każdą lokalizację oddzielnie).

19. Wykonawca w trakcie wykonywania niniejszej umowy obowiązany jest do bezwzględnego stosowania przepisów dotyczących zachowania wymogów sanitarnych i zapobiegania rozprzestrzenianiu się chorób zakaźnych u ludzi, a w szczególności: Ustawy z dnia 5 grudnia 2008 r. o zapobieganiu oraz zwalczaniu zakażeń i chorób zakaźnych u ludzi (tj.: Dz. U. z 2019 r., poz. 1239 z późn. zm.), Ustawy z dnia 2 marca 2020 r. o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych (Dz. U. z 2020 r., poz. 374 z późn. zm.); wydanych m.in. na

podstawie w/w ustaw, przepisów wykonawczych, wytycznych i zaleceń: Ministra Zdrowia, Głównego Inspektora Sanitarnego, i innych instytucji, urzędów, organów administracji publicznej upoważnionych do działań w zakresie zapobiegania oraz zwalczania zakażeń i chorób zakaźnych u ludzi, a także aktów prawa miejscowego (w tym wydanych przez: Prezydenta Wrocławia, Marszałka Województwa Dolnośląskiego i Wojewody Dolnośląskiego), a w szczególności wykonawca jest obowiązany do zapewnienia w trakcie wykonywania niniejszej umowy w tym na placu budowy odpowiednich wymogów sanitarnych wymaganych przez prawo (m.in.: stosowanie: maseczek, przyłbic, rękawic, środków do dezynfekcji; mierzenie temperatury ciała, zapewnienie odpowiedniego dystansu pomiędzy osobami działającymi na rzecz wykonawcy a osobami trzecimi itd.).

20. Wszelkie koszty związane z wykonaniem obowiązków określonych w punkcie § 3 pkt 19. niniejszej umowy obciążają wykonawcę.

21. Zamawiający zastrzega sobie prawo do kontroli stosowania przez wykonawcę obowiązków określonych w § 3 pkt 19 niniejszej umowy

#### **§ 4 Cena i płatności**

1. Za wykonanie całości robót będących przedmiotem niniejszej umowy oraz za wszystkie materiały dostarczone przez Wykonawcę, a niezbędne do wykonania przedmiotu umowy, Wykonawca otrzyma wynagrodzenie ryczałtowe w wysokości : ..... złotych brutto (słownie: ..... złotych brutto).

2. Cena powyższa zawiera podatek VAT.

3. Wykonawca wnosi w dniu podpisania umowy zabezpieczenie należytego wykonania umowy w wysokości 5 % wartości umownej brutto tj. .... /słownie: ..... złotych w gotówce.

4. Zamawiający zwróci Wykonawcy wniesione przez niego zabezpieczenie należytego wykonania umowy według następujących zasad:

- a. 70% zabezpieczenia w ciągu 30 dni od daty zakończenia odbioru ostatecznego,
- b. 30% zabezpieczenia w ciągu 14 dni po upływie okresu gwarancji na podstawie bezusterkowego protokołu pogwarancyjnego. Jednakże w przypadku, gdy przed upływem gwarancji zgłoszone zostaną wady, bieg 14-to dniowego terminu zwrotu zabezpieczenia rozpoczyna się po protokolarnym stwierdzeniu usunięcia wad, jeśli koniec terminu naprawy przekroczył termin gwarancji. Jeżeli część zabezpieczenia zostanie wykorzystana na pokrycie kosztów związanych z usunięciem wad ujawnionych w okresie gwarancji, to zwrotowi podlega pozostała kwota po potrąceniu kwoty zabezpieczenia wykorzystanej na pokrycie kosztów związanych z usunięciem wad ujawnionych w okresie gwarancji.

#### **§ 5 Roboty dodatkowe**

1. Jeżeli w czasie wykonywania robót wystąpi konieczność wykonania prac dodatkowych lub zmian w stosunku do przyjętych rozwiązań w dokumentacji, wykonanie ich może nastąpić za dodatkową zapłatą tylko wówczas jeżeli Zamawiający wyrazi odrębną, pisemną zgodę na ww. prace dodatkowe i zmiany w stosunku do przyjętych rozwiązań w dokumentacji, a także w przypadku gdy Wykonawca przy dołożeniu należytej staranności nie mógł przewidzieć tych robót i umieścić ich w zakresie robót – wg składników

cenotwórczych : Rg ..... zł, Kp ..... %, Kz..... %, Zysk ..... %. Materiały wg średnich cen z SEKOENBUD-u z ostatniego kwartału lub przedłożonych przez Wykonawcę faktur.

2. Wykonawca niezwłocznie powiadomi Zamawiającego o konieczności wykonania robót dodatkowych, a Zamawiający niezwłocznie – po otrzymaniu ww. powiadomienia poinformuje Wykonawcę o wyrażeniu bądź niewyrażeniu zgody na ww. prace dodatkowe lub zmiany po cenie ustalonej przez obie strony niniejszej umowy.

3. Sposób i zakres wykonania robót dodatkowych będzie każdorazowo uzgadniany pomiędzy stronami w formie protokołu konieczności podpisanego przez Prezesa Zarządu Zamawiającego oraz Kierownika Budowy ze strony Wykonawcy.

## **§ 6 Odbiór robót**

1. Roboty podlegają następującym etapom odbioru:

- a) odbiory technologiczne,
- b) odbiory robót zanikających i ulegających zakryciu,
- c) odbiór wstępny (przed odbiorem końcowym)
- d) odbiór końcowy.

2. Zgłoszenie zakończenia całości robót lub etapów robót odbywać się będzie przez pisemne zawiadomienie Zamawiającego z wyprzedzeniem siedmio - dniowym

3. Zamawiający w terminie do czternastu dni od daty zgłoszenia przez Wykonawcę całkowitego zakończenia robót przystąpi do dokonania odbioru przedmiotu umowy. Strony wspólnie sporządzą protokół odbioru , bądź Zamawiający sporządzi uzasadnienie na odmowę odbioru robót.

4. Każdorazowa wizyta Przedstawiciela Zamawiającego na budowie sprowadzać się będzie do oceny prawidłowości prowadzonych prac i wykonywanych robót. Będą to odbiory technologiczne potwierdzone odpowiednimi zapisami ( wpis do notatnika budowy, notatka służbowa, protokół odbioru). Prawidłowa technologia to również przestrzeganie przepisów BHP i P.POŻ w kontekście bezpieczeństwa warunków pracy na budowie oraz zagrożeń i dewastacji. Wszelkie nieprawidłowości usunięte muszą być w oznaczonym przez Przedstawiciela Zamawiającego terminie, w przypadku ich niedopełnienia podlegać będą sankcjom określonym niniejszą Umową.

## **§ 7 Gwarancje**

1. Wykonawca gwarantuje dobrą jakość realizacji robót objętych niniejszą umową z wymogami umowy, z dokumentacją, zasadami sztuki budowlanej, wskazaniem nadzoru inwestorskiego, warunkami technicznymi wykonania i odbioru robót oraz obowiązującymi przepisami BHP i przeciwpożarowymi.

2. Zakres gwarancji jest co najmniej równoważny uprawnieniom wynikającym z warunków rękojmi za wady określonych obecnie obowiązującym kodeksem cywilnym. Wszelkie zapisy dotyczące gwarancji mniej korzystne od zapisów ustawowych dot. rękojmi za wady są bezwzględnie nieważne i nie mają zastosowania do niniejszej Umowy.

3. Okres gwarancji liczony jest od daty podpisania bezusterkowego protokołu końcowego robót i wynosi ..... miesięcy.

4. Wykonawca zobowiązuje się do usunięcia wad i usterek na własny koszt w terminie siedmiu dni od daty ich stwierdzenia.
5. W przypadku, gdy Wykonawca nie usunie usterek w terminach podanych w pkt. 4 niniejszego paragrafu, Zamawiający będzie miał prawo do usunięcia usterki na koszt i ryzyko Wykonawcy, bez konieczności uzyskania wyroku sądowego w tym zakresie, a poniesionymi, wszelkimi kosztami w całości obciąży Wykonawcę, który zobowiązany będzie do ich zapłaty w terminie siedmiu dni od dnia otrzymania faktury.
6. W przypadku usunięcia przez Wykonawcę usterek zgłoszonych przez Zamawiającego w okresie gwarancji, na te prace wraz z materiałem okres gwarancji jest zgodny z pkt. 3. § 7 niniejszej umowy od daty protokołu usunięcia tej usterki.
7. Wykonawca ponosi odpowiedzialność za wszelkie szkody powstałe podczas realizacji przedmiotu umowy.

### **§ 8 Przeglądy gwarancyjne**

1. Po upływie 12 miesięcy po dokonaniu odbiorze robót ( podpisaniu protokołu końcowego) oraz na 2 miesiące przed upływem terminu gwarancji, na wniosek Zamawiającego zostanie dokonany przegląd gwarancyjny polegający na ocenie wykonanych robót, w tym związanych z usunięciem wad i usterek.
2. O terminie przeglądu Zamawiający zawiadomi Wykonawcę, umożliwiając im udział w przeglądzie.
3. Strony postanawiają, że z czynności przeglądu gwarancyjnego będzie spisany protokół podpisany przez obecne strony.
4. W przypadku nie stawienia się przedstawiciela Wykonawcy na przegląd gwarancyjny, ustalenia opisane w protokole z przeglądu będą dla Wykonawcy obowiązujące.

### **§ 9 Odstąpienie od umowy**

1. Zamawiający jest uprawniony do odstąpienia od niniejszej Umowy w przypadku niewykonywania lub nienależytego wykonania niniejszej Umowy przez Wykonawcę, a w szczególności gdy:
  - (a) gdy Wykonawca nie rozpoczął robót w ustalonym terminie, bądź bez uzasadnionych przyczyn ich nie kontynuuje pomimo wezwania Zamawiającego złożonego na piśmie;
  - (b) przerwy lub opóźnienia w realizacji robót uzasadniającego przypuszczenie, że Wykonawca nie zakończy prac w terminie ustalonym;
  - (c) wykonywania przedmiotu umowy w sposób rażąco odbiegający od warunków w niej określonych.
  - (d) wykonawca nie respektuje obowiązków określonych w § 3 pkt. 19 niniejszej umowy.
2. W razie odstąpienia od umowy Wykonawca sporządzi szczegółowy protokół inwentaryzacji robót w toku i poniesie koszty przerwania robót.

## **§ 10 Kary umowne**

1. Strony postanawiają, że naprawienie szkody wynikłej z niewykonania lub nie należytego wykonania umowy nastąpi przez zapłatę kar umownych.
2. Wykonawca zapłaci Zamawiającemu kary umowne:
  - a) za niedotrzymanie terminu wykonania przedmiotu zamówienia w wysokości 0,2 % całkowitej ceny zamówienia określonej w § 4 pkt 1 niniejszej umowy za każdy dzień opóźnienia;
  - b) w przypadku odstąpienia od umowy przez Wykonawcę lub odstąpienia od umowy przez Zamawiającego w przypadkach określonych w § 8 powyżej - w wysokości 50% ceny określonej w § 4 pkt 1 niniejszej umowy;
  - c) w przypadku stwierdzenia przez Zamawiającego nienależytego wykonania lub niewykonywania niniejszej Umowy przez Wykonawcę – 10% ceny określonej w § 4 pkt 1 niniejszej umowy – za każdy, stwierdzony przypadek naruszenia.
  - d) za opóźnienie w usunięciu wad i usterek stwierdzonych przy odbiorze lub w okresie gwarancji w wysokości 0,2 % wartości wynagrodzenia umownego za każdy dzień opóźnienia liczony od dnia dwustronnie uzgodnionego na usunięcie wad i usterek, lub wyznaczonego przez Zamawiającego w przypadku nie przybycia Wykonawcy w wyznaczonym terminie celem spisania protokołu na okoliczność istnienia wad i usterek i innych nie wymienionych wyżej;
  - e) za niewywiązanie się Wykonawcy z innych nie wymienionych wyżej zobowiązań wynikających z niniejszej umowy w wysokości 10 % wynagrodzenia umownego;
3. W przypadku szkody przewyższającej wartość naliczonych kar umownych Zamawiającemu przysługuje roszczenie o odszkodowanie uzupełniające na zasadach ogólnych.
4. W przypadku zwłoki w płatności Zamawiający zobowiązany będzie do zapłaty odsetek umownych w wysokości 5%.

## **§ 11 Ustalenia końcowe**

1. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego, Prawa Budowlanego oraz przepisów wykonawczych.
2. Wszelkie zmiany treści umowy wymagają zachowania formy pisemnej pod rygorem nieważności i mogą być wprowadzone do umowy aneksem obustronnie podpisanym.
3. Wszelkie spory wynikające na tle wykonania postanowień niniejszej umowy będą przedmiotem negocjacji obu stron, w przypadku braku możliwości porozumienia rozstrzygane będą przez właściwy Sąd Gospodarczy we Wrocławiu.
4. Załączniki opisane w niniejszej umowie oraz wymienione pod podpisami stron niniejszej umowy stanowią jej integralną część.
5. Strony zobowiązują się do wzajemnego informowania o wszelkich faktach istotnych dla realizacji niniejszej umowy.
6. Wszelka ewentualna korespondencja między Stronami kierowana będzie pocztą (list polecony) na adresy wskazane w komparycji niniejszej umowy.

7. Jeżeli jakiegokolwiek postanowienie niniejszej umowy okaże się lub stanie się nieważne albo niewykonalne, strony zobowiązane będą do niezwłocznej zmiany lub uzupełnienia umowy w sposób oddający możliwie najwierniej zamiar stron wyrażony w umowie, które uznane zostało za nieważne albo niewykonalne, a powyższe pozostaje bez wpływu na ważność pozostałych postanowień umowy, chyba że bez tych postanowień strony umowy by nie zawarły, a nie jest możliwa zmiana lub uzupełnienie umowy w sposób określony powyżej.

8. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach ( wraz z załącznikami ) po jednym dla każdej ze Stron.

9. Umowa jest wiążąca z dniem podpisania jej przez obie Strony.

**WYKONAWCA**

**ZAMAWIAJĄCY**