

## Umowa nr /ET/2019

zawarta w Warszawie w dniu ..... pomiędzy:

**Spółdzielnią Mieszkaniowo Budowlaną „Osiedle Kabaty”** z siedzibą w Warszawie (02-796) przy ulicy Bronikowskiego 9, wpisaną do Rejestru Przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0000056262, **NIP:** 525-10-00-112, **REGON:** 010712106, reprezentowaną przez:

1. **Andrzeja Kornackiego - Prezesa Zarządu** oraz
2. **Norberta Woźniaka - Wiceprezesa Zarządu**

zwaną dalej „**Zamawiającym**”,

a

....., prowadzącym działalność gospodarczą pod nazwą:  
..... z siedzibą ..... przy ul. ....  
**NIP:** ....., **Regon:** .....

zwanym dalej „**Wykonawcą**”

zwanymi dalej łącznie „**Stronami**” oddzielnie zaś „**Stroną**”

### § 1

1. Zamawiający powierza, a Wykonawca przyjmuje do wykonania prace polegające na wykonaniu remontu klatek schodowych w budynku mieszkalnym wielorodzinnym przy ulicy Rosoła 15 w Warszawie.
2. Zakres zamówienia został opisany w załączniku nr 1 do umowy, projekcie budowlanym wymiany instalacji elektrycznej, specyfikacji technicznej wykonania i odbioru robót budowlanych na wymianę instalacji elektrycznych, które stanowią integralną część umowy.

### § 2

1. Termin rozpoczęcia prac nastąpi w dniu .....
2. Termin zakończenia prac Strony ustalają na dzień .....
3. Rozliczeniu podlega wykonanie całości zamówienia.
4. Wykonawca zawiadomi pisemnie Zamawiającego o terminie wykonania prac z 3 dniowym wyprzedzeniem.
5. Zamawiający zobowiązany jest w ciągu 3 dni od dnia zakończenia danego etapu i przedstawienia go do odbioru dokonać protokolarnego odbioru prac lub wskazać, jakie zgłasza do wykonanych prac zastrzeżenia. Termin usunięcia wad i zastrzeżeń do wykonanych prac zostanie ustalony wspólnie przez Strony nie może być on jednak dłuższy niż 5 dni od dnia zgłoszenia ww. zastrzeżeń lub wad. W przypadku niemożności uzgodnienia tego terminu w ciągu 7 dni od zawiadomienia, Zamawiający ma prawo wyznaczyć termin według własnego uznania. Jeśli Wykonawca nie usunie wad w tym terminie Zamawiający może zlecić usunięcie tych wad (usterek) innemu podmiotowi na koszt Wykonawcy.
6. Do odbioru prac po usunięciu wad lub zastrzeżeń bądź po uzupełnieniu prac stosuje się odpowiednio § 2 ust. 4-5 niniejszej Umowy.

7. Strony ustalają, że dokumentem potwierdzającym przekazanie i odbiór przedmiotu zamówienia jest protokół bezusterkowego odbioru końcowego tych prac .
8. Protokół bezusterkowego odbioru końcowego winien być sporządzony na piśmie i podpisany przez Komisję odbiorową, w skład której wchodzi inspektor nadzoru inwestorskiego, administrator i inny przedstawiciel Zamawiającego oraz Wykonawca.
9. Na trzy dni robocze przed złożeniem zawiadomienia o zakończeniu prac i przystąpieniu do odbioru końcowego Wykonawca dostarczy Zamawiającemu kompletną dokumentację powykonawczą celem jej weryfikacji oraz oceny. Zamawiający może zgłosić w formie pisemnej zastrzeżenia do kompletności bądź poprawności dokumentacji określając zakres zastrzeżeń oraz termin ich usunięcia. Termin bezusterkowego odbioru końcowego prac w przypadku zgłoszenia zastrzeżeń do dokumentacji przez Zamawiającego ulega na wniosek Zamawiającego przesunięciu o termin wyznaczony na usunięcie zastrzeżeń. Potwierdzenie kompletności i poprawności dokumentacji powykonawczej przez Zamawiającego warunkuje przystąpienie do odbioru końcowego prac. Jeśli w ramach odbioru końcowego prac zostaną wykonane zmiany w przedmiocie umowy wówczas Wykonawca będzie zobowiązany do naniesienia odpowiednich zmian do dokumentacji powykonawczej w terminie 7 dni od odbioru końcowego prac. Do odbioru dokumentacji po usunięciu zastrzeżeń bądź po uzupełnieniu stosuje się odpowiednio § 2 ust. 4-5 niniejszej Umowy.

### § 3

1. Wszystkie materiały oraz sprzęt niezbędne do wykonania prac objętych Umową nabydzie oraz dostarczy Wykonawca na swój koszt i ryzyko.
2. Wykonawca jest zobowiązany do wykonania przedmiotu niniejszej umowy z należytą starannością oraz zgodnie z zasadami wiedzy technicznej. Ponadto, Wykonawca jest zobowiązany do:
  - a) usuwania na swój koszt wszelkich wad w robotach stwierdzonych przy odbiorze końcowym, w terminie uzgodnionym przez Strony, nie dłuższym jednak niż 5 dni,
  - b) zabezpieczenia terenu budowy, zapewnienia i przestrzegania przepisów p/pożarowych oraz BHP na terenie budowy,
  - c) zmiany sposobu wykonania robót w sytuacji kiedy będzie je wykonywał wadliwie lub w sposób sprzeczny z umową, po uprzednim wezwaniu przez Zamawiającego,
  - d) umożliwienia i ułatwienia Zamawiającemu nadzoru nad realizacją przedmiotu umowy oraz wykonania czynności odbiorowych,
  - e) wykonania pomiarów sprawdzających, dostarczenia certyfikatów lub deklaracji zgodności na wykorzystywane, zabudowane materiały oraz stosowania odpowiedniej technologii,
  - f) utrzymywania w czasie realizacji przedmiotu umowy terenu przy budynku w stanie wolnym od przeszkód komunikacyjnych oraz niezwłocznego usuwania zbędnych materiałów, śmieci oraz niepotrzebnych urządzeń prowizorycznych oraz uporządkowania terenu prac.
  - g) posiadanie polisy ubezpieczenia z tytułu odpowiedzialności cywilnej na wartość nie mniejszą niż określona w § 4 ustęp 1, ważnej co najmniej do zakończenia okresu gwarancji określonego w § 8 ust.1.

### § 4

1. Strony ustalają ryczałtowe wynagrodzenie za wykonanie prac objętych niniejszą umową

w wysokości: etap 1 i 2 : ..... zł netto (słownie: ..... zł netto),  
..... zł brutto (słownie: ..... zł brutto).

2. Wynagrodzenie o którym mowa w ust. 1 powyżej pokrywa również wszystkie niezbędne koszty do wykonania przedmiotu umowy oraz jego bezpiecznej eksploatacji, a w szczególności koszty wszystkich robót przygotowawczych, porządkowych, zagospodarowania i zabezpieczenia terenu prac, a także wywozu gruzu i nieczystości zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz koszt sporządzenia dokumentacji wykonawczej.
3. Wykonawca będzie uprawniony do wystawienia faktury końcowej po wykonaniu całości prac wynikających z zakończenia etapu oraz po protokolarnym odbiorze końcowym - bez zastrzeżeń - określonego w § 1 Umowy przedmiotu umowy przez Komisję odbiorową.
4. Wykonawca będzie uprawniony do wystawiania faktur częściowych po wykonaniu części prac określonych w umowie oraz po protokolarnym ich odbiorze bez zastrzeżeń przez komisję odbiorową, nie częściej niż raz w miesiącu, przy czym faktura końcowa nie może być niższa niż 20% wartości zamówienia.
5. Wykonawca oświadcza, że jest płatnikiem podatku VAT.
6. Płatność za fakturę nastąpi przelewem bankowym na rachunek Wykonawcy o numerze ..... w terminie 14 dni od daty doręczenia Zamawiającemu prawidłowo wystawionej faktury zgodnie z ust. 3 i 4 powyżej.
7. Za datę dokonania płatności przyjmuje się datę obciążenia rachunku bankowego Zamawiającego.

#### § 5

1. Zamawiający upoważnia Pana Pawła Kowalczyka do sprawowania nadzoru Inwestorskiego branży budowlanej oraz Pana Dariusza Szczęsnego do sprawowania nadzoru Inwestorskiego branży elektrycznej, nad wykonywanymi robotami objętymi niniejszą umową.
2. Wykonawca ustanawia kierownika robót: ....., tel. .... prowadzenia prac objętych niniejszą umową.
3. Kierownik robót ma obowiązek codziennego, osobistego uczestniczenia w realizacji robót w zakresie i czasie uzgodnionym z Inspektorem nadzoru Zamawiającego.

#### § 6

1. Zamawiający zastrzega sobie prawo do odstąpienia od umowy bez prawa do odszkodowania dla Wykonawcy w przypadku opóźnienia w rozpoczęciu robót większego niż trzy dni lub nieuzasadnionego ich przerwania na co najmniej trzy dni.
2. Odstąpienie od umowy następuje przez złożenie pisemnego oświadczenia przez Zamawiającego. Zamawiający może zrealizować każde z powyższych uprawnień do odstąpienia w terminie 14 dni od zaistnienia przesłanek opisanych w ust. 1 powyżej.
3. W przypadku odstąpienia od Umowy przez Zamawiającego z przyczyn opisanych w ust. 1 powyżej Zamawiającemu przysługuje uprawnienie do zażądania od Wykonawcy kary umownej w wysokości 20% wartości wynagrodzenia netto Wykonawcy wskazanego w § 4 ust. 1 niniejszej umowy
4. W przypadku odstąpienia od Umowy przez Zamawiającego Wykonawca ma obowiązek natychmiastowego wstrzymania robót i zabezpieczenia nie zakończonych robót oraz terenu budowy. W terminie 7 dni od daty zawiadomienia Wykonawcy o odstąpieniu przez Zamawiającego od umowy Wykonawca jest zobowiązany do sporządzenia

inwentaryzacji robót przy udziale Zamawiającego. W razie nie wywiązania się przez Wykonawcę z powyższych obowiązków Zamawiający ma prawo sporządzić we własnym zakresie i na koszt Wykonawcy inwentaryzację robót.

#### § 7

1. Roboty dodatkowe lub zamienne mogą być wykonane wyłącznie na podstawie podpisanego przez obie strony aneksu do umowy lub odrębnej umowy.
2. Wykonawca może dokonać przelewu wierzytelności z niniejszej umowy jedynie za pisemną zgodą Zamawiającego.

#### § 8

1. Wykonawca udziela Zamawiającemu gwarancji na wykonane prace budowlane w okresie ..... miesięcy na roboty od daty bezusterkowego odbioru końcowego prac oraz rękojmi za wady fizyczne w okresie ..... miesięcy od daty bezusterkowego odbioru końcowego prac. Okres gwarancji na urządzenia, aparaty i oprawy oświetleniowe wynosi ..... miesiące, lecz gwarancja na ich wbudowanie lub montaż wynosi ..... miesięcy.
2. W ramach udzielonej gwarancji w przypadku ujawnienia się wad (usterek) wykonanych prac po dacie ich końcowego odbioru, Wykonawca ma obowiązek wady (usterki) usunąć na własny koszt w ciągu 14 dni od zawiadomienia go o ich istnieniu przez Zamawiającego. Jeśli Wykonawca nie usunie ich w tym terminie Zamawiający może zlecić usunięcie tych wad (usterek) innemu podmiotowi na koszt Wykonawcy.

#### § 9

1. Wykonawca ponosi odpowiedzialność w stosunku do Zamawiającego i osób trzecich za wykonanie robót zgodnie z przepisami BHP i ppoż.
2. Wykonawca ponosi pełną odpowiedzialność za szkody wyrządzone przy wykonywaniu przedmiotu umowy Zamawiającemu i osobom trzecim.
3. Wykonawca oświadcza, że posiada odpowiednią wiedzę i doświadczenie oraz że dysponuje odpowiednim potencjałem technicznym i finansowym niezbędnym do należytego wykonania przedmiotu umowy.

#### § 10

1. Zamawiającemu przysługuje od Wykonawcy kara umowna za opóźnienie w wykonaniu prac w stosunku do terminu określonego w § 2 ust. 2 niniejszej umowy w wysokości 0,2% wynagrodzenia netto wskazanego w § 4 ust. 1 niniejszej umowy za każdy dzień opóźnienia przy czym łączna kara za opóźnienie realizacji przedmiotu umowy nie może przekraczać 20% wartości zamówienia netto.
2. Zamawiającemu przysługuje od Wykonawcy kara umowna za nie usunięcie w okresie rękojmi lub gwarancji ewentualnych usterek lub wad w wysokości 0,2% wynagrodzenia netto wskazanego w § 4 ust. 1 niniejszej umowy za każdy dzień opóźnienia liczonego od dnia następującego po dniu wyznaczonym na wykonanie usunięcia wad do dnia faktycznego odbioru, dokonanego bez zastrzeżeń przy czym łączna kara za opóźnienie usuwania wad lub usterek nie może przekraczać 20% wartości zamówienia netto.
3. Zamawiającemu przysługuje od Wykonawcy kara umowna za odstąpienie od umowy w całości lub w części (nie wykonanie przedmiotu umowy) z przyczyn leżących po stronie Wykonawcy w wysokości 20% wartości wynagrodzenia netto określonego w § 4 ust. 1.
4. Wykonawcy przysługuje od Zamawiającego kara umowna za odstąpienie od umowy w całości lub w części z przyczyn leżących po stronie Zamawiającego w wysokości 20%

- wartości wynagrodzenia netto określonego w § 4 ust. 1.
5. Zamawiający może potrącić naliczone kary umowne z faktury wystawionej przez Wykonawcę, a Wykonawca wyraża na to zgodę.
  6. Zamawiający ma prawo dochodzić odszkodowania uzupełniającego, jeżeli szkoda przewyższy wysokość kar umownych.
  7. Tytułem zabezpieczenia gwarancji Wykonawca musi wnieść kaucję gwarancyjną w wysokości 5% wartości wynagrodzenia umownego netto.
  8. Kaucja gwarancyjna może zostać wniesiona przez Wykonawcę, w następujących formach:
    - a) pieniądzu, na wskazany rachunek bankowy,
    - b) gwarancjach bankowych,
    - c) gwarancjach ubezpieczeniowych.
  9. Kaucja gwarancyjna wnoszona w formie gwarancji bankowej lub ubezpieczeniowej winna zostać złożona w oryginale i musi obejmować cały okres gwarancji udzielonej przez Wykonawcę przedłużonej o 30 dni.
  10. W przypadku, gdy Wykonawca wnosi kaucję gwarancyjną w formie gwarancji bankowej lub gwarancji ubezpieczeniowej, z treści tych dokumentów musi w szczególności jednoznacznie wynikać zobowiązanie gwaranta (banku, ubezpieczyciela) do zapłaty całej kwoty kaucji gwarancyjnej nieodwołalnie i bezwarunkowo na pierwsze żądanie SMB „Osiedle Kabaty”, zawierające oświadczenie, że zaistniały okoliczności do jej zatrzymania – bez konieczności potwierdzania tych okoliczności.
  11. W przypadku niewniesienia przez Wykonawcę zabezpieczenia w formie opisanej w ust. 8 pkt. a), b) Zamawiający zatrzyma **kwotę 5% wartości wynagrodzenia netto** Wykonawcy określonego w § 4 ust.1 z wystawionej faktury. Zatrzymana kwota zostanie zwrócona Wykonawcy w wysokości 50% po upływie 24 miesięcy, a kolejne 50% w ciągu 30 dni od dnia wygaśnięcia okresu gwarancji zgodnie z § 8 ust. 1 niniejszej umowy i po protokolarnym bezusterkowym odbiorze pogwarancyjnym, na rachunek bankowy wskazany przez Wykonawcę.
  12. Środki z zatrzymanej przez Zamawiającego kwoty zgodnie z ustępem 6 powyżej, mogą w szczególności zostać wykorzystane przez Zamawiającego na poczet pokrycia wynagrodzenia podmiotu trzeciego w ramach wykonania zastępczego zgodnie z § 2 ust. 5 oraz 9 oraz § 8 ust.2 niniejszej umowy.

## § 11

Wszelkie zmiany postanowień umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

## § 12

W sprawach nie uregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego.

## § 13

Umowę sporządzono w 3 egzemplarzach, dwa dla Zamawiającego, jeden dla Wykonawcy.

**WYKONAWCA**

**ZAMAWIAJĄCY**

INSPEKTOR NADZORU  
ROBÓT BUDOWLANYCH  
SMB "Osiedle Kabaty"  
nr upr. 203/Sz/93

mgr inż. Paweł Kowalczyk

WICEPREZES ZARZĄDU  
SMB "Osiedle Kabaty"

mgr inż. Norbert Woźniak

PREZES ZARZĄDU  
SMB "Osiedle Kabaty"

mgr inż. Andrzej Kornacki

KIEROWNIK DZIAŁU  
EKSPLOATACYJNO-TECHNICZNEGO  
SMB "OSIEDLE KABATY"

mgr inż. Danusz Zyczewski

