

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

**Spółdzielnię 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

.....  
z siedzibą ..... **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 pokrycia dachu budynku mieszkalnego przy ulicy Dembego 22A w Warszawie.
2. Strony ustalają, że szczegółowy zakres prac w budynku opisanym w ust. 1 powyżej będzie obejmował :
  - demontaż listew dociskowych,
  - naprawa istniejącego pokrycia papowego,
  - pokrycie dachu i daszków loggi papą termozgrzewalną nawierzchniową grubości 5,20 mm,
  - wykonanie obróbek kominów i ścian kolankowych z papy termozgrzewalnej z uszczelnieniem krawędzi,
  - malowanie metalowych elementów i zakończeń wentylacyjnych oraz sprawdzenie i ewentualna naprawa szczelności połączeń,
  - malowanie tynków kominów farbą emulsyjną do zewnątrz,
  - wymiana wpustów dachowych ze sprawdzeniem drożności rur spustowych.

## § 2

1. Termin rozpoczęcia prac nastąpi w dniu..... 2021 roku.
2. Termin zakończenia prac Strony ustalają na dzień ..... 2021 roku.
3. Rozliczeniu podlega wykonanie całości przedmiotu niniejszej umowy.
4. Wykonawca zawiadomi pisemnie Zamawiającego o terminie wykonania przedmiotu niniejszej umowy z 3-dniowym wyprzedzeniem.
5. Zamawiający zobowiązany jest w ciągu 3 dni od dnia doręczenia mu zawiadomienia o wykonaniu prac dokonać protokolarnego ich odbioru 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 ich 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 niniejszej umowy jest protokół odbioru końcowego tych prac .
8. Protokół 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 3 dni robocze przed złożeniem zawiadomienia o zakończeniu robót Wykonawca dostarczy Zamawiającemu kompletną dokumentację powykonawczą celem weryfikacji. Zamawiający może zgłosić w formie pisemnej zastrzeżenia do kompletności bądź poprawności dokumentacji określając zakres zastrzeżeń oraz termin ich usunięcia. Termin 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 14 dni od odbioru końcowego prac. Do odbioru dokumentacji po usunięciu zastrzeżeń bądź po uzupełnieniu stosuje się odpowiednio § 2 ust. 5 niniejszej Umowy.
10. Strony zgodnie postanawiają, iż w związku z faktem, iż niniejsza Umowa została zawarta w okresie stanu epidemii wirusa SARS-CoV-2 na terenie kraju:
  - a) w przypadku zaistnienia utrudnień w realizacji robót, w tym również robót w ramach rękojmi za wady i w ramach gwarancji, wynikłych ze skutków epidemii, w szczególności skarg mieszkańców objętych pracami budynków pozostających w lokalach zgodnie z obostrzeniami związanymi ze stanem epidemii, Zamawiający jest uprawniony do ograniczenia zakresu prac będących przedmiotem Umowy lub określenia trybu i terminu wykonywania robót. Realizacja przedmiotowych uprawnień następuje poprzez pisemne zawiadomienie skierowane przez Zamawiającego do Wykonawcy. Ograniczenie zakresu prac będących przedmiotem niniejszej Umowy spowoduje proporcjonalne zmniejszenie wynagrodzenia określonego w § 4 poniżej,
  - b) Wykonawca zrzeka się wszelkich z roszczeń odszkodowawczych oraz roszczeń z tytułu kar umownych związanych z rozwiązaniem niniejszej Umowy, odstąpieniem od Umowy bądź jej niewykonaniem w części lub w całości przez Zamawiającego - będącym następstwem ograniczeń lub skutków tych ograniczeń związanych z epidemią wirusa SARS-CoV-2.
11. Strony wyłączają możliwość powoływania się przez Wykonawcę na stan epidemii wirusa SARS-CoV-2 jak przyczynę nadzwyczajnej zmiany stosunków w odniesieniu do niniejszej umowy.

### §3

1. Wszystkie materiały oraz sprzęt niezbędne do wykonania prac objętych Umową nabędzie 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 materiały przed ich wbudowaniem 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 łącznej wysokości ..... **złotych netto** (słownie: .....zł netto), ..... **zł brutto** (słownie: .....zł. brutto) zgodnie ze złożoną ofertą.
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 powykonawczej.
3. Wykonawca będzie uprawniony do wystawienia faktury końcowej po wykonaniu całości prac zgodnie z § 2 ust. 3 Umowy oraz po protokolarnym odbiorze - bez zastrzeżeń - określonego w § 1 Umowy przedmiotu umowy przez Komisję odbiorową.
4. Wykonawca będzie uprawniony do wystawienia faktury częściowej po wykonaniu części prac określonych w Umowie oraz po protokolarnym ich odbiorze - bez zastrzeżeń przez Komisję odbiorową - nie częściej niż raz w miesiącu.
5. Wykonawca oświadcza, że jest płatnikiem podatku VAT, nr NIP ..... REGON .....
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 lub 4 powyżej.

7. Za datę dokonania płatności przyjmuje się datę obciążenia rachunku bankowego Zamawiającego.

#### §5

1. Zamawiający upoważnia pana Michała Zadroźnego do sprawowania nadzoru Inwestorskiego nad wykonywanymi robotami objętymi niniejszą umową.
2. Wykonawca ustanawia kierownika robót pana ..... tel. .... do 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, nie przestrzegania warunków technicznych lub technologicznych oraz przepisów BHP i ppoż. przez Wykonawcę.
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.
4. W przypadku odstąpienia od Umowy przez Zamawiającego Wykonawca ma obowiązek natychmiastowego wstrzymania robót i zabezpieczenia niezakończonych 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 aneksu do umowy lub odrębnej umowy.
2. Wykonawca jest uprawniony do przelewu wierzytelności wynikających z niniejszej umowy tylko za pisemną zgodą Zamawiającego.

#### § 8

1. Wykonawca udziela Zamawiającemu gwarancji na wykonane prace w okresie .... lat od daty bezusterkowego odbioru końcowego prac oraz rękojmi za wady fizyczne w okresie trzech lat od daty bezusterkowego odbioru końcowego prac.
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 przed rozpoczęciem robót wykona na swój koszt dokumentację fotograficzną istniejącej zieleni w obrębie prowadzenia robót. Dokumentacja ta posłuży do ewentualnego przywrócenia zieleni do stanu pierwotnego.
4. Wykonawca oświadcza, że posiada odpowiednią wiedzę i doświadczenie niezbędne 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 1 % wynagrodzenia brutto wskazanego w § 4 ust. 1 niniejszej umowy za każdy dzień opóźnienia.
2. Zamawiającemu przysługuje od Wykonawcy kara umowna za nie usunięcie w okresie rękojmi lub gwarancji ewentualnych usterek lub wad - w wysokości 1 % wynagrodzenia brutto 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.
3. Zamawiającemu przysługuje od Wykonawcy kara umowna za nie wykonanie przedmiotu umowy w wysokości 20 % wartości wynagrodzenia brutto określonego § 4 ust. 1.
4. Zamawiający może potrącić naliczone kary umowne z faktury wystawionej przez Wykonawcę, a Wykonawca wyraża na to zgodę.
5. Zamawiający ma prawo dochodzić odszkodowania uzupełniającego, jeżeli szkoda przewyższy wysokość kar umownych.
6. Tytułem zabezpieczenia gwarancji Wykonawca musi wnieść kaucję gwarancyjną w wysokości 5% wartości wynagrodzenia umownego.
7. Kaucja gwarancyjna może zostać wniesiona przez Wykonawcę, w następujących formach:
  - 1) pieniądzu, na wskazany rachunek bankowy,
  - 2) gwarancjach bankowych,
  - 3) gwarancjach ubezpieczeniowych.
8. 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.
9. 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.

10. W przypadku nie wniesienia przez Wykonawcę zabezpieczenia w formie opisanej w ust. 7 pkt. 2), 3), Zamawiający zatrzyma **kwotę 5 % wartości wynagrodzenia brutto** Wykonawcy określonego w § 4 ust.1 z wystawionej faktury. Zatrzymana kwota zostanie zwrócona Wykonawcy w nominalnej wysokości 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.
11. 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

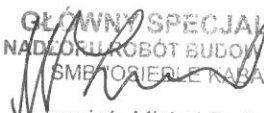
1. W sprawach nie uregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego.
2. Sędem właściwym do rozstrzygania sporów powstałych pomiędzy stronami wynikających z niniejszej umowy jest sąd powszechny właściwy miejscowo dla siedziby Zamawiającego.

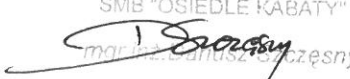
#### § 13

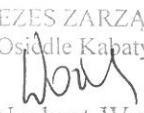
Umowę sporządzono w 3 egzemplarzach, dwa dla Zamawiającego, jeden dla Wykonawcy.

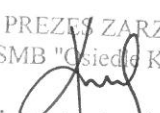
**WYKONAWCA**

**ZAMAWIAJĄCY**

GLÓWNY SPECJALISTA  
NADZORU ROBÓT BUDOWLANYCH  
SMB "OSIEDLE KABATY"  
  
mgr inż. Michał Zadrozny

KIEROWNIK DZIAŁU  
EKSPLOATACYJNO-TECHNICZNEGO  
SMB "OSIEDLE KABATY"  
  
mgr inż. Janusz Łopczyński

WICEPREZES ZARZĄDU  
SMB "Osiedle Kabaty"  
  
mgr inż. Norbert Woźniak

PREZES ZARZĄDU  
SMB "Osiedle Kabaty"  
  
mgr inż. Andrzej Kornacki