

UMOWA NR .../TK/2025 - /PROJEKT/

Zawarta dnia w Opocznie pomiędzy:

Spółdzielnię Mieszkaniową Lokatorsko – Własnościową „NASZ DOM”

w Opocznie ul. Partyzantów 45 zwaną dalej „Zamawiającym” reprezentowana przez:

1. Jerzego Pręcikowskiego – Prezesa Zarządu SM
2. Stanisława Palusa – Z-cę Prezesa ds. Technicznych

Zwanym dalej **Zamawiającym**

a firmą:

.....

z siedzibą w

NIP, REGON

Reprezentowaną przez:

.....

Zwanym dalej **Wykonawcą**

Łącznie zwane Stronami

Zawarta została umowa o następującej treści:

§1

- I. Przedmiotem umowy jest wykonanie robót remontowo budowlanych części wspólnych budynku mieszkalnego wielorodzinnego zlokalizowanego w Opocznie przy ul.
- II. Z tytuł należytego wykonania niniejszej umowy Wykonawca otrzyma wynagrodzenie w kwocie zł brutto
(słownie: złotych brutto)
- III. Zakres robót objętych przedmiotem umowy i ich wycena:
 1.
 2.
 3.

5. Utrzymanie porządku na budowie i uprzątnięcie terenu oraz usunięcie (ewentualna utylizacja) odpadów

- a) Zabezpieczenie tereny budowy
- b) Ustawienie i utrzymanie na okres budowy kontenerów na odpady
- c) Sukcesywne sprzątanie terenu budowy
- d) Wywóz odpadów
- e) Utylizacja odpadów

Uwaga: Podłączenie terenu budowy do mediów jak i koszt poboru mediów pokrywa Wykonawca. Materiały metalowe z demontażu do przekazania inwestorowi.

§ 2

I. Termin wykonania przedmiotu umowy do dnia **30-06-2026 r.**

II. Za roboty wykonane w terminie uważa się roboty odebrane przez zamawiającego w obecności przedstawiciela banku kredytowego realizację przedmiotu umowy zgłoszone do odbioru nie później niż do dnia wymienionego w pkt. I

§3

I. Odbiory:

1. Roboty zanikające

- a) Wykonawca zgłasza wykonanie robót zanikających nie później niż 48 godzin przed ich zakryciem i dokonuje wpisu do Dziennika Budowy.
- b) Wpis inspektora nadzoru do Dziennika budowy o sprawdzeniu i odebraniu zgłoszonych robót zanikających uważa się za odebranie robót zanikających

2. Próby

- a) Wykonawca zgłasza przygotowanie do wykonania prób robót nie później niż 48 godzin przed ich rozpoczęciem i dokonuje wpisu do kontynuacji robót
- b) Wpis inspektora nadzoru do Dziennika Budowy o przeprowadzeniu i ocenie efektów zgłoszonych prób uważa się za podstawę do kontynuacji robót

3. Odbiór końcowy:

- a) Do odbioru końcowego Zamawiający powołuje komisję w skład której wchodzi przedstawiciel banku udzielającego kredytu na realizację przedmiotu umowy.
- b) Wykonawca powiadamia o gotowości do odbioru nie później niż do dnia określonego w §2 pkt. I
- c) Zamawiający powiadamia o terminie odbioru nie później niż na 48 godzin przed nim

§4

Sposób realizacji:

Zadania będące przedmiotem umowy realizowane są w oparciu o procedury określone w ustawie o wspieraniu termomodernizacji i remontów i finansowane za pomocą kredytu udzielonego na ten cel.

I. Bezpieczeństwo

- 1. Wykonawca zabezpiecza teren budowy na własny koszt
- 2. Wykonawca dba i odpowiada za przestrzeganie przepisów bezpieczeństwa zgodnie

- z informacją dotyczącą bezpieczeństwa i ochrony zdrowia w PT
3. Za bezpieczeństwo oraz szkody powstałe z winy Wykonawcy na osobach lub mieniu w trakcie prowadzenia przez niego robót oraz powstałe w wyniku ich prowadzenia odpowiada Wykonawca
 4. Przed przystąpieniem do robót wykonawca przedstawi zamawiającemu polisę OC o wartości nie mniejszej niż **400 000,00 zł** na zabezpieczenie ewentualnych roszczeń za szkody powstałe w wyniku jego działań podczas realizacji umowy
 5. Za działania i skutki działań podwykonawcy Wykonawca odpowiada jak za własne

II. Materiały

1. Do wykonania zadania mogą być wykorzystane tylko nowe materiały przewidziane do realizacji w projekcie budowlany i zgodne z SIWZ
2. Wykonawca dostarcza stolarkę o parametrach wg projektu budowlanego i przyjmuje zapewnienie serwisu na dostarczoną stolarkę w okresie gwarancji i po jej zakończeniu:
 - a. Okna w piwnicy – z szybą zespoloną uchylne lub rozwieralne $U= 1,6W/m^2K$
 - b. Drzwi aluminiowe zewnętrzne z przekładką termiczną (tzw. ciepłe aluminium o współczynniku przenikania $U= 1,5W/m^2K$).
3. Zastosowane materiały powinny być nowe i spełniać wszelkie wymogi Prawa Budowlanego, posiadać Certyfikaty i deklaracje zgodności
4. Wykonawca ma przedłożyć inspektorowi nadzoru Zleceniodawcy przed rozpoczęciem robót wszystkie Certyfikaty i deklaracje zgodności na materiały które zamierza wbudować w tym ITB, PZH, P.Poż..

III. Usterki

1. Usterki zgłoszone wykonawca usuwa niezwłocznie lecz w terminie nie dłuższym niż 14 dni od daty zgłoszenia
2. Za usterki powstałe nie z winy wykonawcy przysługuje mu wynagrodzenie
3. Usterki powstałe z winy wykonawcy wykonawca usuwa na własny koszt.
Wykonawca pokrywa również straty i szkody powstałe w wyniku tych usterek
4. W przypadku uchylania się wykonawcy od usunięcia usterek zamawiający usuwa je własnym staraniem pokrywając koszt usunięcia z pozostawionej kaucji za należyte wykonanie robót lub z polisy wykonawcy

IV. Reżim technologiczny

1. Wykonawca odpowiada za właściwe zgodne ze sztuką budowlaną wykonanie robót.
2. Zapewnia właściwe przeszkolenie pracowników ich fachowość i zapewnia nadzór podczas ich wykonania
3. Wykonawca zapewnia wszystkie maszyny i urządzenia niezbędne do wykonania umowy. Odpowiada za ich stan techniczny i obsługę

V. Odstąpienie od umowy

1. Odstąpienie od dokumentacji technicznej, przyjętych w umowie procedur, wykonanie robót niezgodnie ze sztuką budowlaną lub wadliwie jest podstawą do zerwania umowy z winy wykonawcy

§5

I. Zabezpieczenie finansowe należytego wykonania umowy

1. Przed przystąpieniem do robót wykonawca wnosi tytułem zabezpieczenia należytego wykonania przedmiotu umowy:
 - a) Gwarancje bankowa lub ubezpieczeniową lub zabezpieczenie w pieniądzu w wysokości 10% wartości umowy na okres gwarancji.
 - b) Kaucje w wysokości:
 - (..... tysięcy) zł
 - Do której zalicza się wartość wpłaconego wadium: wysokości
 - (.....tysięcy) zł
2. Kaucja podlega zwrotowi po:
 - a/ w wysokości 30 % kaucji podlegającej zwrotowi z Umowy Nr..... w ciągu 14 dni po upływie okresu gwarancji wraz z odsetkami wynikającymi z rachunku bankowego, na którym było przechowywane, pomniejszone o koszty prowadzenia rachunku bankowego oraz prowizji za przelew pieniędzy na konto wykonawcy.
 - b/ Zamawiający może na wniosek wykonawcy zaliczyć na poczet należytego wykonania umowy wniesione wcześniej wadium.
3. Wniesione kaucje i gwarancje zabezpieczają interesy Zamawiającego, w szczególności za szkody powstałe w wyniku powstałych i ujawniających się usterek i wad przedmiotu umowy.

II. Kary

1. W przypadku odstąpienia od umowy z winy z jednej ze stron, strona z której winy odstąpiono od umowy, zobowiązana jest do zapłaty kary umownej w wysokości 10 % wynagrodzenia określonego w § 1 pkt. I ust. 2 Umowy.
2. Za każdy dzień opóźnienia wykonania umowy Wykonawca zapłaci Zamawiającemu karę umowną w wysokości 0,1 % wynagrodzenia określonego w § 1 pkt. I ust. 2 Umowy za każdy dzień opóźnienia w wykonaniu umowy.
3. Za nieterminowe usunięcia usterek w okresie gwarancji/powyżej 14 dni licząc od daty zgłoszenia wykonawca zapłaci karę umowną w wysokości 0,05 % wynagrodzenia określonego § 1 pkt. I ust. 2 Umowy za każdy dzień opóźnienia w usunięciu usterek.
4. Zamawiającemu przysługuje prawo do odszkodowania uzupełniającego, przekraczającego wysokość zastrzeżonych kar umownych do wysokości rzeczywiście poniesionej szkody.
5. Zamawiający może potrącić kary umowne z wynagrodzenia przysługującego Wykonawcy.

§6

1. Osoba odpowiedzialna za wykonanie robót z ramienia Wykonawcy jest:
.....
2. Osoba odpowiedzialna za wykonanie robót z ramienia wykonawcy lub wyznaczona przez niego kierownika budowy zgodnie z PT, zobowiązany jest do opracowania planu „BIOZ”
3. Osoba do kontaktowania się z wykonawcą z ramienia Zamawiającego jest:
4. Inspektor Nadzoru: Stanisław Palus

§7

1. Wykonawca udziela gwarancji jakości na przedmiot umowy, na okres **60 miesięcy** licząc od daty odbioru
2. W ramach gwarancji wykonawca zobowiązany jest usunąć niezwłocznie, nie później jednak niż w terminie 14 dni od dnia zgłoszenia, wszystkie wady przedmiotu umowy ujawnione w gwarancji.
3. W przypadku uchylenia się wykonawcy od usunięcia wad zamawiający może je usunąć własnym staraniem lub zlecić ich usunięcie podmiotowi trzeciemu na koszt i ryzyko wykonawcy, co nie pozbawia Zamawiającego możliwości kar umownych określonych w niniejszej umowie.

§8

1. Należność za wykonanie prac określonych w umowie zostanie wypłacona Wykonawcy przelewem na jego konto bankowe na podstawie faktury VAT wystawionej po dokonaniu odbioru robót i zaopatrzonej w kopię protokołu odbioru robót.
2. Wykonawca wystawia fakturę na pełen zakres robót w danym budynku opiewającą na kwotę wymienioną w §1.
3. Podstawą do wystawienia faktury jest protokół odbioru robót stwierdzających, że roboty zostały odebrane przez Zamawiającego.
4. W przypadku usterek lub niedoróbek Zamawiający ma prawo odmówić zapłaty za wykonane prace do czasu ich usunięcia.
5. Strony ustalają termin płatności – 30 dni liczonych od daty otrzymania faktury.

§9

W zakresie nieunormowanym niniejszą umową znajdują zastosowanie przepisy kodeksu cywilnego. Organem właściwym do rozstrzygnięcia sporów jest Sąd właściwy Zamawiającego.

§10

Zmiany warunków umowy mogą dokonać jedynie w formie pisemnej pod rygorem nieważności.

§11

Umowa została sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach po jednym dla każdej ze stron.

ZAMAWIAJĄCY:

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
Lokatorsko-Własnościowa
"NASZ DOM" w OPOCZNE
26-300 Opoczno, ul. Partyzantów 45
tel./fax 44/736 12 00
NIP 768-000-26-44

WYKONAWCA: