

## U M O W A Nr ...../2023

w dniu ..... w Łęczycy pomiędzy:

Spółdzielnią Mieszkaniową „Łęczycanka” w Łęczycy ul. M. Konopnickiej 11”a” – wpisaną do Krajowego Rejestru Sądowego pod Nr 0000156933 prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Łodzi Śródmieścia w Łodzi, NIP 7750003041 reprezentowaną przez:

1. Jarosława Pacholskiego – Prezesa Zarządu
2. Rafała Andrzejczaka – Z- cę Prezesa Zarządu  
zwaną dalej „Zamawiającym”

a .....  
zwanym w dalszej części umowy „Wykonawcą”,  
została zawarta umowa o następującej treści:

### § 1

1. Zamawiający powierza, a Wykonawca przyjmuje do wykonania prace obejmujące:

**Wykonanie demontażu istniejących pionów zimnej i ciepłej wody oraz cyrkulacji i montażu nowych rur z polietylenu w systemie UPONOR PEX ze złączkami UPONOR Quick&Easy na pionach instalacji wody zimnej, ciepłej i cyrkulacji, z otuliną termiczną gr. 20 mm na rurach ciepłej wody oraz cyrkulacji wraz z odcinkami przyłączy do poziomów w piwnicach; w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych w Łęczycy przy ulicy:**

- Wojska Polskiego 1a – 10 pionów (6 łazienkowych, 4 kuchenne)
- Wojska Polskiego 1b – 8 pionów (4 łazienkowe, 4 kuchenne)
- Wojska Polskiego 1c – 8 pionów (6 łazienkowych, 2 kuchenne)
- M. Konopnickiej 8b – 16 pionów (8 łazienkowych, 8 kuchennych)
- M. Konopnickiej 8c – 6 pionów łazienkowych
- Dworcowa 5f – 5 pionów łazienkowych

2. Zakres prac polega na:

- a) demontażu pionów wody zimnej, ciepłej, cyrkulacji i zaworów odcinających w mieszkaniach oraz wodomierzy z.w. i c.w.,
- b) montażu pionów wody zimnej, ciepłej i cyrkulacji z rur z polietylenu w systemie rur UPONOR PEX, łączenia UPONOR QUICK&EASY, na uchwytach zgodnie z wymogami producenta oraz uchwytami przed i za trójnikiem na przyłączy wodomierza mieszkaniowego,
- c) montażu zaworów kulowych przed wodomierzami oraz ponownym montażu wodomierzy mieszkaniowych,
- d) montażu tulei ochronnych na pionach w miejscach przejścia rur przez przegrody budowlane, wypełnieniu zaprawą cementową szczelin w przejściach stropowych,
- e) wykonaniu próby ciśnieniowej na szczelność nowej instalacji,
- f) wykonaniu izolacji termicznej pionów ciepłej wody i cyrkulacji izolacją o grubości 20 mm,
- g) odtworzeniu połączeń bednarką oc uziemiańską rur,
- h) na bieżąco wywozu zdemontowanych rur i gruzu,
- i) zamurowaniu rozkutyh otworów montażowych,
- j) uzgodnieniu z lokatorami na bieżąco terminu robót w mieszkaniach,
- k) zabezpieczeniu pozostałych pomieszczeń w mieszkaniach przed kurzem, pyłem itp.

**UWAGA:** Rozebranie pokrycia szachtów i zakrycie szachtów po wymianie instalacji jest w gestii lokatora.

3. Materiały i urządzenia do wykonania w/w prac zapewnia Wykonawca.

### § 2

1. Wykonawca oświadcza, że zapoznał się z zakresem robót, miejscem prowadzenia robót oraz, że warunki prowadzenia robót są mu znane.
2. Wykonawca zapewnia, że wszystkie osoby wyznaczone do realizacji niniejszej umowy posiadają



odpowiednie kwalifikacje oraz przeszkolenia i uprawnienia wymagane przepisami prawa.

3. Wykonawca ponosi wyłączną odpowiedzialność za:
  - a) przeszkolenie zatrudnionych przez siebie osób w zakresie przepisów bhp,
  - b) posiadanie przez te osoby aktualnych badań lekarskich,
  - c) przeszkolenie stanowiskowe.
4. Pracownicy, których zachowanie w trakcie prac zostanie zakwestionowane przez Zamawiającego, w tym w szczególności polegające na spożywaniu alkoholu lub środków odurzających, zostaną natychmiast usunięci z miejsca wykonywania robót.
5. Wykonawca ponosi pełną odpowiedzialność za wszelkie szkody wyrządzone Zamawiającemu lub osobom trzecim w związku z realizacją niniejszej umowy a spowodowane przez zatrudnionych przez siebie pracowników i inne z nim współpracujące podmioty w związku z wykonywaniem przez nich jakichkolwiek czynności. W razie wyrządzenia przez takie osoby szkody, w szczególności poprzez niewykonanie lub nienależyte wykonanie obowiązków, Wykonawca zobowiązany jest do jej naprawienia na zasadach ogólnych prawa cywilnego.
6. Wykonawca jest odpowiedzialny za działania lub zaniechania Podwykonawcy, jego przedstawicieli lub pracowników, jak za własne działania i zaniechania.

### § 3

1. Termin rozpoczęcia prac wymienionych w § 1 ust. 1 strony ustalają od dnia .....
2. Termin zakończenia realizacji przedmiotu umowy strony ustalają do dnia .....
3. Termin zakończenia robót, o którym mowa w ust. 2 niniejszej umowy obejmuje zakończenie wszelkich prac oraz wykonanie wszystkich wynikających z nich poprawek i zaleceń.

### § 4

1. Do obowiązków Wykonawcy należy:
  - a) terminowe wykonanie robót,
  - b) wykonanie przedmiotu niniejszej umowy zgodnie z zasadami wiedzy technicznej i sztuki budowlanej, obowiązującymi przepisami prawa i polskimi normami oraz załącznikiem nr 1 do niniejszej umowy (dot. bhp dla wykonawców prac remontowo – budowlanych w Spółdzielni Mieszkaniowej "Łęczycanka"), który stanowi integralną część umowy,
  - c) protokolarne przejęcie miejsca wykonywania robót,
  - d) powiadomienie mieszkańców o przerwie w dostawie wody z minimum trzydniowym wyprzedzeniem,
  - e) zabezpieczenie miejsca wykonywania robót z zachowaniem najwyższej staranności oraz zapewnienie na nim warunków bezpieczeństwa na koszt własny,
  - f) Wykonawca zabezpiecza zaplecze socjalne i higieniczne we własnym zakresie,
  - g) ponieważ roboty będą wykonywane w czynnym obiekcie, muszą być prowadzone w sposób nie zakłócający jego funkcjonowania, pod stałym nadzorem osoby uprawnionej do kierowania pracami budowlanymi (posiadającej uprawnienia budowlane) oraz z zachowaniem stosownych przepisów bhp i p.poż. w zakresie wynikającym z prowadzonego rodzaju robót,
  - h) obowiązkowy nakaz noszenia kasków ochronnych i kamizelek ostrzegawczych przez pracowników,
  - i) zabezpieczenie przed zalaniem pomieszczeń wodą,
  - j) Wykonawca winien przewidzieć, że niektóre prace musi prowadzić w godzinach popołudniowych (16<sup>00</sup> – 20<sup>00</sup>) i dni wolne od pracy (soboty, niedziele).
  - k) pełne ubezpieczenie prowadzonych robót oraz działalności prowadzonej przez Wykonawcę.
2. Do obowiązków Wykonawcy należy również:
  - a) przeprowadzenie prób szczelności instalacji oraz uruchomienie instalacji i urządzeń
  - b) usunięcie wad i usterek powstałych w trakcie wykonywania robót i usterek w ramach gwarancji i rękojmi,
  - c) uzyskanie dostępu do mieszkań lokatorów dla wykonania prac,
  - d) zgłoszenie przedmiotu umowy do odbioru końcowego,
  - e) uczestniczenie w czynnościach odbioru i zapewnienie usunięcia stwierdzonych wad,
  - f) po zakończeniu wykonywanych robót uporządkowanie miejsc wykonywanych robót,
  - g) przedłożenie wszelkich niezbędnych certyfikatów, atestów lub deklaracji zgodności na stosowane



materiały (winny posiadać wymagane aktualne atesty i aprobaty techniczne, upoważniające do stosowania w budownictwie, wydane przez właściwe jednostki aprobujące, zgodnie z obowiązującymi przepisami).

3. Do obowiązków Zamawiającego należy:

- a) protokolarne przekazanie miejsca wykonywania robót,
- b) zapewnienie Wykonawcy możliwości poboru wody i energii elektrycznej dla potrzeb prowadzonych robót,
- c) po zakończeniu realizacji robót Zamawiający obciąży Wykonawcę fakturą VAT za zużyte media,
- d) protokolarny odbiór przedmiotu umowy.

2. Zamawiający zastrzega sobie możliwość wprowadzania przerw w realizacji prac głośnych lub uciążliwych dla funkcjonowania obiektu.

3. Strony ustalają, że w przypadku wystąpienia okoliczności niezależnych od Zamawiającego, w szczególności spowodowanych nieudostępnieniem lokali przez mieszkańców w celu prawidłowego wykonania niniejszej Umowy, będzie on uprawniony do zmiany zakresu robót w trakcie realizacji niniejszej umowy, a Wykonawca wyraża na to zgodę i nie będzie podnosił z tego tytułu jakichkolwiek roszczeń.

## § 5

1. Za wykonanie robót określonych w § 1 niniejszej umowy Wykonawcy przysługuje wynagrodzenie ryczałtowe netto ..... zł

z tego na poszczególne budynki:

a) Wojska Polskiego 1a – 6 pionów łazienk..x ..... zł/pion + 4 piony kuch. x ..... zł/pion  
= .....zł brutto

b) Wojska Polskiego 1b – 4 piony łazienk. x ..... zł/pion + 4 piony kuch. x ..... zł/pion  
= .....zł brutto

c) Wojska Polskiego 1c – 6 pionów łazienk. x ..... zł/pion + 2 piony kuch. x ..... zł/pion  
= .....zł brutto

d) M. Konopnickiej 8b – 8 pionów łazienk. x ..... zł/pion + 8 pionów kuch. x .....zł/pion  
= .....zł brutto

e) M. Konopnickiej 8c – 6 pionów x ..... zł/pion = .....zł brutto

f) Dworcowa 5f – 5 pionów x ..... zł/pion = .....zł brutto

2. Wynagrodzenie obejmuje wszystkie koszty związane z wykonaniem przedmiotowych prac, włącznie z kosztami własnymi Wykonawcy.

3. Rozliczenie finansowe, o którym mowa w ust. 1 za przedmiot umowy nastąpi na podstawie faktur końcowych wystawionych po zakończeniu wszystkich prac wynikających z zakresu umowy, potwierdzonych przez Zamawiającego bezusterkowym protokołem odbioru. Wykonawca wystawi faktury na każdy budynek oddzielnie.

4. Inne, niezbędne prace, których konieczność wykonania potwierdzi przedstawiciel Zamawiającego, związane z wykonaniem niniejszej umowy, będą rozliczone dodatkowo po uprzednim podpisaniu aneksu do umowy i zatwierdzeniu dodatkowych kosztów na piśmie pod rygorem nieważności.

## § 6

1. Wynagrodzenie za wykonaną pracę uregulowane będzie przelewem na konto Wykonawcy podane w fakturze, w terminie do 14 dni od daty dostarczenia prawidłowo wystawionej faktury wraz z wymaganymi załącznikami do siedziby Zamawiającego.


2. W razie wystąpienia wad lub usterek, ujawnionych w trakcie odbioru końcowego, faktura końcowa zostanie uregulowana przez Zamawiającego dopiero po kompleksowym i terminowym usunięciu przez Wykonawcę wad i usterek odnotowanych w protokole odbioru końcowego. Potwierdzeniem odbioru usunięcia wad i usterek będzie protokół odbioru.

3. Zamawiający zastrzega sobie możliwość zlecenia usunięcia stwierdzonych wad i usterek, o których mowa w ust. 2 innemu wykonawcy, na koszt Wykonawcy wskazanego w niniejszej umowie, w przypadku niedochowania przez Wykonawcę terminu wyznaczonego na usunięcie stwierdzonych wad i usterek lub w przypadku gdy stwierdzone wady i usterek zostały wykonane przez Wykonawcę

- niedbale lub niedokładnie lub, gdy zwłoka w terminie usunięcia stwierdzonych przy odbiorze końcowym wad i usterek przekroczy 5 dni od ustalonego przez strony terminu.
4. Jeżeli Wykonawca korzysta z Podwykonawców jest zobowiązany przedłożyć do faktury końcowej wraz z innymi dokumentami wymaganymi przedmiotową umową również oświadczenia Podwykonawców lub dowody dotyczące zapłaty wynagrodzenia Podwykonawcom, których termin upłynął w danym okresie rozliczeniowym. Oświadczenia należy podpisać przez osoby upoważnione do reprezentowania składającego je Podwykonawcy lub dowody powinny potwierdzać brak zaległości Wykonawcy w uregulowaniu wszystkich wymagalnych wynagrodzeń Podwykonawców wynikających z umów o podwykonawstwo na dzień realizacji należności z faktury.
  5. Oświadczenie Podwykonawców wystawiane będą nie wcześniej niż na 3 dni przed datą wystawienia faktury przez Wykonawcę. W przypadku gdy Podwykonawca oświadcza, że Wykonawca zalega z płatnościami – oświadczenie powinno zawierać również kwotę należnego niewypłaconego wynagrodzenia. O tą kwotę Zamawiający pomniejszy wynagrodzenie Wykonawcy, które zostanie mu wypłacone przez Zamawiającego po uzyskaniu oświadczenia Podwykonawcy o uregulowaniu zobowiązań z Wykonawcą.
  6. Wykonawca może część usługi powierzyć do wykonania Podwykonawcom po uprzednim pod rygorem nieważności pisemnym wyrażeniu zgody przez Zamawiającego, po przedstawieniu do akceptacji najpierw projektu umowy, a później wglądu do oryginału podpisanej umowy.
  7. Umowa z Podwykonawcą musi zawierać w szczególności:
    - a) zakres robót powierzonych Podwykonawcy – nie może przekraczać 50% zakresu robót Wykonawcy określonych niniejszą umową,
    - b) kwotę wynagrodzenia dla Podwykonawcy - kwota ta nie może być wyższa niż wartość wynagrodzenia robót dla Wykonawcy,
    - c) termin wykonania zakresu robót powierzonych Podwykonawcy, który nie może być dłuższy niż w umowie z Zamawiającym,
    - d) warunki płatności – zapłata wynagrodzenia za wykonanie zakresu robót Podwykonawcy nastąpi po dokonaniu ich odbioru przez Wykonawcę.
  8. Zamawiający nie wyraża zgody na zawieranie umów przez Podwykonawców z dalszym Podwykonawcą.
  9. Wszelkie zmiany umów z Podwykonawcami wymagają formy pisemnej i zgody Zamawiającego pod rygorem nieważności.
  10. Wykonawca zobowiązany jest na żądanie Zamawiającego udzielić mu wszelkich informacji dotyczących Podwykonawców.
  11. Wykonawca ponosi wobec Zamawiającego pełną odpowiedzialność za roboty, które wykonuje przy pomocy Podwykonawców.
  12. Zamawiający może żądać od Wykonawcy zmiany albo rozwiązania umowy z Podwykonawcą, jeżeli sprzęt techniczny, osoby i kwalifikacje, którymi dysponuje Podwykonawca, nie spełniają warunków lub wymagań dotyczących Podwykonawstwa lub nie mają rękojmi należytego wykonania powierzonych Podwykonawcy robót.
  13. Podwykonawcy nie zgłoszeni Zamawiającemu przez Wykonawcę na zasadach określonych w ust. 6 i 7 nie korzystają z uprawnień określonych w ust. 5.

## § 7

1. Przedmiotem odbioru końcowego robót są roboty wymienione w § 1 ust. 1 niniejszej umowy.
2. Po zakończeniu robót Wykonawca zawiadomi o tym Zamawiającego i zgłosi gotowość do odbioru. Odbiór przedmiotu umowy nastąpi w terminie wyznaczonym przez Zamawiającego, nie dłuższym niż 7 dni od dnia zgłoszenia gotowości do odbioru przez Wykonawcę.
3. Za datę zakończenia robót przyjmuje się datę pisemnego powiadomienia Zamawiającego przez Wykonawcę o gotowości do odbioru końcowego.
4. Zamawiający dokona odbioru końcowego robót i sporządzi protokół z przyjęcia robót w terminie 7 dni roboczych od spełnienia wymagań określonych w ust. 2 i 3.
5. Załącznikiem do protokołu odbioru końcowego będzie dołączona przez Wykonawcę całość wymaganej dokumentacji, tj. atesty, certyfikaty, aprobaty techniczne itp.
6. Zamawiający zwoła, w dacie upływu terminu gwarancji komisję odbioru ostatecznego (pogwarancyjnego), gdzie:



- a) odbiór ostateczny polegać będzie na ocenie wykonanych robót, a w tym związanych z usunięciem wad zaistniałych w okresie gwarancji i rękojmi,
- b) strony postanawiają, że z czynności odbioru będzie spisany protokół zawierający wszelkie ustalenia dokonane w toku odbioru a stwierdzone usterki Wykonawca usunie niezwłocznie w ramach gwarancji

### § 8

1. Wykonawca wnosi zabezpieczenie należytego wykonania umowy w wysokości **3% ogółem wynagrodzenia ryczałtowego netto**, o którym mowa w § 5 ust. 1 w formie pieniężnej. Kwoty zabezpieczenia Zamawiający potrąci z każdej faktury, na co Wykonawca wyraża zgodę.
2. Po wykonaniu przedmiotu zamówienia i dokonaniu odbioru robót, należne zabezpieczenie stanie się kaucją gwarancyjną, która zostanie zwrócona po upływie terminu gwarancji bez jakiegokolwiek oprocentowania na podstawie protokołu ostatecznego odbioru, o którym mowa w § 7 ust. 6 umowy.
3. Z kaucji gwarancyjnej Zamawiający jest uprawniony do potrącenia kosztów usunięcia wad przedmiotu umowy stwierdzonych w protokole końcowego odbioru robót oraz w czasie trwania gwarancji w razie nieusunięcia wad przez Wykonawcę oraz innych należności przysługujących Zamawiającemu od Wykonawcy.

### § 9

1. Wykonawca udziela Zamawiającemu gwarancji jakości na roboty stanowiące przedmiot niniejszej umowy na okres .....
2. Okres gwarancji rozpoczyna się z dniem protokolarnego odbioru końcowego robót.
3. Niezależnie od uprawnień przysługujących Zamawiającemu z tytułu udzielonej gwarancji jakości, Zamawiającemu służyć będą uprawnienia z tytułu rękojmi za wady fizyczne w wykonanym przedmiocie umowy.
4. W okresie gwarancji Wykonawca zobowiązuje się do usunięcia ujawnionych usterek i wad bezpłatnie w terminie natychmiastowym (w przypadku awarii) i 7 dni (pozostałe) od daty zgłoszenia przez Zamawiającego wady. Zgłoszenie wady może nastąpić drogą pisemną lub mailem.
5. Jeżeli w ramach gwarancji Wykonawca dokonał usunięcia wad istotnych, termin gwarancji biegnie na nowo od chwili usunięcia wady. W innych przypadkach termin gwarancji ulega przedłużeniu o czas, w którym wada była usuwana.
6. Pomimo wygaśnięcia gwarancji Wykonawca zobowiązany jest usunąć wady, które zostały zgłoszone przez Zamawiającego w okresie trwania gwarancji.
7. Wykonawca nie może odmówić usunięcia wad ze względu na wysokość kosztów usunięcia wad.
8. Wykonawca przyjmuje odpowiedzialność za wszelkie naruszenia praw i szkody wyrządzone Zamawiającemu, a także osobom trzecim poprzez wadliwe wykonywanie przedmiotu umowy lub jej części.
9. Wykonawca ponosi pełną odpowiedzialność za jakość i trwałość wykonanych robót, a także ich wykonanie zgodnie z niniejszą umową, całością dokumentacji wymaganej niniejszą umową oraz obowiązującymi przepisami.

### § 10

Z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania umowy strony ustalają kary umowne.

1. Zamawiający jest zobowiązany zapłacić Wykonawcy kary umowne z tytułu odstąpienia od umowy przez Wykonawcę z przyczyn leżących po stronie Zamawiającego w wysokości 10% wynagrodzenia umownego netto.
2. Wykonawca jest zobowiązany zapłacić Zamawiającemu kary umowne:
  - a) za każdy dzień opóźnienia w terminie zakończenia realizacji przedmiotu umowy w wysokości 0,5% wynagrodzenia umownego netto,
  - b) za każdy dzień opóźnienia w terminie usunięcia stwierdzonych wad w wysokości 0,5% wynagrodzenia umownego netto,
  - c) za odstąpienie przez Wykonawcę lub Zamawiającego od umowy z przyczyn niezależnych od Zamawiającego w wysokości 10% wynagrodzenia umownego netto



3. Kara umowna powinna być zapłacona przez stronę, która naruszyła postanowienia umowy w terminie 14 dni od daty wystąpienia przez stronę drugą z żądaniem zapłaty.
4. Zamawiający zastrzega sobie możliwość potrącenia kary umownej z faktury wystawionej przez Wykonawcę.
5. Wykonawca jest zobowiązany do naprawienia szkód wynikłych z niewykonania lub nienależytego wykonania swoich zobowiązań umownych.
6. Strony mogą dochodzić na zasadach ogólnych odszkodowań przewyższających kary umowne. Łączna wysokość kar umownych nie przekroczy 50% wartości przedmiotu umowy.

## § 11

1. Zamawiającemu przysługuje prawo odstąpienia od umowy bez wyznaczania dodatkowego terminu, gdy:
  - a) Wykonawca z nieuzasadnionych przyczyn nie rozpoczął robót w ciągu 10 dni kalendarzowych od ustalonego w umowie dnia rozpoczęcia robót,
  - b) Wykonawca z nieuzasadnionych przyczyn przerwał realizację prac i przerwa ta trwa dłużej niż 10 dni.
2. Oświadczenie w przedmiocie odstąpienia od umowy Zamawiający ma prawo złożyć na piśmie w terminie do 60 dni od zaistnienia zdarzenia stanowiącego podstawę do odstąpienia.
3. W razie odstąpienia od umowy, Wykonawca przy udziale Zamawiającego sporządzi protokół inwentaryzacji robót w toku w terminie 5 dni roboczych od dnia odstąpienia od umowy.

## § 12

Zamawiający dopuszcza możliwość zmiany umowy w zakresie i na określonych poniżej warunkach:

- a) zmiany terminu realizacji przedmiotu umowy, na uzasadniony wniosek Wykonawcy i pod warunkiem, że zmiana ta wynika z okoliczności, których Wykonawca nie mógł przewidzieć na etapie składania oferty i nie jest przez niego zawiniona,
- b) zmiany osób przewidzianych do realizacji zamówienia przez Strony w przypadku nieprzewidzianych zdarzeń losowych między innymi takich jak: śmierć, choroba, ustanie stosunku pracy pod warunkiem, że osoby zaproponowane będą posiadały takie same kwalifikacje jak osoby wskazane w umowie.

## § 13

1. Zmiany i uzupełnienia niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
2. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie odpowiednie przepisy Kodeksu Cywilnego.
3. Wykonawca oświadcza, iż dane osobowe uzyskane do prawidłowej realizacji niniejszej umowy będzie przetwarzał tylko w celu związanym z przedmiotową umową i zgodnie z ustawą o ochronie danych osobowych.
4. Sprawy sporne pomiędzy stronami umowy będzie rozstrzygał Sąd miejscowo właściwy dla siedziby Zamawiającego.
5. Umowę sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, z których jeden egzemplarz otrzymuje Wykonawca a dwa egzemplarze Zamawiający.
6. Wykonawca może przenieść prawa wynikające z umowy, w szczególności wierzytelność o zapłatę wynagrodzenia, na osobę trzecią wyłącznie po uzyskaniu pisemnej zgody Zamawiającego.

WYKONAWCA:

ZAMAWIAJĄCY:



akt u. Otel-sawohr daikr