

## UMOWA Nr .../2023

zawarta w dniu .....2023 roku w Łęczycy, po przeprowadzeniu postępowania o udzielenie zamówienia w trybie przetargu nieograniczonego pomiędzy:  
Spółdzielnią Mieszkaniową „Łęczycanka” w Łęczycy ul. M. Konopnickiej 11a – 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 - Zastępcę 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:  
**Remont dachu na budynku przy ul. Belwederskiej 75 w Łęczycy, polegający na wykonaniu pokrycia dachowego zestawem w technologii bezspoinowej nanoszonej w postaci płynnej z zastosowaniem wkładki zbrojącej z siatki technicznej na całej powierzchni dachu (615 m<sup>2</sup>) wraz z robotami towarzyszącymi:**

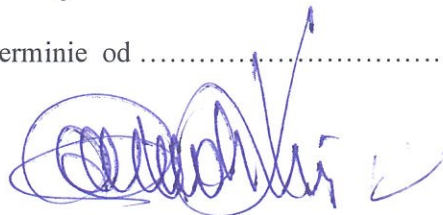
- naprawą kominów z blachy – deflektorów (7szt),
- remontem obróbek blacharskich (o pow. 5m<sup>2</sup>) z wykonaniem powłoki nawierzchniowo-ochronnej z wklejeniem siatki technicznej na łączeniu blach,
- wymianą instalacji odgromowej na nową (100 mb),
- wymianą rynien wraz z wymianą pasów nadrynnowych, podrynnowych (110 mb) i koszy zlewowych (6 szt),
- wymianą obróbek blacharskich na ogniomurach (24 mb).

### § 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 swoich pracowników. Wykonawca zobowiązuje się do systematycznego nadzoru nad pracownikami w trakcie wykonywania robót. 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 placu budowy i zastąpieni innymi.
4. 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.
5. Wykonawca jest odpowiedzialny za działania lub zaniechania Podwykonawcy, jego przedstawicieli lub pracowników, jak za własne działania i zaniechania.

### § 3

1. Strony ustalają rozpoczęcie prac w terminie od .....



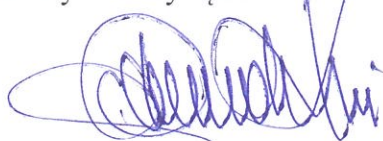
2. Termin zakończenia realizacji przedmiotu umowy strony ustalają na dzień .....
3. W przypadku niesprzyjających warunków uniemożliwiających prowadzenie prac, termin wykonania umowy ulega przesunięciu o czas występowania tych warunków, potwierdzony przez Zamawiającego.
4. Termin zakończenia robót, o których mowa w § 1 niniejszej umowy obejmuje zakończenie wszelkich robót oraz wykonanie wszelkich 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 umowy (dot. Bhp dla wykonawców prac remontowo – budowlanych w Spółdzielni Mieszkaniowej "Łęczycanka"), który stanowi integralną część umowy,
  - c) protokolarne przejście miejsca wykonywania robót,
  - d) zabezpieczenie na koszt własny miejsca prowadzenia robót z zachowaniem najwyższej staranności oraz zapewnienie na nim warunków bezpieczeństwa,
  - e) ponieważ roboty będą wykonywane przy czynnych obiektach, 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,
  - f) obowiązkowy nakaz noszenia kasków ochronnych i kamizelek ostrzegawczo-firmowych przez pracowników,
  - g) zapewnienie środków ochrony osobistej pracownikom, wypełnienie środków ostrożności i zaleceń także stosunku do użytkowników garaży wynikających z obowiązujących przepisów prawa.
  - h) Posiadanie polisy oc przez cały okres obowiązywania niniejszej umowy na kwotę stanowiącą 150% wartości robót
  - i) zgłoszenie przedmiotu umowy do odbioru końcowego,
  - j) uczestniczenie w czynnościach odbioru i zapewnienie usunięcia stwierdzonych wad,
  - k) po zakończeniu prac uporządkowanie miejsca ich wykonywania,
  - l) przestrzeganie klauzuli informacyjnej dotyczącej przetwarzania danych osobowych oferentów, kontrahentów, Zamawiającego i Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Łęczycanka” Łęczycy – załącznik nr 2 (b, c) do niniejszej umowy.
2. Wykonawca przedłoży w języku polskim wszelkie niezbędne certyfikaty, atesty lub deklaracje zgodności na stosowane materiały, winny one posiadać wymagane aktualne atesty i aprobaty techniczne, upoważniające do stosowania w budownictwie, wydane przez właściwe jednostki aprobowane, zgodnie z obowiązującymi przepisami.
3. Do obowiązków Zamawiającego należy:
  - a) przekazanie terenu wykonania robót, oraz zapewnienie Wykonawcy możliwości poboru wody dla potrzeb budowy,
  - b) po zakończeniu realizacji robót Zamawiający wystawi fakturę Wykonawcy za zużyte media na podstawie wskazań liczników bądź podliczników. Koszty zużycia mediów obciążone będą należnym podatkiem VAT.
  - c) protokolarny odbiór przedmiotu umowy.
4. Zamawiający nie przewiduje udzielania zaliczek.

#### § 5

1. Nadzór nad prawidłowym przebiegiem robót ze strony Zamawiającego będzie sprawował:  
Koordynator całości: Pan Rafał Andrzejczak –Z-ca Prezesa Zarządu – telefon 24 721 94 32
2. Kierującymi robotami w imieniu Wykonawcy będzie .....



tel. ....

## § 6

1. Wykonawca będzie zgłaszał do odbioru jednorazowo całkowicie zakończony zakres prac.
2. Odbiór robót nastąpi w ustalonym terminie po złożeniu pisemnego zgłoszenia i przedstawieniu kompletu materiałów odbiorowych.
3. Za datę zakończenia robót przyjmuje się datę powiadomienia Zamawiającego przez Wykonawcę o gotowości do odbioru końcowego.
4. Wykonawca zobowiązany jest być przy odbiorze osobiście lub wyznaczyć w tym celu upoważnionego pisemnie pełnomocnika. Nieobecność Wykonawcy lub pełnomocnika nie wstrzymuje czynności odbioru, jednak Wykonawca traci w tym wypadku prawo do zgłoszenia swoich zastrzeżeń i zarzutów w stosunku do wyniku odbioru.
5. Zamawiający dokona odbioru końcowego robót i sporządzi protokół odbioru robót w terminie dziesięciu dni roboczych od spełnienia wymagań określonych w ust. 2.
6. Jeśli w toku czynności odbioru zostaną stwierdzone wady fizyczne dające się usunąć, to Zamawiający odmówi odbioru do czasu ich usunięcia i wyznaczy termin na ich usunięcie.
7. Wykonawca zobowiązuje się do pisemnego zawiadomienia Zamawiającego o usunięciu wad i gotowości do dokonania odbioru oraz wyznaczenia terminu ponownego odbioru.
8. Jeśli Strony w protokole odbiorczym ustalą, że Wykonawca winien czynności poprawić lub niezwłocznie wykonać je ponownie, a nie zastosuje się on do tego zalecenia, Zamawiający może powierzyć wykonanie poszczególnych elementów prac osobom trzecim na koszt i ryzyko Wykonawcy (wykonanie zastępcze)
9. Załącznikiem do protokołu odbioru końcowego będzie całość wymaganej dokumentacji powykonawczej.
10. Zamawiający zwoła, w dacie upływu terminu gwarancji komisję odbioru ostatecznego, 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.

## § 7

1. Wykonawca udziela .....letniej gwarancji na usunięcie ujawnionych w tym okresie wad fizycznych wykonanego przedmiotu umowy.
2. Wykonawca w tym okresie zobowiązany jest na wezwanie Zamawiającego na swój koszt usuwać wszelkie usterki i wady fizyczne będące rezultatem wadliwości materiałów lub złej jakości przeprowadzonych prac i pokrycia innych kosztów z tym związanych.
3. Termin gwarancji jest liczony od daty podpisania końcowego protokołu odbioru.
4. Do usuwania wad fizycznych ujawniających się w okresie gwarancyjnym Wykonawca zobowiązany jest przystąpić niezwłocznie po pisemnym powiadomieniu przez Zamawiającego.

## § 8

1. Za wykonanie przedmiotu zamówienia Zamawiający zapłaci Wykonawcy wynagrodzenie: ..... zł. netto plus należny podatek VAT = ..... zł. brutto,
2. Wynagrodzenie jest ryczałtowe i obejmuje wszystkie koszty związane z wykonaniem przedmiotu umowy, włącznie z kosztami własnymi Wykonawcy, materiałami, a także uwzględnia wszystkie prace towarzyszące.
3. Wynagrodzenie zawiera również wszelkie koszty robót i materiałów budowlanych niewyspecyfikowanych w dokumentacji przetargowej niezbędnych dla wykonania prac budowlanych objętych zamówieniem, wynikających z wymogów sztuki budowlanej i przepisów prawa budowlanego, w tym wszelkie koszty związane z utrzymaniem placu budowy

(np.: wody i energii elektrycznej, konieczne do organizacji placu budowy oraz prowadzenia robót budowlanych).

4. Rozliczenie finansowe, o którym mowa w ust. 1 za przedmiot umowy nastąpi po zakończeniu wszystkich prac na podstawie wystawionej faktury na podstawie potwierdzonego przez Zamawiającego protokołu odbioru.
5. Strony postanawiają, że termin zapłaty faktury Wykonawcy będzie wynosił 21 dni licząc od daty dostarczenia Zamawiającemu prawidłowo wystawionej faktury.
6. W razie wystąpienia wad lub niedoróbek, ujawnionych w trakcie odbioru końcowego, faktura końcowa zostanie uregulowana przez Zamawiającego dopiero po kompleksowym i terminowym usunięciu przez Wykonawcę usterek odnotowanych w protokole odbioru końcowego. Potwierdzeniem odbioru będzie protokół końcowy odbioru.
7. Jeżeli Wykonawca korzysta z podwykonawców jest zobowiązany przedłożyć do faktury końcowej wraz z innymi dokumentami wymaganymi w przedmiotowej umowie również oświadczenia podwykonawców lub dowody dotyczące zapłaty wynagrodzenia podwykonawcom (dalszym podwykonawcom), których termin upłynął w danym okresie rozliczeniowym. Oświadczenia, podpisane przez osoby upoważnione do reprezentowania składającego je podwykonawcy lub dokumenty potwierdzające brak zaległości Wykonawcy w uregulowaniu wszystkich wymagalnych wynagrodzeń podwykonawców wynikających z umów na podwykonawstwo na dzień realizacji należności z faktury.
8. W przypadku, gdy podwykonawca nie zafakturował żadnych robót w danym okresie rozliczeniowym, Wykonawca załączy do faktury oświadczenie podwykonawcy potwierdzające tę okoliczność i brak wymagalności jakiegokolwiek kwoty z tytułu wykonanych robót – to wówczas cała kwota wynikająca z faktury zostanie wypłacona Wykonawcy.
9. Zamawiający może żądać od Wykonawcy zmiany albo odsunięcia podwykonawcy od wykonywania powierzonych prac, jeżeli sprzęt techniczny, osoby i kwalifikacje, którymi dysponuje podwykonawca, nie spełniają warunków lub wymagań dotyczących podwykonawstwa lub nie dają rękojmi należytego wykonania powierzonych podwykonawcy robót.

## § 9

1. Warunkiem wystawienia faktury przez Wykonawcę jest protokół odbioru podpisany przez strony umowy.
2. Zamawiający upoważnia Wykonawcę do wystawienia i przesłania faktury VAT bez drugostronnego potwierdzenia.
3. Zapłata należności Wykonawcy nastąpi na rachunek bankowy wskazany w fakturze wystawionej dla Zamawiającego.
4. Wykonawca oświadcza, że jest płatnikiem podatku VAT.

## § 10

1. Strony postanawiają, że z faktury końcowej Zamawiający potrąci **kaucję gwarancyjną w wysokości 3% umownego wynagrodzenia Wykonawcy netto**, tytułem zabezpieczenia należytego wykonania ewentualnych robót poprawkowych, wykonywanych w okresie gwarancji.
2. Zamawiający zwróci zabezpieczenie należytego wykonania umowy, pomniejszone o koszt prowadzenia rachunku oraz prowizji bankowej za przelew pieniędzy na rachunek Wykonawcy na podstawie protokołu ostatecznego odbioru, o którym mowa w § 6 ust. 10 umowy, w terminie 30 dni od daty podpisania bezusterkowego w/w protokołu.
3. Kaucja gwarancyjna jest nieoprocenowana.

## § 11

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

2. Zamawiający jest zobowiązany zapłacić Wykonawcy karę umowną z tytułu odstąpienia od umowy przez Wykonawcę z przyczyn leżących po stronie Zamawiającego w wysokości 15% wynagrodzenia ryczałtowego netto.
3. Wykonawca jest zobowiązany zapłacić Zamawiającemu kary umowne:
  - a) za każdy dzień opóźnienia w terminie zakończenia realizacji przedmiotu umowy w wysokości 0,5% wynagrodzenia ryczałtowego netto,
  - b) za każdy dzień opóźnienia w terminie usunięcia wad stwierdzonych przy odbiorze końcowym lub ujawnionych w okresie gwarancji w wysokości 0,5% wynagrodzenia ryczałtowego netto, liczony od dnia upływu terminu wyznaczonego na usunięcie wad.
  - c) za odstąpienie przez Wykonawcę lub Zamawiającego od umowy z przyczyn niezależnych leżących po stronie Wykonawcy w wysokości 15% wynagrodzenia ryczałtowego netto.
4. Kara umowna powinna być zapłacona przez stronę, która naruszyła postanowienia umowy w terminie 14 dni od daty wystąpienia przez stronę drugą z żądaniem zapłaty.
5. Zamawiający zastrzega sobie możliwość potrącenia kary umownej z faktury wystawionej przez Wykonawcę
6. Wykonawca jest zobowiązany do naprawienia szkód wynikłych z niewykonania lub nienależytego wykonania swoich zobowiązań umownych.
7. Strony mogą dochodzić na zasadach ogólnych odszkodowań przewyższających kary umowne. Łączna wysokość kar umownych nie przekroczy 50% wartości przedmiotu umowy netto.

## § 12

1. Zamawiający może odstąpić od umowy, jeżeli:
  - a) wykonawca opóźnia się z wykonaniem przedmiotu umowy tak dalece, iż nie jest prawdopodobne, aby zakończył wykonanie przedmiotu umowy w umówionym terminie, o którym mowa w § 3 ust. 2,
  - b) wykonawca realizuje przedmiot umowy niezgodnie z postanowieniami niniejszej umowy,
  - c) zostanie ogłoszona upadłość lub rozwiązanie firmy Wykonawcy,
  - d) zostanie wydany nakaz zajęcia majątku Wykonawcy.
2. Odstąpienie od Umowy w trakcie realizowanych prac musi nastąpić w formie pisemnej pod rygorem nieważności takiego oświadczenia i musi zawierać uzasadnienie.
3. W przypadku odstąpienia od umowy Wykonawcę i Zamawiającego obciążają następujące obowiązki szczególne:
  - a) w terminie 7 dni od daty odstąpienia od Umowy, Wykonawca przy udziale Zamawiającego sporządzi szczegółowy protokół inwentaryzacji robót w toku, według stanu na dzień odstąpienia,
  - b) Wykonawca zabezpieczy przerwane roboty w zakresie obustronnie uzgodnionym na koszt tej Strony, z winy której odstąpiono od Umowy,
  - c) Wykonawca niezwłocznie, a najpóźniej w terminie 7 dni usunie z terenu prac, urządzenia zaplecza przez niego dostarczone lub wzniesione.
4. Zamawiający ma prawo do natychmiastowego odstąpienia od umowy lub przerwania wykonywanych robót przez Wykonawcę w przypadku wykonywania robót niezgodnie z umową.
5. Każda ze stron ma prawo skorzystać z prawa odstąpienia w terminie 90 dni od uzyskania informacji uzasadniającej przyczynę odstąpienia.

## § 13

1. Umowa może być rozwiązana na mocy porozumienia Stron w przypadku wystąpienia okoliczności, za które Strony nie ponoszą odpowiedzialności, a które uniemożliwiają wykonanie umowy.



2. Zamawiający może rozwiązać umowę bez zachowania terminu wypowiedzenia, jeśli:
  - a) Wykonawca po pisemnym wezwaniu Zamawiającego i po przekroczeniu dodatkowego 7 dniowego terminu nie przystąpi do realizacji przedmiotu umowy,
  - b) Wykonawca z własnej winy zwleka z zakończeniem realizacji przedmiotu umowy o więcej niż 14 dni,
  - c) stwierdzi się, że Wykonawca wykonuje roboty niesumienne i niezgodnie z obowiązującą technologią, umową, czy przepisami.

#### § 14

1. Wszelkie zmiany, uzupełnienia treści umowy mogą być dokonywane wyłącznie w drodze pisemnego aneksu do niniejszej umowy pod rygorem nieważności. Aneks będzie ważny wyłącznie po podpisaniu go przez obydwie umawiające się Strony.
2. Niedopuszczalne są zmiany w umowie w stosunku do treści oferty, chyba że konieczność wprowadzenia takich zmian wynika z okoliczności, których nie można było przewidzieć w chwili zawarcia umowy, a mają znaczenie dla właściwego wykonania robót.

#### § 15

1. Jakiegokolwiek zawiadomienia, wnioski i oświadczenia wynikające z niniejszej Umowy, będą dokonywane w formie pisemnej i będą uważane za właściwie wykonane, jeżeli którejkolwiek ze Stron zostanie:
  - a) dostarczone Stronom osobiście na adres korespondencyjny,
  - b) doręczone Stronom pocztą lub przesyłką kurierską na adres korespondencyjny,
2. Strony są zobowiązane do niezwłocznego wzajemnego powiadomienia się na piśmie o każdej zmianie adresu korespondencyjnego. W przypadku zaniechania powyższego, korespondencja wysłana do Stron uznana zostanie za skutecznie doręczoną, gdy zostanie wysłana na ostatni znany Stronom adres korespondencyjny, zapisany w niniejszej umowie.
3. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego oraz ustawy Prawo budowlane w części dotyczącej umowy.
4. Jeżeli zaistnieje konflikt prawny pomiędzy postanowieniami umowy a aktem prawnym, znajdującym zastosowanie do niniejszej Umowy, to przepisy prawa mają pierwszeństwo nad tym dokumentem.
5. Strony ustalają, że ewentualne spory wynikłe w trakcie realizacji niniejszej umowy, będą rozstrzygane przez sąd powszechny właściwy rzeczowo i miejscowo ze względu na siedzibę Zamawiającego.
6. Jeżeli powstaje spór pomiędzy Zamawiającym a Wykonawcą w jakiegokolwiek sprawie dotyczącej umowy, to Zamawiający i Wykonawca może powiadomić na piśmie drugą stronę o powstaniu sporu i podać szczegóły.

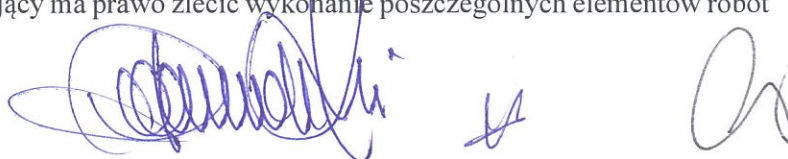
#### § 16

1. Umowę sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, z których jeden egzemplarz otrzymuje Wykonawca a dwa egzemplarze Zamawiający.
2. Wykonawca może przenieść prawa wynikające z umowy, w szczególności wierzytelność o zapłatę wynagrodzenia, na osobę trzecią wyłącznie po uzyskaniu pisemnej zgody Zamawiającego.

#### § 17

##### Wykonanie zastępcze

1. W przypadku gdy Wykonawca nie realizuje powierzonych mu robót budowlanych na warunkach i w terminach określonych niniejszą umową lub realizuje je w sposób nieterminowy lub nieprawidłowy, Zamawiający ma prawo zlecić wykonanie poszczególnych elementów robót

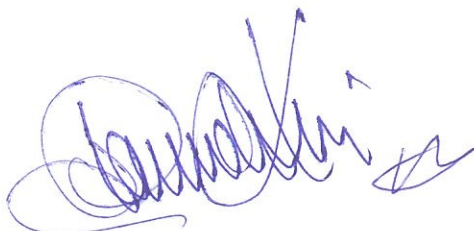


budowlanych osobom trzecim na koszt i ryzyko Wykonawcy na warunkach określonych w niniejszym paragrafie (Wykonanie Zastępcze).

2. Postanowienia niniejszego paragrafu stosuje się również do sytuacji, w których Zamawiający poweźmie z wyprzedzeniem informację o przewidywanym braku możliwości dokończenia elementu robót budowlanych przez Wykonawcę lub podwykonawcę z przyczyn leżących po stronie Wykonawcy lub podwykonawcy, w tym w szczególności, w przewidzianym umową terminie.
3. Przed zleceniem Wykonania Zastępczego, Zamawiający wzywa pisemnie Wykonawcę do podjęcia realizacji robót budowlanych w terminie 7 dni od dnia doręczenia wezwania, pod rygorem wykonania zastępczego. W sytuacji określonej w ust. 2 Zamawiający może zamiast tego pisemnie wezwać Wykonawcę do ustosunkowania się do informacji uzyskanych przez Zamawiającego w terminie 7 dni od dnia doręczenia wezwania (pod rygorem wykonania zastępczego), a w przypadku gdy nie otrzyma stanowiska Wykonawcy lub przedstawione przez Wykonawcę stanowisko nie będzie zawierało realnego wytłumaczenia uzyskanej przez Zamawiającego informacji, o której mowa w ust. 2 może bez kolejnego wezwania zlecić Wykonanie Zastępcze.
4. Koszty poniesione w związku ze zleceniem Wykonania Zastępczego ponosi Wykonawca.

**Zamawiający:**

**Wykonawca:**



adu. Olszewska Druk