

UMOWA NR .../...../2025

zawarta w dniu r. w Szczecinku z pomiędzy:

Szczecinecką Spółdzielnią Mieszkaniową, KRS: 0000163916, Regon: 000485581, NIP: 673-000-62-54,
z siedzibą przy ul. Wacisława IV 14a, 78-400 Szczecinek

zwaną dalej „**Zamawiającym**”

reprezentowaną przez:

- | | | |
|----|---------------------------------|-------------------------------|
| 1. | mgr inż. Paweł Wronowski | - Prezes Zarządu |
| 2. | mgr Mariola Rudnicka | - Z-ca Prezesa Zarządu |

a

.....
reprezentowanym przez

- | | | |
|----|-------|---------|
| 1. | | - |
| 2. | | - |

zwanym dalej „**Wykonawcą**”

§ 1

1. Zamawiający zleca a Wykonawca zobowiązuje się do wykonania robót budowlanych zgodnie ze złożoną ofertą Wykonawcy i przeprowadzonymi negocjacjami w zakresie:
Remont budynku mieszkalnego wielorodzinnego położonego przy ul. Mierosławskiego 12 w Szczecinku.
2. Wykonawca oświadcza, że szczegółowo zapoznał się z projektem budowlanym i specyfikacją techniczną oraz wszystkimi warunkami, które są niezbędne do kompleksowego wykonywania przez niego przedmiotu umowy bez konieczności ponoszenia przez Zamawiającego jakichkolwiek dodatkowych kosztów i nie wnosi uwag.
3. Roboty realizowane przez Wykonawcę będą obejmowały każdą pracę, która jest niezbędna dla spełnienia wymagań określonych umową a także wszystkie prace nie wymienione w umowie, ale które mogą być konieczne dla stabilności, bezpieczeństwa i sprawnego działania przedmiotu umowy.
Roboty wykonane będą z materiałów Wykonawcy.
4. Wykonawca będzie wykonywał przedmiot zamówienia z bez udziału / z udziałem podwykonawców.
5. Do zawarcia umowy z podwykonawcą zgodnie z przepisami ustawy z dnia 23 kwietnia 1964r. – Kodeks cywilny (Dz.U. 2017, poz. 459 z późn. zm.) wymagana jest zgoda Zamawiającego, chyba że podwykonawca został określony w treści niniejszej umowy.
6. Zgoda na podwykonawstwo następuje pod warunkiem zgłoszenia najpóźniej 1 dzień przed rozpoczęciem pracy podwykonawcy poprzez wskazanie nazwy lub imienia i nazwiska, adresu siedziby lub zamieszkania, numeru NIP, REGON podwykonawcy wraz z wskazaniem zakresu robót.
7. Wykonawca ponosi wobec Zamawiającego pełną odpowiedzialność za roboty, które wykonuje przy pomocy Podwykonawców.
8. Zamawiającemu przysługuje prawo modyfikacji określonego powyżej zakresu rzeczowego, polegające na rezygnacji z części robót lub przesunięciu terminu ich wykonania.

§ 2

1. Do obowiązków Zamawiającego należy:
 - a) zapewnienie nadzoru inwestorskiego,
 - b) wprowadzenie wykonawcy na teren robót budowlanych/teren budowy
 - c) odebranie przedmiotu umowy i zapłacenie umówionego wynagrodzenia.

2. Do obowiązków Wykonawcy należy:
 - a) wykonanie przedmiotu umowy zgodnie projektem budowlanym, specyfikacją techniczną wykonania i odbioru robót , obowiązującymi przepisami techniczno-budowlanymi i normami, oraz zasadami wiedzy i sztuki budowlanej,
 - b) terminowe wykonanie przedmiotu umowy
 - c) uzgadnianie z zamawiającym zakupu wbudowanych wyrobów budowlanych pod względem jakości, rodzaju, gatunku i wzoru.
 - d) wykonanie przedmiotu umowy z materiałów własnych zgodnych z obowiązującymi normami i posiadających stosowne atesty,
 - e) zabezpieczenie na swój koszt miejsca wykonywania robót, strzeżenie mienia znajdującego się w miejscu przeprowadzanych robót,
 - f) utrzymywanie w trakcie wykonywania przedmiotu umowy miejsca realizacji robót w należytym porządku, a po zakończeniu prac uporządkowanie i przekazanie miejsca realizacji robót Zamawiającemu w ustalonym terminie,
 - g) poniesienie wszystkich kosztów i pokrycie opłat koniecznych do wykonania przedmiotu Umowy (w tym kosztów zużycia mediów, zajęcie chodnika - jeżeli dotyczy, pasa drogowego - jeżeli dotyczy, wszelkich prób, badań, pomiarów itp.); sposób rozliczenia zużytych mediów określany jest w protokole wprowadzenia na miejsce realizacji robót budowlanych/ na teren budowy,
 - h) zapewnienie swoim pracownikom wymaganych przepisami warunków BHP.
 - i) uczestniczenie w przeglądach gwarancyjnych oraz usuwanie wszelkich wad określonych podczas przeglądów przez cały okres trwania gwarancji.
3. Wykonawca ponosi odpowiedzialność wobec osób trzecich za wszelkie szkody spowodowane na miejscu realizacji prac w związku z prowadzonymi robotami.
4. Wykonawca zobowiązuje się do ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej za szkody powstałe wobec zamawiającego lub osób trzecich w związku z prowadzonymi robotami, na sumę ubezpieczenia nie niższą niż **500 000 zł**.

§ 3

Strony ustalają następujący termin realizacji przedmiotu umowy:

Od2025 r. - do2025 r.

§ 4

1. Strony ustalają, że za wykonanie przedmiotu umowy którego nie można zryczałtować Zamawiający zapłaci Wykonawcy wynagrodzenie za wykonanie robót jak w § 1 z wyłączeniem robót wymienionych w § 5 ust. 1., na podstawie kosztorysu powykonawczego zatwierdzonego przez Wykonawcę, sporządzonego wg następujących parametrów:

- Robocizna R PLN/r-g
- Koszty pośrednie K_p do (R,S) %
- Koszty zakupu K_z do M Wykonawcy %
- Koszty zakupu K_z do M Zamawiającego %
- Zysk Z do $(R+K_p(R), S+K_p(S))$ %

2. Ceny materiałów i sprzętu wg średnich cen zakupu wykonawcy lub cen „Sekocenbud” za ostatni kwartał. Podstawa wyceny KNR, KNR-W, w przypadku braku pozycji wg KNP, KWCJ i kalkulacje własne.
3. Należność za wykonane roboty może nastąpić fakturami przejściowymi za faktyczne zrealizowanie poszczególnych etapów robót.
4. Wartość wszystkich wypłaconych faktur przejściowych nie może być większa niż 80% wartości całego zadania.

§ 5

1. Wykonawca zobowiązany jest zawiadomić Zamawiającego o wykonaniu robót zanikających lub ulegających zakryciu, a Zamawiający zobowiązany jest do sprawdzenia ilości i zgodności tych robót z umową w terminie 7 dni roboczych od daty zgłoszenia przez Wykonawcę o zakończeniu i gotowości odbioru robót.
2. Odbiór całego przedmiotu umowy lub odrębnych jego części określonych w umowie nastąpi protokolarnie w terminie 14 dni roboczych od daty zgłoszenia przez Wykonawcę o zakończeniu i gotowości odbioru robót. Wykonawca do zgłoszenia o zakończeniu i gotowości odbioru robót zobowiązany jest dołączyć kosztorys powykonawczy lub kalkulację uproszczoną (dotyczy robót zryczałtowanych) oraz oświadczenie kierownika budowy o wykonaniu prac zgodnie z projektem technicznym, warunkami technicznymi i obowiązującymi przepisami i normami. W trakcie odbioru Wykonawca zobowiązany jest przedłożyć niezależnie od żądania zamawiającego dokumenty gwarancyjne producenta, atesty, aprobaty techniczne na zastosowane materiały.

§ 6

1. Wykonawca zobowiązany jest do wystawienia i doręczenia Zamawiającemu faktury za wykonane roboty w terminie do 7 dni od dnia protokolarnego **odbioru częściowego i końcowego robót**. Fakturę należy wystawić na:
Szczecińska Spółdzielnia Mieszkaniowa, NIP: 673-000-62-54, z siedzibą przy ul. Warciśława IV 14a, 78-400 Szczecinek
2. Faktura wystawiona przez Wykonawcę za wykonane roboty, na podstawie protokołu odbioru, zostanie zapłacona w terminie do 21 dni od daty doręczenia jej Zamawiającemu przelewem na konto bankowe wskazane przez Wykonawcę na fakturze z zastrzeżeniem **§ 4 pkt. 2**.
3. Opóźnienie w zapłacie faktury rodzi po stronie Zamawiającego obowiązek zapłaty odsetek ustawowych za opóźnienie.
4. Wykonawca oświadcza że jest / nie jest podatnikiem podatku VAT w rozumieniu ustawy z dnia 11 marca 2004 r, o podatku od towarów i usług.

§ 7

1. Z ramienia Wykonawcy obowiązki kierownika budowy będzie pełnił
2. Osobą odpowiedzialną za nadzór nad robotami z ramienia Zamawiającego jest Kinga Korowajczyk

§ 8

1. Strony ustalają odpowiedzialność za niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązań umownych w formie kar umownych w następujących wypadkach i wysokości:
 - a) Wykonawca płaci Zamawiającemu kary umowne:
 - za nieterminowe wykonanie robót określonych w § 1 niniejszej umowy, w wysokości 0,2% wynagrodzenia umownego, kosztorysowego brutto wskazanego w § 4 Umowy za każdy dzień opóźnienia,
 - za nie przedłożenie wraz z zawiadomieniem o zakończeniu robót kosztorysu powykonawczego – 0,1% wynagrodzenia umownego, kosztorysowego brutto wskazanego w § 4 Umowy za każdy dzień opóźnienia,

- za opóźnienie w usunięciu wad stwierdzonych przy odbiorze, o którym mowa w § 5 ust. 3 umowy, w wysokości 0,2 % wynagrodzenia umownego, kosztorysowego brutto wskazanego w § 4 ust. 1 Umowy za każdy dzień opóźnienia liczonego od daty wyznaczonej na usunięcie wad,
 - za odstąpienie od umowy którejkolwiek ze stron z przyczyn zależnych od Wykonawcy w wysokości 10% wynagrodzenia umownego, kosztorysowego brutto wskazanego w § 4 Umowy,
 - za opóźnienie w usunięciu wad stwierdzonych w okresie gwarancji lub rękojmi, w wysokości 0,1 % wynagrodzenia umownego, kosztorysowego brutto wskazanego w § 4 Umowy, za każdy dzień opóźnienia liczonego od daty wyznaczonej na usunięcie wad.
2. Zamawiający zapłaci Wykonawcy karę umowną za odstąpienie od umowy z przyczyn zależnych wyłącznie od Zamawiającego – za wyjątkiem postanowień § 11 umowy – w wysokości 10% wynagrodzenia umownego, brutto wskazanego w § 4 Umowy,
 3. Strony zastrzegają sobie prawo dochodzenia przed sądem powszechnym odszkodowania uzupełniającego do wysokości rzeczywiście poniesionej szkody.
 4. W przypadku stwierdzenia podczas odbioru wad trwałych niemożliwych do usunięcia, Zamawiający w porozumieniu z Wykonawcą, ustali wartość zmniejszającą wynagrodzenie z tytułu ujawnionych uchybień.
 5. Zamawiający zastrzega sobie możliwość potrącenia kar umownych, z faktur Wykonawcy dotyczących przedmiotu niniejszej umowy, bez konieczności dodatkowego wezwania Wykonawcy do zapłaty kar umownych na co Wykonawca wyraża zgodę.

§ 9

1. Wykonawca udziela Zamawiającemu gwarancji na wady fizyczne za wykonane roboty budowlane. Okres gwarancji wynosi(**minimum 5 lat**) od daty odbioru końcowego (w przypadku stwierdzenia usterek w trakcie odbioru końcowego - od daty odbioru usterek).
2. Na materiały dostarczone dla wykonania zadania Wykonawca udziela gwarancji równej gwarancji udzielonej przez producenta jeżeli udzieli on dłuższego okresu gwarancji, z zastrzeżeniem maksymalnego okresu w przypadku oferowania przez producenta opcjonalnych okresów gwarancji.
3. Gwarancja obejmuje w szczególności nieodpłatne przeglądy gwarancyjne zapewniające bezusterkową eksploatację w okresach udzielonej gwarancji, usuwanie wszelkich wad i usterek tkwiących w przedmiocie rzeczy w momencie sprzedaży jak i powstałych w okresie gwarancji. Koszty przeglądów gwarancyjnych oraz koszty materiałów eksploatacyjnych niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania zamontowanych urządzeń (rzeczy) ponosi Wykonawca.
4. Nie podlegają uprawnieniom z tytułu gwarancji wady i usterki powstałe wskutek:
 - a) działania siły wyższej albo wyłącznie z winy użytkownika lub osoby trzeciej, za którą Wykonawca nie ponosi odpowiedzialności,
 - b) normalnego zużycia wybudowanych obiektów lub jego części, przy czym Wykonawca zapewni wykorzystanie materiałów zapewniających pracę przez okres równy co najmniej okresowi gwarancji,
 - c) winy użytkownika, w tym uszkodzeń mechanicznych oraz eksploatacji i konserwacji obiektu oraz urządzeń w sposób niezgodny z zasadami eksploatacji, które określone winny być przez Wykonawcę w sporządzonej przez niego instrukcji użytkowania i eksploatacji (w tym konserwacji)
5. Zasady eksploatacji i konserwacji dla wszystkich elementów objętych gwarancją mogą wynikać tylko z przepisów prawa lub zasad prawidłowej gospodarki. W szczególności zasady te nie mogą się różnić na niekorzyść Zamawiającego od zasad określonych przez producentów elementów podlegających gwarancji i stać w sprzeczności z zapisami umowy.
6. Gwarancja nie wyłącza, nie ogranicza ani nie zawiesza uprawnień Zamawiającego wynikających z przepisów kodeksu cywilnego o rękojmi za wady.
7. Terminy obowiązywania gwarancji i rękojmi rozpoczynają się równocześnie wraz z podpisaniem protokołu odbioru końcowego.

8. Zamawiający może wykonywać uprawnienia z tytułu gwarancji niezależnie od uprawnienia przysługującego mu z tytułu rękojmi.

§ 10

9. Strony ustalają, że zabezpieczeniem należytego wykonania przedmiotu umowy będzie zawarte w formie **pieniężnej/weksla in blanco/gwarancji ubezpieczonej/gwarancji bankowej**.
10. Strony ustalają, że zabezpieczenie należytego wykonania umowy oraz roszczeń gwarancyjnych wynosi **10%** wartości zamówienia tj. **zł** i zostało wniesione
11. Termin realizacji **weksla** w przypadku nie wywiązania się wykonawcy z umowy lub warunków gwarancji wynosi 30 dni od daty umownego zakończenia robót lub upływu gwarancji. Zabezpieczenie w formie pieniężnej zostanie wniesione najpóźniej do dnia podpisania umowy w kasie Spółdzielni na rachunek bankowy Zamawiającego.
12. Zwrot wniesionego w formie pieniężnej zabezpieczenia nastąpi w niżej podanych wysokościach i terminach:
 - a) 70 % wartości wniesionego zabezpieczenia – w terminie 30 dni kalendarzowych od dnia bezusterkowego odbioru końcowego robót,
 - b) 30% wartości wniesionego zabezpieczenia – nie później niż w 15 dniu po upływie rękojmi za wady lub gwarancji jakości.

§ 11

1. W przypadku stwierdzenia nieterminowego, lub nienależytego wykonania przez Wykonawcę robót, Zamawiający może odstąpić od umowy w całości lub w części i żądać zapłaty kar umownych zgodnie z § 8 ust. 1 umowy. Wykonawca oświadcza że zrzeka się odszkodowania z tytułu odstąpienia od umowy przez Zamawiającego. Odstąpienie od umowy może być ograniczone w szczególności do części niespełnionego świadczenia przez Wykonawcę, do świadczenia wykonanego niezgodnie z umową, jak również co do którego Wykonawca pozostaje w opóźnieniu.
2. Z zastrzeżeniem innych przypadków określonych w Kodeksie Cywilnym lub w innych zapisach umowy, Zamawiającemu przysługuje prawo do odstąpienia od umowy w części w szczególności jeżeli:
 - a) Wykonawca przerwał, z przyczyn leżących po jego stronie realizację przedmiotu Umowy i przerwa ta trwa dłużej niż 5 dni i nie jest spowodowana względami technologicznymi,
 - b) nastąpiło rażące naruszenie postanowień umowy, w szczególności, gdy Wykonawca realizuje przedmiot umowy w sposób niezgodny z § 2 ust. 2 Umowy.
 - c) Wykonawca pozostaje w opóźnieniu w stosunku do **jakiegokolwiek terminu** określonego w § 3 umowy powyżej 5 dni roboczych.
3. W razie odstąpienia od umowy w myśl ust. 1, Wykonawca sporządza szczegółowy protokół inwentaryzacji robót w toku wraz z kosztorysem powykonawczym, kalkulacją uproszczoną (dotyczy robót zryczałtowanych) według stanu na dzień odstąpienia od umowy w oparciu o oferowane stawki, narzuty i ceny. W/w dokumenty Wykonawca przekazuje Zamawiającemu celem ich akceptacji w terminie 7 dni roboczych od odebrania pisemnego odstąpienia od umowy. Zaakceptowane przez Zamawiającego protokół inwentaryzacji i kosztorys powykonawczy, kalkulacje uproszczone są podstawą do wystawienia przez Wykonawcę faktury za wykonaną część robót, zgodnie z postanowieniami w tym zakresie.
4. Wykonawca zobowiązany jest niezwłocznie, nie później jednak niż w terminie 3 dni roboczych od daty odstąpienia od umowy usunąć materiały, sprzęt i urządzenia dostarczone oraz poinformować o tym fakcie Zamawiającego w formie pisemnej. Ryzyko za pozostawione materiały, sprzęt i urządzenia obciąża Wykonawcę.
5. W razie wystąpienia istotnej zmiany okoliczności powodującej, że wykonanie umowy nie leży w interesie zamawiającego, czego nie można było przewidzieć w chwili zawarcia umowy, Zamawiający może odstąpić od umowy w terminie 30 dni od powzięcia wiadomości o powyższych okolicznościach. W takim wypadku Wykonawca może żądać jedynie wynagrodzenia należnego mu z tytułu wykonania części umowy.

§ 12

Wszelkie ewentualne kwestie związane z ochroną danych osobowych wynikające z niniejszej umowy określone są *Załączniku nr 2* – umowa powierzenia danych osobowych.

§ 13

Wszelkie zmiany i uzupełnienia treści niniejszej umowy wymagają dla swej ważności formy pisemnej w postaci aneksu.

§ 14

1. W sprawach nieuregulowanych postanowieniami niniejszej umowy będą miały zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego.
2. Spory mogące wynikać przy wykonaniu umowy strony poddają rozstrzygnięciu sądu właściwego ze względu na siedzibę Zamawiającego.

§ 15

Integralną częścią umowy oraz podstawą do końcowego rozliczenia jest oferta Wykonawcy, stanowiąca *Załącznik nr 1* do niniejszej umowy.

§ 16

Umowa niniejsza została sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, z czego 1 egzemplarz dla Wykonawcy oraz 1 egzemplarz dla Zamawiającego.

ZAMAWIAJĄCY:

WYKONAWCA: