

**UMOWA NR/2026
NA WYKONANIE REMONTU ELEWACJI BUDYNKU WIELORODZINNEGO
PRZY UL W ŁODZI (BLOK, NIER.)**

W dniu w Łodzi pomiędzy:

Spółdzielnię Mieszkaniową im. Bolesława Chrobrego z siedzibą w Łodzi ul. Ćwiklińskiej 22, 92-508 Łódź, NIP 7240001899, wpisaną do Krajowego Rejestru Sądowego w Sądzie Rejonowym dla Łodzi – Śródmieścia pod nr KRS 0000149635, reprezentowaną przez:

1. Pan Witold Andrzejewski - Prezesa Zarządu S.M. im. B. Chrobrego
2. Pan Włodzimierz Kwirowski - Zastępca Prezesa S.M. im. B. Chrobrego

zwaną dalej „Zamawiającym” lub „Spółdzielnią”,

a

....., prowadzącym działalność gospodarczą na podstawie wpisu w CEIDG pod nazwą..... z siedzibą....., NIP....., REGON zwanym dalej „Wykonawcą”

zawarta została umowa o następującej treści:

§ 1 PRZEDMIOT UMOWY

1. Zamawiający zleca, a Wykonawca przyjmuje do wykonania remont elewacji budynku wielorodzinnego, znajdującego się przy ul. (blok
2. Szczegółowy zakres robót określają - Kosztorys Ślepy (załącznik nr 1).
3. Wykonawca zobowiązuje się wykonać przedmiot umowy z należytą starannością, zgodnie z:
 - a) Zaleceniami inspektora do spraw technicznych reprezentującego Zamawiającego,
 - b) Dokumentami wymienionymi w ust. 2, Polskimi Normami i Warunkami Technicznymi Wykonania i Odbioru Robót Budowlanych, zgodnie z Prawem Budowlanym i innymi obowiązującymi przepisami.
 - c) Karatami technicznymi i zaleceniami producentów użytych materiałów.
4. Wykonawca wykona wszystkie prace własnymi siłami, własnym sprzętem, urządzeniami i materiałami, które powinny odpowiadać wymogom wyrobów z atestem.
5. Wykonawca nie może powierzyć prac Podwykonawcy bez zgody Zamawiającego i uprzedniej pisemnej akceptacji przez Zamawiającego umowy Wykonawcy z Podwykonawcą.
6. Wykonawca oświadcza, że posiada stosowne doświadczenie, wiedzę, kwalifikacje i uprawnienia oraz sprzęt do wykonania przedmiotu umowy oraz posiada ubezpieczenie własnej działalności od odpowiedzialności cywilnej.

§ 2 TERMINY

1. Strony ustalają następujące terminy realizacji robót:

- a) Rozpoczęcie do dnia
- b) Zakończenie do dnia

2. Niedotrzymanie przez Wykonawcę terminu zakończenia robót upoważnia Spółdzielnię, do odstąpienia od umowy i powierzenia wykonania robót osobie trzeciej na koszt i ryzyko Wykonawcy.

§ 3 OBOWIĄZKI STRON

1. Wykonawca jest zobowiązany:

- a) prawidłowo wykonać wszystkie prace związane z realizacją przedmiotu Umowy, zgodnie z zakresem prac określonym w Załącznikach nr 1,
- b) przejąć teren budowy,
- c) utrzymywać teren budowy w stanie wolnym od przeszkód komunikacyjnych, usuwać i składować wszelkie urządzenia pomocnicze, materiały, odpady i śmieci,
- d) utrzymywać porządek na terenie budowy,
- e) zabezpieczyć teren budowy przed dostępem osób nieuprawnionych,
- f) utylizować na swój koszt i w sposób zgodny z powszechnie obowiązującymi przepisami odpady budowlane,
- g) zabezpieczyć i oznakować teren prowadzonych robót oraz dbać o stan techniczny i prawidłowość oznakowania przez cały czas trwania realizacji zadania,
- h) zapewnić wykonanie robót oraz nadzór techniczny przez pracowników posiadających wymagane kwalifikacje, odpowiednie uprawnienia budowlane wraz z aktualnym zaświadczeniem z PIIB,
- i) zapewnić stały bezpośredni nadzór ze strony osoby kierującej pracownikami (brygadzysta),
- j) zgłaszać do odbioru roboty zanikające,
- k) chronić i zabezpieczyć własne mienie znajdujące się na placu budowy,
- l) chronić i zabezpieczyć materiały i sprzęt dostarczony przez Zamawiającego,
- m) zagospodarować teren budowy na własny koszt,
- n) stosować się do wytycznych i wskazówek Zamawiającego dotyczących wykonania Umowy, a także do zaleceń właściwych organów administracji,
- o) powiadomić Zamawiającego o planowanych odbiorach, w sposób opisany w Umowie,
- p) przekazać Zamawiającemu przy odbiorze robót gwarancje udzielone przez dostawców materiałów i urządzeń,
- q) zlikwidować plac budowy wraz z zapleczem bezzwłocznie po zakończeniu prac, do daty dokonania odbioru końcowego oraz przywrócić i uporządkować zajęty teren co najmniej do stanu pierwotnego,
- r) współpracować z innymi wykonawcami, nie utrudniać prowadzenia prac innym wykonawcom oraz zapewnić koordynację własnych robót budowlanych z pracami wykonywanymi przez innych wykonawców,
- s) wykonać roboty w terminie określonym przez Zamawiającego,
- t) skompletować i przekazać Zamawiającemu dokumenty odbiorowe, w szczególności atesty, certyfikaty oraz wymagane oświadczenia

2. Wykonawca ponosi pełną odpowiedzialność za teren budowy od chwili przejęcia placu budowy.
3. Za szkody na budowie, w których nie ustalono sprawcy, odpowiada Wykonawca.
4. Wykonawca zobowiązuje się do wykonania robót budowlanych z własnych materiałów. Wszelkie wykorzystywane przez Wykonawcę materiały powinny być zatwierdzone przez Zamawiającego przed ich wbudowaniem.
5. Wszelkie wykorzystywane przez Wykonawcę materiały powinny odpowiadać wymogom wyrobów dopuszczonych do obrotu i stosowania w budownictwie, określonym przepisami prawa.
6. Każda zmiana materiałów lub wyrobów wymaga uprzedniej pisemnej zgody Zamawiającego. Propozycja zmiany materiału lub wyrobu winna być uzasadniona przez Wykonawcę, a materiał lub wyrób zamienny powinny:
 - a) odpowiadać jakością i funkcjonalnością materiałom lub wyrobom pierwotnym,
 - b) nie powodować kolizji z innymi materiałami,
 - c) nie wpływać na wzrost wynagrodzenia Wykonawcy określonego w § 7 ust. 1 Umowy.
7. W przypadku wykorzystania przez Wykonawcę materiałów niezgodnych z Załącznikiem nr 1 lub niezatwierdzonych przez Zamawiającego, Zamawiający, według własnego uznania, może zobowiązać Wykonawcę do natychmiastowej rozbiórki robót budowlanych, w których te materiały zostały wykorzystane albo pozostawić wykorzystane materiały, bez konieczności zapłaty za roboty budowlane, w które ten materiał został wbudowany.
8. Zamawiający jest zobowiązany:
 - a) udostępnić teren budowy poprzez protokolarne wprowadzenie Wykonawcy na teren budowy,
 - b) dokonać odbiorów wykonanych robót w terminach i na zasadach określonych w Umowie,
 - c) sporządzić protokół z odbioru końcowego w dwóch egzemplarzach,
 - d) zapewnić bieżący nadzór inwestorski nad wykonaniem przedmiotu Umowy,
 - e) zapewnić środki finansowe na pokrycie wynagrodzenia Wykonawcy,
 - f) zapewnić dostęp do wody i prądu na terenie budowy.

§ 4 ODPOWIEDZIALNOŚĆ

1. Wykonawca ponosi pełną odpowiedzialność za wykonywane prace.
2. Wykonawca ponosi odpowiedzialność za szkody powstałe w trakcie prowadzenia robót w tym szkody wyrządzone osobom trzecim, za wyjątkiem szkód powstałych z przyczyn niezależnych od Wykonawcy.
3. Wykonawca zobowiązuje się do utrzymania porządku na terenie prowadzonych prac.
4. Zamawiający nie ponosi odpowiedzialności za szkody wyrządzone Wykonawcy przez osoby trzecie.
5. Wykonawca oświadcza, że zapoznał się ze stanem technicznym przedmiotu zamówienia i nie wnosi do niego zastrzeżeń.

§ 5 WYNAGRODZENIE

1. Za wykonanie przedmiotu umowy strony ustalają wynagrodzenie.....na kwotę zł netto (słownie: zł 00/100 gr netto).
2. Do wynagrodzenia netto zostanie doliczony odpowiedni podatek VAT.

§ 6 PŁATNOŚCI

1. Umowa będzie rozliczona jedną fakturą końcową.
2. Podstawą do wystawienia faktury końcowej będzie podpisanie bezusterkowego protokołu odbioru.
3. Należności wynikające z faktury będą płatne przelewem na konto Wykonawcy w terminie 14 dni od daty otrzymania faktury przez Zamawiającego.
4. Za zachowanie terminu strony uznają termin obciążenia konta Zamawiającego poleceniem zapłaty.
5. Z wynagrodzenia netto zostanie na okres gwarancji zatrzymana kwota w wysokości 1,5% wynagrodzenia netto, stanowiąca zabezpieczenie należytego wykonania robót. Kwota ta zostanie oddana Wykonawcy w wysokości nominalnej po podpisaniu bezusterkowego protokołu z przeglądu pogwarancyjnego. W przypadku nieterminowego regulowania należności przez Zamawiającego, Wykonawca ma prawo naliczać odsetki ustawowe za opóźnienie.

§ 7 NADZÓR

1. Funkcję inspektora nadzoru robót z ramienia Zamawiającego pełnić będą:
2. Wykonawca jest zobowiązany stosować się do wszystkich poleceń i instrukcji inspektora nadzoru, dotyczących prawidłowości wykonania przedmiotu umowy.
3. Przedstawicielem Wykonawcy w odniesieniu do zakresu objętego przedmiotem umowy jest

§ 8 ODBIORY

1. Wykonawca powiadomi Zamawiającego o zakończeniu robót na nieruchomości w formie pisemnej.
2. Wykonawca składa jednocześnie wszystkie dokumenty niezbędne do rozpoczęcia odbioru (protokoły odbioru, atesty, pomiary itp.).
3. Zamawiający przystąpi do odbioru końcowego w terminie 5 dni roboczych od dnia otrzymania pisemnego zawiadomienia, informując o tym Wykonawcę.
4. W przypadku stwierdzenia wad i usterek, Wykonawca usunie je na własny koszt w terminie uzgodnionym z Zamawiającym i Zamawiający wyznaczy nowy termin odbioru końcowego.
5. Datę odbioru końcowego będzie stanowił dzień podpisania bezusterkowego protokołu odbioru.

§ 9 KARY UMOWNE

1. Strony ustalają, że obowiązującą je formą odszkodowania będą kary umowne z następujących tytułów i w podanych wysokościach:
 - 1.1 Wykonawca ma prawo naliczyć Zamawiającemu kary umowne za odstąpienie od umowy z przyczyn niezależnych od Wykonawcy – w wysokości 10% wynagrodzenia umownego brutto.
 - 1.2 Zamawiający ma prawo naliczyć Wykonawcy kary umowne:
 - a) za opóźnienie w rozpoczęciu robót – w wysokości 0,1 % wynagrodzenia umownego brutto za każdy dzień opóźnienia,
 - b) za opóźnienie w wykonaniu przedmiotu umowy – w wysokości 0,1% wynagrodzenia umownego brutto, za każdy dzień opóźnienia;
 - c) za opóźnienie w usunięciu wad stwierdzonych przy odbiorze lub ujawnionych w okresie gwarancji – w wysokości 0,2% wynagrodzenia umownego brutto za każdy dzień opóźnienia, liczony od upływu terminu wyznaczonego na usunięcie poszczególnych wad,
 - d) z tytułu odstąpienia od umowy przez Wykonawcę z przyczyn niezależnych od Zamawiającego – w wysokości 10% wynagrodzenia umownego brutto.
2. Strony zastrzegają sobie prawo dochodzenia odszkodowania uzupełniającego, przewyższającego wysokość kar umownych, o ile wartość faktycznie poniesionych szkód przekracza wysokość zastrzeżonych kar umownych.

§ 10 GWARANCJA

1. Wykonawca udziela Zamawiającemu gwarancji na roboty objęte niniejszą umową na okres licząc od daty protokolarnego odbioru robót bez zastrzeżeń.
2. Usterki i wady powstałe w okresie gwarancji będą zgłaszane Wykonawcy na piśmie w terminie 3 dni roboczych od ich ujawnienia.
3. Wady i usterki ujawnione w okresie gwarancji w wykonanym przedmiocie umowy zostaną usunięte przez Wykonawcę bezpłatnie w terminie nie dłuższym niż 14 dni roboczych.
4. W przypadku zawinionego opóźnienia Wykonawcy w usunięciu wad i usterek Zamawiający może niezależnie od innych środków prawnych przewidzianych w niniejszej umowie oraz przepisach ogólnie obowiązujących, powierzyć usunięcie wad i usterek osobie trzeciej na koszt i ryzyko Wykonawcy.
5. Okres gwarancji ulega wydłużeniu o czas usuwania usterek lub wad powstałych w okresie gwarancji.

§ 11 POSTANOWIENIA KOŃCOWE

1. W sprawach nieuregulowanych w niniejszej umowie będą miały zastosowanie przepisy ustawy – Kodeksu Cywilnego, a zwłaszcza tytuł XVI – Umowa o roboty budowlane i tytuł XV – Umowa o dzieło oraz ustawy Prawo budowlane.
2. Wszelkie zmiany i uzupełnienia umowy wymagają zgody obu stron w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
3. Spory, mogące powstać przy wykonywaniu niniejszej umowy będą rozstrzygane przez sąd właściwy dla siedziby Zamawiającego.
4. Umowę sporządzono w 2 egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

WYKONAWCA

ZAMAWIAJĄCY