

1/2023

**Wzór - UMOWA NR 1 / 2023/ RB / MARR  
OS. PARDAŁÓWKA NR 4 w ZAKOPANEM**

zawarta w dniu .....2023 R.

Pomiędzy:

**Spółdzielnią Mieszkaniową „Pardałówka”**, Osiedle Pardałówka 1/5A, 34-500 Zakopane, wpisaną przez Sąd Rejonowy dla Krakowa – Śródmieścia w Krakowie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego do Rejestru Przedsiębiorców pod numerem KRS 0000 110107, posiadającą numer NIP: 736-15-30-088, REGON 492047954, reprezentowaną przez:

1. Prezesa Zarządu – Tomasza Króla,
  2. Zastępcę Prezesa Zarządu – Marka Donatowicza,
- zwaną w dalszej części **„Zamawiającym”**  
a:

.....  
..... posiadającym  
numer NIP: ....., NR REGON: .....,  
zwanym dalej **„Wykonawcą”**.

**§1**

**Przedmiot umowy:**

1. Zamawiający zleca, a Wykonawca przyjmuje do wykonania zadanie: **Termomodernizacja – efektywność energetyczna budynku mieszkalnego wielorodzinnego Osiedle Pardałówka Nr 4 w Zakopanem polegające na wykonaniu robót ogólnobudowlanych: demontaży, prac izolacyjnych, blacharskich, dociepleniowych, ślusarskich, malarskich i elektrycznych** w oparciu o zakres robót stanowiący **załącznik nr 1** do niniejszej umowy stanowiący ofertę Wykonawcy sporządzoną w odpowiedzi na otwarty konkurs ofert Zamawiającego rozstrzygnięty w dniu .... oraz harmonogram prac stanowiący **załącznik nr 2** do niniejszej umowy.
2. Remont jest realizowany w ramach projektu: „Pożyczka na efektywność energetyczną II” z Małopolskiej Agencji Rozwoju Regionalnego S.A. w Krakowie.

**§2**

**Obowiązki Zamawiającego:**

1. Przekazanie placu budowy protokołem przekazania.
2. Nieodpłatne udostępnienie na czas remontu miejsca na składowanie materiałów budowlanych.
3. Wskazanie miejsca do wygradzenia i zabezpieczenia na czasowe składowanie materiałów powstałych z rozbiórek do momentu ich przekazania do utylizacji przez Wykonawcę.
4. Udostępnienie Wykonawcy dostępu do wody i energii elektrycznej. Koszt opomiarowania i zużycia wody, ścieków oraz prądu leży po stronie Wykonawcy.
5. Przekazanie posiadanej dokumentacji budowlanej.
6. Zapewnienie Nadzoru Inwestorskiego.
7. Dokonanie odbioru przedmiotu umowy zgodnie z umową.
8. Zapłata wynagrodzenia za przedmiot umowy wykonany zgodnie z umową.

### §3

#### **Obowiązki Wykonawcy:**

1. Przyjęcie protokolarne placu budowy.
2. Opracowanie harmonogramu robót, który będzie stanowił załącznik nr 2 do niniejszej umowy. Harmonogram wymaga zatwierdzenia przez Zamawiającego.
3. Wykonanie przedmiotu umowy zgodnie z zakresem określonym w załączniku nr 1 oraz harmonogramem określonym w załączniku nr 2, zgodnie z przepisami prawa budowlanego, sztuki budowlanej, założeniami (warunkami) technicznymi instrukcjami producentów materiałów stosowanych przy wykonywanych robotach, Polskimi Normami, zasadami wiedzy technicznej, z zastosowaniem przepisów p. pożarowych i przestrzeganiem zasad BHP oraz przepisów ochrony środowiska. Wymagana jest należyta staranność przy realizacji zobowiązań umowy.
4. Zorganizowanie zaplecza socjalnego dla pracowników.
5. Zorganizowanie udostępnionych miejsc na składowanie materiałów, ich zabezpieczenie przed dostępem osób trzecich.  
Zamawiający nie bierze odpowiedzialności za materiały i przedmioty Wykonawcy.
6. Z wyprzedzeniem co najmniej 1 tygodnia opracowywanie bieżących harmonogramów robót (planów), tak aby Zamawiający mógł powiadomić mieszkańców części budynku wielorodzinnego, której roboty będą dotyczyć (możliwość zabezpieczenia rzeczy prywatnych przez mieszkańców) na podstawie harmonogramu robót.  
Budynek mieszkalny wielorodzinny jest podzielony na segmenty i roboty wykonywane będą na poszczególnych segmentach budynku.
7. Warunki organizacyjne: roboty budowlane – remontowe mogą być prowadzone w systemie zmianowym w godzinach od **7:00 do 18:00**, albowiem budynek jest zamieszkały.
8. **Stosowanie materiałów** posiadających odpowiednie certyfikaty jakości dopuszczenia do stosowania w budownictwie i zapewniających sprawność użytkową wykonanego przedmiotu umowy oraz uzyskanie obniżenia kosztów ogrzewania budynku.  
Z wyprzedzeniem co najmniej 3 dni roboczych należy przedstawić Inspektorowi Nadzoru Inwestorskiego dokumentację techniczną dot. proponowanych materiałów do wbudowania, w tym w szczególności niezbędne atesty, certyfikaty jakości, karty materiałowe dot. proponowanych materiałów do wbudowania. Brak akceptacji proponowanych materiałów oznacza bezwzględny zakaz ich stosowania
9. Zapewnienie realizacji robót przez odpowiednio wykwalifikowanych i posiadających uprawnienia pracowników oraz Kierownika budowy posiadającego uprawnienia do prowadzenia robót będących przedmiotem umowy i będącego członkiem odpowiedniej Izby, gwarantujących poprawność i właściwą jakość wykonanych robót.
10. Przygotowywanie dokumentów do odbioru częściowego robót oraz końcowego odbioru robót.
11. Wykonawca zobowiązuje się najpóźniej w dniu rozpoczęcia robót budowlanych okazać zawartą umowę ubezpieczenia na okres od rozpoczęcia robót do przekazania przedmiotu umowy Zamawiającemu od odpowiedzialności cywilnej za szkody wyrządzone na majątku nieruchomości właścicieli mieszkań, a także Spółdzielni Mieszkaniowej „Pardałówka” oraz osobom trzecim w związku z prowadzonymi robotami budowlanymi, funkcjonowaniem placu budowy i utrzymaniem urządzeń znajdujących się na placu budowy, przy czym suma ubezpieczenia nie może być niższa niż wartość umowy.
  - 1) Kopię stosownej polisy ubezpieczeniowej Wykonawca dostarczy najpóźniej w dniu podpisania umowy, a oryginały przedłoży na żądanie Zamawiającego.
  - 2) Wszystkie koszty związane z zawarciem umowy ubezpieczenia oraz opłaceniem składek ubezpieczeniowych obciążają wyłącznie Wykonawcę.

Wykonawca ponosi odpowiedzialność za szkody wyrządzone przez Wykonawcę podczas wykonywania przedmiotu zamówienia, w tym również za szkody na majątku nieruchomości

właścicieli mieszkań, np. rozbicie szyby, zalanie części mieszkania itp. (nie zawinione przez właścicieli mieszkań).

12. Zagospodarowanie i zabezpieczenie stosownym oznakowaniem ostrzegawczym oraz wygrodzeniem terenu prowadzonych robót.
13. Pokrycie kosztów składowania i wywozu gruzu oraz materiałów z rozbiórek powstałych (pozostałych) przy remoncie.
14. Zachowanie porządku po robotach: każdorazowe uporządkowanie terenu budowy i miejsca po składowanych odpadach – zamiatanie i wywóz odpadów wraz z opakowaniami po materiałach.
15. Zgłaszanie Inspektorowi nadzoru inwestorskiego robót podlegających zakryciu, pod rygorem konieczności wykonania na koszt wykonawcy odkrycia tych robót i ponownego zakrycia z min. 2 dniowym wyprzedzeniem.
16. Prowadzenie Dziennika Budowy zgodnie z zasadami wprowadzania wpisów i ich potwierdzania.

#### **§4**

##### **Oświadczeniach i zapewnienia Wykonawcy:**

1. Wykonawca, po zapoznaniu się z sytuacją faktyczną oraz z warunkami lokalnymi - oględziny miejsca robót budowlano – remontowych oświadcza, że posiada niezbędną wiedzę fachową, kwalifikacje, doświadczenie, możliwości konieczne dla prawidłowego wykonania umowy zgodnie z zakresem i będzie w stanie należycie wykonać przedmiot umowy oraz dysponuje potencjałem technicznym i osobami zdolnymi do wykonania zamówienia, a także znajduje się w sytuacji ekonomicznej i finansowej zapewniającej wykonanie zamówienia.
2. Wykonawca oświadcza, że zapoznał się z warunkami organizacji zamówienia i nie wnosi żadnych uwag i zastrzeżeń.
3. Wykonawca oświadcza, że sprawdził z należytą starannością dokumentację przekazaną przez Zamawiającego pod względem jej kompletności i nie wnosi zastrzeżeń.
4. Wykonawca oświadcza, że nie posiada wpisu do Krajowego Rejestru Karnego związanego z prowadzeniem działalności gospodarczej .
5. Wykonawca oświadcza, że nie toczy się przeciwko niemu postępowanie upadłościowe, likwidacyjne, karno-skarbowe związane z prowadzeniem działalności gospodarczej.

#### **§5**

##### **Termin realizacji Umowy:**

1. **Wykonawca wykona przedmiot umowy w terminie do dnia: 30.11.2023 r.**  
Termin rozpoczęcia robót: .....2023 r.
2. Termin zakończenia robót określony w ust. 1 może ulec zmianie wyłącznie z przyczyn niezależnych od Wykonawcy – wystąpienia „siły wyższej” oraz warunków atmosferycznych niezgodnych z wymaganiami i instrukcjami producentów materiałów, ewentualnie na mocy porozumienia stron.  
Nowy termin uzgodniony między stronami zostanie wprowadzony aneksem do niniejszej umowy.
3. Przez zakończenie przedmiotu umowy rozumie się dokonanie odbioru końcowego oraz przekazanie Zamawiającemu wszystkich znajdujących się w posiadaniu Wykonawcy dokumentów.
4. Odbioru końcowego robót dokona powołana przez Zamawiającego Komisja w terminie do 5-ciu dni roboczych od daty zgłoszenia gotowości przez Wykonawcę wpisem do założonego dziennika budowy.

## §6

### Odbiory robót:

#### ODBIORY CZĘŚCIOWE

1. Odbiory częściowe będą dokonywane przez powołaną przez Zamawiającego Komisję w terminach do 3 dni roboczych od daty zgłoszenia gotowości przez Wykonawcę stosownym wpisem do założonego dziennika budowy.
  - 1) W odbiorach obowiązkowo uczestniczy Kierownik budowy po stronie Wykonawcy i Inspektor nadzoru inwestorskiego po stronie Zamawiającego.
  - 2) Do obowiązków Wykonawcy należy skompletowanie i przedstawienie Zamawiającemu dokumentów pozwalających na ocenę prawidłowego wykonania przedmiotu umowy: certyfikaty jakości, atesty, deklaracje zgodności, dopuszczenia itp.
  - 3) Odbiory częściowe będą dokonywane po zakończeniu poszczególnych skończonych etapów robót na segmentach, według harmonogramu robót, stanowiącego załącznik nr 2 do umowy.

#### ODBIÓR KOŃCOWY

1. Przedmiotem odbioru końcowego są roboty wymienione w §1.
2. W odbiorze uczestniczą przedstawiciele Zamawiającego, w tym Inspektor nadzoru inwestorskiego oraz przedstawiciele Wykonawcy, w tym Kierownik budowy.
3. Do obowiązków Wykonawcy należy skompletowanie i przedstawienie Zamawiającemu dokumentów pozwalających na ocenę prawidłowego wykonania przedmiotu umowy i przekazanie:
  - 1) druku gwarancji na wykonane roboty budowlano – remontowe,
  - 2) atestów i certyfikatów jakości, dopuszczeń zastosowanych / wbudowanych materiałów.
4. Jeżeli w toku czynności odbioru zostanie stwierdzone, że przedmiot umowy nie osiągnął gotowości do odbioru z powodu stwierdzenia wad lub nie wywiązania się z obowiązków, o których mowa w Umowie, Zamawiający odmówi dokonania odbioru i w takim wypadku Wykonawca pozostaje w zwłóce.  
Zamawiający wyznaczy Wykonawcy dodatkowy 14 dniowy termin na usunięcie wad.  
Po bezskutecznym upływie terminu Zamawiający naliczy kary umowne zgodnie z zapisem w §11, ust. 1, pkt 1b) niniejszej umowy.
5. Z czynności odbioru sporządza się protokół, który powinien zawierać ustalenia poczynione w toku odbioru.
6. Ryzyko uszkodzenia przedmiotu umowy przechodzi na Zamawiającego po dokonaniu bezusterkowego odbioru robót. Odbiór końcowy jest dokonany po złożeniu stosownego oświadczenia przez Zamawiającego w protokole odbioru końcowego.

## §7

### Roboty dodatkowe i zamienne

1. Ewentualne roboty dodatkowe nie ujęte w dokumentacji projektowej i przedmiarze robót, stanowiących podstawę sporządzenia kosztorysu inwestorskiego, mogą być realizowane wyłącznie jako dodatkowe zlecenie do wykonania.
2. Ewentualne roboty zamienne rozumiane jako roboty ujęte w dokumentacji projektowej i przedmiarze robót, przewidziane do wykonania wg opisanej technologii i z konkretnych materiałów, mogą być za pisemną zgodą projektanta i zamawiającego wykonane w innej technologii, z innych materiałów.
3. Wykonawca zobowiązany jest do udokumentowania takich robót w Protokole uzasadnienia, konieczności ich wykonania oraz ich wyceny na podstawie cen jednostkowych z kosztorysu ofertowego wykonawcy, w tym przyjętą stawkę roboczogodziny.
4. Elementy, których nie było w ofercie należy wycenić na podstawie katalogów nakładów rzeczowych i średnich cen jednostkowych publikowanych przez ogólnopolskie wydawnictwa, np. Sekocenbud, Bistyp, Orgbud.

## §8

### **Wynagrodzenie i sposób rozliczeń za wykonanie przedmiotu umowy:**

Za wykonanie przedmiotu umowy przedstawionego w §1, ust.1 dla budynku mieszkalnego wielorodzinnego Osiedle Pardałówka Nr 4:

1. Wynagrodzenie ryczałtowe na podstawie złożonego kosztorysu ofertowego wynosi:  
..... zł netto  
(słownie: .....złotych  
..../100), plus należny podatek VAT 8% w wysokości: ..... zł
2. Łącznie wynagrodzenie wynosi: ..... zł brutto (słownie:  
.....złotych ...../100)
3. Rozliczenie wynagrodzenia będzie dokonywane na podstawie faktur VAT wystawionych przez Wykonawcę.
4. Podstawą wystawienia faktur VAT będą protokoły odbioru częściowego robót potwierdzone przez Zamawiającego. Wynagrodzenie za realizację robót potwierdzonych protokołami częściowymi nie może przekroczyć 80% wartości zamówienia.
5. Końcowa faktura VAT za wykonanie przedmiotu umowy wystawiona zostanie po zakończeniu odbioru końcowego przedmiotu umowy na podstawie końcowego protokołu odbioru robót potwierdzonego przez Zamawiającego.
6. Zapłaty wynagrodzenia należnego Wykonawcy dokonywane będą na rachunek bankowy (podany na fakturze).
7. Termin płatności ustala się na 21 dni od daty otrzymanej faktury przez Zamawiającego (decyduje data pieczęci wpływu na dziennik podawczy Spółdzielni Mieszkaniowej „Pardałówka”).
8. Strony zobowiązują się, że nie będą cedować wierzytelności z tytułu realizacji przedmiotu umowy na osoby trzecie bez pisemnej zgody drugiej strony.

## §9

### **Warunki gwarancji:**

1. Wykonawca udziela Zamawiającemu gwarancji na przedmiot umowy.
2. **Termin gwarancji ustala się na ..... miesięcy.** Gwarancja rozpoczyna swój bieg od daty dokonania odbioru końcowego od Wykonawcy przedmiotu umowy bezusterkowym protokołem odbioru robót.
3. Dokument **gwarancji** wystawiony zostanie niezwłocznie po odbiorze końcowym w **formie pisemnej**.
4. Zamawiający zastrzega sobie możliwość zwołania Komisji do wykonania przeglądu gwarancyjnego w każdym czasie.
5. Tryb zwołania Komisji: Komisja złożona z przedstawicieli Zamawiającego wraz z Inspektorem nadzoru oraz przedstawicieli Wykonawcy zostanie zwołana w terminie 14 dni od daty pisemnego doręczenia zawiadomienia Wykonawcy.

## §10

### **Reklamacje:**

1. **Wykonawca przystąpi do wykonania napraw reklamacyjnych w terminie do 7 dni od daty zgłoszenia** przez upoważnionego pracownika Zamawiającego.
  - a) Sposób zgłaszania reklamacji: na piśmie, e-mailowo wraz z powiadomieniem telefonicznym.
  - b) Sposób załatwiania reklamacji: usunięcie zgłoszonej usterki potwierdzone protokołem odbioru.
2. Wykonawca w przypadku nie przystąpienia do usuwania wad ujawnionych w okresie gwarancji w terminie do 7 dni od daty zgłoszenia przez Zamawiającego wad i usterek

upoważnia Zamawiającego do zastępczego usunięcia wad usterek na **koszt Wykonawcy**.

## §11

### Kary umowne:

1. Strony ustalają, że formą odszkodowania będą kary umowne z następujących tytułów:
  - 1) Wykonawca zapłaci Zamawiającemu kary umowne:
    - a) za opóźnienie w ukończeniu przedmiotu umowy w wysokości 0,2% wartości umowy brutto (robót) za każdy dzień opóźnienia, nie więcej jednak niż 10% wartości umowy brutto (robót),
    - b) za opóźnienie w usunięciu wady stwierdzonej przy odbiorze końcowym robót w wysokości 0,2% wartości umowy brutto (robót) za każdy dzień opóźnienia, nie więcej jednak niż 10% wartości umowy brutto (robót),
    - c) za odstąpienie od umowy nie spowodowane winą Zamawiającego w wysokości 10% wartości umowy brutto (robót) wynagrodzenia Wykonawcy (z winy Wykonawcy),
    - d) za opóźnienie w usunięciu wady zgłoszonej w okresie gwarancji w wysokości 0,2% wartości umowy brutto (robót) za każdy dzień opóźnienia.
  - 2) Zamawiający zapłaci Wykonawcy odsetki ustawowe w transakcjach handlowych w przypadku zwłoki w zapłacie faktur wystawionych zgodnie z §7.
2. Strony zastrzegają sobie prawo do dochodzenia odszkodowania uzupełniającego przekraczającego wysokość kar umownych do wysokości rzeczywiście poniesionej szkody.

## §12

### Postanowienia końcowe:

1. Wszelkie zmiany postanowień Umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności (aneksy).
2. W sprawach nieuregulowanych postanowieniami Umowy zastosowanie mają przepisy Kodeksu cywilnego, a także Ustawy Prawo budowlane.
3. Wszelkie pisma przewidziane umową uważa się za skutecznie doręczone (z zastrzeżeniami w niej zawartymi), jeżeli zostały przesłane listem poleconym za potwierdzeniem odbioru lub doręczone osobiście pod następujący adres:

#### Zamawiający:

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Pardałówka” Osiedle Pardałówka 1/5A,  
34-500 Zakopane.

#### Wykonawca:

.....

5. Każda ze Stron zobowiązuje się do powiadomienia drugiej Strony o każdorazowej zmianie swojego adresu. W przypadku braku powiadomienia o zmianie adresu doręczenie dokonane na ostatnio wskazany adres będą uważane za skuteczne.
6. Strony deklarują, iż w razie powstania jakiegokolwiek sporu wynikającego z interpretacji lub wykonania umowy, podejmą w dobrej wierze rokowania w celu polubownego rozstrzygnięcia takiego sporu.
7. Jeżeli rokowania, o których mowa powyżej nie doprowadzą do polubownego rozwiązania sporu w terminie 7 dni od pisemnego wezwania do wszczęcia rokowań, spór taki Strony poddają rozstrzygnięciu przez sąd właściwy dla Zamawiającego.
7. Przedstawicielami Stron są:
  - a) Zamawiającego:
    - Tomasz Król – tel.: 502-512-444, .....
  - b) Wykonawcy:

- .....
8. Umowę sporządzono w dwóch jednakowo brzmiących egzemplarzach na prawach oryginałów po jednym dla każdej ze stron.

**Załączniki do umowy:**

Załącznik nr 1 – przedmiar robót i kosztorys ofertowy w formie papierowej podpisanej i cyfrowej w formie pdf i edytowalnej (plik z rozszerzeniem .ath, kst, .zuz, .bem, .xml).  
Załącznik nr 2 - harmonogram robót.

Wymagane: odpisy, zaświadczenia i wykazy dołączone do umowy

1. Aktualne zaświadczenie o wpisie do ewidencji działalności gospodarczej.
2. Zaświadczenie z Urzędu Skarbowego oraz z ZUS lub KRUS.
3. Wykaz wykonanych robót budowlanych wraz z dokumentami potwierdzającymi należytość wykonania tych robót.
4. Wykaz kadry kierowniczej z uprawnieniami i aktualnym wpisem do właściwych izb zawodowych.

**Zamawiający**

**Wykonawca**