

UMOWA nr/2025 - PROJEKT

zawarta w dniu roku w Gliwicach pomiędzy:

Wspólnotą Mieszkaniową przy ulicy Wiślanej 16-30 w Gliwicach, zarejestrowaną pod numerem NIP: 6312591712, Regon:241217566, z siedzibą przy ul. Wiślanej 16-30 w imieniu której działa:

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Stare Gliwice” z siedzibą w Gliwicach (44-121), ul. Kasprzaka 23, zarejestrowaną w rejestrze przedsiębiorców prowadzonym przez Sąd Rejonowy w Gliwicach w X Wydziale Gospodarczym, pod nr KRS 0000134788, NIP 631-000-69-74, zwaną dalej „Zamawiającym”, reprezentowaną przez:

1.

2.

a

..... z siedzibą
w (.....-.....) przy
ulicy....., zarejestrowanym na podstawie wpisu do
ewidencji działalności gospodarczej pod nr REGON:,
NIP:....., zwanym dalej „Wykonawcą”, reprezentowanym
przez:

3.

4.

Przedmiot umowy

§1

Przedmiotem umowy jest wykonanie prac remontowych zgodnie w warunkami SWZ z dnia 5 września 2025 r., polegających na malowaniu klatek schodowych w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych przy ulicy Wiślanej 20, Wiślanej 22, Wiślanej 26 i Wiślanej 28.

Terminy realizacji

§2

1. Terminy realizacji poszczególnych robót o których mowa w §1 niniejszej umowy określone będą każdorazowo w zleceniu.

2. Strony zgodnie ustalają, że całość robót objętych umową zostanie zrealizowana najpóźniej do dnia **27 lutego 2026 r.**
3. Wykonawca lub Zamawiający może żądać przedłużenia, określonego w zleceniu terminu jedynie w przypadkach:
 - a) okoliczności, których nie można było przewidzieć,
 - b) braku możliwości wykonywania robót z powodu decyzji administracyjnych lub niezależnych od Spółdzielni decyzji, których nie można było przewidzieć w dniu podpisania umowy,
 - c) konieczności wykonania robót dodatkowych lub zamiennych wynikłych w trakcie realizacji przedmiotu umowy,
4. Przedłużenie terminu wykonania robót następuje w formie pisemnej.
5. Strony ustalają jako termin rozpoczęcia robót datę podpisania protokołu przekazania placu budowy. (W przypadku odmowy podpisania protokołu przekazania – datę zaznaczoną w tym protokole przez Zlecającego jako datę jego gotowości do przekazania placu budowy Wykonawcy.)

Obowiązki stron

§3

1. Wykonawca zobowiązany jest do:
 - a) realizacji przyjętego do wykonania zakresu robót, określonego w niniejszej umowie z najwyższą starannością, zgodnie z złożoną ofertą lub ustaleniami z Zamawiającym, według obowiązujących przepisów, zasad wiedzy technicznej oraz ustaleniami określonymi w zleceniu, o którym mowa w §2 ust.1,
 - b) jest do zastosowania rozwiązań technicznych spełniających warunki określone w SWZ z dnia 5 września 2025r.,
 - c) powiadomienia mieszkańców, przed rozpoczęciem prac, poprzez wywieszenie pisemnej informacji na klatkach schodowych budynków o prowadzeniu robót,
 - d) przejścia frontu robót i przygotowania do realizacji przedmiotu umowy, a w szczególności: założenie podliczników energii i wody, jeżeli zajdzie taka konieczność (które zostaną rozliczone wg realnego zużycia na podstawie osobnej faktury) wywieszenie tablicy budowy oraz oznaczenie terenu budowy, jeżeli takie jest wymagane,
 - e) wykonania przedmiotu umowy za pomocą swoich sił roboczych przy użyciu materiałów i sprzętu własnego,
 - f) ubezpieczenia budowy i robót z tytułu szkód, które mogą zaistnieć w związku z określonymi zdarzeniami losowymi oraz od odpowiedzialności cywilnej,
 - g) prowadzenia prac w sposób jak najmniej uciążliwy dla mieszkańców,
 - h) zabezpieczenie terenu i utrzymywania porządku w obrębie prowadzonych przez siebie prac tj. na klatkach schodowych i terenach wokół budynków.
2. Zamawiający zobowiązuje się do:
 - a) przekazania Wykonawcy każdorazowo frontu robót i na jego życzenie przydzielenie na czas wykonywania robót pomieszczenia socjalnego, umożliwiającego składowanie i przechowywanie potrzebnych materiałów i narzędzi,
 - b) odbioru od Wykonawcy wykonanego zakresu prac, w terminie do 7 dni od daty zgłoszenia.
 - c) zapłaty za wykonany zakres prac w określonej w zleceniu wysokości.
3. Zamawiający ma prawo:

- a) w przypadku stwierdzenia jakichkolwiek nieprawidłowości w realizacji przedmiotu umowy żądania od Wykonawcy przeprowadzenia badań sprawdzających jakość użytych materiałów i wykonania robót.
- b) Jeżeli w rezultacie przeprowadzonych badań okaże się, że zastosowane materiały, bądź wykonanie robót jest niezgodne z umową koszty badań obciążają Wykonawcę zaś, gdy wyniki badań wykażą że materiały bądź wykonanie jest zgodne z umową to koszty badań obciążają Zamawiającego.
- c) W przypadku zaniechania określonego zakresu robót, Zamawiający zastrzega sobie prawo do zmniejszenia wynagrodzenia za zakres, którego roboty te dotyczą.

Wynagrodzenie i warunki płatności

§4

1. Strony zgodnie ustalają, że rozliczenie za wykonane roboty następować będzie na podstawie faktur wystawionych przez Wykonawcę.
2. Określa się łączną wartość przedmiotu umowy na kwotęzł brutto
(słownie: złotych/100)
3. Podstawą do wystawienia faktury za realizację robót będzie bezusterkowy protokół odbioru sporządzony zgodnie z zapisami §8.
4. Zapłata za fakturę nastąpi przelewem, w terminie do 30 dni od daty doręczenia prawidłowo wystawionej faktury na nr konta bankowego Wykonawcy:
.....
5. Zamawiający zastrzega, a Wykonawca wyraża zgodę na zmniejszenie wynagrodzenia umownego mimo ustalenia wartości ryczałtowej umowy w przypadku, gdy w toku wykonywania robót okaże się, że wykonanie określonego zakresu robót nie jest konieczne przy zachowaniu wymaganego reżimu technologicznego i jakościowego.
6. Po określeniu kosztu robót objętych zleceniem, o którym mowa w ust. 1, Wykonawcy nie przysługuje żadna dodatkowa zapłata z tytułu wzrostu cen, zmiany lub wprowadzenia nowych podatków. Wykonawca zrzeka się wszelkich roszczeń związanych lub wynikających ze wzrostu cen materiałów, paliw, energii, robocizny lub innych związanych z wykonywanymi robotami.
7. Zamawiającemu nie przysługuje prawo żądania obniżenia wysokości wynagrodzenia ze względu na spadek cen materiałów lub obniżenia podatków.

Kary i odszkodowania

§5

1. Strony postanawiają, że naprawienie szkody wynikłej z nie wykonania lub nienależytego wykonania umowy nastąpi przez zapłatę kar umownych:

Wykonawca jest zobowiązany zapłacić Zamawiającemu kary umowne:

- a) za opóźnienie w wykonaniu określonego w zleceniu zakresu robót w wysokości 0,5% wynagrodzenia za każdy dzień opóźnienia,
- b) za opóźnienie w usunięciu stwierdzonych wad w wysokości 0,5% wynagrodzenia za zakres robót w którym wady stwierdzono, za każdy dzień opóźnienia, liczony od dnia

wyznaczonego na usunięcie wad,

- c) za odstąpienie od umowy przez Zamawiającego, z przyczyn za które ponosi odpowiedzialność Wykonawca, w wysokości 20% wynagrodzenia określonego dla zakresu robót podczas realizacji, którego nastąpiło odstąpienie od umowy.

Zamawiający zapłaci Wykonawcy kary umowne:

- a) za opóźnienie w odbiorze wykonanego zakresu w wysokości 20,00 zł za każdy dzień opóźnienia, licząc od następnego dnia po terminie, w którym odbiór miał być dokonany,
 - b) za odstąpienie od umowy z przyczyn, za które odpowiedzialność ponosi Zamawiający w wysokości 5% wynagrodzenia określonego dla zakresu robót podczas realizacji którego nastąpiło odstąpienie od umowy.
2. Zamawiający zastrzega sobie prawo do odszkodowania uzupełniającego, przenoszącego wysokość kar umownych do wysokości rzeczywiście poniesionej szkody.
 3. Wykonawca wyraża zgodę na potrącenie należnych Zamawiającemu kar umownych z faktur rozliczających przedmiot umowy.

Warunki gwarancji i rękojmi

§6

1. Na przedmiot zamówienia, Wykonawca udzieli miesięcy gwarancji.
2. Bieg terminu gwarancji rozpoczyna się w dniu następnym po dokonanych odbiorze częściowym.
3. W okresie gwarancji Wykonawca zobowiązuje się do przystąpienia do usunięcia ujawnionych wad oraz ich skutków w terminie do 14 dni od pisemnego zgłoszenia przez Zamawiającego.
4. W przypadku zwłoki w usunięciu wad oraz ich skutków Zamawiający będzie miał prawo zlecić usunięcie wad oraz skutków innej firmie, a całością kosztów obciążyć Wykonawcę.
5. Jeżeli w ramach gwarancji Wykonawca dokonał usunięcia wad, termin gwarancji biegnie na nowo od chwili ich usunięcia, dotyczy to rzeczy naprawionej lub wymienionej.
6. Strony zgodnie postanawiają, że na okres udzielonej gwarancji Wykonawca wniesie w formie pieniężnej przelewu na konto bankowe wskazane przez Zamawiającego – jako zabezpieczenie należytego wykonania przedmiotu umowy. Wysokość zabezpieczenia ustala się na 1% końcowej wartości robót netto. Jeżeli w terminie gwarancji w wyniku przeglądu gwarancyjnego Strony stwierdzą brak usterek w wykonaniu robót zabezpieczenie zostanie zwrócone.
7. Zabezpieczenie wniesione w formie pieniężnej (przelewem na konto bankowe wskazane przez Zamawiającego), Zamawiający zwraca bez odsetek w ciągu 14 dni od daty sporządzonego protokołu przeglądu pogwarancyjnego.
8. Jeżeli do dnia podpisania umowy Wykonawca nie wniesie zabezpieczenia, o którym mowa w ust. 6 niniejszego rozdziału Zamawiający ma prawo dokonać zabezpieczenia z należnego Wykonawcy wynagrodzenia.

Odstąpienie od umowy

§7

1. Zamawiającemu przysługuje prawo odstąpienia od umowy, jeżeli:
 - a) Wykonawca naruszył zasady prowadzenia robót budowlanych, tj.: wykonuje je niezgodnie z obowiązującymi przepisami, postanowieniami niniejszej umowy i mimo wezwania do zmiany sposobu wykonywania robót, nie zastosował się do tego wezwania,
 - b) Wykonawca opóźnia się z rozpoczęciem zleconego zakresu (co najmniej 14 dni) od ustalonego w zleceniu terminu ich rozpoczęcia, co oznacza, że nie jest prawdopodobne by prace były zakończone w czasie określonym w zleceniu lub prowadzi realizację w sposób zagrażający terminowemu wykonaniu zleconego zakresu,
 - c) zostanie ogłoszona upadłość lub rozwiązanie firmy Wykonawcy.
2. Wykonawcy przysługuje prawo odstąpienia od umowy, jeżeli:
 - a) Zamawiający nie wywiązuje się z obowiązku zapłaty faktur mimo dodatkowego wezwania w terminie 30 dni od upływu terminu za zapłatę faktury, określonego w niniejszej umowie,
 - b) Zamawiający odmawia bez uzasadnionych przyczyn odbioru wykonanego zakresu robót lub odmawia podpisania protokołu odbioru,
 - c) zwłoka Zamawiającego w dotrzymaniu warunków określonych w §3 ust.2 pkt. b) przekracza 14 dni.
3. Odstąpienie od umowy powinno nastąpić w formie pisemnej pod rygorem nieważności i powinno zawierać uzasadnienie.
4. W terminie do 7 dni od daty otrzymania lub złożenia zawiadomienia o odstąpieniu od umowy, wykonawca ma obowiązek sporządzenia szczegółowego protokołu wykonanego zakresu prac/robót niezakończonych, wg stanu na dzień odstąpienia od umowy. Protokół sporządzany jest przy udziale Zamawiającego.
5. Zamawiający w razie odstąpienia od umowy z przyczyn, za które odpowiada, zobowiązany jest do zapłaty za wykonany zakres robót wg protokołu określonego w ust. 4.

Dokumenty odbiorowe oraz nadzór nad pracami

§8

1. Strony postanawiają, że przedmiotem odbioru częściowego będą poszczególne klatki schodowe określone w zleceniu, o którym mowa w § 2 ust.1 umowy zakresy robót.
2. Wykonawca zgłosi Zamawiającemu zakończenie robót a Zamawiający dokona odbioru w terminie do 7 dni od daty zgłoszenia przez Wykonawcę wykonanego zakresu robót. Dokumentem potwierdzającym odbiór jest protokół odbioru, podpisany przez upoważnionych przedstawicieli obydwu stron umowy.
3. Do kierowania pracami stanowiącymi przedmiot umowy ze strony Zamawiającego wyznacza się:
..... – **Kierownik robót**
4. Ze strony Wykonawcy osobami odpowiedzialnymi za wykonywany zakres robót jest:
..... – **Inspektor Nadzoru Budowlanego**

Postanowienia końcowe

§9

1. Zmiany umowy mogą być dokonane wyłącznie w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
2. Wszelkie spory mogące wynikać z realizacji umowy, rozstrzygać będzie Sąd miejscowo właściwy dla siedziby Zamawiającego,
3. W sprawach nie uregulowanych postanowieniami niniejszej umowy, w tym gwarancji i rękojmi, zastosowanie mają odpowiednie przepisy Kodeksu cywilnego.
4. Umowę sporządzono w 2 egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.
5. Wykonawca wyraża zgodę na przetwarzanie jego danych osobowych w celu i zakresie niezbędnym dla realizacji przez Zleceniodawcę niniejszej Umowy zgodnie z art. 6 ust. 1 lit. b, f Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r.

WYKONAWCA

ZAMAWIAJĄCY