

zawarta w dniu _____ roku w Łodzi pomiędzy:

Spółdzielnię Mieszkaniową „Karolew” w Łodzi z siedzibą w Łodzi 94-035 przy ul. Bratysławskiej 6A, wpisaną do Krajowego Rejestru Sądowego w Sądzie Rejonowym dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi XX Wydział Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS 0000556480, NIP 7272796347, REGON 361766047, reprezentowaną przez:

Małgorzatę Czarnecką - Prezesa Zarządu,

Jerzego Sowińskiego - Zastępcę Prezesa Zarządu ds. Technicznych, zwaną dalej „Zamawiającym”,

a:

zwanym dalej „Wykonawcą”,

zwanymi dalej „Stronami”.

§1

Przedmiot Umowy

1. Zamawiający zleca, a Wykonawca przyjmuje do wykonania roboty polegające na wykonaniu docieplenia ściany wschodniej wg projektu

Prace prowadzone będą na terenie nieruchomości _____

2. Szczegółowy zakres robót określają:

- a) Załącznik nr 1 – Dokumentacja techniczna (projekt budowlany i kosztorys nakładczy);
- b) Załącznik nr 2 – Oferta Wykonawcy.

3. Dokumenty, o którym mowa w ust. 2, są załącznikiem do Umowy i stanowią jego integralną część.

§2

Termin realizacji przedmiotu Umowy

1. Roboty określone w§ 1 zostaną wykonane w terminie:

1. Rozpoczęcie robót: od dnia _____ roku
2. Zakończenie robót: do dnia _____ roku;

3. Terminem zakończenia realizacji przedmiotu Umowy będzie data podpisania protokołu odbioru końcowego.
4. Wykonawca potwierdza, że zgodnie ze złożoną ofertą oraz dołożeniem szczególnej i najwyższej staranności, termin wskazany powyżej jest obiektywny i prawidłowy oraz wystarczający do zakończenia wszystkich prac.

§3

Przekazanie placu budowy

1. Zamawiający przekaże Wykonawcy plac budowy zgodnie z protokołem wprowadzenia w terminie 7 dni od dnia zgłoszenia chęci przejęcia placu budowy przez Wykonawcę, powiadamiając uprzednio Wykonawcę o czasie i miejscu przekazania placu budowy.
2. Przekazanie placu budowy zostanie potwierdzone w protokole podpisanym przez obie Strony.
3. Jeśli Wykonawca nie stawi się w dniu i miejscu określonym w powiadomieniu Zamawiającego lub odmówi przejęcia placu budowy, Zamawiający wyznaczy dodatkowy termin – nie krótszy niż 5 dni roboczych – na przejęcie placu budowy. W razie bezskutecznego upływu dodatkowego terminu Zamawiający ma prawo odstąpić od niniejszej Umowy. W razie odstąpienia Zamawiającemu przysługuje prawo naliczenia kary umownej lub prawo dochodzenia od Wykonawcy odszkodowania na zasadach ogólnych.

§4

Wynagrodzenie

1. Strony ustalają wynagrodzenie za przedmiot Umowy na kwotę ryczałtową w wysokości _____ zł **netto** (słownie: _____ netto).
Wynagrodzenie zostanie powiększone o podatek VAT w wysokości zgodnej z obowiązującymi przepisami prawa.
2. Rozliczenie za wykonane i odebrane roboty będzie odbywać się fakturą za faktycznie wykonane i odebrane roboty.
3. Strony dopuszczają wypłatę zaliczek na poczet wykonanych robót
4. Zapłata za wykonanie przedmiotu Umowy zostanie dokonana na aktualny rachunek bankowy zamieszczony w rejestrze VAT.
5. Podstawą wystawienia faktury będzie podpisany przez obie Strony protokół odbioru końcowego . Brak bezusterkowego protokołu odbioru końcowego będzie skutkowało zatrzymaniem części płatności w wysokości odpowiadającej wartości elementów robót objętych usterkami.
6. Wynagrodzenie określone w ust. 1 zawiera wszystkie koszty niezbędne do zrealizowania zamówienia.
7. Wysokość wynagrodzenia wskazanego w § 4 ust. 1 może być zwiększona jedynie w przypadku dokonania przez Zamawiającego zmian lub rozszerzenia zakresu przedmiotu Umowy.
8. Wykonawca nie może bez zgody Zamawiającego, wyrażonej na piśmie pod rygorem nieważności, przenosić wierzycelności wynikających z niniejszej Umowy na osoby trzecie.
9. Strony przyjmują, że wynagrodzenie określa wszelkie warunki realizacji przedmiotu Umowy oraz wszelkie związane z nimi zagrożenia.
10. Zamawiający zobowiązuje się do zapłaty faktury wystawionej przez Wykonawcę na podstawie protokołu końcowego bezusterkowego odbioru robót w terminie do 30 dni roboczych od daty otrzymania poprawnie wystawionej pod względem rachunkowym i formalnym faktury VAT.
11. Data płatności jest datą obciążenia rachunku Zamawiającego.

§5

Zobowiązania Zamawiającego i Wykonawcy

1. Zamawiający zobowiązuje się do:
 - a) udostępnienia Wykonawcy placu budowy zgodnie z postanowieniami Umowy, przy czym przekazanie placu budowy winno zostać potwierdzone podpisanym przez obie Strony protokołem wprowadzenia na budowę,

- b) uczestnictwa we wszystkich działaniach odbiorowych robót razem z Wykonawcą, terminowej zapłaty wynagrodzenia Wykonawcy pod warunkiem prawidłowego wykonania robót.
2. Wykonawca zobowiązuje się w szczególności do:
- a) dostarczenia na własny koszt i własnym staraniem materiałów i urządzeń niezbędnych do wykonania przedmiotu Umowy. Za jakość materiałów użytych do wykonania przedmiotu Umowy odpowiada Wykonawca. Materiały i urządzenia objęte niniejszym zamówieniem winny być fabrycznie nowe, zgodne z dokumentacją projektową oraz z kosztorysem ofertowym. Pod pojęciem „fabrycznie nowe” Zamawiający rozumie materiały i urządzenia bez śladów uszkodzenia, wykonane z nowych elementów. Materiały i urządzenia powinny odpowiadać co do jakości wymogom wyrobów dopuszczonych do stosowania w budownictwie. Na każde żądanie Zamawiającego Wykonawca zobowiązany jest okazać dla wskazanych materiałów: certyfikat znaku bezpieczeństwa, certyfikat zgodności z Polską Normą lub deklarację takiej zgodności albo aprobatę techniczną. Wykonawca pokryje koszty wszystkich badań potrzebnych do udokumentowania wymaganej jakości robót i wbudowanych materiałów;
 - b) wykonania wszelkich robót przestrzegając zasad właściwej sztuki i praktyki budowlanej oraz zaleceń Zamawiającego, a także zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa budowlanego;
 - c) powołania kierownika robót posiadającego stosowne uprawnienia budowlane do pełnienia samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie, wymagane przepisami prawa budowlanego oraz aktualne zaświadczenie o wpisie na listę członków właściwej izby samorządu zawodowego;
 - d) zabezpieczenia robót przed skutkami warunków atmosferycznych;
 - e) zabezpieczenia i ochrony swojego mienia;
 - f) naprawienia na swój koszt wszelkich wyrządzonych szkód, jeśli powstały one z winy Wykonawcy, oraz ponoszenia wszelkich związanych z tym kosztów i opłat;
 - g) zapewnienia stałego utrzymania bezpieczeństwa, porządku i czystości wewnątrz i bezpośrednio na zewnątrz terenu robót oraz utrzymania w stanie estetycznym ogrodzeń i obiektów tymczasowych;
 - h) przejęcia na siebie obowiązku wytwórcy odpadów i zapewnienia ich utylizacji zgodnie z obowiązującymi przepisami;
 - i) usunięcia zbędnych odpadów powstałych w trakcie realizacji zamówienia poza teren robót zgodnie z zasadami utylizacji i składowania odpadów określonych ustawą z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach;
 - j) zapewnienia właściwych warunków i higieny pracy oraz ochrony środowiska w miejscu robót i jego otoczeniu;
 - k) zapewnienia odpowiednio wykwalifikowanych osób do wykonania zamówienia zgodnie z wymogami ustawy prawo budowlane;
 - l) zapewnienia sobie we własnym zakresie dostaw energii elektrycznej i wody w ilościach niezbędnych do wykonania Umowy i ponoszenia kosztów ich zużycia;
 - m) pisemnego zgłoszenia Zamawiającemu robót do odbioru niezwłocznie po ich wykonaniu (w tym prac zanikających);
 - n) dostarczenia Zamawiającemu dokumentacji powykonawczej zawierającej dokumenty potwierdzające wymaganą jakość wykonywanych robót i wbudowanych materiałów tj. atesty, certyfikaty, deklaracje zgodności z polskimi i europejskimi normami, aprobaty techniczne itp. najpóźniej w dniu zgłoszenia zakończenia robót i gotowości do odbioru. W przypadku niedostarczenia Zamawiającemu dokumentów, o których mowa powyżej, Zamawiający ma prawo odmówić przystąpienia do odbioru robót do czasu złożenia ww. dokumentów;
 - o) organizacji i zabezpieczenia zaplecza budowy (zaplecze sanitarne, magazynowe, itp.).

§6

Nadzór nad realizacją przedmiotu Umowy

1. Wykonawca ustanawia kierownika robót w osobie Pana _____, który posiada stosowne uprawnienia budowlane do kierowania robotami budowlanymi nr _____ oraz posiada aktualne zaświadczenie o wpisie na listę członków właściwej izby samorządu zawodowego. Kierownik robót _____ będzie _____ działać w granicach umocowania określonego przepisami ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane z późniejszymi zmianami.
2. Zamawiający ma prawo dokonywać bieżącej kontroli robót wykonywanych przez Wykonawcę.
3. Sprawdzenie robót przez inspektora nadzoru robót nie ma wpływu na odpowiedzialność Wykonawcy z tytułu ujawnionych wad w późniejszym terminie.

§7

Przedstawiciele Stron

1. Przedstawicielem Zamawiającego w zakresie niniejszej Umowy, odpowiedzialnym za jej prawidłową realizację, są Pan _____
2. Przedstawicielem Wykonawcy w zakresie niniejszej Umowy odpowiedzialnym za nadzór nad jej prawidłową realizacją jest Pan _____
3. Zmiany Przedstawicieli Stron nie wymagają aneksu. Strony dokonują zmian na podstawie oficjalnego zawiadomienia na piśmie.

§8

Zabezpieczenie należytego wykonania Umowy

1. Wpłacone przez Wykonawcę w trakcie przetargu wadium w kwocie _____ zł.
2. słownie (_____) zostaje przeznaczone na kaucję tytułem należytego wykonania umowy i usunięcia wad, która przeznaczona będzie do zaspokojenia wszelkich roszczeń Zamawiającego powstałych z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania umowy oraz udzielonej rękojmi i gwarancji.
3. Na wniosek Wykonawcy, Zamawiający wyrazi zgodę na zastąpienie kaucji zabezpieczającej w formie gotówkowej, stanowiącej zabezpieczenie należytego wykonania umowy i usunięcia wad, zabezpieczeniem umowy w formie gwarancji bankowej lub gwarancji ubezpieczeniowej zgodnie z Regulaminem organizowania i przeprowadzania przetargów na wykonanie robót budowlano-montażowych i konserwacyjnych, usług projektowych oraz dostaw na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej „KAROLEW” w Łodzi.
4. W przypadku zmniejszenia kwoty zabezpieczenia wskutek realizacji uprawnień Zamawiającego, Wykonawca zobowiązany jest do uzupełnienia zabezpieczenia należytego wykonania Umowy do wysokości określonej w ust. 1 powyżej w terminie 7 dni od wezwania go przez Zamawiającego.
5. Kaucja jest oprocentowana w skali roku w wysokości lokaty terminowej założonej w banku PKO BP zgodnie z obowiązującymi stawkami na dzień założenia lokaty pod warunkiem, że lokaty nie zostały zawieszane.
6. Kaucja zabezpieczająca wraz z należnymi odsetkami zostanie zwrócona nie później niż w 7 dniu po upływie okresu gwarancji na wykonane roboty, o ile nie będzie podstaw do pokrycia z zabezpieczenia roszczeń przysługujących Zamawiającemu z tytułu rękojmi i gwarancji.
7. W przypadku, w którym Strony w protokole odbioru gwarancyjnego stwierdzą istnienie wad, do których usunięcia będzie zobowiązany Wykonawca, zwrot sumy zabezpieczenia nastąpić może najwcześniej po usunięciu wad stwierdzonym protokołem podpisanym przez obie Strony.

8. Zamawiający jest upoważniony do potrącenia z zabezpieczenia, jak również z innych kwot należnych Wykonawcy, kar umownych oraz innych należności wynikających z tytułu wadliwego lub niewłaściwego wykonania Umowy przez Wykonawcę.

§9

Ubezpieczenia

1. Wykonawca zobowiązuje się do ubezpieczenia na własny koszt robót z tytułu szkód, które mogą zaistnieć w związku z określonymi zdarzeniami losowymi oraz od odpowiedzialności cywilnej oraz do przedstawienia Zamawiającemu aktualnej polisy OC.
2. Ubezpieczeniu podlegają w szczególności odpowiedzialność cywilna za szkody oraz następstwa nieszczęśliwych wypadków dotyczących pracowników, osób trzecich i mienia Zamawiającego, a powstałych w związku z prowadzonymi pracami.
3. Wykonawca od momentu protokolarnego przejęcia od Zamawiającego terenu budowy ponosi, aż do chwili odbioru robót, odpowiedzialność na zasadach ogólnych za szkody zaistniałe na tym terenie.
4. Wykonawca zobowiązany jest na czas obowiązywania niniejszej Umowy posiadać aktualną polisę lub inny dokument ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej w zakresie prowadzonej działalności gospodarczej, na kwotę nie mniejszą niż _____ zł. W razie wygaśnięcia dotychczasowej polisy Wykonawca przedstawi Zamawiającemu w terminie 7 dni poświadczoną za zgodność z oryginałem kopię nowej polisy, spełniającej powyższe wymagania aż do zakończenia Umowy.

§ 10

Kary

1. Strony ustalają, że wiążącą je formą odszkodowania za niewykonanie lub nienależyte wykonanie przedmiotu Umowy będą kary umowne.
2. Wykonawca jest zobowiązany do zapłaty na rzecz Zamawiającego następujących kar umownych:
 - a) za zwłokę w wykonaniu przedmiotu Umowy, w stosunku do terminu określonego w § 2 ust. 1- w wysokości 0,5 % wartości netto wynagrodzenia za wykonanie przedmiotu Umowy, wskazanego w § 4 ust. 1, za każdy dzień zwłoki;
 - b) za zwłokę w usunięciu wad stwierdzonych przy odbiorze lub w okresie gwarancji za wady – w wysokości 0,5 % wartości netto wynagrodzenia za wykonanie przedmiotu Umowy, wskazanego w § 4 ust. 1, za każdy dzień zwłoki liczonej od dnia wyznaczonego na usunięcie wad;
 - c) za odstąpienie od Umowy lub rozwiązania umowy z przyczyn zależnych od Wykonawcy – w wysokości stanowiącej 10 % wartości netto wynagrodzenia za wykonanie przedmiotu Umowy, wskazanego w § 4 ust. 1;
 - d) za spowodowanie przerwy w realizacji robót z przyczyn zależnych od Wykonawcy- w wysokości 0,5 % wynagrodzenia brutto, o którym mowa w § 4 ust. 1, za każdy dzień przerwy powyżej trzech dni roboczych.
3. Zamawiający zapłaci Wykonawcy kary umowne za odstąpienie od Umowy z przyczyn zależnych od Zamawiającego- w wysokości 10 % wynagrodzenia netto określonego w § 4 ust. 1.
4. Odstąpienie przez którąkolwiek ze Stron od zawartej Umowy, w całości lub w części niewykonanej, nie powoduje uchylecia obowiązku zapłaty kar umownych z tytułu zdarzeń zaistniałych w okresie jej obowiązywania.
5. Wszelkie kary umowne zastrzeżone w niniejszej umowie są niezależne od siebie.
6. Maksymalna wysokość kary umownej nie może przekroczyć _____ zł (słownie: _____)
7. W przypadku powstania szkody przewyższającej wysokość zastrzeżonych kar umownych Zamawiający może dochodzić odszkodowania uzupełniającego na zasadach ogólnych.

§ 11

Odbiory

1. Zamawiający wyznaczy termin odbioru i rozpocznie odbiór wykonywanych robót w ciągu 7 dni od daty powiadomienia go przez Wykonawcę o osiągnięciu gotowości do odbioru.
2. Jeżeli w toku czynności odbioru zostaną stwierdzone wady, Zamawiającemu przysługują następujące uprawnienia:
 - a) Jeżeli wady nadają się do usunięcia, według swojego wyboru odmawia dokonania odbioru robót do czasu usunięcia wad w określonym terminie bądź dokonuje odbioru z zastrzeżeniami i zakreślonym przez niego terminem usunięcia wad;
 - b) Jeżeli wady nie nadają się do usunięcia (wady trwałe), to
 - jeżeli nie uniemożliwiają one użytkowania przedmiotu odbioru zgodnie z przeznaczeniem Zamawiający obniży odpowiednio wynagrodzenie Wykonawcy;
 - jeżeli wady uniemożliwiają użytkowanie zgodnie z przeznaczeniem – Zamawiający może odstąpić od umowy lub żądać wykonania przedmiotu odbioru po raz drugi.
3. Strony postanawiają, że z czynności odbioru spisany będzie protokół zawierający wszelkie ustalenia dokonane w toku odbioru, w tym termin wyznaczony na usunięcie stwierdzonych przy odbiorze wad. Po zawiadomieniu przez Wykonawcę o usunięciu wad Zamawiający ponownie protokolarnie dokona odbioru robót.
4. Wykonawca zobowiązany jest do zawiadomienia Zamawiającego (nadzorującego) o usunięciu wad.

§ 12

Gwarancje usunięcia wad

1. Wykonawca udziela Zamawiającemu gwarancji na wszystkie wykonane w ramach niniejszej Umowy roboty i materiały użyte do ich realizacji na okres 5 lat od daty podpisania przez strony bezusterkowego protokołu odbioru końcowego.
2. Wykonawca najpóźniej w ciągu 14 dni od zgłoszenia reklamacji jest zobowiązany do usunięcia wad.
3. W przypadku nieusunięcia wad przez Wykonawcę w powyższym terminie, wady usunie Zamawiający lub wskazany przez Zamawiającego inny wykonawca obciążając pełnymi kosztami ich usunięcia Wykonawcę. Wszystkie udokumentowane koszty poniesione przez Zamawiającego z tego tytułu zostaną zapłacone Zamawiającemu przez Wykonawcę. Niezależnie od tego Zamawiający ma prawo naliczenia kar umownych określonych w niniejszej Umowie.
4. W przypadku powstania szkody przewyższającej wysokość zastrzeżonych kar umownych Zamawiający może dochodzić odszkodowania uzupełniającego na zasadach ogólnych.

§ 13

Odstąpienie od Umowy

1. Oprócz wypadków wymienionych w Kodeksie cywilnym Zamawiającemu przysługuje prawo do odstąpienia od Umowy w przypadku gdy:
 - a) zostanie ogłoszona upadłość lub rozpoczęta likwidacja Wykonawcy;
 - b) zostanie rozpoczęte postępowanie egzekucyjne w stosunku do Wykonawcy;
 - c) zostanie wydany nakaz zajęcia majątku Wykonawcy;
 - d) Wykonawca nie rozpoczął robót w ciągu 2 tygodni od terminu rozpoczęcia robót określonego w Umowie;
 - e) Wykonawca przerwał realizację robót i przerwa ta trwa dłużej niż 2 tygodnie;
 - f) Wykonawca realizuje przedmiot Umowy z nienależytą starannością odnośnie ogólnych zasad realizacji robót budowlanych

2. Odstąpienie od Umowy powinno nastąpić w formie pisemnej pod rygorem nieważności takiego oświadczenia i powinno zawierać uzasadnienie.
3. W przypadku odstąpienia od Umowy Wykonawcę obciążają następujące obowiązki szczegółowe:
 - a) w terminie 7 dni od daty odstąpienia od Umowy Wykonawca przy udziale Zamawiającego sporządzi szczegółowy protokół inwentaryzacji robót według stanu na dzień odstąpienia; fakturowaniu będą podlegały roboty według wyżej wymienionego protokołu;
 - b) Wykonawca zabezpieczy przerwane roboty w zakresie obustronnie uzgodnionym, na koszt tej Strony, z której przyczyny nastąpiło odstąpienie od Umowy;
 - c) Wykonawca zgłosi do dokonania przez Zamawiającego odbioru robót przerwanych oraz robót zabezpieczających.
4. Podstawę do wyceny prac wykonanych w okresie obowiązywania Umowy stanowić będzie oferta Wykonawcy wraz z kosztorysem, z tym, że należne Wykonawcy z tego tytułu wynagrodzenie nie może być wyższe niż procentowa wartość udziału prac wykonanych w wartości całości przedmiotu zamówienia określonego w § 4 Umowy.

§ 14

Zmiana Umowy

Zmiana postanowień zawartej Umowy może nastąpić za zgodą obu Stron wyrażoną na piśmie w formie aneksu, pod rygorem nieważności takiego aneksu.

§ 15

Prawo spółdzielcze

Zgodnie z:

- art. 18 Ustawy prawo spółdzielcze z dnia 16 września 1982 r. (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r., Nr 188, poz. 1208ww z późniejszymi zmianami),
- art. 81 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15 grudnia 2000 r. (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r., poz. 648)

treść niniejszej Umowy zostanie udostępniona członkowi Spółdzielni Mieszkaniowej na jego żądanie.

§ 16

Spory sądowe

Spory wynikłe na tle realizacji niniejszej Umowy będzie rozstrzygał Sąd właściwy dla siedziby Zamawiającego.

§ 17

Ilość egzemplarzy

Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach: po jednym dla Zamawiającego i dla Wykonawcy.

§ 18

Zakaz podwykonawców

Wykonawca oświadcza, że przedmiot Umowy zostanie wykonany przez niego siłami własnymi i nie będzie korzystał z usług podwykonawców.

§ 19

Stosowanie przepisów Kodeksu cywilnego

W sprawach nieuregulowanych niniejszą Umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego.

§ 20

Załączniki

1. Załącznikami do niniejszej Umowy są:
 - Załącznik nr 1 – Dokumentacja techniczna (projekt budowlany i kosztorys nakładczy)
 - Załącznik nr 2 – Oferta Wykonawcy
 - Załącznik nr 3 – Klauzula informacyjna o przetwarzaniu danych osobowych zgodnie z art. 13 RODO
 - Załącznik nr 4 – Kserokopia polisy ubezpieczeniowej Wykonawcy
 - Załącznik nr 5 – Kserokopia uprawnień Kierownika robót
2. Wszystkie załączniki, o których mowa w ust. 1, stanowią integralną część Umowy.

ZAMAWIAJĄCY

WYKONAWCA