

## UMOWA NR .../21

Zawarta w dniu.....2021r. w Karlinie pomiędzy:

Wspólnotą Mieszkaniową Nieruchomości Krukowo 16, 78-230 Karlino, NIP 672-20-97-035, REGON 387003808, zwaną dalej zamawiającym, w imieniu i na rzecz którego działa Karlińskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o, ul. Wojska Polskiego 1, 78-230 Karlino, NIP 672-15-68-455, reprezentowaną przez Prezesa Zarządu Andrzeja Nowaka

a

.....  
.....  
zwanym dalej wykonawcą, zaś wspólnie zwanymi w dalszej części umowy „stronami”, w rezultacie dokonania wyboru oferty wykonawcy (zapytania ofertowego), została zawarta umowa o następującej treści:

### § 1

**1. Przedmiotem umowy jest „Remont dachu w budynku Wspólnoty Mieszkaniowej Nieruchomości Krukowo 16, 78-230 Karlino”.**

obejmujący swoim zakresem :

- rozbiórka pokrycia z dachówki innej niż karpiówka,
- wzmocnienie krokwi,
- montaż wjazdu dachowego,
- pokrycie blachą powlekaną dachówkową,
- montaż rynien dachowych,
- przemurowanie kominów z cegieł klinkierowych.

1. Szczegółowy zakres robót został określony kosztorysie ofertowym z 28.06.2021 r. stanowiącymi załączniki do niniejszej umowy.
2. Wykonawca oświadcza, że zapoznał się z przedmiotem zamówienia i nie wnosi zastrzeżeń, co do jego zakresu oraz że uwzględnił w cenie oferty wszystkie posiadane informacje o przedmiocie zamówienia.
3. W razie sprzeczności pomiędzy informacjami, co do zakresu zamówienia przyjmuje się, że wykonawca uwzględnił w cenie oferty najszerszy możliwy zakres wynikający z jakiegokolwiek udostępnionego dokumentu.

### § 2

1. Termin realizacji wykonania umowy ustala się:
  - rozpoczęcie :
  - zakończenie : do
2. Strony dokonają protokolarnego przekazania terenu budowy w terminie 3 dni od dnia podpisania umowy, chyba, że w tym terminie przekazanie nie zostanie wykonane - w takim przypadku za dzień przekazania uznaje się ostatnie dzień tego terminu. Z tym dniem wykonawca uprawniony jest do objęcia terenu budowy.
3. O wykonaniu przedmiotu umowy wykonawca zobowiązany jest powiadomić zamawiającego na piśmie.

4. Podstawą zgłoszenia przez wykonawcę gotowości do odbioru końcowego będzie faktyczne wykonanie prac stanowiących przedmiot umowy, potwierdzone przez inspektora nadzoru inwestorskiego.
5. Zamawiający rozpocznie czynności odbioru końcowego wykonanych prac w terminie 3 dni roboczych od daty zawiadomienia go o gotowości wykonawcy do odbioru
6. Za datę wykonania przez wykonawcę przedmiotu umowy uznaje się datę odbioru, stwierdzona w protokole odbioru końcowego.
7. W przypadku stwierdzenia wad lub usterek w wykonaniu przedmiotu umowy zamawiający może odmówić odbioru końcowego do czasu usunięcia tych wad lub błędów, a wykonawca usunie je na własny koszt w terminie wyznaczonym przez zamawiającego, nie dłuższym niż 7 dni. Wykonawca nie może odmówić usunięcia tych wad lub błędów bez względu na wysokość związanych z tym kosztów.

### § 3

1. Za wykonanie przedmiotu umowy, określonego w § 1, zamawiający zobowiązuje się do zapłaty wykonawcy wynagrodzenia ryczałtowego, ustalonego na podstawie oferty wykonawcy do kwoty ..... zł brutto (słownie: ..... złotych) wraz z podatkiem od towarów i usług.
2. Wynagrodzenie, o którym mowa w ust. 1, obejmuje wszystkie koszty związane z realizacją przedmiotu umowy, w tym wszelkie opłaty, ryzyko wykonawcy z tytułu oszacowania wszelkich kosztów związanych z jego realizacją, a także oddziaływania innych czynników mających lub mogących mieć wpływ na koszty i stanowi maksymalne wynagrodzenie wykonawcy, płatne na podstawie wszystkich wykonanych prac w ramach umowy.
3. Wynagrodzenie będzie płatne na rachunek bankowy wskazany przez wykonawcę, w terminie 15 dni od daty doręczenia zamawiającemu prawidłowo wystawionej faktury VAT/rachunku.
4. Wynagrodzenie będzie płatne jednorazowo po zakończeniu i odbiorze wszystkich prac objętych przedmiotem umowy.
5. Podstawą do wystawienia przez Wykonawcę faktur będą protokoły odbioru częściowe i końcowe, potwierdzające wykonanie i odebranie przedmiotu umowy bez wad oraz w przypadku realizacji zamówienia przy pomocy podwykonawców do doręczenia zamawiającemu oświadczenia podwykonawców o braku wymagalnych zobowiązań wykonawcy wobec podwykonawcy.
6. Rachunek bankowy wykonawcy musi być zgodny z numerem rachunku ujawnionym w wykazie podmiotów zarejestrowanych jako podatnicy VAT, niezarejestrowanych oraz wykreślonych i przywróconych do rejestru VAT, prowadzonym przez Szefa Krajowej Administracji Skarbowej, zwanym dalej „wykazem”. Gdy w wykazie ujawniony będzie inny rachunek bankowy, płatność wynagrodzenia dokonana zostanie na rachunek bankowy ujawniony w wykazie. W przypadku gdy wykonawca nie figuruje w wykazie zobowiązany jest ujawnić swój numer rachunku bankowego w wykazie.
7. W przypadku stwierdzenia nieprawidłowości w doręczonej fakturze VAT/rachunku, termin zapłaty wynagrodzenia ulega przedłużeniu o okres, w którym wykonawca usunie stwierdzone nieprawidłowości.
8. Obowiązujący podatek VAT naliczony zostanie w wysokości obowiązującej w dniu wystawienia faktury.
9. Strony ustalają, iż za dzień zapłaty będą traktować dzień obciążenia rachunku bankowego zamawiającego.
10. Strony ustalają, iż zamawiający może potrącić z wynagrodzenia wszelkie należności pieniężne należne od wykonawcy na podstawie niniejszej umowy, w tym szczególności kary umowne, przy czym potrącenie umowne nie ogranicza w żaden sposób prawa zamawiającego do potrącenia ustawowego.

11. Wykonawca nie może, bez zgody zamawiającego, zbywać na rzecz osób trzecich wierzytelności powstałych w wyniku realizacji niniejszej umowy.
12. Wykonawca może wysyłać ustrukturyzowaną fakturę elektroniczną, zgodnie z zasadami określonymi w ustawie z dnia 9 listopada 2018r. o elektronicznym fakturowaniu w zamówieniach publicznych, koncesjach na roboty budowlane lub usługi oraz partnerstwie publiczno-prywatnym (t.j. Dz. U. z 2020r. poz. 1666 ze zm.), za pośrednictwem systemu teleinformatycznego (dostępnego pod adresem <https://efaktura.gov.pl>), zwanego dalej „platformą”. Wykonawca nie jest obowiązany do wysyłania ustrukturyzowanych faktur elektronicznych do zamawiającego za pośrednictwem platformy.

#### § 4

1. Obowiązki nadzoru ze strony zamawiającego pełnić będzie .....lub inna osoba upoważniona przez zamawiającego.
2. Obowiązki kierownika budowy ze strony wykonawcy pełnić będzie.....  
tel. ...., e-mail: .....@.....

#### § 5

1. Wykonawca oświadcza, że ma wystarczające doświadczenie i kompetencje do realizacji przedmiotu umowy oraz zobowiązuje się należycie wykonać umowę.
2. Wykonawca oświadcza, że wykona przedmiot umowy, zgodnie z opisem przedmiotu umowy i przedmiarem robót, przepisami prawa, zasadami sztuki budowlanej oraz obowiązującymi normami i przepisami bezpieczeństwa i higieny pracy, z zapewnieniem bezpieczeństwa osób trzecich i bezpieczeństwa przeciwpożarowego, oraz zgodnie z poleceniami inspektora nadzoru lub innej osoby upoważnionej przez zamawiającego.
3. Do obowiązków wykonawcy i na jego koszt należy, w szczególności:
  - 1) sporządzenie – najpóźniej do dnia przekazania terenu budowy - planu bezpieczeństwa i ochrony zdrowia w procesie robót budowlanych,
  - 2) zapewnienie materiałów, energii i urządzeń i sprzętu niezbędnego do wykonania przedmiotu umowy;
  - 3) dostarczenie wszelkich niezbędnych fabrycznie nowych materiałów;
  - 4) ochrona istniejących obiektów naziemnych oraz urządzeń uzbrojenia podziemnego.
  - 5) okazanie, na każde żądanie zamawiającego certyfikatów zgodności z normami, aprobatami lub specyfikacjami technicznymi, każdego używanego wyrobu;
  - 6) wykonanie zabezpieczenia budowy i jego zaplecza oraz ochrona terenu budowy;
  - 7) zagospodarowanie odpadów powstałych przy realizacji przedmiotu umowy, zgodnie z obowiązującymi przepisami;
  - 8) przeprowadzenie wszelkich wymaganych przepisami prób, sprawdzeń i odbiorów, koniecznych do uzyskania odbioru robót;
  - 9) utrzymanie terenu wykonywania przedmiotu umowy w należyтым stanie i porządku oraz w stanie wolnym od przeszkód komunikacyjnych, a w sytuacji powstania tych przeszkód , sporządzenia projektu organizacji ruchu i uzgodnienie go z właściwymi organami;
  - 10) uczestniczenie w czynnościach odbioru częściowego, jeżeli zajdzie taka potrzeba, oraz końcowego;
  - 11) w terminie nie późniejszym niż w dniu odbioru końcowego robót uporządkowania terenu wykonywanych prac, jego zaplecza, jak również sąsiadujących nieruchomości zajętych lub użytkowanych przez wykonawcę, w tym dokonania na własny koszt renowacji zniszczonych lub uszkodzonych w wyniku prowadzonych prac obiektów, fragmentów terenów dróg, nawierzchni lub instalacji;
  - 12) uzyskanie wszystkich niezbędnych pozwoleń, uzgodnień i decyzji;

- 13) dostarczenie zamawiającemu, wraz z wnioskiem o dokonanie końcowego odbioru robót;
  - a) oświadczenia wykonawcy o zgodności wykonania prac z obowiązującymi przepisami i normami budowlanymi oraz zasadami współczesnej wiedzy technicznej, protokołów z przeprowadzonych przez wykonawcę wymaganych badań, świadectw jakości, certyfikatów, atestów, opinii kominiarskich;
- 14) usunięcie wszelkich wad i usterek, stwierdzonych w trakcie realizacji umowy oraz w okresie gwarancyjnym;
- 15) informowanie zamawiającego lub zgłaszanie inspektorowi nadzoru w terminie 2 dni od powzięcia wiadomości o konieczności wykonania robót dodatkowych lub zamiennych;

#### § 6

1. Wykonawca zobowiązuje się do wykonania przedmiotu umowy siłami własnymi lub przy pomocy podwykonawców, za których działania lub zaniechania działań ponosi pełną odpowiedzialność.
2. Wykonanie prac w podwykonawstwie nie zwalnia wykonawcy z odpowiedzialności za wykonanie obowiązków wynikających z umowy i obowiązujących przepisów prawa.

#### § 7

Zamawiającemu przysługuje prawo odstąpienia od umowy w przypadku, gdy wykonawca, bez uzasadnionych przyczyn nie rozpoczął wykonywania przedmiotu umowy przez okres 7 dni od dnia podpisania umowy.

#### § 8

1. Zamawiającemu przysługuje prawo odstąpienia od umowy w przypadku niewykonania lub nienależytego wykonania umowy przez wykonawcę, w szczególności, gdy:
  - 1.1. Wykonawca nie kontynuuje wykonywania przedmiotu umowy, pomimo wezwania zamawiającego lub osoby upoważnionej przez zamawiającego przez okres co najmniej 5 dni;
  - 1.2. Wykonawca przekroczył termin wykonania przedmiotu umowy, bez uzasadnionych przyczyn, o okres dłuższy niż 5 dni;
  - 1.3. Wykonawca naruszył obowiązujące przepisy i normy w zakresie budownictwa;
  - 1.4. Wykonawca wykonuje przedmiot umowy niezgodnie z niniejszą umową i przedmiotem robót;
  - 1.5. Wykonawca do realizacji przedmiotu umowy nie stosuje surowców i materiałów spełniających wymagania określone w dokumentacji projektowej;
  - 1.6. w toku czynności odbioru końcowego zostaną stwierdzone wady uniemożliwiające użytkowanie umowy zgodnie z przeznaczeniem
  - 1.7. nastąpi zajęcie majątku wykonawcy lub zostanie on postawiony w stan likwidacji.
2. Zamawiający ma prawo odstąpić od umowy w terminie 7 dni od dnia, w którym powziął informacje o okolicznościach, o których mowa w ust.1
3. W przypadku, o którym mowa w ust.1 zamawiający dokonuje odbioru wykonanych prac na podstawie protokołu, który określać będzie procentowe wykonanie prac i na jej podstawie rozlicza się z wykonawcą, wyznaczając jednocześnie termin na opróżnienie terenu wykonywania prac z osób, maszyn, urządzeń i tych materiałów wykonawcy, które zamawiający uzna za zbędne.
4. Wykonawca w terminie 3 dni, przy udziale zamawiającego, sporządzi szczegółowy protokół inwentaryzacji robót w toku według stanu na dzień rozwiązania umowy.
5. W przypadku, o którym mowa w ust.1, wykonawca nie jest zwolniony z odpowiedzialności za już wykonane prace, jak również nie jest uprawniony do jakichkolwiek roszczeń do zamawiającego z tego tytułu.
6. Wykonawca zabezpieczy na swój koszt przerwane prace, a przeciwnym przypadku zamawiający może zlecić zabezpieczenie przerwanych prac stronie trzeciej na koszt wykonawcy.

#### § 9

1. W razie niewykonania lub nienależytego wykonania umowy przez wykonawcę, zamawiający:

- 1.1 może naliczyć karę umowną w wysokości 10% wynagrodzenia brutto określonego w § 3 ust. 1, w przypadku odstąpienia od umowy, o których mowa w § 7 i § 8 oraz w przypadku odstąpienia przez zamawiającego od umowy z powodu okoliczności, za które odpowiada wykonawca;
- 1.2 może naliczyć karę umowną w wysokości 0,5% wynagrodzenia brutto określonego w § 3 ust. 1, w przypadku zwłoki w wykonaniu przedmiotu umowy lub zwłoki w wykonywaniu prac, za każdy rozpoczęty dzień zwłoki oraz w przypadku oraz w przypadku zwłoki w usunięciu wad lub błędów stwierdzonych przy odbiorze za każdy rozpoczęty dzień zwłoki w stosunku do dnia wskazanego na usunięcie wad i błędów;
- 1.3 może naliczyć karę umowną w przypadku braku zapłaty lub nieterminowej zapłaty wynagrodzenia należnego podwykonawcom, lub dalszym podwykonawcom, w wysokości 1000,00 zł za każde zdarzenie;
- 1.4 może naliczyć karę umowną w wysokości 1000,00 zł w przypadku niedotrzymania terminu, wskazanego w wezwaniu, o którym mowa w § 8 ust.1.1, za każdy rozpoczęty dzień przypadający po wyznaczonym terminie
- 1.5 może naliczyć karę umowną w wysokości 1000,00zł, w przypadku zwłoki w usunięciu wad i usterek, o których mowa w § 12 ust.3 za każdy rozpoczęty dzień zwłoki w stosunku do dnia wskazanego na usunięcie wad lub usterek
2. Kary umowne sumują się i wzajemnie się nie wykluczają i mogą być potrącone przez zamawiającego z wynagrodzenia wykonawcy, bez jego dodatkowej zgody.
3. Termin zapłaty kary umownej wynosi 14 dni od dnia wezwania do jej zapłaty.
4. Zamawiający zastrzega sobie prawo do odszkodowania na zasadach ogólnych, o ile wartość faktycznie poniesionych szkód przekracza wysokość kar umownych.

## § 10

W przypadku braku możliwości wywiązania się z umowy spowodowanej pandemią COVID-19 zapisy dotyczące terminów mogą ulec zmianie. Na powyższe zostanie sporządzony aneks do przedmiotowej umowy.

## § 11

1. Zamawiający nie ponosi odpowiedzialności za szkody wyrządzone osobom trzecim podczas lub w związku z wykonaniem przedmiotu umowy przez wykonawcę.
2. Wykonawca przyjmuje na siebie odpowiedzialność cywilną z tytułu zdarzeń losowych oraz z tytułu szkód wyrządzonych zamawiającemu, osobom lub w imieniu osób trzecich, powstałych podczas , w związku lub przy okazji wykonywania przedmiotu umowy i zobowiązuje się do wypłaty odszkodowania z tego tytułu w pełnej wysokości.
3. W przypadku powstania sporu w związku ze szkodami wyrządzonymi osobom lub w imieniu osób trzecich wykonawca zobowiązuje się wejść w miejsce zamawiającego w toczący się spór i sam pokryć ewentualne szkody wobec osób trzecich.
4. Zamawiający nie ponosi odpowiedzialności za mienie wykonawcy zgromadzone na terenie prowadzonych prac.
5. Odzyskane materiały w trakcie wykonywania przedmiotu umowy wykonawca zagospodaruje dla własnych potrzeb lub potraktuje je jako odpady, z wyłączeniem materiałów i urządzeń wskazanych przez zamawiającego, które muszą zostać odpowiednio zabezpieczone przez wykonawcę i przekazane zamawiającemu.

## § 12

1. Wykonawca udziela zamawiającemu gwarancji jakości na wykonany przedmiot umowy na okres 60 miesięcy licząc od daty końcowego odbioru przedmiotu umowy.
2. Okres gwarancji ulega wydłużeniu o czas potrzebny na usunięcie wad i usterek.

3. W okresie gwarancji wykonawca zobowiązuje się do bezpłatnego usuwania wad i usterek niezwłocznie, jednak nie później niż w terminie 14 dni licząc od daty przekazania przez zamawiającego informacji o wadach w formie pisemnej, telefonicznie lub drogą elektroniczną.
4. Gwarancja obejmuje uprawnienie zamawiającego do żądania naprawy lub wymiany na nowe poszczególnych elementów przedmiotu umowy. Naprawa lub wymiana odbywa się na koszt wykonawcy.
5. W przypadku uzasadnionych technicznie, jeżeli usunięcie wad wymaga dłuższego czasu, zamawiający wyznaczy dłuższy termin na ich usunięcie, po uprzedniej ocenie technicznej.
6. Zamawiający ma prawo dochodzić uprawnień z tytułu rękojmi za wady, niezależnie od uprawnień wynikających z gwarancji. Okres rękojmi równy jest okresowi gwarancji.
7. Wykonawca odpowiada za wady w wykonaniu przedmiotu umowy również po okresie objętym gwarancją, jeżeli zamawiający zawiadomi wykonawcę o wadzie przed upływem okresu gwarancji.
8. Jeżeli wykonawca nie usunie wad w terminie 14 dni od daty wyznaczonej przez zamawiającego na ich usunięcie, to zamawiający może zlecić usunięcie wad stronie trzeciej na koszt i ryzyko wykonawcy. W tym przypadku koszty usuwania wad będą pokrywane w pierwszej kolejności z zabezpieczenia należytego wykonania umowy.

#### § 13

1. Wykonawca zobowiązuje się do posiadania ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej przez cały okres obowiązywania umowy na kwotę co najmniej równą wynagrodzeniu umownemu.
2. Wymóg zawarcia umowy ubezpieczenia będzie uważany za spełniony, jeśli wykonawca nie później niż w dniu przekazania terenu budowy, bądź nie później niż 3 dni od dnia zawarcia umowy przedłoży zamawiającemu polisę wraz z dowodem opłaty składki, a w przypadku jej braku, innego dokumentu potwierdzającego, że wykonawca jest ubezpieczony od odpowiedzialności cywilnej w zakresie, o którym mowa w ust.1. W przypadku nie przedłożenia zamawiającemu ww. dokumentów zamawiający ma prawo od umowy odstąpić w terminie 7 dni od dnia, w którym upłynął termin na dostarczenie tych dokumentów.

#### § 14

Wszelkie spory mogące powstać w związku z wykonaniem niniejszej umowy rozpatrywane będą przez sąd powszechny, właściwy miejscowo dla zamawiającego.

#### § 15

1. Wszelkie zmiany umowy wymagają zachowania formy pisemnej pod rygorem nieważności.
2. Wszelkie doręczenia winny być dokonywane na adresy wskazane w niniejszej umowie. W przypadku zmiany adresu strona winna poinformować drugą ze stron w terminie 5 dni od dokonania tej zmiany, pod rygorem doręczania korespondencji pod ostatni znany adres ze skutkiem doręczenia w razie zwrotu niepodjętej korespondencji. Powyższe odnosi się również do adresów poczty elektronicznej oraz do numerów telefonów wskazanych w ofercie wykonawcy.
3. Integralną część niniejszej umowy stanowi opis przedmiotu zamówienia, przedmiar robót, zaproszenie do złożenia oferty oraz oferta wykonawcy.
4. Umowę sporządzono w dwóch jedno brzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej strony.

Zamawiający

Wykonawca