

WZÓR

UMOWY O ROBOTY BUDOWLANE

z dnia r. zawarta w pomiędzy:

1. **NOWOSOLSKA SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA** z siedzibą w 67-100 Nowej Soli przy ul. 1 Maja 16, wpisaną do Krajowego Rejestru Przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Zielonej Górze, Wydział Gospodarczy KRS pod numerem: 0000146707, identyfikującą się numerem NIP: 9250004334, REGON: 00049331000000, reprezentowaną przez Prezesa Zarządu - Bogusława Greń, zwaną dalej **Zamawiającym**.

a

2. z siedzibą w, ul.,/ prowadzącą/cym działalność gospodarczą pod firmą „.....”, wpisaną do Krajowego Rejestru Przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy w, Wydział Gospodarczy KRS pod numerem KRS:/ identyfikującą się numerem NIP:, REGON:, reprezentowaną przez: zwaną dalej **Wykonawcą**.

§ 1

Przedmiot umowy

1. W wyniku wyboru oferty Zamawiający zleca, a Wykonawca przyjmuje do wykonania zadanie : „.....”
2. Przedmiotem umowy są roboty budowlane w obiekcie budowlanym będących w Zarządzie Zamawiającego, położone w :
 - a)
3. Szczegółowy zakres robót budowlanych określa specyfikacja przetargowa wraz z przedmiarem robót.

§ 2

Zobowiązania Stron

1. Wykonawca zobowiązuje się do wykonania robót budowlanych opisanych w ofercie oraz § 1 umowy, a Zamawiający zobowiązuje się do przekazania Wykonawcy terenu, na którym mają być wykonywane roboty, odbioru wykonanych zgodnie z umową prac oraz zapłaty umówionego wynagrodzenia.
2. Zamawiający przekaze w miarę możliwości nieodpłatnie w użytkowanie Wykonawcy na terenie budowy pomieszczenie ogólnoużytkowe na potrzeby magazynowo – socjalne. Brak ujęcia w kalkulacji robót kosztów zużycia wody i energii elektrycznej na potrzeby wykonywanych robót, uprawnia Wykonawcę do bezpłatnego korzystania z tych mediów w trakcie wykonywanych robót.
3. Wykonawca zobowiązuje się wykonać roboty z najwyższą starannością, zgodnie z ofertą, zasadami wiedzy technicznej, obowiązującymi przepisami i warunkami technicznymi oraz

- sztuką budowlaną przy wykorzystaniu wykwalifikowanej kadry (pracowników) posiadającej odpowiednie uprawnienia. Wykonawca zobowiązuje się nie zatrudniać w jakiegokolwiek formie pracowników Zamawiającego pod rygorem rozwiązania umowy i obciążenia Wykonawcy karą umowną w wysokości 20 % wartości umowy z VAT.
4. Wykonawca zobowiązuje się do ubezpieczenia budowy i robót z tytułu szkód, które mogą zaistnieć w związku ze zdarzeniami losowymi oraz odpowiedzialności cywilnej. Ubezpieczeniu podlegają w szczególności:
 - a) roboty, obiekty, urządzenia oraz wszelkie mienie ruchome związane bezpośrednio z wykonywaniem robót – od ognia, zalania i innych zdarzeń losowych;
 - b) odpowiedzialność cywilna za szkody oraz następstwa nieszczęśliwych wypadków dotyczących pracowników i osób trzecich, a powstałych w związku z prowadzonymi robotami.
 5. Wykonawca zobowiązuje się do utrzymania porządku na placu budowy i otoczenia oraz sprzątania terenu prac – w zakresie wykonywanych przez siebie bądź przez podwykonawców robót; usuwania na bieżąco wszelkich odpadów wyprodukowanych przez Wykonawcę i pozostałości po wykonanych przez Wykonawcę robotach zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami i ponosić będzie wszelkie związane z tym opłaty, a po zakończeniu robót - usunięcia wszelkich urządzeń, instalacji, odpadów oraz wszelkich innych niepotrzebnych rzeczy z placu budowy. Wszelkie konsekwencje niedopełnienia powyższych obowiązków obciążały będą Wykonawcę. Na każde żądanie Zamawiającego Wykonawca zobowiązany jest przedłożyć dokumenty potwierdzające zgodność realizacji prac i gospodarki odpadami z obowiązującymi przepisami dotyczącymi ochrony środowiska. Zagospodarowanie odpadów i koszty gospodarowania odpadami powstałych przy wykonywaniu umowy spoczywają na Wykonawcy.
 6. Wykonawca zobowiązany jest do przestrzegania wszelkich aktualnie obowiązujących rygorów sanitarnych wynikających z przepisów dotyczących zagrożenia epidemicznego podczas wykonywania robót budowlanych.

§ 3

Podwykonawcy

1. Strony postanawiają, że do zawarcia przez Wykonawcę z podwykonawcą umowy (dalej: umowa z podwykonawcą) dotyczącej wykonania jakichkolwiek prac wskazanych w umowie zawsze jest wymagana uprzednia pisemna zgoda Zamawiającego.
2. Jeżeli Zamawiający, w terminie 14 dni od przedstawienia mu przez Wykonawcę umowy z podwykonawcą lub jej projektu, wraz z częścią dokumentacji dotyczącą wykonania robót określonych w umowie lub projekcie, nie zgłosi na piśmie sprzeciwu lub zastrzeżeń, uważa się, że wyraził zgodę na tak zawartą umowę. Umowa z podwykonawcą powinna być zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
3. Wykonawca zobowiązany jest do przedłożenia faktury podwykonawcy do zapłaty przez Zamawiającego. Zamawiający potrąci kwoty zapłacone podwykonawcy z wynagrodzenia przysługującego Wykonawcy, a ustalonego w § 8 niniejszej umowy.

§ 4

Współdziałanie Stron

1. Strony zobowiązują się do współdziałania koniecznego do prawidłowego wykonania robót budowlanych.
2. Zamawiający ustanowi Inspektora Nadzoru w osobie
3. Inspektor nadzoru jest uprawniony – jeżeli jest to niezbędne do prawidłowego oraz zgodnego z umową i opracowaniami budowlanymi wykonania przedmiotu umowy – do wydania Wykonawcy polecenia dokonywania takich zmian jakości i ilości robót lub ich odpowiednich części, jak też zamiennych rozwiązań, które uzna za niezbędne.
4. Wykonawca wyznaczy przedstawiciela w osobie.....odpowiedzialnego za prawidłową realizację robót budowlanych.

§5

Materialy

1. Strony postanawiają, że prace budowlane będą wykonywane z materiałów zakupionych i dostarczonych przez Wykonawcę i na jego koszt. W przypadku wystąpienia potrzeby użycia ciężkiego sprzętu (np. dźwigu lub ładowarki teleskopowej) koszty z tym związane poniesie Wykonawca.
2. Zastosowane materiały muszą posiadać certyfikaty na znak bezpieczeństwa (w tym ppoż.), atesty i muszą być zgodne z kryteriami technicznymi określonymi w polskich normach lub aprobatą techniczną, o ile dla danego wyrobu nie ustalono Polskiej Normy, oraz będą zgodne z właściwymi przepisami, w tym normami Prawa Budowlanego i dokumentami technicznymi.
3. Na każde żądanie Zamawiającego lub wyznaczonego przez niego Inspektora Nadzoru Wykonawca obowiązany jest okazać w stosunku do wskazanych materiałów: certyfikat na znak bezpieczeństwa, deklarację zgodności lub certyfikat zgodności z Polską Normą lub aprobatą techniczną.
4. Wykonawca zapewni potrzebne przyrządy oraz uprawnionych pracowników w celu zbadania na żądanie Zamawiającego jakości robót wykonanych z materiałów Wykonawcy. Jeżeli w rezultacie tych badań okaże się, że zastosowane materiały bądź wykonanie robót jest niezgodne z umową, to koszty tych badań jak również materiałów i ich wymiany na odpowiednie oraz koszty prawidłowego wykonania robót obciążają Wykonawcę.

§ 6

Termin realizacji umowy

Strony ustalają następujące terminy realizacji umowy:

- a) termin rozpoczęcia prac
- c) termin zakończenia prac

§ 7

Przekazanie terenu budowy

1. Zamawiający przekaże Wykonawcy teren budowy w terminie do dnia Przekazanie terenu budowy zostanie stwierdzone w formie protokołu.
2. Od momentu przejęcia terenu budowy aż do chwili odebrania prac Wykonawca ponosi odpowiedzialność na zasadach ogólnych za szkody wynikłe na terenie budowy.

§ 8

Płatności

1. Strony ustalają, że za wykonanie umowy Wykonawca otrzyma łączne wynagrodzenie w formie ryczałtu w wysokości (słownie: złotych) powiększone o należny podatek VAT.
2. Wykonawca oświadcza, że jest płatnikiem podatku VAT, nr NIP.....
3. Zamawiający oświadcza, że jest płatnikiem podatku VAT, nr
4. Zapłata będzie dokonana przez Zamawiającego przelewem na konto Wykonawcy wskazane w fakturze, z zastrzeżeniem §3 ust. 3 umowy.

§ 9

Prace dodatkowe

1. W przypadku konieczności wykonania prac dodatkowych nieprzewidzianych w umowie, których konieczność wystąpi w toku realizacji umowy, Wykonawca obowiązany jest poinformować o tym fakcie pisemnie Zamawiającego w terminie 7 dni roboczych od wystąpienia takiej konieczności.
2. Wykonawca poinformuje Zamawiającego w terminie przewidzianym w ust. 1 także o przyczynach konieczności przeprowadzenia prac dodatkowych oraz ich zakresie i przedstawi kosztorys prac.
3. Wykonawca jest zobowiązany do wykonania prac dodatkowych opisanych w ust. 1 po ich uprzednim, pisemnym zaakceptowaniu przez Zamawiającego.
4. Rozliczenie robót dodatkowych nastąpi na podstawie zaakceptowanego przez Zamawiającego kosztorysu prac dodatkowych, przedstawionego przez Wykonawcę przed przystąpieniem do wykonywania prac dodatkowych. Kosztorys należy wykonać po obowiązujących w Spółdzielni na dzień wystąpienia robót dodatkowych stawkach do kosztorysowania zatwierdzonych przez Radę Nadzorczą Nowosolskiej Spółdzielni Mieszkaniowej.
5. Koszt prac dodatkowych wykonanych bez pisemnej akceptacji Zamawiającego ponosi w całości Wykonawca i nie może on wówczas dochodzić wynagrodzenia za te prace powołując się na bezpodstawne wzbogacenie Zamawiającego.

§ 10

Odbiór

1. Strony postanawiają, że odbiór częściowy robót będzie następował po zakończeniu każdego z etapów robót budowlanych ulegającego zakryciu.
2. Zamawiający przystąpi do odbioru w terminie 7 dni od daty pisemnego zgłoszenia gotowości do dokonania odbioru przez Wykonawcę.
3. Z czynności odbioru spisany zostanie protokół zawierający wszelkie ustalenia Stron, zastrzeżenia i wady (usterki) oraz terminy wyznaczone do usunięcia stwierdzonych wad (usterek).
4. W przypadku stwierdzenia wad (usterek), które nadają się do usunięcia, Wykonawca dokona ich usunięcia w wyznaczonym w protokole terminie i zgłosi Zamawiającemu pisemnie gotowość do dokonania dodatkowego odbioru w celu potwierdzenia przez Zamawiającego usunięcia uprzednio stwierdzonych wad.

5. W przypadku stwierdzenia wad (usterek), które nie nadają się do usunięcia i które nie uniemożliwiają użytkowania danego obiektu budowlanego zgodnie z jego przeznaczeniem, Zamawiający może odpowiednio obniżyć wynagrodzenie.
6. W przypadku stwierdzenia wad (usterek), które nie nadają się do usunięcia i które uniemożliwiają użytkowanie danego obiektu budowlanego zgodnie z jego przeznaczeniem, Zamawiający może odstąpić od umowy bądź żądać wykonania wadliwie wykonanych prac od początku na koszt Wykonawcy w wyznaczonym terminie lub powierzyć wykonanie wadliwie wykonanych prac innemu podmiotowi na koszt Wykonawcy.
7. Wykonawca zobowiązany jest do zawiadomienia Zamawiającego o usunięciu wad i ustalenia z nim terminu odbioru robót zakwestionowanych.
8. W dniu końcowego odbioru Wykonawca przekaze Zamawiającemu niezbędne świadectwa kontroli jakości; certyfikaty i deklaracje zgodności wymagane przepisami; protokoły badań i sprawdzeń, dokumenty gwarancji producenta na elementy zamontowane, instrukcje obsługi i eksploatacji, oświadczenia kierownika budowy, o których mowa w art. 57 ust. 1 pkt 2 lit. a i b ustawy z 7.07.1994 r. – Prawo budowlane (Dz.U. 2021.2351 z dnia 20.12.2021r ze zm.).
9. Gotowość do odbiorów robót zanikających i ulegających zakryciu Wykonawca będzie zgłaszał inspektorowi nadzoru. Roboty zanikowe muszą być odebrane przez Inspektora nadzoru.

§ 11

Odstąpienie od umowy

1. Jeżeli Wykonawca będzie wykonywał roboty budowlane w sposób wadliwy albo sprzeczny z umową, Zamawiający może wezwać go do zmiany sposobu wykonania i wyznaczyć mu w tym celu odpowiedni termin. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego terminu Zamawiający może od umowy odstąpić ze skutkiem określonym w §13 ust. 2 pkt c) umowy albo powierzyć poprawienie lub dalsze wykonanie prac stronie trzeciej na koszt Wykonawcy.
2. Poza przypadkami wymienionymi w przepisach ogólnych oraz powyższym ustępie Zamawiający może odstąpić od niniejszej umowy również w następujących przypadkach:
 - a) wykonawca ogłosi otwarcie likwidacji, zaistniały podstawy do ogłoszenia upadłości Wykonawcy, lub zgłoszono wniosek o ogłoszenie upadłości, bądź wszczęcie postępowania naprawczego;
 - b) zostanie wydane orzeczenie/decyzja o zajęciu majątku Wykonawcy w stopniu uniemożliwiającym wykonanie przedmiotu niniejszej umowy;
 - c) pomimo dodatkowego pisemnego wezwania ze strony Zamawiającego, Wykonawca nie przestrzega obowiązujących przepisów prawa lub też w inny rażący sposób narusza postanowienia niniejszej umowy;
 - d) w razie niewykonania lub nienależytego wykonania przedmiotu Umowy przez Wykonawcę z przyczyn leżących po jego stronie, w tym zakresie Wykonawca zobowiązuje się ponadto do pokrycia roszczeń osób trzecich z tego tytułu wobec Zamawiającego.
3. Odstąpienie od umowy wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności oraz pisemnego uzasadnienia, które stanowi jego integralną część.

4. W przypadku złożenia oświadczenia o odstąpieniu od umowy Wykonawca zobowiązuje się do:
 - a) przygotowania protokołu stanowiącego inwentaryzację wykonanych prac remontowych na dzień odstąpienia od umowy,
 - b) zabezpieczenia terenu robót budowlanych na własny koszt do czasu protokolarnego przejścia terenu przez Zamawiającego.

§ 12

Gwarancja jakości

1. Wykonawca udziela Zamawiającemu gwarancji jakości na wykonane roboty budowlane na okres..... lat, licząc od dnia odbioru końcowego, z wyłączeniem maszyn, opraw, urządzeń i elementów wyposażenia, na które gwarancja zostanie udzielona zgodnie z warunkami gwarancji ustalonymi przez producenta, a dokumenty gwarancji przekazane Zamawiającemu.
2. Wykonawca jest zobowiązany do niezwłocznego usunięcia wad (usterek) wykonanych prac, jeśli wady te (usterki) ujawnią się w ciągu okresu gwarancji. Strony postanawiają, że termin usunięcia przez Wykonawcę wad stwierdzonych w okresie gwarancyjnym wynosić będzie 7 dni, licząc od dnia zgłoszenia wady.
3. Wykonawca zobowiązany jest do zawiadomienia na piśmie Zamawiającego o usunięciu wad oraz gotowości do dokonania odbioru wykonanych prac uprzednio określonych jako wadliwe. Zamawiający zobowiązuje się do przystąpienia do odbioru wykonanych prac w terminie 7 dni od daty otrzymania zawiadomienia.
4. Jeżeli Wykonawca nie usunie wad w terminie 7 dni od daty ich zgłoszenia przez Zamawiającego, Zamawiający może zlecić usunięcie wad (usterek) stronie trzeciej na koszt Wykonawcy.
5. W przypadku wykonania przez Wykonawcę w ramach udzielonej gwarancji usunięcia zgłoszonych wad (usterek) termin gwarancji w zakresie usuniętych wad biegnie na nowo od chwili dokonania odbioru prac wolnych od wad. Termin gwarancji ponadto ulega przedłużeniu o czas, w ciągu którego wskutek wad Zamawiający nie mógł korzystać z całości lub części obiektu.

§ 13

Kary umowne

1. Strony ustalają odpowiedzialność za niewykonanie lub nienależyte wykonanie umowy w zakresie zobowiązania niepieniężnego w formie kar umownych.
2. Wykonawca zapłaci na rzecz Zamawiającego karę umowną w następujących przypadkach:
 - a) za opóźnienie w przystąpieniu do realizacji przedmiotu umowy w wysokości 0,5 % wynagrodzenia umownego netto za każdy dzień opóźnienia;
 - b) za opóźnienie w usunięciu stwierdzonych wad w wysokości 0,5 % wartości netto robót, za każdy dzień opóźnienia liczony od dnia następującego po dniu wyznaczonym na usunięcie wad;
 - c) w przypadku odstąpienia od umowy przez Zamawiającego lub Wykonawcę z przyczyn leżących po stronie Wykonawcy w wysokości 20 % wynagrodzenia umownego netto;

- e) każdorazowo za niedojście do skutku, zgłoszonego przez Wykonawcę, odbioru robót w wysokości 200 złotych,
3. Zamawiający zapłaci Wykonawcy kary umowne w następujących przypadkach:
- a) za zwłokę w przekazaniu terenu do wykonania zleconych prac w wysokości 0,1 % wynagrodzenia umownego w zakresie danego obiektu za każdy dzień zwłoki;
 - b) za zwłokę w przeprowadzeniu odbioru prac w wysokości 200 złotych za każdy dzień zwłoki licząc od dnia następującego po dniu, w którym miał być dokonany odbiór.
4. Strony zastrzegają sobie prawo do dochodzenia odszkodowania przenoszącego wysokość zastrzeżonej kary umownej na zasadach ogólnych.

§ 14

Poufność

1. Strony umowy zobowiązują się :
- a) zachować w ścisłej tajemnicy informacje dotyczące umowy i jej treści, wszelkie informacje związane z wykonaniem umowy oraz informacje techniczne, technologiczne, ekonomiczne, finansowe, handlowe, prawne i organizacyjne dotyczące drugiej strony niezależnie od formy przekazania tych informacji i ich źródła,
 - b) wykorzystać wymienione informacje jedynie w celach określonych ustaleniami dokonanymi przez strony,
 - c) podjąć wszelkie niezbędne kroki dla zapewnienia, aby żadna z osób otrzymujących informację, nie ujawniła tych informacji ani ich źródła, zarówno w całości, jak i w części osobom trzecim bez uzyskania uprzednio wyraźnego upoważnienia na piśmie od Strony, której informacja dotyczy,
 - d) przetrzymywać i traktować dokumenty uzyskane od drugiej strony w sposób zapewniający ich poufność.
2. Postanowienia ust. 1 niniejszego paragrafu nie będą miały zastosowania w stosunku do tych informacji dotyczących drugiej strony, które :
- a) są opublikowane, znane i urzędowo podane do publicznej wiadomości bez naruszenia postanowień niniejszej umowy,
 - b) zostały przekazane przez osobę trzecią, bez naruszenia jakichkolwiek zobowiązań o nieujawnianiu w stosunku do stron,
 - c) zostaną podane do publicznej wiadomości przez jedną ze stron za uprzednio pisemną zgodą drugiej strony.

§ 15

Klauzula salwatoryjna

1. W przypadku stwierdzenia, że którekolwiek z postanowień Umowy jest z mocy prawa nieważne lub bezskuteczne, okoliczność ta nie będzie miała wpływu na ważność i skuteczność pozostałych postanowień, chyba że z okoliczności wynikać będzie w sposób oczywisty, że bez postanowień nieważnych lub bezskutecznych, Umowa nie zostałaby zawarta.
2. Jeżeli z okoliczności wynikać będzie w sposób oczywisty, że bez postanowień nieważnych lub bezskutecznych Umowa nie zostałaby zawarta, Strony zobowiązane będą niezwłocznie przystąpić do negocjacji zmierzających do zawarcia nowej umowy, której

cel gospodarczy i ekonomiczny będzie równoważny lub maksymalnie zbliżony do celu umowy. Do czasu zakończenia negocjacji, o których mowa w zdaniu poprzednim, Strony zobowiązane będą do realizacji obowiązków przewidzianych w Umowie w takim zakresie, w jakim nie będzie to sprzeczne z bezwzględnie obowiązującymi przepisami prawa oraz słusznymi interesami Stron.

§ 16

Postanowienia końcowe

1. Strony wskazują następujące adresy do doręczeń :
 - a) adres do doręczeń dla Zamawiającego: Nowosolska Spółdzielnia Mieszkaniowa, ul. 1 Maja 16, 67 – 100 Nowa Sól
 - b) adres do doręczeń dla Wykonawcy:
2. W przypadku zmiany adresu którejkolwiek ze stron, zmiany formy prawnej, zmiany w zgłoszeniu działalności lub w innych ważnych dla stosunku umowy przypadkach, każda ze stron jest zobowiązana powiadomić drugą w terminie 14 dni od ich wystąpienia. W razie niepowiadomienia o zmianie adresu, przyjmuje się skuteczność doręczenia na dotychczasowy adres.
3. Strony zgodnie oświadczają, że w przypadku niepodjęcia korespondencji na adresy wskazane w niniejszej umowie lub w powiadomieniach o ich zmianie, takie nadesłanie będzie uznawane przez Strony jako doręczenie korespondencyjne, a oświadczenie woli w niej zawarte jako złożone drugiej stronie.
4. W sprawach nieuregulowanych niniejszą Umową stosuje się przepisy ustawy – Prawo budowlane i Kodeksu cywilnego.
5. Wszelkie zmiany niniejszej Umowy wymagają zawarcia przez Strony aneksu do umowy w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
6. Ewentualne spory mogące wynikać z realizacji niniejszej Umowy Strony powierzają rozstrzygnięciu przez sąd miejscowo właściwy dla siedziby Zamawiającego.
7. Załączniki wymienione w umowie stanowią jej integralną część.
8. Umowę sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, dwa egzemplarze otrzymuje Zamawiający, a jeden otrzymuje Wykonawca.

Zamawiający

Wykonawca