

**U M O W A**

W dniu .....w Warszawie..... pomiędzy:

Robotniczą Spółdzielnią Mieszkaniową „Praga” z siedzibą przy ul. Białostockiej 11, 03-748 Warszawa, wpisaną do Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy KRS pod nr 0000093107, NIP 5250006466, REGON 000491788,

którą reprezentują:

.....  
 .....

zwaną dalej „Zamawiającym”,

a

.....  
 Nr KRS: , NIP , REGON ,

zwaną/zwanym dalej „Wykonawcą”,

dalej łącznie zwani „Stronami”, osobno zaś „Stroną”

została zawarta umowa o następującej treści:

**§ 1**

1. Zamawiający zleca, a Wykonawca przyjmuje do wykonania roboty polegające na .....  
 w budynku przy ul ..... ( „Przedmiot umowy” ).
2. Szczegółowy zakres robót określa zał. nr 1 do niniejszej umowy.
3. Wykonawca zobowiązuje się wykonać wszystkie opisane w zał. 1 roboty budowlane, niezbędne do realizacji Przedmiotu umowy.
4. Strony ustalają termin realizacji robót określonych w ust. 1:  
 rozpoczęcia .....  
 zakończenia .....
5. Strony ustalają etapy robót będące przedmiotem odbioru i fakturowania  
 a).....  
 b) .....  
 c) .....
5. Roboty wykonane będą z materiałów zakupionych przez Wykonawcę:  
 - według kosztorysu ofertowego.

**§ 2**

Wynagrodzenie ryczałtowe za wykonanie Przedmiotu umowy określonego w § 1 niniejszej umowy Strony ustaliły na podstawie zakresu rzeczowego robót wg kosztorysu ofertowego na kwotę

..... (słownie  
 złotych.....) + ..... %

VAT w kwocie ..... zł (słownie złotych: .....

.....)

Razem .....zł (słownie złotych.....

.....)

### § 3

Ustalone przez Strony wynagrodzenie ryczałtowe wymienione w § 2 niniejszej umowy stanowić będzie wynagrodzenie ostateczne i niezmiennie, które obejmuje całość zobowiązań Zamawiającego wynikających z tytułu wykonania przez Wykonawcę zadania określonego w § 1 ust 1.

### § 4

Zamawiający przekaze Wykonawcy:

1. Protokolarnie teren robót do dnia .....
2. Z przekazania terenu budowy Zamawiający sporządzi protokół. Protokół zostanie podpisany przez przedstawicieli obu Stron.
3. Dokumentację projektową robót w dniu podpisania umowy. Dokumentacja stanowi własność Zamawiającego i może być wykorzystana wyłącznie w celu wykonania Przedmiotu umowy zgodnie z przeznaczeniem.
4. Pomieszczenia/teren\* z przeznaczeniem na składowanie narzędzi i materiałów /określone w protokole wprowadzenia.

### § 5

Wykonawca zobowiązuje się do:

1. Wykonania Przedmiotu umowy zgodnie z opisem zawartym w niniejszej umowie oraz zgodnie z:
  - a) dostarczoną dokumentacją projektową,
  - b) kosztorysem ofertowym,
  - c) zaleceniami nadzoru inwestorskiego,
  - d) sztuką budowlaną i przepisami prawa budowlanego.
2. Dokonania wszelkich uzgodnień z Kierownikiem Administracji, w zasobach którego znajduje się obiekt, przed rozpoczęciem oraz w trakcie wykonywania prac.
3. Przestrzegania przepisów bhp, p.poż. i ochrony mienia.

### § 6

1. Wykonawca oświadcza, że w celu realizacji umowy zapewni odpowiednie zasoby techniczne oraz personel posiadający zdolności, doświadczenie, wiedzę oraz wymagane uprawnienia, w zakresie niezbędnym do wykonania przedmiotu umowy, zgodnie ze złożoną Ofertą.
2. Wykonawca oświadcza, że posiada wiedzę i doświadczenie wymagane do realizacji robót budowlanych będących Przedmiotem umowy.

### § 7

1. Zamawiający dokona komisyjnego odbioru robót objętych Przedmiotem umowy. W skład komisji odbioru wchodzi osoby wyznaczone przez Zamawiającego i Wykonawcę, posiadające pisemne pełnomocnictwo do odbioru Przedmiotu umowy. Z prac komisji sporządza się protokół.
2. Zamawiający zobowiązuje się do zwołania komisji odbioru robót w terminie 7 dni od daty pisemnego zgłoszenia przez Wykonawcę robót do odbioru i przeprowadzenia czynności odbioru robót, wraz ze sporządzeniem protokołu odbioru po wykonaniu etapów robót określonych w zał. nr 2.
3. Strony mają obowiązek dokonania częściowego odbioru robót w przypadku: robót zanikowych lub ulegających zakryciu, robót częściowych, przerwy w robotach trwającej dłużej niż 1 miesiąc, zmiany Wykonawcy, w innych uzasadnionych przypadkach określonych przez Zamawiającego.

4. Przed zgłoszeniem gotowości do odbioru końcowego Wykonawca przeprowadza wszystkie wymagane prawem próby i sprawdzenia, zawiadamiając o nich uprzednio Zamawiającego w terminie umożliwiającym udział przedstawicieli Zamawiającego w próbach i sprawdzeniach.
5. Podpisany protokół odbioru końcowego robót jest podstawą do dokonania końcowych rozliczeń Stron.

### § 8

Wykonawca zobowiązany jest, w przypadku prowadzenia robót w lokalach mieszkalnych, do zebrania poświadczeń z podpisem mieszkańca z każdego lokalu o braku zastrzeżeń do wykonanych w lokalu robót lub lokalu użytkowego, według zał. nr 3.

### § 9

Nad prawidłowym przebiegiem robót nadzór będzie sprawował ze strony:

Zamawiającego: ..... nr upr. ....

Wykonawcy: ..... nr upr. ....

### § 10

1. Zapłata wynagrodzenia za wykonane roboty nastąpi na podstawie faktur wystawionych w oparciu o zatwierdzone protokoły odbioru robót, zgodnie z etapami fakturowania jak w zał. nr 2.
2. Faktury za wykonane roboty należy wystawiać na adres:  
.....
3. Zapłata należności następować będzie przelewem na konto Wykonawcy:  
.....  
....., w terminie 21 dni od otrzymania faktury.

### § 11

1. Za wszelkie szkody spowodowane z winy Wykonawcy w majątku Zamawiającego i lokatorów powstałe podczas prowadzenia robót odpowiedzialność ponosi Wykonawca oraz zobowiązuje się do ich niezwłocznego naprawienia.
2. Wykonawca ubezpieczy się we własnym zakresie od odpowiedzialności cywilnej za szkody wyrządzone osobom trzecim, wynikłe w związku z wykonywaniem Przedmiotu umowy. Wykonawca przedłoży Zamawiającemu dokumenty potwierdzające zawarcie umowy ubezpieczenia, w tym w szczególności kopię umowy i polisy ubezpieczenia, nie później niż do dnia przekazania terenu budowy. W przypadku uchybienia przedmiotowemu obowiązowi Zamawiający ma prawo wstrzymać się z przekazaniem terenu budowy do czasu ich przedłożenia, co nie powoduje wstrzymania biegu terminów umownych w zakresie wykonania Umowy przez Wykonawcę.
3. Wykonawca ponosi odpowiedzialność za jakość wykonywanych robót budowlanych oraz za jakość zastosowanych do robót materiałów.

### § 12

W przypadku nie wykonania lub nienależytego wykonania umowy Strony stosować będą kary umowne według następujących zasad:

1. Wykonawca zapłaci Zamawiającemu karę umowną:
  - a) za zwłokę w oddaniu Przedmiotu umowy w wysokości 0,2% wartości Przedmiotu umowy (lub jego części) za każdy dzień zwłoki w oddaniu,

- b) za zwłokę w usunięciu wad stwierdzonych w czasie odbioru oraz w okresie gwarancji i rękojmi w wysokości 0,2% wynagrodzenia umownego za elementy roboty (lub pracy) dotknięte wadami za każdy dzień zwłoki w stosunku do terminu ustalonego między Stronami,
  - c) za odstąpienie od umowy przez Zamawiającego z przyczyn leżących po stronie Wykonawcy w wysokości 10% wartości Przedmiotu umowy,
  - d) w razie odstąpienia przez Wykonawcę od realizacji umowy Wykonawca płaci karę w wysokości 10% całego wynagrodzenia umownego.
2. Zamawiający uiszcza Wykonawcy karę pieniężną w wysokości 0,2% wartości robót realizowanych za każdy dzień opóźnienia w przekazaniu terenu budowy.
  3. Strona, która naruszyła postanowienia umowy zapłaci karę pieniężną drugiej Stronie w terminie 21 dni od daty otrzymania wezwania do zapłaty.
  4. Zamawiający w razie opóźnienia w zapłacie kary może potrącić należną mu kwotę z dowolnej należności Wykonawcy.
  5. Wykonawca w razie opóźnienia Zamawiającego w zapłacie kary może dochodzić zapłaty na zasadach ogólnych.

### § 13

Niezależnie od kar umownych Strony mogą dochodzić odszkodowania uzupełniającego na zasadach ogólnych w przypadku, gdy szkoda przekracza wysokość kar umownych.

### § 14

1. Brak dostawy prądu lub materiałów, których dostarczenie leży po stronie Zamawiającego, potwierdzone przez inspektora nadzoru wpisem do dziennika budowy, jest podstawą dla Wykonawcy do żądania od Zamawiającego zawarcia aneksu do niniejszej umowy w sprawie przesunięcia terminu realizacji umowy.
2. Wykonawca nie ma prawa wykonywania podłączeń odbiorników energii elektrycznej do sieci 220/380V na terenie obiektów RSM „Praga” bez zgody użytkownika lokalu. Potrzebę podłączenia należy zgłosić inspektorowi nadzoru.
3. Wykonawca zobowiązany jest na bieżąco własnymi środkami usuwać z terenu gruz, odpady nieużytkowe, na miejsce wskazane przez inspektora nadzoru.
4. Na terenie obiektu Wykonawca będzie utrzymywał porządek pozwalający mieszkańcom na normalną eksploatację i jego użytkowanie.

### § 15

1. Każdej ze Stron przysługuje prawo odstąpienia od umowy, w przypadku udowodnionego rażącego naruszenia przez drugą Stronę podstawowych postanowień umowy, a w szczególności:
  - a) Zamawiającemu przysługuje prawo odstąpienia od umowy, w przypadku:
    - wszczęcia postępowania upadłościowego lub likwidacyjnego w stosunku do Wykonawcy,
    - nie podjęcia przez Wykonawcę realizacji robót w ciągu 15 dni od daty umownego terminu ich rozpoczęcia, mimo wypełnienia swych obowiązków przez Zamawiającego oraz dodatkowego wezwania,
    - wykonywania przez Wykonawcę robót niezgodnie z dokumentacją projektową, kosztorysem ofertowym i uwagami Zamawiającego wpisanymi do dziennika budowy - po uprzednim pisemnym ustaleniu terminu usunięcia nieprawidłowości,
    - przerwy w robotach z winy Wykonawcy trwającej ponad 15 dni,
    - gdy opóźnienia robót wynoszą z winy Wykonawcy ponad 15 dni w stosunku do ustalonego harmonogramu wykonywania prac.
  - b) Wykonawcy przysługuje prawo do odstąpienia od umowy w przypadku nie udostępnienia przez Zamawiającego terenu budowy przez okres 15 dni w stosunku do terminu umownego.

2. Odstąpienie od umowy powinno nastąpić w formie pisemnej z podaniem uzasadnienia.
3. W razie odstąpienia od umowy Wykonawca przy udziale Zamawiającego sporządzi protokół inwentaryzacji robót w toku na dzień odstąpienia oraz:
  - a) zabezpieczy przerwanie robót w zakresie wzajemnie uzgodnionym na koszt strony, która spowodowała odstąpienie od umowy,
  - b) sporządzi wykaz materiałów, urządzeń i konstrukcji, które nie mogą być wykorzystane przez Wykonawcę, jeżeli odstąpienie od umowy spowodował Zamawiający,
  - c) sporządzi wykaz materiałów, urządzeń i konstrukcji, które mogą być wykorzystane przez Wykonawcę, jeżeli odstąpienie od umowy spowodował Zamawiający,
  - d) wezwie Zamawiającego do dokonania odbioru wykonanych robót w toku i robót zabezpieczających, jeżeli odstąpienie od umowy nastąpi z przyczyn, za które Wykonawca nie odpowiada.
4. Powyższe postanowienia nie ograniczają praw stron umowy do prawa odstąpienia od niniejszej umowy na podstawie przepisów Kodeksu Cywilnego.

### § 16

1. Wykonawca wniesie najpóźniej do dnia podpisania umowy zabezpieczenie należytego wykonania umowy w wysokości ..... zł (słownie: ....). Zabezpieczenie to gwarantuje wykonanie robót zgodnie z umową oraz służy do pokrycia roszczeń z tytułu rękojmi i gwarancji za wykonane roboty.
2. Kwota zabezpieczenia pozostaje na koncie Zamawiającego, oprocentowanym wg stopy procentowej dla wkładów a'vista w banku, w którym Zamawiający ma konto.
3. Zabezpieczenie, o którym mowa w ust. 1 zostanie zwrócone w ciągu 14 dni po upływie okresu rękojmi na podstawie komisyjnego protokołu usunięcia wad lub po okresie gwarancji, gdy jest dłuższy niż okres rękojmi.
4. Strony umowy dopuszczają możliwość zabezpieczenia należytego wykonania umowy w formie gwarancji bankowej (lub ubezpieczeniowej) udzielonej na zlecenie Wykonawcy, której suma nie może być niższa niż kwota, o której mowa w ust.1.
5. Wykonawca przedłoży najpóźniej w 7 dni od podpisania umowy stosowny dokument gwarancji bankowej (lub gwarancji ubezpieczeniowej), która będzie stanowić zabezpieczenie należytego wykonania niniejszej umowy oraz służyć do pokrycia roszczeń i gwarancji za wykonane roboty. Niedochowanie terminu, o którym mowa w zdaniu poprzedzającym stanowić może dla Zamawiającego podstawę do rozwiązania umowy bez zachowania terminu wypowiedzenia oraz dochodzenia wszelkich odszkodowań lub kar za niewykonane lub nienależyte wykonanie umowy.

### § 17

1. Strony ustalają, że okres gwarancyjny na wykonane przez Wykonawcę roboty wynosi ..... miesięcy. Wykonawca zobowiązuje się w okresie gwarancji dokonać przeglądu wykonanych robót wspólnie z inspektorem nadzoru i zgłosić uwagi dotyczące prawidłowości eksploatacji.
2. Wykonawca zobowiązuje się do nieodpłatnego usunięcia wszystkich usterek ujawnionych w okresie gwarancji.
3. Jeżeli Wykonawca nie usunie wad ujawnionych w okresie rękojmi lub gwarancji jakości w określonym przez Zamawiającego terminie, uwzględniającym możliwości techniczne lub technologiczne dotyczące usunięcia wady, Zamawiający, po uprzednim zawiadomieniu Wykonawcy, jest uprawniony do zlecenia usunięcia wad podmiotowi trzeciemu na koszt i ryzyko Wykonawcy.

**§ 18**

1. W przypadku stwierdzenia przez Zamawiającego wykonywania robót niezgodnie z umową lub ujawnienia powstałych z przyczyn obciążających Wykonawcę wad w robotach stanowiących Przedmiot umowy, Zamawiający jest uprawniony do żądania usunięcia przez Wykonawcę stwierdzonych nieprawidłowości lub wad w określonym, odpowiednim technicznie terminie nie dłuższym niż 7 dni roboczych. Koszt usunięcia nieprawidłowości lub wad ponosi Wykonawca.
2. Jeżeli dla ustalenia wystąpienia wad i ich przyczyn niezbędne jest dokonanie prób, badań, odkryć lub ekspertyz, Zamawiający może polecić Wykonawcy dokonanie tych czynności na koszt Wykonawcy.
3. Jeżeli Wykonawca nie usunie wad w terminie wyznaczonym zgodnie z ust. 1., Zamawiający może zlecić usunięcie wad przez osoby trzecie na koszt i ryzyko Wykonawcy (wykonanie zastępcze) i potrącić poniesione w związku z tym wydatki z wynagrodzenia Wykonawcy.

**§ 19**

Strony mają prawo do przedłużenia terminu zakończenia robót o okres trwania przyczyn, z powodu których będzie zagrożone dotrzymanie terminu zakończenia robót, w następujących sytuacjach:

- a) gdy wystąpią niekorzystne warunki atmosferyczne uniemożliwiające prawidłowe wykonanie robót, w szczególności z powodu technologii realizacji prac określonej: umową, normami lub innymi przepisami, wymagającej konkretnych warunków atmosferycznych, jeżeli konieczność wykonania prac w tym okresie nie jest następstwem okoliczności, za które Wykonawca ponosi odpowiedzialność,
- b) gdy wystąpi konieczność wykonania robót zamiennych lub innych robót niezbędnych do wykonania Przedmiotu umowy ze względu na zasady wiedzy technicznej, które wstrzymują lub opóźniają realizację Przedmiotu umowy, wystąpienia niebezpieczeństwa kolizji z planowanymi lub równolegle prowadzonymi przez inne podmioty inwestycjami w zakresie niezbędnym do uniknięcia lub usunięcia tych kolizji,
- c) wystąpią opóźnienia w dokonaniu określonych czynności lub ich zaniechanie przez właściwe organy administracji państwowej, które nie są następstwem okoliczności, za które Wykonawca ponosi odpowiedzialność,
- d) gdy wystąpią opóźnienia w wydawaniu decyzji, zezwoleń, uzgodnień, itp., do wydania których właściwe organy są zobowiązane na mocy przepisów prawa, jeżeli opóźnienie przekroczy okres, przewidziany w przepisach prawa, w którym ww. decyzje powinny zostać wydane oraz nie są następstwem okoliczności, za które Wykonawca ponosi odpowiedzialność,
- e) jeżeli wystąpi brak możliwości wykonywania robót z powodu nie dopuszczenia do ich wykonywania przez uprawniony organ lub nakazania ich wstrzymania przez uprawniony organ, z przyczyn niezależnych od Wykonawcy,
- f) wystąpienia Siły wyższej uniemożliwiającej wykonanie Przedmiotu umowy zgodnie z jej postanowieniami.

**§ 20**

1. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego.
2. Wszelkie spory wynikłe z postanowień niniejszej umowy podlegają rozstrzygnięciu przez sąd właściwy dla siedziby Zamawiającego.

**§ 21**

Zmiany postanowień niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

**§ 22**

Umowę sporządzono w 2 jednobrzmiących egzemplarzach, z których 1 **egz.** otrzymuje Zamawiający, a 1 **egz.** Wykonawca.

**Wykaz załączników:**

1. Zakres robót (kosztorys);
2. Etapy odbioru i fakturowania robót;
3. Oświadczenie właściciela lokalu, w którym przeprowadzono roboty budowlane (*jeśli dotyczy*)..
4. Gwarancja bankowa lub gwarancja ubezpieczeniowa

\* niepotrzebne skreślić

**ZAMAWIAJĄCY:**

**WYKONAWCA:**