Umowa

zawarta w dniu ……2025 r. w Warszawie pomiędzy:

I Żoliborską Spółdzielnią Mieszkaniową z siedzibą w Warszawie ul. Kochanowskiego 33A lok.55 zarejestrowaną w Sądzie Rejonowym dla m.st. Warszawy XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod KRS nr 0000138601 zwaną w dalszej części umowy „Zamawiającym", w imieniu której działają:

1. Anna Grabowska - Prezes Zarządu,
2. Iwona Bartosińska - Zastępca Prezesa,

a

a firmą ..... z siedzibą w……., ul. ……
wpisaną do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy w dla ……, …. Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS …….., NIP: …….
reprezentowaną przez:
……..
,

§1

1. Przedmiotem umowy jest **remont balkonów szt.4 z posadzką z płytek ceramicznych na wspornikach RENOPAD PRO i jednego tarasu na parterze budynku Kochanowskiego 31 kl. 2.** prace mają być wykonane zgodnie zakresem robót do niniejszej umowy oraz przepisami i zasadami wiedzy technicznej.
2. Wykonawca będzie wykonywał prace w terminach i zakresach określonych przez Zamawiającego, w czasie realizacji umowy (§ 2 pkt. 1, 2).
3. Szczegółowy zakres robót ujęty został w kosztorysach ofertowych stanowiących **Zał. nr 3** do umowy. Celem usunięcia wątpliwości Wykonawca podjął się realizacji wszelkich robót, prób, sprawdzeń, atestów które okażą się konieczne dla realizacji przedmiotu umowy.
4. Prace remontowe prowadzone będą przy założeniu ciągłości funkcjonowania obiektu.
5. Wykonawca zobowiązuje się do wykonania przedmiotu umowy z materiałów własnych. Wszystkie zastosowane materiały muszą odpowiadać wymogom wyrobów dopuszczonych do obrotu i stosowania w budownictwie na podstawie przepisów Prawa budowlanego i posiadać ważne świadectwa jakości i aprobaty wydane przez Instytut Techniki Budowlanej. Świadectwa i aprobaty na materiały do wbudowania Wykonawca zobowiązany jest dostarczyć Zamawiającemu przed ich wbudowaniem. Jeżeli materiały nie są zgodne z przedstawionymi świadectwami lub aprobatami lub Umową, Wykonawca na swój koszt dokona ich usunięcia i wymiany na spełniające powyższe wymogi.
6. Wykonawca wykonuje przedmiot umowy własnymi siłami. Na ewentualne zatrudnienie podwykonawcy musi uzyskać uprzednią pisemną, pod rygorem nieważności, zgodę Zamawiającego. Wykonawca przed zaangażowaniem podwykonawcy przedstawi Zamawiającemu projekt umowy z zakresem zlecanych prac oraz wynagrodzeniem, referencje podwykonawcy wystawione od co najmniej 3 podmiotów, kopię polisy ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej podwykonawcy na kwotę co najmniej 200 000 zł. Za działania lub

zaniechania podwykonawcy Wykonawca odpowiada bez ograniczeń jak za działania lub zaniechania własne.

7. Praca sprzętu technologicznego, prace przygotowawcze, uprzątnięcie terenu po zakończeniu robót, ubezpieczenia, gwarancje, koszty materiałów, podatki i wszelkie inne koszty, uwzględniane są w cenie wykonania robót.

§ 2

1. Rozpoczęcie robót nastąpi do dnia ……..2025 r
2. Zakończenie robót

……8 § 2

5. Wartość robót, o których mowa w ustępie 1 zostanie obniżona lub zwiększona w przypadku zmniejszenia lub zwiększenia objętego umową zakresu robót, uzgodnionego przez strony. W przypadku odstąpienia od wykonania części robót określonych w umowie, wynagrodzenie ulega zmniejszeniu o kosztorysową wartość robót, od których wykonania odstąpił Zamawiający.

§ 4

1. Uzgadnia się następujący sposób rozliczenia wykonywanych robót:
   a) Rozliczenie robót objętych umową dokonywane będzie na podstawie prawidłowo wystawionych przez Wykonawcę faktur, których podstawą będzie protokół odbioru robót podpisany przez przedstawicieli stron. Protokoły częściowego i końcowego bezusterkowego odbioru robót objętych niniejsza umową, wymagają potwierdzenia podpisem przez inspektora nadzoru.
   b) Należne Wykonawcy wynagrodzenie przekazywane będzie przelewem na konto Wykonawcy **nr …….** w terminie 14 dni od daty otrzymania przez Zamawiającego prawidłowo wystawionej faktury.
   Za datę płatności strony przyjmują datę złożenia przez Zamawiającego dyspozycji przelewu na rachunek Wykonawcy należnego mu wynagrodzenia.
2. Za nieterminowe regulowanie należności płatniczych przez Zamawiającego Wykonawcy przysługuje prawo naliczenia odsetek ustawowych za zwłokę.

§ 5

1. Realizacja ewentualnych robót dodatkowych, lub zamiennych których nie dało się przewidzieć w chwili zawierania umowy następować może na podstawie protokołu konieczności i po podpisaniu przez Zamawiającego pisemnego, pod rygorem nieważności, zlecenia na ich wykonania.
2. Rozliczenie za zlecone, wykonane i odebrane roboty dodatkowe następować będzie na podstawie kosztorysu powykonawczego sporządzonego przez Wykonawcę i zweryfikowanego przez Inspektora Nadzoru ze strony Zamawiającego.
3. Zasady odbiorów i regulowanie należności za wykonane roboty dodatkowe podlegają rygorom tej umowy jak za roboty podstawowe, z tym że faktura za roboty dodatkowe zostanie opłacona oddzielnie.

§ 6

1. W przypadku stwierdzenia nieprawidłowości i wad w wykonywanych robotach lub użycia materiałów, których stosowanie może spowodować nieprawidłowe wykonanie przedmiotu niniejszej umowy, Zamawiający może żądać od Wykonawcy usunięcia w/w nieprawidłowości i wad oraz wymiany użytych przez Wykonawcę materiałów na wolne od wad. W takim przypadku Inspektor Nadzoru zgłasza w protokole częściowego lub końcowego odbioru robót żądanie usunięcia w/w nieprawidłowości lub wad w terminie przez siebie wyznaczonym. W w/w sytuacji termin wypłaty wynagrodzenia określony w § 4 ust 1 pkt. b) liczy się od daty usunięcia przez Wykonawcę w/w nieprawidłowości .
2. W sytuacji określonej w ust. 1, Wykonawcy służy prawo zgłoszenia Zamawiającemu na piśmie w terminie 3 dni od daty stwierdzenia przez Inspektora Nadzoru w protokołach nieprawidłowości, żądania powołania komisji, której zadaniem będzie ocena zarzutów wadliwego wykonania przez niego robót lub zastosowania wadliwych materiałów. Komisję powołuje Zamawiający. W jej skład wchodzi rzeczoznawca budowlany specjalizujący się w dziedzinie objętej przedmiotem niniejszej umowy. Koszty powołania takiej komisji ponosi

Wykonawca. O powołaniu komisji, terminie i miejscu planowanych oględzin Zamawiający zawiadamia Wykonawcę listem poleconym co najmniej na 2 dni przed datą oględzin, wzywając go do wzięcia udziału w w/w czynnościach. Z czynności oględzin komisji sporządza się protokół, w którym wpisuje się stwierdzone wady i zastrzeżenia Zamawiającego oraz uwagi Wykonawcy. Nieobecność Wykonawcy, prawidłowo powiadomionego, przez w/w czynnościach komisji, nie stanowi przeszkody do ich przeprowadzenia. W przypadku wydania opinii potwierdzającej wadliwość wykonanych robót lub użycia wadliwych materiałów do ich wykonania Zamawiający wyznacza Wykonawcy termin do ich usunięcia.

3. W przypadku nie usunięcia przez Wykonawcę w terminie wad i nieprawidłowości stwierdzonych w trybie określonym w ust.2 , Zamawiającemu służy prawo do złożenia zlecenia innemu podmiotowi usunięcia w/w wad i nieprawidłowości na koszt i ryzyko Wykonawcy i prawo rozwiązania z Wykonawcą niniejszej umowy ze skutkiem natychmiastowym. Prawo do złożenia zlecenia innemu podmiotowi wykonania czynności opisanych wyżej służy Zamawiającemu również w przypadku nie zgłoszenia przez Wykonawcę żądania powołania komisji w sytuacji określonej w ust. 1, odmowy lub nie usunięcia w terminie wyznaczonym przez Zamawiającego wad i nieprawidłowości w wykonanych robotach. Zamawiający zastrzega sobie również prawo dochodzenia odszkodowania z w/w przyczyn.

§ 7

1. Wykonawca ponosi pełną odpowiedzialność i pokrywa wszystkie koszty związane z powstaniem szkód powstałych przy wykonywaniu prac.
2. Wykonawca zawarł z ubezpieczycielem ……, ważną do ……roku w …….. umowę ubezpieczenia oc, nr polisy……**.** W przypadku wygaśnięcia polisy w trakcie trwania niniejszej umowy Wykonawca zobowiązuje się do jej przedłużenia do czasu obowiązywania umowy i przedłożenia Zamawiającemu oryginału nowej polisy, na co najmniej siedem dni przed wygaśnięciem polisy, o której mowa wyżej, w przeciwnym wypadku Zamawiający ubezpieczy Wykonawcę w opisanym wyżej zakresie i obciąży go kwotą ubezpieczenia. Na powyższe Wykonawca wyraża zgodę. W przypadku wykorzystania części sumy polisy Wykonawca niezwłocznie zawiadomi o takim fakcie Zamawiającego i podwyższy sumę polisy o wypłaconą jej cześć.
3. Wykonawca jest zobowiązany do:
   a) Wykonywania przedmiotu umowy w zakresie określonym w § 1, zgodnie z zasadami sztuki budowlanej, oraz warunkami technicznymi wykonania i odbioru robót budowlano – montażowych,
   b) Zapewnienia na czas realizacji robót kierownika robót,
   c) Właściwego zabezpieczenia obszaru, na którym prowadzone będą prace. Nie wykonanie tego zobowiązania, może stać się podstawą do naliczania przez Zamawiającego kary umownej w wysokości 10% wynagrodzenia brutto którym mowa w §3 ust. 1 umowy,
   d) Utrzymania obiektu w należytym stanie,
   e) Zatrudnienia w związku z wykonywaniem robót pracowników, którzy posiadają odpowiednie kwalifikacje zawodowe oraz odpowiednie przeszkolenie w zakresie przepisów BHP, pozwolenie na pobyt i pracę,
   f) Zawarcia odpowiednich umów ubezpieczeniowych na czas realizacji robót wskazanych w umowie,
   g) Do przywrócenia terenu placu budowy do stanu przed rozpoczęciem przebudowy (odtworzenie dróg , zieleni i stanu pierwotnego)
   h) Do każdorazowego uprzątnięcia na koszt własny miejsca robót z odpadów i narzędzi po zakończeniu dnia pracy, a po całkowitym zakończeniu robót do przywrócenia terenów otaczających miejsca, w których były prowadzone prace, do stanu pierwotnego. W przypadku nie wykonania powyższego Zamawiający zleci Firmie zewnętrznej, uprzątnięcie miejsca prac i doprowadzenia go do stanu pierwotnego, na koszt Wykonawcy.

i) Stosowania się do porządku obowiązującego na terenie osiedla.

4. Zamawiający zobowiązany jest do współdziałania z Wykonawcą w zakresie realizacji przedmiotu umowy, a w szczególności do:
   a) Zapewnienia na własny koszt sprawowania nadzoru inwestorskiego,
   b) Wskazania i zapewnienia Wykonawcy punktu poboru wody oraz energii elektrycznej za zużycie, które Wykonawca rozlicza się indywidualnie z Zamawiającym na podstawie odrębnego porozumienia, wg. wskazań wodomierza, licznika energii lub ryczałtem,
   c) Dokonywania odbiorów częściowych robót,
   d) Dokonania potwierdzenia gotowości robót do odbioru końcowego przez inspektora nadzoru w terminie 7 dni roboczych licząc od daty zgłoszenia przez Wykonawcę faktu zakończenia całości robót objętych zakresem niniejszej umowy odrębnym pismem skierowanym do Zamawiającego.
   e) Dokonania odbioru końcowego robót, będących przedmiotem nin. umowy.

§ 8

Odbiory w ramach realizacji przedmiotu umowy będą dokonywane na stępujących zasadach:

a) Dla robót zanikowych – w terminie do 2 dni roboczych od ich zgłoszenia do odbioru Zamawiającemu na piśmie.
b) Odbiory częściowe - w terminie 5 dni roboczych (bez sobót) od daty zgłoszenia do odbioru Zamawiającemu na piśmie.
c) Odbiór końcowy – w terminie 7 dni roboczych (bez sobót) od dnia potwierdzenia gotowości robót do odbioru przez Inspektora Nadzoru.
d) Z czynności odbioru sporządza się protokół podpisany przez strony. Protokół ten stanowi podstawę końcowego rozliczenia przedmiotu umowy i wystawienia przez Wykonawcę faktury końcowej.

§ 9

Kierujący robotami z ramienia Wykonawcy będzie:……
Inspektorem Nadzoru z ramienia Zamawiającego będzie: ……..
Zmiana osoby sprawującej nadzór autorski, kierującej robotami jak i zmiana osoby inspektora nadzoru nie powoduje konieczności sporządzania aneksu. O dokonanej zmianie strony informuję się wzajemnie w formie pisemnej.

§ 10

1. Uprawnionym z tytułu gwarancji jest Zamawiający z siedzibą w Warszawie, ul. Kochanowskiego 33a, 01-864 Warszawa.

2. **Wykonawca udziela gwarancji** na wykonane roboty (materiały i usługi) **na ……. miesięczny okres** gwarancyjny. Zamawiający może dochodzić roszczeń z tytułu gwarancji lub rękojmi za Wady także po upływie okresu gwarancji lub rękojmi, jeżeli Wady powstały przed upływem tych terminów.

3. Bieg okresów gwarancyjnych rozpoczyna się po podpisaniu bezusterkowego protokołu odbioru końcowego robót.

4. W ramach gwarancji Zamawiającemu przysługuje roszczenie o nieodpłatne usunięcie Wad ujawnionych w okresie gwarancyjnym bez względu na związane z tym koszty.

5. Zamawiający zgłasza Wadę pisemnie Wykonawcy, który w ciągu 7 dni roboczych informuje o terminie przystąpienia do usunięcia Wady.

6. Ujawnione w okresie gwarancyjnym Wady będą niezwłocznie usuwane przez Wykonawcę, w terminie nie dłuższym niż 14 dni od ich zgłoszenia. Jeżeli usunięcie wady nie będzie możliwe we wskazanym powyżej terminie Wykonawca zwróci się do Zamawiającego z wnioskiem o jego przedłużenie, przy czym Wykonawca dołoży należytej staranności, aby usunąć Wady w możliwie najkrótszym terminie.

7. W przypadku ujawnienia się w okresie gwarancyjnym Wady, okres gwarancyjny zostaje przedłużony o okres od momentu zgłoszenia Wady do momentu jej skutecznego usunięcia.

8. W przypadku wystąpienia w okresie gwarancyjnym Wady w obiekcie Wykonawca przystąpi niezwłocznie do jej usuwania od otrzymania powiadomienia przekazanego w jakiejkolwiek formie np. pisemnego, ustnego, telefonicznego, potwierdzonego faksem lub przez osobiste doręczenie pisma. Po bezskutecznym upływie terminu do usunięcia wady wskazanego w ust 6 oraz w sytuacji zagrażającej życiu ludzkiemu lub mogącej spowodować znaczne straty finansowe, Zamawiający może natychmiast przystąpić do usuwania wady na koszt i ryzyko Wykonawcy.

9. Wykonawca jest również zobowiązany do naprawienia wszelkich szkód będących normalnym następstwem Wad, za które odpowiada, spowodowanych Wadą, która ujawni się w okresie gwarancyjnym.

10. W okresie obowiązywania gwarancji Wykonawca na własny koszt będzie uczestniczył w przeglądach gwarancyjnych przeprowadzanych przez Zamawiającego co 12 miesięcy. W ostatnim miesiącu okresu gwarancyjnego Wykonawca zorganizuje na własny koszt przegląd gwarancyjny z udziałem zaproszonych przez Zamawiającego rzeczoznawców oraz bezpośrednich użytkowników.

11. W ostatnim miesiącu obowiązywania gwarancji, Zamawiający powoła komisję odbioru pogwarancyjnego, do której zaproszony zostanie Wykonawca. Komisja dokona oceny stanu zrealizowanych robót, materiałów i urządzeń oraz wskaże ewentualne Wady i wyznaczy termin na ich usunięcie. Po usunięciu wszystkich stwierdzonych Wad przed upływem okresu obowiązywania gwarancji Zamawiający podpisze protokół pogwarancyjnego odbioru.

12. Zabezpieczeniem wykonania przez Wykonawcę obowiązków wynikających z udzielonej gwarancji stanowi gwarancja bankowa/ kaucja zabezpieczająca, o których mowa w § 12 Umowy. Jeżeli Wykonawca nie usunie zgłoszonej Wady w terminach określonych powyżej, Zamawiający zleci jej usunięcie osobie trzeciej na koszt i ryzyko Wykonawcy, wykorzystując w celu pokrycia kosztów z tym związanych powołane powyżej zabezpieczenia.

13. Ponadto po bezskutecznym upływie wspomnianych terminów na usunięcie Wady, Zamawiający jest uprawniony do żądania od Wykonawcy zapłaty kary umownej w wysokości 0,2 % wynagrodzenia, określonego w § 3 ust. 1, za każdy dzień opóźnienia w usunięciu Wad.

14. Zamawiający i Wykonawca ustalają odpowiedzialność Wykonawcy z tytułu rękojmi za wady na okres 60 miesięcy.

§ 11

1. Strony oświadczają, że w przypadku niewykonania lub nienależytego wykonania przedmiotu umowy będą stosować kary umowne:
   a) Wykonawca zapłaci Zamawiającemu karę umowną:
   - za opóźnienie w oddaniu przedmiotu umowy (odbiory częściowe i końcowe), w wysokości 0,5% wynagrodzenia umownego brutto za każdy rozpoczęty dzień opóźnienia,
   - za opóźnienie w usunięciu wad, stwierdzonych przy odbiorze lub w okresie gwarancji lub rękojmi w wysokości 0,50% wynagrodzenia umownego brutto za każdy rozpoczęty dzień opóźnienia,
   - za odstąpienie od umowy przez Wykonawcę, odszkodowanie w wysokości 20% wynagrodzenia umownego brutto,
   - w razie odstąpienia od umowy przez Zamawiającego na skutek okoliczności za które odpowiada Wykonawca, karę w wysokości 20% wynagrodzenia umownego brutto,
   - w razie niewykonania przez Wykonawcę przedmiotu umowy, w całości lub części albo w razie rażącego naruszenia jej postanowień Wykonawca zapłaci Zamawiającemu karę umowną w wysokości 20% wartości netto niewykonanych prac.

   b) Zamawiający zapłaci Wykonawcy karę umowną w wysokości do 20 % wynagrodzenia umownego brutto za odstąpienie od umowy z powodu okoliczności za które winę ponosi Zamawiający.
2. W sytuacji gdy Wykonawca dopuszcza się opóźnienia z wykonaniem przedmiotu umowy powyżej 7 dni lub zatrudnia podwykonawców bez zgody Zamawiającego albo wykonuje prace w sposób sprzeczny z umowę i mimo wezwania do należytego wykonania umowy nie stosuje się do wezwania Zamawiający może rozwiązać niniejszą umowę ze skutkiem natychmiastowym.
3. Jeżeli kary umowne nie pokryją poniesionych szkód, strony mogą dochodzić odszkodowania uzupełniającego w oparciu o przepisy kodeksu cywilnego.
4. W celu uniknięcia wątpliwości Strony zgodnie stwierdzają, że dniem wykonania przedmiotu umowy jest dzień zgłoszenia, w sposób określony umową, wykonania wszystkich prac objętych umową, pod warunkiem ich bezusterkowego i bez wad odbioru przez Zamawiającego, w sposób określony w niniejszej umowie. W przypadku zobowiązania Wykonawcy przez Zamawiającego**,** do usunięcia wad i usterek powyższy zapis stosuje się odpowiednio od dnia zgłoszenia usunięcia wszystkich wad i usterek.

§ 12

1. W terminie 14 dni od podpisania Umowy, Wykonawca dostarczy Zamawiającemu, gwarancję bankową lub ubezpieczeniową dobrego i terminowego wykonania Umowy, bezwarunkową, nieodwołalną, płatną na pierwsze żądanie (zwana dalej „Gwarancją") na kwotę odpowiadającą 5% (pięć procent) wynagrodzenia brutto, określonego w §3 ust1 sporządzoną według wzoru zaakceptowanego przez Zamawiającego, ważną od dnia jej wystawienia do dnia, w którym upłynie …… miesięczny okres od dnia sporządzenia protokołu odbioru końcowego robót. W przypadku robót dodatkowych Wykonawca najpóźniej przed dniem rozpoczęcia takich robót przedstawi gwarancję bankową lub ubezpieczeniową odpowiadającą powyższym warunkom na kwotę stanowiącą 10% wynagrodzenia za roboty dodatkowe. Niedostarczenie przez Wykonawcę gwarancji uprawnia Zamawiającego do skorzystania z prawa odstąpienia od Umowy z winy Wykonawcy.
2. Gwarancja zostanie wystawiona przez bank lub ubezpieczyciela z siedzibą w Rzeczypospolitej Polskiej wybrany przez Wykonawcę i zaakceptowany przez Zamawiającego.

3. Jeżeli Wykonawca nie przedstawi Zamawiającemu w terminie wskazanym w ust. 1 powyżej gwarancji bankowej/ubezpieczeniowej, spełniającej kryteria opisane w ust. 1. powyżej, Wykonawca zobowiązany będzie do niezwłocznej wpłaty na konto Zamawiającego zabezpieczenia w formie pieniężnej (kaucji zabezpieczającej) w kwocie wskazanej w ust. 1 powyżej. Niedokonanie wpłaty kaucji zabezpieczającej przez Wykonawcę uprawnia Zamawiającego do potrącenia kwoty wskazanej w ust. 1 powyżej z kwot należnych Wykonawcy na podstawie faktur VAT wystawionych przez Wykonawcę i zatrzymania tej kwoty tytułem kaucji zabezpieczającej lub do odstąpienia od niniejszej umowy z winy Wykonawcy w terminie 30 dni od dnia bezskutecznego upływu wyznaczonego przez Zamawiającego dodatkowego terminu na zapłatę kaucji zabezpieczającej.
4. Określona w ust. 3 kwota kaucji zabezpieczającej zwrócona zostanie Wykonawcy w terminie 14 dni od upływu … miesięcznego okresu od dnia sporządzenia protokołu odbioru końcowego robót.
5. Zamawiający może zaspokoić z gwarancji bankowej/ubezpieczeniowej/ kaucji zabezpieczającej wszelkie roszczenia, które przysługują mu względem Wykonawcy w związku z niewykonaniem lub nienależytym wykonaniem umowy, karami umownymi, roszczeniami Podwykonawców o wynagrodzenie, wykonaniami zastępczymi, roszczeniami z gwarancji oraz rękojmi.

§ 13

W sprawach nie uregulowanych niniejszą umową stosuje się odpowiednio przepisy Kodeksu Cywilnego i Prawa budowlanego oraz innych stosownych przepisów.

§ 14

Wszelkie spory wynikające z realizacji niniejszej umowy będą rozstrzygane przez Sąd powszechny właściwy miejscowo dla siedziby Zamawiającego.

§ 15

Zmiany i uzupełnienia niniejszej umowy mogą być dokonywane za zgodną wolą stron wyrażoną w formie pisemnej, pod rygorem ich nieważności.

§ 16

Umowę niniejszą sporządzono w czterech jednobrzmiących egzemplarzach, po dwie dla każdej ze stron.

Załączniki:

1. Wpis do ewidencji działalności gospodarczej Wykonawcy (CDIG lub KRS)
2. Kosztorysy ofertowe

ZAMAWIAJĄCY **WYKONAWCA**