

## PROJEKT

Załącznik nr 4

U m o w a    Nr ..... /...../2020

zawarta w dniu ... w Łodzi, pomiędzy **Łódzką Spółdzielnią Mieszkaniową** w Łodzi ul. Jaracza 77/79, działającą w oparciu o wpis do KRS nr 36887, której został nadany nr NIP 724 000 3734 i nr REGON 000 48 7060

reprezentowaną przez:

- 1.    Bożenę Michniewicz – Prezesa Zarządu**
- 2.    Joanna Owczarek – Z – cę Prezesa ds. Technicznych**

zwaną w dalszej treści umowy Zamawiającym

a

..., zamieszkałym w ... przy ul. ... (kod pocztowy ...), prowadzącym działalność pod nazwą ... z siedzibą w .... przy ul. ..., w oparciu o wpis do CEDG, posiadającym nr ... i nr REGON ... zwanym w dalszej treści umowy Wykonawcą została zawarta umowa o treści następującej:

### § 1.

Zamawiający powierza a Wykonawca przyjmuje do wykonania remont polegający na ... w budynku mieszkalnym przy ul. ... zgodnie z ze SWIZ, projektem budowlanym oraz kosztorysem ofertowym stanowiącym załącznik nr 2 do niniejszej umowy.

Zakres robót polega na:

- .....
- .....

### § 2.

1. Szczegółowy zakres rzeczowy i ilość prac związanych z wykonywaniem robót określonych w § 1 umowy, zawarte zostały w projekcie budowlanym i kosztorysie ofertowym Wykonawcy stanowiącym załącznik nr 2 do niniejszej umowy.
2. Wszystkie materiały potrzebne do wykonania przedmiotu umowy, o którym mowa w § 1 niniejszej umowy dostarczy Wykonawca.

### § 3

1. Termin rozpoczęcia realizacji przedmiotu umowy ustala się na dzień .... 2020r.
2. Termin zakończenia realizacji przedmiotu umowy ustala się na dzień .... 2020r.

### § 4.

1. Zamawiający przekaze protokolarnie Wykonawcy teren budowy w dacie najpóźniej rozpoczęcia robót.
2. Na wniosek Wykonawcy może nastąpić wcześniejsze rozpoczęcie robót niż ustalone w umowie. Wcześniejszy termin rozpoczęcia robót zostanie ustalony w protokole wprowadzenia na roboty i nie wymaga aneksu do umowy. W przypadku wcześniejszego wprowadzenia na roboty czas trwania robót ulega skróceniu o czas ich wcześniejszego rozpoczęcia.
3. Zmiana terminu zakończenia robót, o którym mowa w § 3 ust. 2 wymaga aneksu do umowy.

### § 5.

1. Zamawiający zobowiązuje się przekazać Wykonawcy w nieodpłatne używanie pomieszczenie socjalne dla pracowników wykonujących zleczone prace. Za ewentualne szkody powstałe przy korzystaniu z tego pomieszczenia odpowiedzialność ponosi Wykonawca. Na wykonawcy ciąży obowiązek przywrócenia pomieszczenia socjalnego do stanu poprzedniego, określonego w protokole przekazania.
2. Za zużycie wody rozliczenie nastąpi na podstawie wskazań wodomierzy po zakończeniu robót.
3. Po zakończeniu robót Wykonawca zobowiązany jest uporządkować teren robót i przekazać go Zamawiającemu w dacie odbioru końcowego robót.

### § 6.

1. Strony ustalają, że obowiązującą formą wynagrodzenia Wykonawcy za roboty określone w § 1 i 2 umowy będzie wynagrodzenie ryczałtowe, całkowite i niezmiennie ustalone w kwocie ogółem netto ... zł + ....% VAT (lub 23% VAT), tj. ogółem brutto .... zł (słownie zł: ....).
2. Wynagrodzenie, o którym mowa w ust. 1 niniejszego paragrafu obejmuje wartość materiałów, o których mowa w § 2 ust. 2 umowy.

### § 7.

1. Zamawiający powołuje inspektora nadzoru w osobie ... tel. .... Inspektor nadzoru działa w granicach umocowania określonego przepisami ustawy z dnia 07.07.1994r Prawo Budowlane z późniejszymi zmianami i jest upoważniony do odbioru robót w imieniu Zamawiającego.
2. Wykonawca ustanawia kierownika robót w osobie ..., tel. ....

### § 8.

1. Wykonawca w dniu zawarcia umowy oraz przez cały okres umowy winien posiadać polisę ubezpieczeniową z tytułu odpowiedzialności cywilnej oraz od następstw nieszczęśliwych wypadków o wartości .... zł.
2. Ubezpieczeniu podlegają w szczególności – odpowiedzialność cywilna za szkody oraz następstwa nieszczęśliwych wypadków dotyczących pracowników i osób trzecich a powstałych w związku z prowadzonymi pracami, jak również szkody powstałe w mieniu Zamawiającego, jak i w mieniu osób zamieszkujących lub wynajmujących lokale użytkowe w budynku przy ul. .... oraz z mieniu osób trzecich.
3. Wykonawca za szkody, o których mowa w ust. 2 niniejszego paragrafu ponosi odpowiedzialność do wysokości pełnej szkody.

### § 9.

1. Materiały używane do wykonania przedmiotu umowy, o których mowa w § 2 ust. 2 powinny odpowiadać, co do jakości wymagom dopuszczonym do obrotu i stosowania w budownictwie określonym w art. 10 Ustawy Prawo Budowlane.
2. Materiały ujęte w kosztorysie nie mogą być zamieniane w trakcie budowy na inne substytuty bez zgody Zamawiającego.
3. Materiały winny być dostarczane na budowę w oryginalnych opakowaniach, umożliwiających Zamawiającemu sprawdzenie zgodności ich użycia z materiałami wymienionymi w kosztorysie ofertowym.
4. Wykonawca obowiązany jest dostarczyć Zamawiającemu w stosunku do podstawowych materiałów certyfikat zgodności z Polską Normą lub aprobatą techniczną wraz z oświadczeniem o ich zastosowaniu do wykonania niniejszej umowy.

#### § 10.

1. Wykonawca zapoznał się ze stanem technicznym przedmiotu zamówienia i w podpisanej umowie gwarantuje kompletność i poprawność wykonania robót.
2. Wykonawca zobowiązuje się wykonać przedmiot umowy własnym staraniem i z materiałów własnych, zgodnie z zasadami wiedzy technicznej oraz sztuki budowlanej, z należytą starannością na warunkach określonych niniejszą umową, projektem technicznym i złożoną ofertą.

#### § 11.

1. Wykonawca zobowiązuje się zabezpieczyć swoje mienie i materiały znajdujące się na terenie budowy własnym staraniem i na własny koszt oraz zapewnić warunki bezpieczeństwa osób trzecich.
2. W czasie realizacji robót Wykonawca będzie utrzymywał teren budowy w stanie uporządkowanym, nie będzie używał ciągów pieszych do celów transportowych, a odpady i śmieci z terenu budowy będzie usuwał na własny koszt do własnych pojemników.

#### § 12.

Wykonawca przyjmuje na siebie następujące obowiązki szczegółowe:

1. Zapewnienie specjalistycznego kierownictwa montażu dla dostarczonych przez siebie materiałów i urządzeń,
2. Informowania Zamawiającego o konieczności wykonania robót dodatkowych i zamiennych w terminie 3 dni od daty stwierdzenia konieczności ich wykonania. Rozszerzenie zakresu umowy o roboty dodatkowe wymaga aneksu do umowy.
3. Informowania Zamawiającego niezwłocznie o konieczności wykonania prac niezbędnych polegających na zabezpieczeniu robót. Zgodą Zamawiającego na ich wykonanie jest wpis inspektora nadzoru do dziennika budowy lub spisanie protokołu konieczności, które stanowi podstawę do sporządzenia aneksu do umowy.
4. Informowania inspektora nadzoru o terminie zakrycia robót ulegających zakryciu, oraz terminie odbioru robót zanikających z wyprzedzeniem 2 dni, jeżeli Wykonawca nie poinformował o tych faktach inspektora nadzoru, to zobowiązany jest odkryć lub wykonać otwory niezbędne do zbadania robót, a następnie przywrócić roboty do stanu poprzedniego,
5. W przypadku zniszczenia lub uszkodzenia robót, ich części bądź urządzeń w toku realizacji – do naprawienia ich i doprowadzenia do stanu poprzedniego.

#### § 13.

1. W ramach zabezpieczenia należytego wykonania robót przewidzianych umową zostanie zatrzymana kwota w wysokości 4% wynagrodzenia ogółem brutto określonego w § 6 ust. 1 jako kaucja gwarancyjna.
2. Zabezpieczenie, o którym mowa w ust. 1 § 13 zostanie zwrócone po upływie gwarancji i po spisaniu bezusterkowego protokołu odbioru gwarancyjnego.

#### § 14.

1. Strony postanawiają, że za nie dotrzymanie warunków określonych w § 10 i terminu określonego w § 3 ust. 2 formę odszkodowania stanowią kary umowne. Wykonawca płaci Zamawiającemu kary umowne:
  - a) Za opóźnienie w wykonaniu określonych w umowie robót w wysokości 0,5% wynagrodzenia ogółem netto ustalonego w § 6 ust. 1 umowy za każdy dzień opóźnienia bez wykazywania szkody.
  - b) Za opóźnienie w usunięciu wad stwierdzonych przy odbiorze lub w okresie gwarancji – w wysokości 0,5 % wynagrodzenia ogółem netto ustalonego w § 6 ust. 1 umowy za każdy dzień opóźnienia liczonego od dnia wyznaczonego na usunięcie wad bez potrzeby wykazywania szkody.
  - c) Z tytułu samego faktu istnienia wad w przedmiocie odbioru nie uniemożliwiających jego użytkowanie w wysokości do 10% wynagrodzenia ogółem netto ustalonego w § 6 ust. 1 umowy bez potrzeby wykazywania szkody. Procent wysokości kar umownych strony uzgodnią w protokole odbioru końcowego.
  - d) Za odstąpienie od umowy z przyczyn zależnych od Wykonawcy stanowiące 10% wynagrodzenia ogółem netto, o którym mowa w § 6 ust. 1 umowy, z zastrzeżeniem, iż ten zapis nie dotyczy sytuacji, o której mowa w § 20 tiret 1 + 4 niniejszej umowy.
2. Zamawiający zapłaci Wykonawcy kary umowne z tytułu odstąpienia od umowy z przyczyn zawinionych przez Zamawiającego w wysokości 10% wynagrodzenia ogółem netto ustalonego w § 6 ust. 1 umowy za roboty określone w § 1 i § 2.
3. Zamawiający zastrzega sobie prawo potrącenia naliczonych kar umownych, o których mowa w ust.1 § 14 niniejszej umowy z faktury końcowej Wykonawcy bez potrzeby wykazywania szkody.
4. Zamawiający może odstąpić od naliczania kar o których mowa w § 14 ust. 1 a i b w przypadku gdy opóźnienie nastąpiło z przyczyn niezależnych od Wykonawcy.
5. Zamawiający zachowuje prawo do odszkodowania za szkodę na zasadach ogólnych, przewyższającego wysokość kar umownych.

#### § 15.

1. Wykonawca będzie zgłaszał Zamawiającemu gotowość do odbioru robót.
2. Zamawiający wyznaczy termin i rozpocznie odbiór robót w ciągu 7 dni od daty zawiadomienia go o osiągnięciu gotowości do odbioru zawiadamiając o tym Wykonawcę.
3. Jeżeli w toku odbioru zostaną stwierdzone wady, to Zamawiającemu przysługują następujące uprawnienia:
  - 3.1. Jeżeli wady nadają się do usunięcia, może odmówić odbioru do czasu usunięcia wad;
  - 3.2. Jeżeli wady nie nadają się do usunięcia to:
    - a) Jeżeli nie uniemożliwiają one użytkowania robót zgodnie z przeznaczeniem, Zamawiający może obniżyć odpowiednio wynagrodzenie zgodnie z zapisem § 14 ust. 1 pkt. „c” tj. do 10% wartości wynagrodzenia ogółem netto, o którym mowa w § 6 ust. 1 niniejszej umowy w tym przypadku Zamawiający zachowuje uprawnienia, o których mowa w § 16 umowy;
    - b) Jeżeli wady uniemożliwiają użytkowanie robót zgodnie z przeznaczeniem Zamawiający może odstąpić od umowy lub żądać wykonania przedmiotu odbioru po raz drugi.
4. Strony postanawiają, że z czynności odbioru będzie spisany protokół zawierający wszelkie ustalenia dokonane w toku odbioru, jak też terminy wyznaczone na usunięcie stwierdzonych przy odbiorze wad.
5. Wykonawca zobowiązany jest do zawiadomienia Zamawiającego (inspektora nadzoru) o usunięciu wad – przez dokonanie wpisu w dzienniku budowy oraz do żądania wyznaczenia terminu na odbiór zakwestionowanych uprzednio robót jako wadliwych.
6. Zamawiający wyznaczy ostateczny pogwarancyjny odbiór robót po upływie terminu gwarancji ustalonego w umowie.
7. Zamawiający może zgłosić do protokołu decyzję o przerwaniu czynności odbioru, jeżeli w czasie tych czynności ujawniono istnienie takich wad, które uniemożliwiają użytkowanie przedmiotu umowy zgodnie z przeznaczeniem – aż do czasu usunięcia tych wad.

#### § 16.

1. Strony postanawiają, iż Wykonawca ponosi odpowiedzialność z tytułu gwarancji, której udzielenie potwierdzi w formie pisemnej oraz z tytułu rękojmi na zasadach ogólnych wynikających z Kodeksu Cywilnego.

2. Termin gwarancji wynosi .... od daty podpisania protokołu bezusterkowego odbioru końcowego dla robót wykonanych w pełnym zakresie określonym w § 1 umowy.
3. Termin rękojmi rozpoczyna bieg po zakończeniu terminu gwarancji.

§ 17.

1. Strony postanawiają, że zapłata za wykonanie robót zakończonych zgodnie z § 3 ust. 2 nastąpi na podstawie faktury wystawionej po zakończeniu i odbiorze robót.
2. Podstawę do wystawienia faktury stanowić będzie protokół bezusterkowy odbioru końcowego robót podpisany przez inspektora nadzoru Zamawiającego i przedstawiciela Wykonawcy.

§ 18.

Wykonawca wystawi fakturę w terminie do 30 dni od daty odbioru wykonanej pracy.

§ 19.

Zamawiający ma obowiązek zapłaty faktury w terminie 21 dni po dostarczeniu jej wraz z protokołem odbioru końcowego oraz dokumentami o których mowa w § 9 ust. 4 na wskazane przez Wykonawcę na wystawionej fakturze konto bankowe.

§ 20.

1. Zamawiającemu przysługuje prawo odstąpienia od umowy:
  - W razie wystąpienia istotnych okoliczności powodujących, że wykonanie umowy nie leży w interesie Spółdzielni, czego nie można było przewidzieć w chwili zawarcia umowy; odstąpienie od umowy w tym wypadku może nastąpić w terminie miesiąca od powzięcia wiadomości o powyższych okolicznościach,
  - Zostanie ogłoszona upadłość lub rozwiązanie firmy Wykonawcy,
  - Zostanie wydany nakaz zajęcia majątku Wykonawcy,
  - Wykonawca nie rozpoczął robót bez uzasadnionych przyczyn w ciągu dwóch tygodni od daty rozpoczęcia robót pomimo wezwania Zamawiającego złożonego na piśmie,
2. Wykonawcy przysługuje prawo odstąpienia od umowy, jeżeli Zamawiający odmawia bez uzasadnionej przyczyny odbioru robót.
3. Odstąpienie od umowy powinno nastąpić w formie pisemnej pod rygorem nieważności takiego oświadczenia i powinno zawierać uzasadnienie.
4. W wypadku odstąpienia od umowy Wykonawcą oraz Zamawiającym obciążają następujące obowiązki szczegółowe:
  - W terminie 7 dni od daty odstąpienia od umowy Wykonawca przy udziale Zamawiającego sporządzi szczegółowy protokół inwentaryzacji robót w toku według stanu na dzień odstąpienia.
  - Wykonawca zabezpieczy przerwane roboty w sposób gwarantujący prawidłową ich kontynuację.

§ 21.

1. Zmiana postanowień zawartej umowy może nastąpić za zgodą obu stron wyrażoną na piśmie w formie aneksu pod rygorem nieważności takiej zmiany. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową będą miały zastosowanie odpowiednie przepisy Kodeksu Cywilnego.
2. Zamawiający oświadcza, iż postanowienia niniejszej umowy w tym warunki finansowe stanowią tajemnicę handlową firmy i nie mogą być ujawniane osobom trzecim.

§ 22.

Umowa niniejsza ma charakter poufny. Jej treść stanowi tajemnicę przedsiębiorstwa w rozumieniu art. 11 Ustawy z dnia 16.04.1993r o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji (Dz. U. nr 47, poz. 211). Strony zobowiązują się do zachowania jako poufnych wszelkich informacji, bez względu na ich nośniki – jakie uzyskają od siebie względnie innych osób związanych z wykonaniem niniejszej umowy. Postanowienia tego punktu nie dotyczą prawnego obowiązku udzielenia niezbędnych informacji organom administracji rządowej lub samorządowej oraz osobom uczestniczącym w wykonaniu umowy, jednakże wszelkim podmiotom, w tym również pracownikom obu stron, udostępnione będą tylko te fragmenty umowy, które wiązać się będą z wykonywanymi przez nich czynnościami w związku z realizacją niniejszej umowy.

§ 23.

Spory powstałe na tle wykonania niniejszej umowy rozstrzygane będą przez sąd właściwy dla siedziby Zamawiającego.

§ 24.

Umowę sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach: 2 dla Zamawiającego, 1 dla Wykonawcy.

§ 25.

Załącznikami do umowy są:

1. Nr 1 – oferta Wykonawcy
  2. Nr 2 – ...
- i stanowią jej integralną część.

ZAMAWIAJĄCY

WYKONAWCA