

## Umowa ... / EA/ 2024

Zawarta dnia ..... w Staszowie, pomiędzy

Spółdzielnię Mieszkaniową w Staszowie, ul. M. Langiewicza 11, 28-200 Staszów, KRS:  
0000123618, zwaną dalej **Zamawiającym**, reprezentowaną przez:  
Rafał Grabka – Zastępca Prezesa Zarządu  
Anna Rożek – Członek Zarządu

a

.....

....

zwany dalej **Wykonawcą**, reprezentowany przez

.....

### § 1

Zamawiający zleca, a Wykonawca przyjmuje do wykonania termomodernizację budynku wielorodzinnego przy ulicy Konstytucji 3-go Maja 12 (budynek 10 klatkowy) wraz z robotami towarzyszącymi zgodnie z audytem energetycznym; zwane dalej łącznie **Robotami**. Wykonawca zobowiązuje się wykonać Roboty zgodnie ze szczegółowym zakresem określonym w § 2 niniejszej umowy oraz Specyfikacją Warunków Zamówienia i audytem energetycznym stanowiącymi załączniki nr 1 i 2 do niniejszej umowy.

### § 2

Szczegółowy zakres Robót polega na:

.....

.....

### § 3

1. Materiały do wykonania zasadniczej części Robót **muszą być użyte w jednym systemie dostaw, tj. ....**
2. Wykonawca oświadcza, że posiada niezbędną wiedzę, doświadczenie oraz potencjał ekonomiczny niezbędny do wykonania zakresu Robót.
3. Wykonawca oświadcza, że posiada wykwalifikowaną brygadę gwarantującą należyte wykonanie niniejszej Umowy.
4. Wykonawca musi spełnić wszelkie wymagania dotyczące uruchomienia, prowadzenia i likwidacji placu budowy, w szczególności zabezpieczenia elektrycznego, doprowadzenia, używania i rozliczenia wody, nadzoru BHP, prawidłowego i kompletnego wyposażenia pracowników w sprzęt i elementy ochrony BHP. Wykonawca będzie ponosił wszelkie koszty

związane z realizacją Robót - w tym koszty związane z obowiązkami wymienionymi w zdaniu poprzednim – a także koszty związane utrzymaniem oraz konserwacją urządzeń i obiektów tymczasowych na terenie budowy.

5. Wszelkie materiały użyte do wykonania Robót powinny posiadać atesty oraz świadectwa jakości dopuszczające do stosowania w budownictwie. Wykonawca gwarantuje, że użyte materiały budowlane będą nowe, nieużywane, wysokiej jakości, z ważnym terminem przydatności i gwarantuje, że Roboty wykonane zostaną zgodnie z zasadami wiedzy technicznej, bez usterek wynikających z nieprawidłowego wykonawstwa.

6. W czasie realizacji robót Wykonawca będzie utrzymywał teren budowy w stanie wolnym od przeszkód komunikacyjnych oraz będzie usuwał wszelkie urządzenia pomocnicze i zbędne materiały, odpady i śmieci oraz niepotrzebne urządzenia prowizoryczne.

7. Wykonawca przyjmuje na siebie także następujące obowiązki szczegółowe:

- 1) informowanie Zamawiającego o konieczności wykonania robót dodatkowych i zamiennych w terminie 7 dni od daty stwierdzenia konieczności ich wykonania,
- 2) informowanie Zamawiającego o terminie zakrycia robót ulegających zakryciu oraz terminie odbioru robót zanikających; jeżeli Wykonawca nie poinformował o tych faktach Zamawiającego zobowiązany jest odkryć roboty lub wykonać otwory niezbędne do zbadania robót a następnie przywrócić roboty do stanu pierwotnego.

#### § 4

1. W zakresie podstawowym robót tj. wykonanie docieplenia ścian zewnętrznych Wykonawca zobowiązany jest wykonać roboty wyłącznie osobiście – bez udziału podwykonawców. Wykonawca może powierzyć podwykonawcom wykonanie pozostałych robót z zachowaniem wymagań wynikających z niniejszej umowy.

2. Podwykonawstwo i zakres objętych nim robót są dopuszczalne jeżeli ich szczegółowy przedmiot wraz z danymi podwykonawcy zostanie zgłoszony Zamawiającemu przez Wykonawcę lub Podwykonawcę przed przystąpieniem do wykonywania tych robót, chyba że w ciągu trzydziestu dni od dnia doręczenia Zamawiającemu zgłoszenia Zamawiający złożył Podwykonawcy i Wykonawcy sprzeciw wobec wykonania tych robót przez Podwykonawcę.

3. Zgłoszenie, o którym mowa w ust. 2 nie jest wymagane, jeżeli Zamawiający i Wykonawca określili w umowie zawartej w formie pisemnej pod rygorem nieważności, szczegółowy przedmiot robót budowlanych wykonywanych przez Podwykonawcę.

4. Zgłoszenie oraz sprzeciw, o którym mowa w ust. 2, wymagają zachowania formy pisemnej pod rygorem nieważności.

5 W przypadku powierzenia przez Wykonawcę realizacji części Robót podwykonawcom, warunkiem zapłaty Wykonawcy przez Zamawiającego należnego mu wynagrodzenia za odebrane Roboty jest przedstawienie dowodów zapłaty wynagrodzenia podwykonawcom i dalszym podwykonawcom, biorącym udział w realizacji odebranych Robót.

#### § 5

Wykonawca wskazuje kierownika robót, przedstawiając jego stosowne uprawnienia do pełnienia samodzielnych funkcji w budownictwie oraz dostarczy Zamawiającemu kopie

dokumentów potwierdzających uprawnienia oraz członkostwo w odpowiedniej izbie samorządu zawodowego, najpóźniej w dniu poprzedzającym protokolarne przejęcie placu robót przez kierownika budowy.

## § 6

1. Strony ustalają, że obowiązującą formą wynagrodzenia Wykonawcy będzie wynagrodzenie ryczałtowe. Wynagrodzenie za wykonanie Robót wyszczególnionych w § 1 i § 2 niniejszej Umowy, wynosi ..... zł brutto. Kwota ta zawiera wszystkie koszty związane z realizacją Robót.

2. Nieuwzględnienie przez Wykonawcę jakichkolwiek kosztów wykonania przedmiotu umowy na etapie przygotowywania oferty, nie może stanowić podstawy roszczeń Wykonawcy w stosunku do Zamawiającego, zarówno w trakcie realizacji niniejszej umowy, jak też po jej wykonaniu.

3. Wynagrodzenie, o którym mowa w ust. 1 płatne będzie w trzech częściach, na podstawie dwóch faktur częściowych oraz faktury końcowej. Każda z faktur częściowych płatna będzie w terminie 30 dni od daty jej doręczenia Zamawiającemu, przy czym faktura za dany etap może być wystawiona nie wcześniej niż dniu podpisania Protokołu odbioru dotyczącego odbioru danego etapu Robót bez wad i uwag. Faktura końcowa płatna będzie w terminie 30 dni od daty wypłacenia Zamawiającemu ostatniej transzy pożyczki przez Wojewódzki Fundusz Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej w Kielcach, przy czym może być wystawiona nie wcześniej niż dniu podpisania Protokołu odbioru końcowego bez wad i uwag.

4. W ramach wynagrodzenia, o którym mowa w ust. 1 powyżej wyodrębnia się następujące etapy i kwoty:

- Etap 1: ....., kwota .....

- Etap 2: ....., kwota .....

- Etap 3 (zakończony odbiorem końcowym): ....., kwota .....

Szczegółowy podział prac w ramach ww. etapów określa harmonogram stanowiący załącznik nr 3 do niniejszej umowy.

5. Wynagrodzenie za wykonanie Robót wyszczególnionych w § 1 i § 2 niniejszej Umowy płatne będzie w formie przelewu na rachunek bankowy Wykonawcy o nr .....

6. Zamawiający oświadcza że wynagrodzenie dla Wykonawcy płatne będzie z zastosowaniem mechanizmu podzielonej płatności (split payment).

7. W kwocie o której mowa w §6 ust.1 uwzględnione jest wynagrodzenie w wysokości ..... za prace które stanowią będą koszty niekwalifikowane nie wpływające w uzyskanie efektywności energetycznej budynku.

## § 7

1. Strony ustalają następujące terminy:

a) termin rozpoczęcia Robót ustala się na dzień: **01.08.2024 r.**

b) termin zakończenia Robót ustala się na dzień: **30.11.2025 r.**

2. Strony ustalają, że termin wykonania Robót ulega automatycznie przedłużeniu w przypadkach zaistnienia niezależnych od Wykonawcy okoliczności uniemożliwiających prawidłowe wykonanie Robót. Przedłużenie o jakim mowa w zdaniu poprzednim, nie może być jednak dłuższe niż czas trwania okoliczności, które je wywołały.

3. Przez termin zakończenia Robót strony rozumieją termin odebrania Robót przez Zamawiającego Protokołem odbioru końcowego.

## § 8

1. Strony przewidują odbiory Robót częściowe i odbiór końcowy. Odbiory częściowe będą następować po wykonaniu danego etapu prac.

2. Wykonawca zawiadomi Zamawiającego o gotowości odbioru Robót na piśmie.

3. Zamawiający wyznaczy termin odbioru nie dłuższy niż 3 dni od otrzymania zawiadomienia, o którym mowa w ust. 1.

4. Dokonanie odbioru Robót Strony stwierdzają protokołem odbioru podpisanym przez siebie. Protokół zawierać winien potwierdzenie przez Zamawiającego braku wad i usterek w wykonanych Robotach.

5. Jeżeli przy odbiorze zostaną stwierdzone wady lub usterki to sporządzana jest ich lista, a Wykonawca zobowiązany jest usunąć je niezwłocznie. Wykonawca winien wskazać termin usunięcia tych wad i usterek odpowiednim zapisem w danym protokole odbioru, przy czym termin ten musi być uzgodniony z Zamawiającym.

6. Roboty uważa się za wykonane po usunięciu ich ewentualnych wad i usterek.

7. Protokół odbioru końcowego jest podpisywany przez Strony, po zakończeniu ostatniego etapu prac. Do protokołu odbioru końcowego stosuje się postanowienia ust. 2 – 6 powyżej.

8. Wykonawca na swój koszt nie później niż w dniu podpisania Protokołu końcowego uporządkuje teren Zamawiającego, gdzie były wykonywane Roboty, w szczególności poprzez usunięcie odpadów czy urządzeń/narzędzi Wykonawcy. Powyższe dotyczy też innych terenów (zwłaszcza sąsiednich), które wymagają uporządkowania na skutek działania Wykonawcy (lub jego podwykonawców) w ramach niniejszej umowy.

9. Jeżeli Wykonawca nie uporządkuje terenu w terminie określonym ust. 8 powyżej, Zamawiający może uporządkować teren na koszt i ryzyko Wykonawcy.

## § 9

1. Wykonawca zapłaci Zamawiającemu następujące kary umowne:

1) Z tytułu opóźnienia w wykonaniu Robót – w wysokości 0,5 % łącznego wynagrodzenia brutto, o którym mowa w § 6 ust. 1, za każdy dzień opóźnienia w stosunku do terminu określonego w § 7 ust. 1 lit. b;

2) Z tytułu opóźnienia w usunięciu wad lub usterek stwierdzonych przy odbiorze – w wysokości 0,5 % łącznego wynagrodzenia brutto, o którym mowa w § 6 ust. 1, za każdy dzień opóźnienia w stosunku do terminu uzgodnionego z Zamawiającym na usunięcie wad lub usterek, o którym mowa w § 8 ust. 5;

- 3) Za odstąpienie od umowy lub jej rozwiązanie z przyczyn leżących po stronie Wykonawcy – w wysokości 20 % łącznego wynagrodzenia brutto, o którym mowa w § 6 ust. 1;
  - 4) Za powierzenie podwykonawcy realizacji Robót lub ich części w zakresie innym niż dopuszczalny zgodnie z postanowieniami § 4 ust. 1 – w wysokości 20 % łącznego wynagrodzenia brutto, o którym mowa w § 6 ust. 1 za każdy przypadek takiego powierzenia;
  - 5) Z tytułu opóźnienia w uporządkowaniu terenu w przypadku, o którym mowa w:
    - § 10 ust. 3 pkt 3 – w wysokości 0,5 % łącznego wynagrodzenia brutto, o którym mowa w § 6 ust. 1, za każdy dzień opóźnienia w stosunku do terminu, o którym mowa w § 10 ust. 3 pkt 3,
    - § 8 ust. 8 – w wysokości 0,5 % łącznego wynagrodzenia brutto, o którym mowa w § 6 ust. 1, za każdy dzień opóźnienia w stosunku do terminu, o którym mowa w § 8 ust. 8.
2. Obowiązek zapłaty kary umownej za opóźnienie (w przypadkach wymienionych w ust. 1 powyżej) nie powstaje jeżeli opóźnienie jest następstwem okoliczności, za które Wykonawca odpowiedzialności nie ponosi.
3. Zamawiający zapłaci Wykonawcy karę umowną za odstąpienie od umowy lub jej rozwiązanie z przyczyn leżących po stronie Zamawiającego – w wysokości 20 % łącznego wynagrodzenia brutto, o którym mowa w § 6 ust. 1.
4. Kary umowne podlegają sumowaniu, a strony mają prawo dochodzenia odszkodowania uzupełniającego na zasadach ogólnych, o ile wartość poniesionej szkody przewyższa wysokość zastrzeżonych kar umownych.
5. Kary umowne z tytułów wymienionych w § 9 ust. 1 pkt 2-5 i ust. 2 Zamawiający może potrącić z należnego Wykonawcy wynagrodzenia, na co Wykonawca wyraża zgodę.

## § 10

1. Oprócz przypadków określonych w ustawie – Kodeks cywilny, Zamawiającemu przysługuje prawo odstąpienia od umowy w następujących przypadkach:
- 1) Wykonawca nie rozpoczął wykonywania Robót bez uzasadnienia oraz nie kontynuuje ich pomimo wezwania Zamawiającego złożonego na piśmie,
  - 2) Wykonawca przerwał realizację Robót i przerwa trwa dłużej niż 14 dni,
  - 3) Wykonawca opóźnia się w usunięciu wad lub usterek stwierdzonych przy odbiorze o ponad 14 dni w stosunku do terminu uzgodnionego z Zamawiającym na usunięcie wad lub usterek, o którym mowa w § 8 ust. 5,
  - 4) Wykonawca powierzył podwykonawcy realizację Robót lub ich części w zakresie innym niż dopuszczalny zgodnie z postanowieniami § 4 ust. 1,
  - 5) W razie stosowania materiałów nie posiadających odpowiednich atestów, nie dopuszczonych do stosowania na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej lub niskiej jakości.
2. Odstąpienie od umowy powinno nastąpić w formie pisemnej, pod rygorem nieważności takiego oświadczenia i powinno zawierać uzasadnienie. Odstąpienie od umowy może nastąpić w terminie 90 dni od powzięcia informacji uzasadniającej odstąpienie.
3. W przypadku odstąpienia od umowy Wykonawcę i Zamawiającego obciążają w szczególności następujące obowiązki:

- 1) W terminie siedmiu dni od dnia odstąpienia od umowy Wykonawca przy udziale Zamawiającego sporządzi szczegółowy protokół inwentaryzacji robót w toku według stanu na dzień odstąpienia;
- 2) Wykonawca zabezpieczy przerwane roboty w zakresie obustronnie uzgodnionym;
- 3) Wykonawca na swój koszt niezwłocznie, ale nie później niż w terminie 7 dni od dnia odstąpienia od umowy uporządkuje teren Zamawiającego, gdzie były wykonywane Roboty, w szczególności poprzez usunięcie odpadów czy urządzeń/narzędzi Wykonawcy. Powyższe dotyczy też innych terenów, które wymagają uporządkowania na skutek działania Wykonawcy (lub jego podwykonawców) w ramach niniejszej umowy.
4. Jeżeli Wykonawca nie uporządkuje terenu w terminie określonym ust. 3 pkt 3 powyżej, Zamawiający może uporządkować teren na koszt i ryzyko Wykonawcy.
5. Ustawowe prawo odstąpienia od umowy może być wykonane w terminie i na zasadach określonych w przepisach prawa.

## § 11

1. Wykonawca odpowiada przed Zamawiającym za wady ujawnione w okresie gwarancji i rękojmi.
2. Wykonawca udziela 5 letniej gwarancji na wykonane Roboty.
3. Wykonawca zobowiązuje się bezzwłocznie usunąć, na własny koszt, wszelkie wady i usterki, które ujawnią się w okresie gwarancji.
4. W szczególności, Wykonawca, na własny koszt i ryzyko, wymieni, naprawi, poprawi Roboty tak, aby były one zgodne z wymogami zawartymi w umowie, normami, przepisami prawa, sztuką budowlaną, jak również, żeby spełniały one wymagane standardy funkcjonowania i niezawodności. Wykonawca będzie zobowiązany usunąć wszelkie wady lub usterki w terminie określonym przez Zamawiającego, uwzględniającym warunki atmosferyczne, możliwości techniczne i technologiczne dotyczące usunięcia wady lub usterki. W wypadku nie przystąpienia przez Wykonawcę do usuwania wad lub usterek w ciągu 12 dni, lub nie usunięcia ich przez Wykonawcę w wyznaczonym terminie, Zamawiający ma prawo zlecić ich usunięcie innemu podmiotowi na koszt i ryzyko Wykonawcy, zachowując prawo wynikające z gwarancji i rękojmi.
5. Niezależnie od powyższego, Wykonawca odpowiada z tytułu rękojmi na zasadach określonych w kodeksie cywilnym. W szczególności odpowiedzialność Wykonawcy z tytułu rękojmi za wady fizyczne dotyczy wad Robót istniejących w czasie dokonywania czynności odbioru oraz wad powstałych po odbiorze, lecz z przyczyn tkwiących w chwili odbioru. W przypadku żądania przez Zamawiającego usunięcia wad przez Wykonawcę, będą miały zastosowanie zasady określone w ust. 4 powyżej.
6. Bieg gwarancji i rękojmi rozpoczyna się od daty podpisania Protokołu odbioru końcowego.
7. Okres gwarancji i rękojmi będą równoległe.
8. Dla wad i usterek usuniętych w okresie gwarancji termin gwarancji dla tego zakresu robót będzie od nowa.

## § 12

1. Wykonawca wniósł zabezpieczenie należytego wykonania umowy w postaci gwarancji ..... na łączną sumę w wysokości do 160 000 zł (sto sześćdziesiąt tysięcy złotych), w tym na sumę:

1) do wysokości 160 000 zł (sto sześćdziesiąt tysięcy złotych) – jako suma gwarancyjna z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania Umowy przez Wykonawcę, z wyłączeniem roszczeń z tytułu gwarancji i z tytułu rękojmi,

2) do wysokości 80 000 zł (osiemdziesiąt tysięcy złotych) – jako suma gwarancyjna z tytułu nie usunięcia lub nienależytego usunięcia przez Wykonawcę wad i usterek powstałych w przedmiocie Umowy, stwierdzonych w okresie gwarancji lub rękojmi.

2. Gwarancja obowiązuje:

1) od dnia zawarcia Umowy do dnia 30.12.2025 r. włącznie z tytułu określonego w § 12 ust. 1 pkt 1 oraz

2) od dnia 01.12.2025 r. do dnia 01.12.2030 r. włącznie z tytułu określonego w § 12 ust. 1 pkt 2.

3. W przypadku przedłużenia terminu zakończenia Robót ponad termin, o którym mowa § 7 ust. 1 lit. b, braku podpisania Protokołu odbioru końcowego w tym terminie bądź wystąpienia okoliczności skutkujących przedłużeniem gwarancji i rękojmi na okres po dniu 01.12.2030 r., Wykonawca zobowiązany jest dostarczyć – bez odrębnego wezwania – kolejną gwarancję ubezpieczeniową lub bankową. Kolejna gwarancja obejmować będzie – w zależności od okoliczności – okres wynikający z terminu umownego wykonania przedmiotu umowy plus 30 dni lub okres do ostatniego dnia trwania gwarancji (po przedłużeniu). Łączna suma ubezpieczenia (łączna suma gwarancyjna) kolejnej gwarancji nie może być niższa niż – w zależności od okoliczności – kwota określona w § 12 ust. 1 pkt 1 lub 2. W razie naruszenia tego obowiązku Wykonawca zobowiązany będzie zapłacić Zamawiającemu karę umowną wysokości 10 % łącznego wynagrodzenia brutto, o którym mowa w § 6 ust. 1.

## § 13

1. W sprawach nieuregulowanych niniejszą Umową zastosowanie mają odpowiednie przepisy kodeksu cywilnego.

2. Wszelkie zmiany niniejszej Umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

3. Umowę niniejszą sporządzono w 2 jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.

Zamawiający

Wykonawca