

**UMOWA NR ...../.....****o roboty remontowe budowlane i instalacyjne\*)**

W dniu ..... w ..... pomiędzy:

Spółdzielnią Mieszkaniową „BAŁTYK” 81-361 Gdynia, ul. Zgoda 8, zwaną dalej „Inwestorem”, reprezentowanym przez:

1. Karolinę Gastoł – Prezesa Zarządu.
2. Bogusława Grabowskiego – Z – cę Prezesa Zarządu

**a**

.....  
zwanym dalej „Wykonawcą”, reprezentowanym przez:

1. ....
2. ....

została zawarta umowa o następującej treści:

### § 1

Inwestor zleca, a Wykonawca przyjmuje do wykonania roboty remontowe budowlane\*) instalacyjne\*) w budynku (obiekcie) położonym przy ul ..... nr ..... w ..... polegające na .....

.....  
zgodnie ze zleceniem nr ..... z dnia .....

1. Szczegółowy zakres robót z określeniem technologii ich wykonania, zostanie ustalony w protokole wprowadzenia na budowę \*) zawiera załącznik ..... do umowy \*).
2. Roboty dodatkowe mogą być wykonane wyłącznie za zgodą Inwestora na podstawie protokołu konieczności i po podpisaniu aneksu do umowy.
3. Wykonawca zobowiązuje się wykonać roboty z należytą starannością, zgodnie z dokumentacją techniczną \*), z zasadami sztuki budowlanej i wiedzy technicznej przy zastosowaniu obowiązujących przepisów i warunków technicznych wykonania robót.
4. Wykonawca zobowiązany jest posiadać na materiały i urządzenia tego wymagające odpowiednie atesty, świadectwa, certyfikaty dopuszczające stosowane przez niego materiały do użytku (kserokopie należy dołączyć do protokołu odbioru robót wraz z niezbędnymi protokołami prób i sprawdzeń potwierdzających prawidłową realizację robót budowlanych).
5. Wykonawca zobowiązuje się w czasie wykonywanych robót przestrzegać zasad bezpieczeństwa i higieny pracy oraz zasad ochrony ppoż., zapewniając ochronę mieszkańcom Spółdzielni i osobom postronnym, w tym między innymi: zabezpieczenie miejsca prowadzonych robót poprzez należyte wyгородzenie i oznakowanie wyznaczonych szlaków komunikacyjnych, ustawienie daszków ochronnych, a w miarę potrzeb – barier ochronnych oraz utrzymanie porządku na terenie prowadzonych robót.
- 6\*) Za montaż, eksploatację i stan techniczny rusztowań, odpowiada Wykonawca robót.
7. Za wszelkie szkody powstałe z winy Wykonawcy w trakcie realizacji robót objętych zakresem umowy całkowitą odpowiedzialność ponosi Wykonawca.

### § 2

**1.\*) Koszt wykonania robót remontowych budowlanych\*) instalacyjnych\*)** Strony ustalają w oparciu o kosztorys ofertowy **na jednostkową \* cenę ryczałtową** ..... zł/m<sup>2</sup>\*/szt.\*. brutto (słownie: ..... zł/m<sup>2</sup>\*/szt.\*.), tj. .... zł/m<sup>2</sup>\*/szt.\*.), netto + podatek VAT.

Ewentualne roboty dodatkowe ( w tym nieprzewidziane) zostaną rozliczone wg parametrów cenowych, obowiązujących w kosztorysie ofertowym, stanowiącym podstawę do zawarcia niniejszej umowy ryczałtowej.

W przypadku zastosowania ryczałtowej ceny jednostkowej wartość robót zostanie wyliczona z przemnożenia potwierdzonej powykonawczo przez Inwestora ilości jednostek przez jednostkową stawkę ryczałtową.

2.\*2) **Koszt wykonania robót remontowych** budowlanych\*) instalacyjnych\*) Strony ustalają w oparciu o kosztorys ofertowy **na cenę:** ..... zł brutto

(słownie:.....zł), tj. .... zł netto + podatek VAT.

Kosztorys (ofertowy i powykonawczy) zostanie opracowany przez Wykonawcę, zgodnie z obowiązującymi przepisami w tym zakresie, wg następujących parametrów cenowych:

- |                                             |                           |
|---------------------------------------------|---------------------------|
| a) stawka netto r-g. .... zł                | <b>stawka r-g brutto:</b> |
| b) narzut kosztów ogólnych do R i S ..... % | ..... zł                  |
| c) zysk od R i S ..... %                    |                           |
| d) koszty zakupu i transportu od M ..... %  |                           |
| e) inne .....                               |                           |

Koszty materiałów i sprzętu zostaną obliczone po cenach nie większych od średnich cen wg ORGBUD z poprzedniego kwartału, na dzień zawarcia umowy. Zastosowanie materiałów nie objętych cennikiem lub zamienników w cenach wyższych, wymaga wcześniejszej akceptacji inspektora nadzoru.

Ostateczne rozliczenie należności za wykonane roboty nastąpi na podstawie kosztorysu powykonawczego i obmiaru robót, sporządzonego przez Wykonawcę i sprawdzonego przez Inspektora Nadzoru Inwestora oraz protokołu odbioru końcowego robót.

### § 3

1. Termin rozpoczęcia robót: .....
2. Termin zakończenia robót: .....
3. W razie uzasadnionego opóźnienia w wykonaniu robót, spowodowanego obiektywnymi czynnikami, Inwestor może udzielić Wykonawcy dodatkowego terminu. Nowy termin zostanie ustalony w aneksie do umowy. Ustalenie nowego terminu przed upływem pierwotnego terminu, zwalnia Wykonawcę z kar umownych oraz obowiązku uiszczenia ewentualnych odszkodowań.

### § 4

Inwestor przekaze Wykonawcy w terminie do ..... teren (obiekt\*) niezbędny do realizacji przedmiotu umowy oraz w zależności od potrzeb zapewni: źródło poboru prądu, wody. Inwestor wskaże Wykonawcy robót miejsce poboru energii elektrycznej. Wykonawca zobowiązany jest do zamontowania podlicznika energii elektrycznej, wodomierza i zapłaty za zużyte media Spółdzielni po zakończeniu robót. Dopuszcza się rozliczenie w/w mediów na podstawie odczytów istniejących przyrządów pomiarowych w remontowanym obiekcie (mieszkanie \*).

### § 5

Materiały niezbędne do wykonania przedmiotu umowy zostaną dostarczone przez Wykonawcę. Sprzęt, niezbędny do realizacji umowy, zapewnia Wykonawca robót.

### § 6

Inspektorem Nadzoru ze strony Inwestora będzie: .....

### § 7

1. Odbiór przedmiotu umowy określonego w §1 nastąpi protokolarnie, po zakończeniu robót, w terminie wyznaczonym przez Inwestora, lecz nie dłuższym niż 10 dni od daty pisemnego powiadomienia Inwestora przez Wykonawcę o osiągnięciu gotowości odbioru, potwierdzonej przez inspektora nadzoru.

\*1) Inwestor może dokonać etapowego odbioru robót jako elementu technologicznie zakończonych, za który Wykonawca wystawi fakturę częściową.

2. Wykonawca może w ciągu 14 dni od daty sporządzenia protokołu odbioru robót zgłosić na piśmie zastrzeżenia do tego protokołu.
3. Jeżeli Inwestor nie przystąpi do odbioru w terminie 10 dni od zawiadomienia o gotowości do odbioru końcowego robót, Wykonawca ma prawo wystawić fakturę na podstawie jednostronnie sporządzonego protokołu odbioru robót.
4. Wykonawca jest zobowiązany zawiadomić Inwestora o wykonaniu robót zanikających lub ulegających zakryciu, jeżeli nie są one przedmiotem odbioru robót lub ich odrębnych części, jak również w przypadku dłuższej, uzasadnionej przerwy w wykonaniu robót, a Inwestor obowiązany jest do pisemnego sprawdzenia ilości i zgodności tych robót z umową, w terminie 5 dni od powiadomienia.
5. Uzgodnienie wynagrodzenia dla robót rozliczanych kosztorysem powykonawczym nastąpi w terminie 7 dni od złożenia odpowiedniego kosztorysu Inspektorowi Nadzoru.
6. Na wykonane roboty ustala się okres gwarancyjny 60 miesięcy.

7. Inwestor zastrzega sobie prawo do wprowadzenia robót zamiennych i korekty zakresu prac. W takim przypadku rozliczenie wartości wykonanych robót nastąpi na podstawie kosztorysu różnicowego sporządzonego przez Wykonawcę, po jego weryfikacji przez Inspektora Nadzoru i zatwierdzeniu przez członka Zarządu Spółdzielni.
8. <sup>\*3)</sup>Wykonawca wyraża zgodę na potrącenie z faktury końcowej **5%** całkowitej wartości umownej robót netto ( bez podatku VAT ), jako kaucji gwarancyjnej na okres trwania gwarancji.
9. <sup>\*3)</sup>Inwestor zwraca w/w kaucję w kwocie nominalnej po upływie gwarancji i po przeglądzie technicznym robót, w oparciu o protokół z przeglądu, potwierdzający brak usterek w przedmiocie zamówienia.
10. <sup>\*3)</sup>W przypadku gwarancji dłuższej niż 60 m-cy, Wykonawca ma prawo do zwrotu kaucji gwarancyjnej po upływie 60 m-cy, pod warunkiem zawarcia na pozostały okres gwarancji, ubezpieczenia tzw. dobrego wykonania kontraktu.
11. Wykonawca zobowiązuje się do usunięcia usterek, stwierdzonych w okresie gwarancyjnym, w terminie do 14 dni ( w przypadku wystąpienia usterek, mogących narazić mienie Inwestora na straty - niezwłocznie ). W razie nieusunięcia usterek w wymaganych terminach, Inwestor może zlecić ich usunięcie innej firmie ( po wcześniejszym pisemnym powiadomieniu Wykonawcy - listem poleconym), a kosztami obciążyć Wykonawcę robót, który w takiej sytuacji jest zobowiązany do zapłaty kwoty należnej z zastępczego usunięcia usterek w terminie 14 dni od doręczenia mu faktury VAT na adres zamieszczony w umowie.

## § 8

1. Rozliczenie należności za wykonane roboty, nastąpi po sporządzeniu protokołu odbioru całości przedmiotu umowy lub jego części podlegających odrębnemu odbiorowi z uwzględnieniem ilości zamówionych, wykonanych i przyjętych robót wg zasad ustalonych w § 1 i § 2 .
2. Zapłata wynagrodzenia Wykonawcy, nastąpi na podstawie: faktury, protokołu odbioru robót i kosztorysu powykonawczego sprawdzonego przez inspektora nadzoru<sup>\*2)</sup>, w terminie do 20 dni od złożenia faktury przez Wykonawcę wraz ze wszystkimi niezbędnymi dokumentami, przelewem na konto: .....

## § 9

1. Wykonawca zapłaci Inwestorowi karę umowną w wysokości **0,5%** wartości umownej, za każdy dzień opóźnienia w wykonaniu robót, przy czym maksymalna kwota naliczonych kar umownych nie może przekroczyć 75% wartości niniejszej umowy.
2. W przypadku opóźnienia w zapłacie uzgodnionego wynagrodzenia, Inwestor zapłaci Wykonawcy odsetki w ustawowej wysokości.
3. Strony zastrzegają sobie prawo dochodzenia odszkodowania uzupełniającego w przypadku strat przewyższających wysokość zastrzeżonych kar umownych.
4. Inwestor zastrzega sobie prawo odstąpienia od umowy ze skutkiem natychmiastowym w wypadku gdy Wykonawca nie zachowuje terminów przedstawionych w umowie o więcej niż 21 dni. Odstąpienie następuje poprzez oświadczenie przesłane listem poleconym na adres Wykonawcy zawarty w umowie. Po upływie terminu z oświadczenia, Inwestor jest upoważniony do jednostronnego sporządzenia inwentaryzacji i protokołu odbioru wykonanych robót oraz wprowadzenia nowego wykonawcy w terminie 3 dni po upływie terminu zawartego w oświadczeniu.
5. Wykonawca zobowiązany jest do podania na fakturze numeru PKW i U (Polska Klasyfikacja Wyrobów i Usług) oraz numeru PKOB (Polska Klasyfikacja Obiektów Budowlanych).

## § 10

Do rozstrzygnięcia sporów pomiędzy Stronami właściwy jest Sąd właściwy dla siedziby Zamawiającego.

## § 11

W sprawach nie uregulowanych w niniejszej umowie, będą miały zastosowanie przepisy kodeksu cywilnego, a w szczególności przepisy tytułu XVI oraz tytułu XV k.c.

## § 12

1. Wszelkie zmiany warunków umowy mogą nastąpić tylko za zgodą Stron, wyrażoną na piśmie w formie aneksu, pod rygorem nieważności umowy.

2. Strony umowy są zobowiązane do zawiadomienia drugiej strony na piśmie – listem poleconym, o każdej zmianie adresu siedziby, na który należy kierować korespondencję. Za skutki braku informacji odpowiada strona nie dopełniająca obowiązku.

### § 13

Wykonawca przyjmuje do wiadomości, iż administratorem danych osobowych jest Spółdzielnia Mieszkaniowa „Bałtyk” w Gdyni, adres siedziby: ul. Zgoda 8, 81-361 Gdynia. Przetwarzanie danych osobowych podanych przez Wykonawcę następuje w celu i zakresie niezbędnym dla prawidłowej realizacji niniejszej Umowy. Podanie danych osobowych jest dobrowolne, ale konieczne do prawidłowej realizacji niniejszej Umowy, w tym obsługi gwarancyjnej, oraz prowadzenia rozliczeń między Stronami. Dane mogą być udostępnione odbiorcom uprawnionym do ich pozyskania wyłącznie na podstawie przepisów prawa. Wykonawcy przysługuje prawo dostępu do swoich danych oraz ich poprawiania.

### § 14

Dodatkowe ustalenia Stron:

.....  
.....  
.....  
.....  
.....

### § 15

Umowę sporządzono w czterech jednobrzmiących egzemplarzach (trzy dla Inwestora, jeden dla Wykonawcy).

INWESTOR

WYKONAWCA

Załącznik: Informacja dotycząca przetwarzania danych osobowych dla kontrahentów Spółdzielni Mieszkaniowej „Bałtyk” w Gdyni

\*) niepotrzebne skreślić

\*<sup>1</sup>) w wyjątkowym przypadku – np. podłóży toksycznych

\*<sup>2</sup>) nie dotyczy robót płaconych ryczałtem

\*<sup>3</sup>) zapis w punkcie 8,9,10 dotyczy robót dekarsko-błacharskich i dociepleń dachów

oraz dodatkowo pozostałych robót o wartości umownej przekraczającej kwotę 50.000,00 zł. (brutto)