

UMOWA NR .../ZT/U/2026

Zawarta w dniu ... 2026 r. w Lublinie, pomiędzy:

Spółdzielnią Mieszkaniową „CZUBY” z siedzibą w Lublinie ul. Watykańska 6, 20-538 Lublin, o numerze NIP:7120160514, REGON: 000823960 wpisaną do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy Lublin-Wschód w Lublinie z siedzibą w Świdniku VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod nr **KRS 0000082134**

którą reprezentuje:

1. ...
2. ...

zwaną dalej „Zamawiającym”

a:

...

którą reprezentuje:

1. ...
2. ...

zwaną dalej „Wykonawcą”

§ 1

Postanowienia wstępne

Umowa niniejsza zostaje zawarta po przeprowadzeniu postępowania w trybie przetargu nieograniczonego na wykonanie **kompleksowego czyszczenia i mycia elewacji od strony północnej budynków mieszkalnych przy ul. Dziewanny 11, 13 i 15**, zgodnie z Regulaminem udzielenia zamówień na roboty remontowo-budowlane, inwestycyjne, konserwacyjne oraz usługi i dostawy przeprowadzane w zasobach SM „CZUBY” w Lublinie finansowane ze środków spółdzielczych, w wyniku którego oferta Wykonawcy została wybrana jako najkorzystniejsza (zwana dalej „Umową”).

§ 2

Przedmiot Umowy

1. Wykonawca zobowiązuje się do wykonania na rzecz Zamawiającego czyszczenia i malowania elewacji w wybranych budynkach Spółdzielni Mieszkaniowej „Czuby” w Lublinie w zakresie kompleksowego czyszczenia i mycia elewacji od strony północnej budynków mieszkalnych przy ul. Dziewanny 11, 13, 15:
 - 1.1. organizacja zaplecza w miejscu wskazanym przez Zamawiającego,
 - 1.2. oznaczenie i zabezpieczanie terenu prac,
 - 1.3. zabezpieczanie folią stolarki okiennej i drzwiowej,
 - 1.4. zabezpieczenie elementów architektonicznych zamontowanych na elewacjach,

¹ Na szaro zaznaczone elementy edytowalne w ramach docelowej Umowy



- 1.5. kompleksowe mycie i czyszczenie elewacji w zakresie: mycie i czyszczenie, usuwanie nalotów z grzybów i glonów (środki grzybo- i glonobójcze),
- 1.6. ewentualne naprawy elewacji w przypadku uszkodzenia podczas wykonywania usługi (odtworzenie tynku, wyprawy o podobnej strukturze i kolorze do istniejącej elewacji),
- 1.7. uporządkowanie terenu prac, wywóz i utylizacja odpadów.

Obmiar prac

	Powierzchnia brutto [m ²]	Powierzchnia okien [m ²]	Powierzchnia netto [m ²]
klatka schodowa (nad wiatrołapem)	81,24	2,38	78,86
ściana północna	154,38	20,25	134,13
ściana szczytowa	210,82	-	210,82
Suma (jeden budynek)			423,81
Suma (trzy budynki)			1 271,43

2. Wszelkie prace nie ujęte w zakresie robót, a niezbędne do wykonania przedmiotu Umowy, Wykonawca winien był uwzględnić w ofercie.
3. Szczegółowy zakres robót, warunki oraz sposób przeprowadzenia robót określają postanowienia niniejszej Umowy wraz z załącznikami określonymi w ust. 6.
4. Miejsce wykonania robót i powiązane z robotami, zwane jest w dalszej części Umowy terenem budowy.
5. Przedmiot Umowy winien być wykonany zgodnie z warunkami technicznymi w branży budowlanej, złożoną ofertą, specyfikacją techniczną wykonania i odbioru robót, zasadami współczesnej wiedzy technicznej i sztuki budowlanej, obowiązującymi przepisami prawa, normami, zaleceniami Zamawiającego oraz na warunkach określonych niniejszą Umową.
6. Integralnymi częściami Umowy są załączniki:
 - 1) oferta Wykonawcy z załącznikami;
 - 2) harmonogram robót;
 - 3) polisa OC z tytułu prowadzonej działalności;
 - 4) dowód wpłaty należytego zabezpieczenia Umowy² / inne w zależności od rodzaju zabezpieczenia

§ 3

Termin realizacji

1. Termin rozpoczęcia realizacji przedmiotu Umowy ustala się na dzień ... **2026 r.**, a szczegółową realizację przedmiotu Umowy określa harmonogram, stanowiący **załącznik nr 2** do Umowy.
2. Wykonawca zobowiązuje się wykonać roboty budowlane w nieprzekraczalnym terminie: do dnia **31.10.2026 r.**
3. Za termin zakończenia robót budowlanych uważa się datę zgłoszenia przez Wykonawcę gotowości do odbioru końcowego, wykonanych zgodnie z niniejszą Umową i powszechnie obowiązującymi, na dzień zakończenia robót, przepisami prawa.
4. W przypadku, gdy w toku odbioru końcowego stwierdzone zostaną wady, zostanie wyznaczony termin ich usunięcia.

² w przypadku zabezpieczenia w formie pieniężnej



5. Zamawiający dopuszcza możliwość zmiany terminu realizacji Umowy w następujących przypadkach:
- 1) konieczności wykonania robót dodatkowych, których wykonanie jest niezbędne dla prawidłowej realizacji przedmiotu Umowy, a których nie można było przewidzieć przed zawarciem Umowy;
 - 2) wystąpienia obniżonych temperatur uniemożliwiających kontynuowanie robót przy zachowaniu reżimów technologicznych powyżej 5 kolejnych dni;
 - 3) wystąpienia przerw w dostawie energii w czasie zmiany roboczej powyżej 5 kolejnych dni z przyczyn niezależnych od Wykonawcy uniemożliwiających kontynuowanie robót;
 - 4) wystąpienia ciągłych opadów atmosferycznych uniemożliwiających kontynuowanie robót powyżej 5 kolejnych dni;
 - 5) wystąpienia innych nagłych zmian warunków atmosferycznych takich jak: silne wiatry, huragany, trąby powietrzne, powodzie, śnieżyce, intensywne mgły;
 - 6) wystąpienia innych zdarzeń losowych niezawinionych przez Wykonawcę takich jak: klęski żywiołowe, pożar, epidemie, strajki, wojny;
 - 7) wystąpienia okoliczności, których nie można było przewidzieć w chwili zawarcia Umowy lub zmiany te są korzystne dla Zamawiającego,
 - 8) zdarzenia, o których mowa w punktach 1-7 muszą być udokumentowane stosownymi protokołami podpisanymi przez osoby wyznaczone w § 10 Umowy
6. W przypadku wystąpienia przyczyn, o których mowa w ust. 5, strony uzgodnią nowe terminy realizacji przedmiotu niniejszej Umowy w formie stosownego aneksu do Umowy.

§ 4

Postanowienia ogólne

1. Wykonawca potwierdza, iż zapoznał się z dokumentacją techniczną obiektu oraz uwzględnił warunki realizacji i okoliczności mające wpływ na prawidłowe wykonanie robót.
2. Wykonawca oświadcza, że posiada wiedzę, doświadczenie, oraz potencjał produkcyjny, a także znane mu są wymagania dotyczące materiałów i sprzętu, niezbędnych do wykonania robót.
3. Przedmiot Umowy zostanie wykonany siłami własnymi.
4. Do czasu zakończenia wszystkich czynności związanych z realizacją Umowy Wykonawca ponosi odpowiedzialność za teren budowy.
5. Zamawiający nie zabezpiecza terenu budowy, nie odpowiada też za utylizację odpadów powstałych w wyniku wykonywanych przez Wykonawcę robót.
6. Strony ustalają, że Wykonawca otrzyma dostęp do energii elektrycznej i wody Zamawiającego, przy czym rozliczy się z Zamawiającym za ich zużycie po zakończeniu robót, przy uwzględnieniu wskazań liczników lub ustalonego ryczałtu.

§ 5

Wynagrodzenie Wykonawcy

1. Za wykonanie przedmiotu Umowy Zamawiający zapłaci Wykonawcy **wynagrodzenie ryczałtowe**, zgodnie z ofertą w wysokości: ... **zł netto** powiększone o obowiązujący na dzień wystawienia faktury podatek VAT.
2. Faktura końcowa zostanie sprawdzona i zatwierdzona przez Przedstawiciela wyznaczonego ze strony Zamawiającego.
3. Za termin zapłaty uznaje się dzień, w którym Zamawiający polecił swojemu bankowi przelać na konto Wykonawcy określoną kwotę.
4. Zamawiający nie przewiduje wypłacania zaliczek na poczet wykonania przedmiotu Umowy.



5. Płatność wynagrodzenia należnego Wykonawcy określona w ust. 1 nastąpi przelewem na wskazane konto Wykonawcy w terminie 30 dni od daty zatwierdzenia faktury wystawionej w oparciu o protokół odbioru robót.
6. Wynagrodzenie określone w ust. 1 obejmuje wszystkie koszty związane z wykonaniem niniejszego zamówienia, w szczególności:
 - 1) koszty robót określonych w §2 Umowy (między innymi robocizną wraz z jej kosztami, wartość materiałów wraz z kosztami zakupu, magazynowania, wartość pracy maszyn i sprzętu z kosztami towarzyszącymi, koszty pośrednie, zysk kalkulacyjny);
 - 2) koszty robót nie ujętych w przedmiocie Umowy, a koniecznych do wykonania przedmiotu Umowy z uwagi na zastosowane technologie, normy i przepisy techniczne;
 - 3) wszelkie koszty robót: przygotowawczych, pomocniczych, tymczasowych, porządkowych i zabezpieczających, organizacji i utrzymania terenu budowy/zaplecza budowy, itp.;
 - 4) koszty wykonania niezbędnych: prób, badań, uzgodnień, nadzorów, wpięć, sprawdzeń, opinii, wszelkie: opłaty, podatki, cła, itp.;
 - 5) koszty i opłaty związane z odbiorami wykonanych robót i urządzeń, przeprowadzeniem szkoleń, itp.;
 - 6) koszty zabezpieczeń niezbędnych do realizacji zadania;
 - 7) koszty zatrudnienia personelu kierowniczego;
 - 8) koszty transportu na teren i z terenu budowy;
 - 9) koszty utylizacji odpadów, bieżącego utrzymania czystości i uporządkowania terenu budowy po wykonaniu robót;
 - 10) koszty ubezpieczenia;
 - 11) podatki poniesione zgodnie z obowiązującymi przepisami;
 - 12) wszystkie inne, nie wymienione wyżej koszty, które mogą wystąpić w związku z wykonywaniem robót zgodnie z warunkami Umowy, przepisami oraz sztuką budowlaną.
7. Wynagrodzenie, o którym mowa w ust. 1 jest wynagrodzeniem ryczałtowym i nie ulega zmianie w czasie trwania Umowy, z zastrzeżeniem §5 ust. 8 oraz §9 Umowy (roboty dodatkowe).
8. Strony ustalają, iż w przypadku niewykonania wszystkich robót objętych umową tj. zmniejszenia zakresu robót podstawowych z przyczyn niezależnych od Wykonawcy, rozliczenie robót nastąpi na podstawie faktycznie wykonanego zakresu robót, a wynagrodzenie zostanie proporcjonalnie zmniejszone.
9. Za ustalenie ilości robót oraz za sposób przeprowadzenia na tej podstawie kalkulacji wynagrodzenia ryczałtowego odpowiada wyłącznie Wykonawca. Wykonawcy nie przysługuje względem Zamawiającego żadne roszczenie z powyższego tytułu, a w szczególności roszczenie o dodatkowe wynagrodzenie.
10. Wykonawca oświadcza, że uwzględnił w ofercie wszelkie dane udostępnione przez Zamawiającego oraz wszelkie warunki lokalne, niezbędne do wykonania Umowy. W związku z tym Wykonawcy nie przysługują żadne roszczenia w stosunku do Zamawiającego z tytułu ewentualnego zwiększenia ilości robót, nieuwzględnionych wcześniej w ofercie, a koniecznych do realizacji przedmiotu Umowy.
11. Wykonawca zapłaci Zamawiającemu wszystkie koszty pobieranych mediów (woda, energia elektryczna itp.) zużytych przy wykonywaniu robót, na podstawie faktur wystawianych przez Zamawiającego w oparciu o uzgodnienia w trakcie wprowadzania na budowę (ryczałt lub licznik) - zgodnie z fakturą wystawioną po zakończeniu robót przez Zamawiającego w terminie do 14 dni od daty wystawienia faktury. Do należności będzie doliczany podatek VAT, zgodnie z obowiązującymi przepisami.



12. Dopuszcza się możliwość częściowego fakturowania prac stanowiących przedmiot Umowy na podstawie protokołów odbiorów częściowych zaakceptowanych przez Przedstawiciela Zamawiającego.

§ 6

Materiały

1. Materiały i wyroby, użyte do realizacji przedmiotu Umowy muszą odpowiadać, zgodnie z odrębnymi przepisami, wymogom wyrobów dopuszczonych do stosowania w budownictwie lub – jeśli nie zostały zakwalifikowane do budowlanych – winny spełniać wymogi ustawy o ogólnym bezpieczeństwie produktów oraz wymogi art. 10 ustawy Prawo budowlane.
2. W przypadku zastosowania przez Wykonawcę materiałów, wyrobów i technologii innych, niż wskazanych w dokumentacji Zamawiającego, określającej przedmiot Umowy, powinny one zachować te same lub lepsze standardy techniczne, technologiczne i jakościowe oraz uzyskać akceptację Zamawiającego.
3. Wykorzystane materiały i wyroby powinny być nieprzeterminowane i w pierwszym gatunku (najwyższej jakości).
4. Zamawiający ma prawo wstrzymać wykonywanie robót, w całości lub w części, w przypadku stwierdzenia, że materiały zastosowane przez Wykonawcę są niezgodne z umową, dokumentacją projektową, specyfikacjami technicznymi wykonania i odbioru robót, obowiązującymi normami lub przepisami prawa, bądź posiadają wady lub niezadowalającą jakość. W takim przypadku Wykonawca zobowiązany jest do niezwłocznej wymiany materiałów oraz usunięcia skutków ich zastosowania na własny koszt i ryzyko, przy czym wstrzymanie robót z powyższych przyczyn nie stanowi podstawy do przedłużenia terminu realizacji robót ani do żądania dodatkowego wynagrodzenia, a wznowienie robót nastąpi po pisemnym potwierdzeniu przez Zamawiającego usunięcia nieprawidłowości.

§ 7

Obowiązki Wykonawcy

Do obowiązków Wykonawcy należy w szczególności:

- 1) pełnienie funkcji generalnego Wykonawcy;
- 2) wykonanie przedmiotu Umowy zgodnie z dokumentacją, o której mowa w § 2 oraz obowiązującymi przepisami prawa budowlanego, bhp, sanitarnymi, przeciwpożarowymi, ochrony środowiska i innymi mającymi zastosowanie, zasadami wiedzy technicznej i sztuki budowlanej, a także wskazówkami i zaleceniami Zamawiającego;
- 3) zabezpieczenie i oznakowanie terenu budowy wraz ze znajdującymi się na nim obiektami i urządzeniami oraz dbałość o stan techniczny i prawidłowość oznakowania przez cały czas trwania realizacji zadania;
- 4) realizowania zadania w sposób jak najmniej kolidujący z użytkowaniem nieruchomości objętych umową oraz nieruchomości sąsiednich,
- 5) w czasie realizacji robót:
 - a) zapewnienie prawidłowej bieżącej organizacji, koordynacji i nadzoru robót,
 - b) przestrzeganie bezwzględnego zakazu spożywania alkoholu przez wszystkich zatrudnionych do realizacji zadania na terenie udostępnionym przez Zamawiającego,
 - c) wyposażenie swoich pracowników w odzież roboczą i ochronną,
 - d) zawiadamianie Zamawiającego oraz jego Przedstawiciela o planowanym terminie zakończenia robót zanikających i ulegających zakryciu,
 - e) utrzymanie miejsc objętych pracami w stanie wolnym od przeszkód komunikacyjnych i zbędnych urządzeń pomocniczych oraz usuwanie wszelkich zbędnych materiałów i śmieci,



- f) w przypadku wystąpienia awarii lub zniszczeń natychmiastowe wykonanie robót zabezpieczających i niezwłoczne powiadomienie Zamawiającego o sytuacji;
- g) w przypadku powstania wątpliwości co do stanu technicznego istniejącego obiektu lub jego części, mających znaczenie dla prawidłowej realizacji postanowień Umowy lub przyjętej przez Wykonawcę technologii robót, przeprowadzenie niezbędnych odkrywek, prób, badań lub ekspertyz na swój koszt;
- 6) bieżące utrzymanie czystości, organizacja terenu budowy oraz uporządkowanie terenu budowy po zakończeniu prac najpóźniej w terminie wykonania robót;
- 7) utylizacja wszystkich odpadów powstałych w wyniku wykonywanych robót, w tym zużytych, nienadających się do ponownego użycia materiałów, pochodzących z demontażu istniejących elementów;
- 8) umożliwienie przeprowadzenia odbioru robót;
- 9) w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia istniejących na terenie budowy elementów, urządzeń bądź już wykonanych robót naprawienie i doprowadzenie ich do stanu poprzedniego lub lepszego na swój koszt;
- 10) w przypadku groźby katastrofy budowlanej lub zniszczeń, natychmiastowe wykonanie robót zabezpieczających i niezwłoczne powiadomienie Zamawiającego;
- 11) posiadanie aktualnej polisy odpowiedzialności cywilnej dotyczące ludzi, robót, urządzeń i sprzętu budowy - kserokopia polisy ubezpieczeniowej - stanowi załącznik do niniejszej Umowy;
- 12) przywrócenie otoczenia inwestycji do stanu poprzedniego.

§ 8

Obowiązki Zamawiającego

Do obowiązków Zamawiającego należy:

- 1) wyznaczenie Przedstawiciela Zamawiającego do nadzorowania postępu prac, kontaktu z Wykonawcą oraz do przeprowadzania odbiorów robót;
- 2) rozliczenie się z Wykonawcą zgodnie z zasadami określonymi w niniejszej Umowie.

§ 9

Roboty dodatkowe

- 1. W przypadku wystąpienia konieczności wykonania przez Wykonawcę robót dodatkowych, Wykonawca wraz z bezpośrednio nadzorującym roboty przedstawicielem Zamawiającego, przed rozpoczęciem ich realizacji sporządzi protokół konieczności uzasadniający taką potrzebę i uzyska pisemną zgodę Zamawiającego. Kwota wynagrodzenia za roboty dodatkowe zostanie określona odrębnie wg zasad określonych w ust. 2.
- 2. Na roboty dodatkowe, których nie obejmował kosztorys ofertowy Wykonawca sporządzi kosztorys w oparciu o obowiązujące katalogi KNR, KNNR z uwzględnieniem wysokości składników cenotwórczych podanych w złożonej ofercie.
- 3. Prace dodatkowe, które Wykonawca wykona bez uzyskania pisemnej zgody i zatwierdzenia przez Zamawiającego nie podlegają dodatkowemu wynagrodzeniu.
- 4. Za prace dodatkowe uważa się wyłącznie prace, które nie zostały ujęte w niniejszej umowie lub w dokumentacji przetargowej i nie są następstwem wadliwego wykonania prac przez Wykonawcę.



§ 10

Przedstawiciele Zamawiającego i Wykonawcy na terenie budowy

1. Osoby upoważnione do odbioru robót ze strony Wykonawcy:
Przedstawiciel Wykonawcy: ...
2. Osoby upoważnione do odbioru robót ze strony Zamawiającego (Przedstawiciel):
Przedstawiciel Zamawiającego: ...

§ 11

Odbiory Robót

1. Ustala się przeprowadzenie następujących rodzajów odbiorów:
 - 1) odbiory robót zanikających i ulegających zakryciu,
 - 2) odbiór częściowy - część stanowi budynek,
 - 3) odbiór końcowy całości przedmiotu zamówienia,
 - 4) odbiór – przegląd przed zakończeniem okresu gwarancji i rękojmi.
2. Podstawą do zgłoszenia przez Wykonawcę przedmiotu Umowy jest faktyczne wykonanie prac zgodnie z umową, po potwierdzeniu tego faktu przez Przedstawiciela Zamawiającego.
3. Odbiory robót zanikających i ulegających zakryciu odbędą się w ciągu 3 dni roboczych od daty zgłoszenia Wykonawcy o ich przeprowadzenie.
4. Odbiory robót częściowych odbędą się w ciągu 7 dni roboczych od daty zgłoszenia Wykonawcy o ich przeprowadzenie.
5. Do odbioru końcowego robót Zamawiający przystąpi w ciągu 14 dni roboczych od daty pisemnego zgłoszenia przez Wykonawcę gotowości do tego odbioru.
6. Wraz ze zgłoszeniem gotowości do odbioru końcowego Wykonawca dostarczy Zamawiającemu dokumenty, potwierdzające dopuszczenie użytych materiałów do obrotu i powszechnego lub jednostkowego stosowania (wszelkie atesty, certyfikaty, aprobaty techniczne, deklaracje zgodności), gwarancje producentów i dystrybutorów oraz wszelkie protokoły i zaświadczenia z przeprowadzonych przez Wykonawcę sprawdzeń, badań, pomiarów, prób przeprowadzonych w trakcie realizacji robót.
7. Z czynności odbioru sporządzony zostanie protokół zawierający wszystkie ustalenia dokonane w toku odbioru i podpisany przez obie strony.
8. Dokonanie odbioru końcowego oznacza zakończenie przez Wykonawcę prac w terminie zgłoszenia gotowości do tego odbioru.
9. Strony ustalają, że jeśli w trakcie odbioru zostaną stwierdzone wady, które:
 - 1) nie powodują niezgodności z zakresem prac, o którym mowa w § 2 Umowy, przepisami prawa oraz zasadami wiedzy technicznej, to Zamawiający dokona odbioru, w Wykonawca usunie te wady w ustalonym terminie i zawiadomi o tym Zamawiającego,
 - 2) powodują niezgodność z zakresem prac, o którym mowa w § 2 Umowy, z przepisami prawa lub zasadami wiedzy technicznej, to Zamawiający nie dokona odbioru, a Wykonawca usunie te wady w ustalonym terminie i zgłosi roboty ponownie do odbioru;
 - 3) powodują niezgodność z zakresem prac, o którym mowa w § 2 Umowy z przepisami prawa lub zasadami wiedzy technicznej i nie kwalifikują się do usunięcia, to Zamawiający może:
 - a. przyjąć roboty, jeśli są zgodne z przepisami prawa, a wady umożliwiają użytkowanie obiektu zgodnie z przeznaczeniem, obniżając wynagrodzenie Wykonawcy o wartość tych robót,
 - b. odmówić odbioru i odstąpić od Umowy z przyczyn zależnych od Wykonawcy, jeśli wady uniemożliwiają użytkowanie obiektu zgodnie z jego przeznaczeniem albo żądać wykonania przedmiotu Umowy po raz drugi.

10. W przypadkach, o których mowa w ust. 8, Zamawiającemu przysługują wszystkie roszczenia określone Umową lub przepisami prawa, wynikające z niewykonania lub nienależytego wykonania Umowy, w tym roszczenia o zapłatę kar umownych określonych w § 15 niniejszej Umowy.

§ 12

Gwarancja/ Rękojnia

1. Strony postanawiają, iż Wykonawca ponosi odpowiedzialność za wady i usterki przedmiotu Umowy zarówno z tytułu rękojmi, jak i z tytułu gwarancji jakości i nie jest do tego celu konieczne podpisanie odrębnego dokumentu gwarancyjnego.
2. Termin gwarancji i rękojmi wynosi **miesiące**, licząc od daty sporządzenia protokołu odbioru końcowego przedmiotu Umowy.
3. W okresie udzielonej gwarancji i rękojmi Wykonawca będzie ponosił odpowiedzialność z tytułu udzielonej gwarancji za wszelkie wady i usterki przedmiotu Umowy, które ujawnią się w czasie obowiązywania gwarancji i nie powstały wyłącznie: na skutek działania siły wyższej, z winy Zamawiającego lub z winy osób trzecich, za które Wykonawca nie ponosi odpowiedzialności.
4. Jeżeli w okresie gwarancyjnym, zostaną ujawnione wady lub usterki to Wykonawca jest zobowiązany usunąć je na swój koszt niezwłocznie według trybu:
 - a) Zamawiający zawiadamia pisemnie Wykonawcę o zaistniałych wadach lub usterkach i ustala termin ich przeglądu, nie dłuższy niż 5 dni roboczych od daty powiadomienia Wykonawcy,
 - b) w terminie wskazanym powyżej Wykonawca dokonuje przeglądu wad lub usterek w obecności Zamawiającego,
 - c) w trakcie przeglądu Zamawiający i Wykonawca spisują protokół, w którym opisane są wady lub usterki i ustalone są warunki udostępniania obiektu w celu ich usunięcia; protokół określa ostateczny termin usunięcia usterek, nie dłuższy niż 14 dni roboczych od daty podpisania protokołu,
 - d) jeżeli Wykonawca nie stawia się w terminie na przegląd wad lub usterek, sporządzony jednostronnie przez Zamawiającego protokół z przeglądu usterek i określony w nim termin ich usunięcia będzie wiążący dla Wykonawcy.
5. W przypadku zwłoki w usuwaniu wad lub usterek przez Wykonawcę, Zamawiający ma prawo ich usunięcia we własnym zakresie, (w tym posługując się osobą trzecią) na koszt i ryzyko Wykonawcy, bez utraty gwarancji. Zamawiający uprawniony jest do pokrycia kosztu usunięcia wad lub usterek, o których mowa w niniejszym ustępie z zabezpieczenia należytego wykonania Umowy poprzez jego odpowiednie pomniejszenie, na co Wykonawca wyraża zgodę.
6. Wykonawca winien usunąć wady i usterki w taki sposób, aby uciążliwości z tego powodu były możliwie jak najmniejsze, aby nie dokonać uszkodzeń, zniszczeń i możliwych do uniknięcia zabrudzeń. Za wszelkie szkody i zabrudzenia powstałe w czasie usuwania wad i usterek odpowiada Wykonawca. Z tych względów, Zamawiający może potrącić wartość szkód według faktycznych kosztów ich usunięcia, z zabezpieczenia należytego wykonania Umowy, a także żądać zwrotu kosztów, jeśli kwota z tytułu zabezpieczenia będzie zbyt mała.
7. Potwierdzenie usunięcia wad lub usterek realizowane będzie protokolarnie z udziałem Wykonawcy i Zamawiającego. Dopuszcza się dokonanie odbioru bez udziału Wykonawcy.
8. Czas wykonywania robót związanych z usunięciem wad i usterek od momentu ich zgłoszenia do momentu potwierdzenia wykonania napraw przedłuża odpowiednio okres obowiązywania gwarancji lub rękojmi,

9. Późniejsze prace remontowe obiektu realizowane przez Zamawiającego nie będą miały wpływu na obowiązywanie gwarancji i rękojmi z tytułu realizacji niniejszej Umowy, jeśli nie będą istotnie ingerowały w roboty zrealizowane przez Wykonawcę.
10. Zamawiający może dochodzić roszczeń z tytułu gwarancji także po terminie określonym w ust. 2, jeżeli zgłaszał Wykonawcy wady lub usterki przed upływem tego terminu.
11. Niezależnie od uprawnień gwarancyjnych Zamawiający może wykonać uprawnienia z tytułu rękojmi za wady lub usterki przedmiotu Umowy na zasadach wynikających z właściwych przepisów Kodeksu cywilnego z zastrzeżeniem, iż okres obowiązywania uprawnień z tytułu rękojmi jest równy okresowi gwarancji wskazanemu i obliczanemu na zasadach wynikających z § 12 Umowy.
12. Wykonawca ponosi odpowiedzialność z tytułu rękojmi zarówno za wady lub usterki, które zostały ujawnione podczas odbioru robót, jak i za wady i usterki ujawnione w całym okresie obowiązywania rękojmi.
13. W przypadku niewykonania przez Wykonawcę części przedmiotu Umowy określonego w §2 Umowy, Wykonawca upoważnia Zamawiającego do zastępczego wykonania robót niezrealizowanych przez Wykonawcę. Koszty zastępczego wykonania robót, o których mowa powyżej, obciążają Wykonawcę. W tym przypadku Zamawiający nie ma obowiązku zastosowania przepisu art. 480 Kodeksu cywilnego.

§ 13

Zabezpieczenie należytego wykonania Umowy **[w zależności od wybranej formy wniesienia zabezpieczenia]** **Kaucja (forma pieniężna)**

1. W celu zabezpieczenia należytego wykonania robót wprowadza się kaucję w wysokości ... zł (6% wartości umownej robót netto), którą Wykonawca uiszcza na rzecz SM Czuby przed podpisaniem Umowy na konto Spółdzielni nr 22102031760000530200111120, którą to kwotę Zamawiający zatrzyma na koncie Spółdzielni [w wybranej formie: pieniądź, poręczenia bankowe, gwarancja bankowa, gwarancja ubezpieczeniowa].
2. Zamawiający zwolni 50 % kwoty zatrzymanej z tytułu kaucji w ciągu 14 dni po pierwszym rocznym przeglądzie z tytułu rękojmi i gwarancji robót objętych umową, zaś pozostałe 50 % Zamawiający zwolni po upływie okresów rękojmi i gwarancji. Kaucja zostanie zwrócona wg wartości nominalnej bez odsetek.
3. Zwracana kwota kaucji może być pomniejszona o ewentualne potrącenia z tytułu wierzytelności lub roszczeń z tytułu nienależytego wykonania Umowy, nieusunięcia lub nienależytego usunięcia wad lub usterek przedmiotu Umowy oraz ewentualnego ich usunięcia zastępczego.

Poręczenia lub gwarancje

1. Wykonawca wnosi wraz z podpisaniem Umowy zabezpieczenie należytego wykonania Umowy (obejmującego także usunięcie wad i usterek) w formie bezwarunkowej i nieodwołalnej, płatnej na pierwsze wezwanie **Gwarancji Ubezpieczeniowej** należytego wykonania Umowy, usunięcia wad i usterek do łącznej kwoty w wysokości 5% wartości Umowy (bez podatku VAT) z okresem obowiązywania od dnia podpisania Umowy do dnia zakończenia okresu gwarancji i rękojmi zgodnie z zał. nr 3.
2. **Gwarancja ubezpieczeniowa**, o której mowa w ust. 1 stanowi zabezpieczenie z tytułu wierzytelności lub roszczeń związanych z zapłatą kar umownych, odszkodowań, innych roszczeń w związku z niewykonaniem lub nienależytym wykonaniem Umowy oraz w przypadku nieusunięcia lub nienależytego usunięcia wad lub usterek oraz ewentualnego ich

usunięcia zastępczego w okresie wykonywania Umowy oraz po podpisaniu protokołu zdawczo – odbiorczego w okresie rękojmi i gwarancji.

§ 14

Ubezpieczenie OC

1. Wykonawca zobowiązuje się do ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej w zakresie prowadzonej działalności gospodarczej, w okresie realizacji przedmiotu Umowy na sumę gwarancyjną nie mniejszą niż zł.
2. Wykonawca po każdorazowym odnowieniu polisy OC ma obowiązek przedłożyć Wykonawcy oryginał polisy do wglądu oraz pozostawić Zamawiającemu jej kserokopię, potwierdzoną za zgodność z oryginałem przez Zamawiającego, w terminie do 14 dni kalendarzowych od daty wystawienia polisy.

§ 15

Kary umowne / Odstąpienie

1. Strony postanawiają o stosowaniu kar umownych za niewłaściwe wykonanie postanowień niniejszej Umowy.
2. Wykonawca zapłaci Zamawiającemu kary umowne:
 - 1) za zwłokę w wykonaniu przedmiotu Umowy - w wysokości 0,4% wynagrodzenia umownego brutto, o którym mowa w §5 ust. 1 Umowy - za każdy dzień zwłoki,
 - 2) za zwłokę w usunięciu wad lub usterek stwierdzonych przy odbiorze lub ujawnionych w okresie rękojmi i w okresie gwarancji w wysokości 0,4% wynagrodzenia umownego brutto, o którym mowa w §5 ust. 1 Umowy za każdy dzień zwłoki w usunięciu wad lub usterek, liczonej od dnia wyznaczonego na ich usunięcie do dnia odbioru usunięcia wad lub usterek bez zastrzeżeń;
 - 3) za odstąpienie od Umowy przez Zamawiającego z przyczyn leżących po stronie Wykonawcy – w wysokości 10% wynagrodzenia umownego brutto, o którym mowa w § 5 ust. 1 Umowy.
3. Zamawiający zapłaci Wykonawcy karę umowną za odstąpienie od Umowy przez Zamawiającego z przyczyn leżących po stronie Zamawiającego w wysokości 10% wynagrodzenia brutto, o którym mowa w §5 Umowy, z zastrzeżeniem ust. 10.
4. W przypadku opóźnienia Wykonawcy w rozpoczęciu robót objętych przedmiotem Umowy lub rozpoczęcia kolejnego etapu prac powyżej 14 dni kalendarzowych, Zamawiającemu przysługuje prawo naliczenia Wykonawcy kary umownej w wysokości 0,4% wynagrodzenia brutto określonego w §5 ust. 1 Umowy za każdy dzień opóźnienia lub prawo odstąpienia od Umowy przez Zamawiającego z winy Wykonawcy.
5. Zamawiający zastrzega sobie prawo dochodzenia odszkodowania przewyższającego kary umowne do wysokości rzeczywiście poniesionej szkody, na zasadach ogólnych Kodeksu Cywilnego.
6. Wykonawca wyraża zgodę na potrącenie kar umownych z wynagrodzenia lub zabezpieczenia należytego wykonania Umowy.
7. Za zwłokę w zapłacie faktury VAT z przyczyn niezależnych od Wykonawcy, Zamawiający zapłaci odsetki ustawowe.
8. Zamawiający ma prawo odstąpić od Umowy z winy Wykonawcy w przypadku, gdy Wykonawca, z własnej winy, przerywa wykonywane roboty na okres ponad 3% czasu określonego w Umowie na realizację zamówienia.
9. W przypadku przerwania robót przez Wykonawcę Zamawiający - jeśli nie skorzysta z prawa odstąpienia od Umowy - może obciążyć Wykonawcę karą umowną za przerwanie robót



w wysokości 10% wynagrodzenia brutto określonego w §5 ust. 1 Umowy – za okres przerwy w wykonywaniu robót i za szkody powstałe na terenie budowy w związku z przerywaniem robót przez Wykonawcę z przyczyn leżących po jego stronie.

10. W razie zaistnienia istotnej zmiany okoliczności powodującej, że wykonanie Umowy nie leży w interesie Zamawiającego, czego nie można było przewidzieć w chwili zawarcia Umowy, Zamawiający może odstąpić od Umowy w terminie 30 dni od powzięcia wiadomości o tych okolicznościach, a Wykonawca ma prawo żądać jedynie wynagrodzenia należnego za roboty wykonane do dnia odstąpienia.
11. Nadto, stronom przysługuje prawo odstąpienia od Umowy we wszystkich przypadkach określonych w odpowiednich w przepisach kodeksu cywilnego, na wynikających w nich zasadach oraz w innych przypadkach, wyraźnie wskazanych w przepisach prawa oraz w treści niniejszej Umowy.
12. W przypadku odstąpienia od Umowy przez którąkolwiek ze stron, Wykonawca ma obowiązek wstrzymania realizacji robót w trybie natychmiastowym, zabezpieczenia, a następnie oznaczenia terenu budowy.
13. Ustalenie wysokości zapłaty za rzeczywiście wykonane, do momentu odstąpienia od Umowy roboty, dokonane zostanie według wyboru Zamawiającego, na podstawie procentowego określenia ilości wykonanych robót w stosunku do całości przedmiotu Umowy, w oparciu o dokumentację, o której mowa w §2 Umowy, protokoły już istniejących odbiorów oraz odbioru częściowego, przeprowadzonego w związku z odstąpieniem.
14. W przypadku, gdy w toku odbioru stwierdzone zostaną wadliwie wykonane roboty, ich wartość nie zostanie uwzględniona przy obliczaniu wysokości zapłaty, o której mowa powyżej, a kosztami ich naprawy zostanie obciążony Wykonawca.
15. Odstąpienie od Umowy przez którąkolwiek ze Stron może nastąpić w terminie 30 dni od wystąpienia okoliczności stanowiącej podstawę odstąpienia i powoduje obowiązek rozliczenia wynagrodzenia za wykonane roboty przez Wykonawcę na dzień odstąpienia od Umowy.

§ 16

Postanowienia końcowe

1. Zmiana postanowień zawartej Umowy może nastąpić wyłącznie za zgodą obu stron wyrażoną w formie pisemnego aneksu pod rygorem nieważności.
2. Nie dopuszcza się zmian postanowień zawartej Umowy w stosunku do treści oferty, na podstawie której dokonano wyboru Wykonawcy, chyba że konieczność wprowadzenia takich zmian wynika z okoliczności, których nie można było przewidzieć w chwili zawarcia Umowy lub zmiany te są korzystne dla Zamawiającego.
3. Zamawiający nie wyraża zgody na dokonywanie przez Wykonawcę cesji wierzytelności wynikających z niniejszej Umowy na rzecz osób trzecich.
4. Wykonawca wyraża zgodę na umieszczenie jego danych osobowych w bazie danych Zamawiającego i ich przetwarzanie w związku z zawartą umową, zgodnie z rozporządzeniem Parlamentu Europejskiego i Rady UE 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych).
5. Strony zgodnie oświadczają, że w celu realizacji zasady przejrzystości działalności Spółdzielni, dane dotyczące niniejszej umowy obejmujące: nazwę (firmę) kontrahenta, przedmiot umowy, tryb zamówienia, wartość umowy brutto, oznaczenie osiedla/budynku, którego umowa dotyczy, status realizacji umowy – publikowane są w rejestrze umów



prowadzonym na stronie internetowej Spółdzielni. Kontrahent został poinformowany o zakresie i celu publikacji umów oraz wyraża na to zgodę.³

6. W sprawach nie uregulowanych niniejszą umową będą miały zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego.
7. Ewentualne spory wynikłe w toku realizacji niniejszej Umowy, których nie uda się rozwiązać polubownie, będą rozstrzygane przez Sąd właściwy dla siedziby Zamawiającego.
8. Integralną część niniejszej Umowy stanowią wszystkie wymienione w jej treści załączniki.
9. Umowę sporządzono w 3 jednobrzmiących egzemplarzach, w tym 2 dla Zamawiającego i 1 dla Wykonawcy.

.....
ZAMAWIAJĄCY

.....
WYKONAWCA

³ Nie dotyczy, jeżeli wartość zamówienia nie przekracza 10 000,00 zł brutto.

