

## UMOWA NR DGT-P/...../2025

Zawarta w dniu ..... roku w Kielcach, pomiędzy:

**Spółdzielnia Budowlano - Mieszkaniowa „Pionier” w Kielcach**, adres: 25-150 Kielce, ul. Barwinek 29, REGON: 000485109, NIP: 6570387660, wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Kielcach, X Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000024996, reprezentowana przez:

**Prezesa Zarządu - Ewę Maruszak**

**Członka Zarządu Głównego Księgowego – Pawła Pióro**

zwaną dalej „Zamawiającym”,

a

..... prowadzącym/cą działalność gospodarczą pod nazwą: .....

..... z siedzibą w ..... przy ulicy .....,

NIP: ....., REGON: .....

zwanym w dalszej treści umowy „Wykonawcą”, którego reprezentuje:

1. ....

o treści następującej:

## POSTANOWIENIA WSTĘPNE

### § 1

1. W ramach niniejszej Umowy Zamawiający powierza, a Wykonawca przyjmuje do wykonania roboty polegające na **remontie elewacji północnej budynku mieszkalnego wielorodzinnego jedenasto kondygnacyjnego przy ulicy Barwinek 23 w Kielcach** w zakresie:
  - renowacji istniejącego ocieplenia poprzez doklejenie istniejącej warstwy ocieplenia
  - uzupełnieniu mocowania istniejącej warstwy ocieplenia poprzez „dokołkowanie”
  - wzmocnieniu wierzchniej warstwy elewacji poprzez przyklejenie siatki zbrojącej z włókna szklanego
  - nałożeniu wyprawy tynkarskiej cienkowarstwowej barwionej w masie
 zwane dalej: „Przedmiotem Umowy”.
2. Szczegółowy zakres robót i innych świadczeń składających się na Przedmiot Umowy wyszczególniony został w:
  - 1). Program Funkcjonalno użytkowy (PFU)
  - 2). Ofercie Wykonawcy
  - 3). Kosztorysie ofertowym
  - 4). Specyfikacji Istotnych Warunków Zamówienia (SIWZ)
 będącymi załącznikami do niniejszej Umowy.
3. Wykonawca zobowiązuje się do wykonania przedmiotu niniejszej Umowy zgodnie z PFU, zasadami wiedzy technicznej i sztuki budowlanej, obowiązującymi przepisami i polskimi normami, w *technologii lekkiej mokrej* oraz do oddania przedmiotu niniejszej Umowy Zamawiającemu w terminie w niej uzgodnionym.
4. Wykonawca oświadcza, że zapoznał się z PFU i zapisami SIWZ opisującymi przedmiot zamówienia i nie wnosi do niego żadnych zastrzeżeń oraz że są one kompletne, prawidłowe i wystarczające do sporządzenia oferty i określenia ceny ofertowej przedmiotu zamówienia.
5. PFU o którym mowa w ust. 4 stanowi integralną całość przedmiotu Umowy.
6. W przypadku, gdy nastąpi konieczność modyfikacji zakresu świadczenia Wykonawcy, strony dokonają zmiany umowy w formie aneksu. Dokonując modyfikacji zakresu świadczenia Wykonawcy, Strony wyodrębniają:
  - a) roboty zamienne, przez które rozumie się roboty, które Wykonawca wykona w zamian robót opisanych w Programie funkcjonalno-użytkowym (PFU) i (SIWZ),
  - b) roboty dodatkowe, przez które rozumie się roboty niezbędne do prawidłowego wykonania przedmiotu umowy, których nie można było przewidzieć w chwili podpisania umowy i których nie opisywał PFU i SIWZ.
  - c) roboty zaniechane, przez które rozumie się roboty opisane w PFU i SIWZ a których wykonanie stało się zbędne.



7. Dokonując modyfikacji zakresu świadczenia należy wyszczególnić te roboty, których konieczność wykonania była możliwa do przewidzenia na etapie zapoznawania się przez Wykonawcę z dokumentacją dotyczącą realizacji zadania, tj. PFU, SIWZ.
8. Funkcję Kierownika budowy pełnić będzie ..... (upr. bud. nr .....).
9. Ze strony Zamawiającego bezpośredni nadzór nad realizacją Umowy sprawować będzie .....

## TERMINY REALIZACJI PRZEDMIOTU UMOWY

### § 2

1. Strony ustalają następujące terminy realizacji robót :
  - 1.1. Termin rozpoczęcia robót: .....
  - 1.2. Termin zakończenia robót: .....
1. Strony zgodnie postanawiają, że Wykonawca ma prawo żądać przedłużenia umówionego terminu zakończenia przedmiotu niniejszej Umowy w przypadku zaistnienia zdarzeń uznanych w prawie polskim za siłę wyższą, o ile miały one bezpośredni wpływ na wykonywanie przedmiotu umowy przez Wykonawcę.
2. Szczegółowy termin realizacji robót określa harmonogram rzeczowo-finansowy stanowiący załącznik nr 4 do Umowy.
3. W przypadku wystąpienia przyczyn, o których mowa w ust. 2, Strony uzgadniają nowe terminy realizacji przedmiotu niniejszej Umowy w formie pisemnego aneksu, z zastrzeżeniem § 13.

## WYNAGRODZENIE WYKONAWCY

### § 3

1. Z tytułu wynagrodzenia za realizację przedmiotu niniejszej Umowy Wykonawca otrzyma kwotę w wysokości: ..... zł brutto (słownie: ..... zł .... /100)
2. Określona w ust. 1 kwota wynagrodzenia ryczałtowego stanowi zapłatę za całość robót zrealizowanych w celu osiągnięcia oczekiwanego przez Zamawiającego rezultatu określonego w §1, ust.1 Umowy. Różnice pomiędzy przyjętymi przez Wykonawcę w ofercie przetargowej ilościami, cenami i przewidywanymi elementami, a faktycznymi ilościami, cenami i koniecznymi do wykonania elementami stanowią ryzyko Wykonawcy i obciążają go w całości.
3. Podstawą określenia wynagrodzenia za roboty zamienne określone w § 1, ust. 6 lit. „a” będzie protokół konieczności uzgodniony przez Strony oraz kosztorys różnicowy sporządzony przez Wykonawcę metodą szczegółową, przy czym w przypadku wykonywania robót według nowej technologii, cena robót zostanie obliczona w sposób określony poniżej:
  - a) parametry kosztowe tj. stawka roboczogodziny, kosztów ogólnych, kosztów zakupu oraz zysku będą tożsame z wielkością tych składników cenowych zawartych w ostatecznym kosztorysie ofertowym (Załącznik Nr 3 do Umowy) Wykonawcy.
  - b) ceny materiałów i urządzeń zostaną ustalone według cen zawartych w ostatecznym kosztorysie ofertowym, a w przypadku ich braku Zamawiający ma prawo do dokonania zakupu zgodnie z obowiązującymi u Zamawiającego procedurami zawartymi w „Regulaminie w sprawie zasad wyboru wykonawców prac remontowo-budowlanych oraz dostawców i usługodawców(...)” lub ustalić według średnich cen opublikowanych w kwartalnej informacji cenowej o cenach materiałów budowlanych, elektrycznych i instalacyjnych, i pracy sprzętu SEKOCENBUD, obowiązujących w kwartale poprzedzającym kwartał, w którym, opracowuje się kosztorys różnicowy.
  - c) ceny pracy sprzętu zostaną ustalone według cen zawartych w ostatecznym kosztorysie ofertowym, a w przypadku ich braku według średnich cen opublikowanych w kwartalnej informacji cenowej o cenach materiałów budowlanych, elektrycznych i instalacyjnych, i pracy sprzętu SEKOCENBUD, obowiązujących w kwartale poprzedzającym kwartał, w którym, opracowuje się kosztorys różnicowy.
4. Podstawą określenia wynagrodzenia za roboty dodatkowe określone w § 1, ust. 6 lit. „b” jest protokół konieczności uzgodniony przez strony oraz kosztorys ofertowy sporządzony przez Wykonawcę w sposób szczegółowy w następujący sposób :

- a) parametry kosztowe tj. stawka roboczogodziny, kosztów ogólnych, kosztów zakupu oraz zysku będą tożsame z wielkością tych składników cenowych zawartych w szczegółowym kosztorysie (Załącznik Nr 3 do Umowy) Wykonawcy.
  - b) w przypadku występowania w ostatecznym kosztorysie ofertowym materiałów i urządzeń oraz sprzętu, do sporządzenia kosztorysu na roboty dodatkowe przyjmuje się ceny z kosztorysu ofertowego (Załącznik Nr 3 do Umowy).
  - c) w przypadku braku cen określonych w pkt. b) według średnich cen opublikowanych w kwartalnej informacji cenowej o cenach materiałów budowlanych, elektrycznych i instalacyjnych, pracy sprzętu SEKOCENBUD, obowiązujących w kwartale poprzedzającym kwartał, w którym, opracowuje się kosztorys różnicowy i zawierających ceny zakupu dla materiałów, każdorazowo ceny podlegają negocjacom z Zamawiającym. W przypadku braku cen w SEKOCENBUD Wykonawca jest zobowiązany sporządzić kalkulację indywidualną podlegającą negocjacom z Zamawiającym. Tak sporządzony kosztorys różnicowy po uprzednim jego sprawdzeniu, podlega negocjacom z Zamawiającym i po zatwierdzeniu przez Zamawiającym, będzie stanowił podstawę do zmiany wynagrodzenia Wykonawcy.
5. Roboty dodatkowe określone w § 1, ust. 6 lit. „b” o łącznej wartości nie przekraczającej 3% wynagrodzenia umownego stanowią ryzyko Wykonawcy i nie skutkują zwiększeniem wynagrodzenia Wykonawcy.
  6. Roboty dodatkowe określone w § 1, ust. 6 lit. „b”, Zamawiający zleci w niżej określony sposób:
    - a) w przypadku robót możliwych do wykonania z przyczyn technicznych o obiektywnym charakterze wyłącznie przez Wykonawcę roboty zostaną zlecone Wykonawcy,
    - b) w przypadku innych robót zostanie przeprowadzona dodatkowa procedura wyboru Wykonawcy zgodnie z obowiązującymi u Zamawiającego procedurami zawartymi w „Regulaminie w sprawie zasad wyboru wykonawców prac remontowo-budowlanych oraz dostawców i usługodawców (...)”.
  7. Podstawą określenia wartości robót zaniechanych będzie protokół konieczności uzgodniony przez strony oraz kosztorys sporządzony przez Wykonawcę metodą szczegółową, tj. określający ilość jednostek przedmiarowych zakresu robót podlegających zaniechaniu, pomnożonych przez ceny jednostkowe wynikające ze szczegółowego kosztorysu ofertowego, stanowiącego podstawę obliczenia ceny w ofercie. Tak sporządzony kosztorys po uprzednim jego sprawdzeniu i zatwierdzeniu przez Zamawiającego, będzie stanowił podstawę zmiany wynagrodzenia Wykonawcy. Wartość robót zaniechanych skutkuje odpowiednim zmniejszeniem wynagrodzenia Wykonawcy.
  8. Wynagrodzenie brutto określone w ust. 1 stanowi podstawę do obliczenia kar umownych i określenia kwoty zabezpieczenia odpowiedzialności Wykonawcy.
  9. Wynagrodzenie Wykonawcy, nie obejmuje kosztów czynności, które bezpośrednio pokrywa Zamawiający: nadzoru autorskiego i inwestorskiego;
  10. Wykonawca wykona na swój koszt zasilanie placu budowy w energię elektryczną oraz wodę oraz będzie ponosił koszty zużycia mediów w okresie realizacji robót. Podstawą zapłaty będzie faktura wystawiona przez Zamawiającego na podstawie komisijnego odczytu liczników po zakończeniu robót lub ryczałtowe zużycie przyjęte przez Zamawiającego na podstawie faktur otrzymywanych od dostawcy mediów, z terminem płatności 14 dni od daty jej wystawienia przez Zamawiającego.
  11. W przypadku nie przestrzegania przez Wykonawcę postanowień zawartych w § 5 ust. 15, 16, 17 niniejszej umowy, Wykonawca zobowiązuje się do poniesienia kosztów za wywóz śmieci i sprzątanie na podstawie faktury wystawionej przez Zamawiającego, której wysokość będzie każdorazowo ustalana przez Zamawiającego.

## SZCZEGÓŁOWE WARUNKI PŁATNOŚCI

### § 4

1. Rozliczenie pomiędzy Stronami za wykonane roboty nastąpi na podstawie faktur wystawianych przez Wykonawcę, wyłącznie oparciu o Harmonogram rzeczowo – finansowy. Dla uniknięcia wątpliwości Strony zgodnie oświadczają, że wymagalność płatności wynagrodzenia lub jego części następuje

wyłącznie w terminie płatności ustalonym w Harmonogramie rzeczowo-finansowym. Warunkiem wypłaty jest przedłożenie protokołu odbioru robót podpisanego bez zastrzeżeń przez obie strony oraz upływ terminu płatności wynagrodzenia lub części wynagrodzenia zgodnie z Harmonogramem.

2. Płatności będą dokonywane, przelewem na wskazany przez Wykonawcę rachunek bankowy, w terminie płatności 21 dni oraz zgodnie z Harmonogramem rzeczowo-finansowym po otrzymaniu przez Zamawiającego prawidłowo wystawionej faktury wraz z protokołem określonym w ust.1. Ustala się, że datą dokonania w/wym. płatności jest data obciążenia rachunku bankowego Wykonawcy.
3. Termin płatności liczony jest od daty dostarczenia na adres siedziby faktury częściowej/końcowej wraz z protokołem częściowego/końcowego odbioru robót podpisanym przez Strony.
4. Za nieterminowe płatności faktur Wykonawca ma prawo naliczyć odsetki ustawowe.
5. Strony dopuszczają możliwość kompensaty (potrącania) wzajemnych należności, dotyczących zobowiązań powstałych w trakcie i w związku z realizacją przedmiotu niniejszej Umowy.

## OBOWIĄZKI STRON

### § 5

#### Do obowiązków Zamawiającego należy:

1. Wprowadzenie Wykonawcy na teren robót.
2. Wskazanie miejsc poboru energii elektrycznej i wody dla potrzeb technologicznych.
3. Zapewnienie nadzoru inwestorskiego.
4. Zapłata Wykonawcy umówionego wynagrodzenia.
5. Dokonywanie odbiorów robót podlegających zakryciu oraz zakończonych elementów robót i przedmiotu umowy w całości, zgodnie z jej postanowieniami zawartymi w § 6.
6. Zamawiający ma prawo zgłaszać zastrzeżenia i żądać od Wykonawcy usunięcia z terenu budowy każdej osoby, która zdaniem Zamawiającego zachowuje się niewłaściwie, lub jest niekompetentna albo niedbała w wykonywaniu swojej pracy lub której obecność na terenie budowy jest uznana przez Zamawiającego za niepożądaną.

#### Do obowiązków Wykonawcy należy:

1. Realizacja przedmiotu niniejszej Umowy zgodnie z SIWZ, PB i innymi dokumentami przekazanymi Wykonawcy oraz zgodnie z warunkami niniejszej Umowy.
2. Wykonawca zobowiązuje się do realizacji umowy zgodnie z obowiązującymi przepisami a w szczególności z przepisami ustawy Prawo Budowlane,
3. Wykonanie wszelkich prac wyraźnie w umowie nie sprecyzowanych, a niezbędnych do prawidłowego wykonania przedmiotu umowy i usunięcia wszelkich wad;
4. Prowadzenie wszystkich rodzajów robót przez osoby uprawnione zgodnie ze sztuką budowlaną, wiedzą techniczną, Prawem Budowlanym, Polskimi Normami oraz powszechnie obowiązującymi przepisami dotyczącymi realizacji prac inżyniersko – budowlanych i instalatorskich;
5. Protokolarne przejście placu budowy, frontu robót i przygotowanie realizacji przedmiotu umowy łącznie z wykonaniem robót tymczasowych koniecznych dla realizacji robót podstawowych. Wykonawca oświadcza, że przed podpisaniem umowy zapoznał się z terenem robót i otrzymał od Zamawiającego wszelkie posiadane przez Zamawiającego dane, jakie mogą mieć wpływ na ryzyk i okoliczności realizacji przedmiotu umowy i nie zgłasza żadnych zastrzeżeń w tym przedmiocie;
6. Przeprowadzenie robót lub innych czynności, które Wykonawca powinien przewidzieć na etapie składania oferty i podpisania niniejszej umowy lub które wynikają z obowiązujących przepisów, na własny koszt, jeżeli w toku realizacji umowy ujawni się konieczność ich przeprowadzenia. Wykonawca ponosi pełną odpowiedzialność wynikającą z ewentualnego opóźnienia w realizacji przedmiotu umowy, spowodowanego potrzebą przeprowadzenia w/w robót;
7. Pisemne zgłaszanie Zamawiającemu robót pominiętych lub błędów zauważonych w dokumentacji projektowej, najpóźniej w terminie 7 dni od daty otrzymania dokumentacji przez Wykonawcę.

Nie zgłoszenie w w/w terminie błędów w dokumentacji i wykonanie w oparciu o nią robót, skutkuje odpowiedzialnością odszkodowawczą Wykonawcy z tytułu nienależytego wykonania przedmiotu umowy oraz odpowiedzialnością z tytułu rękojmi i gwarancji;




8. Wykonanie przedmiotu umowy z materiałów fabrycznie nowych i nieużywanych, posiadających stosowne atesty, pozwolenia, certyfikaty i inne wymagane przepisami powszechnie obowiązującego prawa dokumenty świadczące o spełnianiu przez te materiały wszelkich norm technicznych, technologicznych, bezpieczeństwa, ochrony środowiska, itp. Uchybienie obowiązкови, o którym mowa w zdaniu poprzedzającym, będzie skutkowało odpowiedzialnością odszkodowawczą Wykonawcy względem Zamawiającego.
9. Zabezpieczenie placu budowy oraz prowadzenie robót zgodnie z przepisami BHP, posiadania przez pracowników środków indywidualnej ochrony, itp., a także zgodnie z przepisami P/POŻ, a w tym odpowiednie przechowywanie materiałów i urządzeń;
10. Utrzymanie wygradzenia placu budowy, zgodnie ze wskazaniem Zamawiającego;
11. Wykonanie i terminowe przekazanie Zamawiającemu przedmiotu niniejszej Umowy;
12. Dostarczanie niezbędnych atestów, wyników oraz protokołów badań, sprawozdań i prób dotyczących realizowanego przedmiotu niniejszej Umowy;
13. Usuwanie wszelkich usterek stwierdzonych podczas odbiorów przeprowadzanych zgodnie z postanowieniami § 5 niniejszej Umowy, w terminach technicznie i organizacyjnie uzasadnionych, wyznaczonych przez Zamawiającego;
14. Zabezpieczenie i ochrona instalacji i urządzeń na terenie budowy i w jej bezpośrednim otoczeniu, a także prac już wykonanych, przed zniszczeniem w trakcie wykonywania robót, stanowiących przedmiot niniejszej Umowy. W przypadku uszkodzenia przez Wykonawcę wykonanych już robót lub instalacji bądź urządzeń, o których mowa wyżej, odpowiednio stosuje się zapisy § 9 ust. 2 - 5 niniejszej Umowy;
15. Dbanie o porządek na placu budowy, o schludny jego wygląd na zewnątrz oraz utrzymywanie budowy w stanie wolnym od przeszkód komunikacyjnych, pod rygorem wykonania prac porządkowych przez Zamawiającego na koszt Wykonawcy;
16. Usuwanie na własny koszt wszystkich zanieczyszczeń lub uszkodzeń dróg na placu budowy i poza nim, związanych z własną działalnością lub działalnością osób trzecich działających dla jego potrzeb;
17. Usuwanie na własny koszt wszystkich zanieczyszczeń, nie zużytych materiałów (w tym materiałów powierzonych przez Zamawiającego), śmieci, gruzu, odpadów, itp., na terenie budowy i poza nim, związanych z własną działalnością lub działalnością osób trzecich działających dla jego potrzeb;
18. Zagospodarowanie resztek materiałów oraz materiałów pochodzących z demontażu w uzgodnieniu z Zamawiającym.
19. Dbałość o istniejący drzewostan i w tym zakresie Wykonawca ponosi odpowiedzialność za naruszenie wymagań ochrony środowiska na terenie budowy i na terenie przyległym do placu budowy w stopniu całkowicie zwalniającym od tej odpowiedzialności Zamawiającego,
20. Wykonawca jest odpowiedzialny za szkody wyrządzone osobom trzecim w związku z wykonywaniem umowy w stopniu całkowicie zwalniającym od tej odpowiedzialności Zamawiającego.
21. Po zakończeniu i przekazaniu robót - uporządkowanie terenu robót, zaplecza budowy będącego jego własnością jak również terenów sąsiadujących zajętych lub użytkowanych przez Wykonawcę.
22. Kompletowanie i przekazywanie na każde żądanie Zamawiającego, w trakcie realizacji robót stanowiących przedmiot niniejszej Umowy wszelkiej dokumentacji zgodnie z przepisami Prawa budowlanego oraz przygotowanie do odbioru końcowego kompletu protokołów niezbędnych przy odbiorze.
23. Usunięcie wszelkich wad i usterek stwierdzonych przez Nadzór Inwestorski w trakcie trwania robót we wskazanym przez Zamawiającego terminie, nie dłuższym jednak niż termin technicznie uzasadniony konieczny do ich usunięcia.
24. Niedopuszczenie do realizacji robót budowlanych objętych niniejszą umową, wykonujących na jego rzecz pracowników lub współpracowników będących od wpływem alkoholu, środka odurzającego lub innej podobnie działającej substancji lub środka. W przypadku dopuszczenia pracownika pod wpływem substancji, o których mowa w zdaniu poprzednim Wykonawca zapłaci każdorazowo karę umowną w wysokości 1000,00 zł.



**ODBIORY ROBÓT****§ 6**

1. Strony zgodnie postanawiają, że będą stosowane następujące rodzaje odbiorów robót:
  - a) odbiory robót zanikających
  - b) odbiór końcowy robót dla każdego zadania oddzielnie
2. Protokół odbioru końcowego robót sporządzony będzie na piśmie pod rygorem nieważności. Podpisy pod nim powinni złożyć upoważnieni przedstawiciele Stron.
3. Odbiory robót zanikających dokonywane będą przez Inspektora nadzoru powołanego przez Zamawiającego. Wykonawca winien zgłaszać gotowość do odbiorów, o których wyżej mowa pisemnie, wpisem do Dziennika robót pod rygorem nieważności.
4. Odbiory, o których mowa w ust. 3 dokonane będą w terminie jednego dnia roboczego, licząc od daty zgłoszenia wpisem do dziennika robót.
5. Wykonawca będzie awizował Zamawiającemu gotowość do odbioru końcowego na 7 dni przed dniem rozpoczęcia tego odbioru odrębnym pismem, pod rygorem nieważności.
6. Zamawiający zobowiązany jest do dokonania lub odmowy dokonania odbioru końcowego danego zadania w terminie nie przekraczającym siedmiu dni roboczych, od dnia rozpoczęcia tego odbioru.
7. Wraz z zawiadomieniem, o którym mowa w ust. 5, po zakończeniu robót, Wykonawca prześle Zamawiającemu dokumentację powykonawczą wraz z niezbędnymi dokumentami, takimi jak: protokoły odbiorów, atesty i zezwolenia dotyczące materiałów i instalacji zamontowanych lub wykonanych w trakcie realizacji przedmiotu niniejszej Umowy. Koszty sporządzenia dokumentacji powykonawczej pokrywa Wykonawca.
8. Jeżeli w toku czynności odbioru zostanie stwierdzone, że przedmiot odbioru nie osiągnął gotowości do odbioru z powodu nie zakończenia robót lub nie przeprowadzenia z wynikiem pozytywnym wszystkich wymaganych prób lub posiadania wad, bez względu na ich rodzaj, Zamawiający może odmówić odbioru do czasu usunięcia tych wad lub dokonać odbioru warunkowego, z podaniem terminu na usunięcie wad lub usterek.
9. Jeżeli w toku czynności odbioru zostaną stwierdzone wady, które nie nadają się do usunięcia lub usunięcie których w odpowiednim terminie, ze względu na charakter przedmiotu umowy lub rodzaj inwestycji, będzie niemożliwe, a które umożliwiają użytkowanie przedmiotu odbioru zgodnie z przeznaczeniem, Zamawiający odpowiednio obniży wynagrodzenie Wykonawcy.
10. Za datę wykonania przez Wykonawcę przedmiotu Umowy uznaje się datę odbioru, stwierdzoną w protokole odbioru. W przypadku odbioru warunkowego, o którym mowa w ust. 9, datą wykonania przedmiotu umowy jest data protokolarnego stwierdzenia usunięcia wad.

**KARY UMOWNE****§ 7**

Strony postanawiają, że w przypadku nienależytego wykonania postanowień niniejszej Umowy, obowiązującą formą odszkodowania będą kary umowne naliczane w następujących przypadkach:

1. Zamawiający zapłaci Wykonawcy karę umowną za zwłokę w przekazaniu placu budowy, w stosunku do terminu ustalonego w § 2 ust.1 ppkt.1.1 (termin rozpoczęcia robót) w wysokości 0,2% wynagrodzenia brutto wskazanego w § 3 ust. 1 umowy - za każdy dzień zwłoki;
2. Wykonawca zapłaci Zamawiającemu :
  - 1) karę umowną za opóźnienie w wykonaniu robót danego zadania - w wysokości 200,00 zł - za każdy dzień opóźnienia;
  - 2) karę umowną za opóźnienie w usunięciu wad lub usterek danego zadania, licząc od dnia wyznaczonego na usunięcie wad - w wysokości 200,00 zł - za każdy dzień opóźnienia w usunięciu wad;
  - 3) karę umowną w wysokości 10% wartości całkowitego wynagrodzenia brutto wskazanego w § 3 ust. 1 w przypadku odstąpienia od umowy bądź jej części, przez którąkolwiek za Stron z przyczyn leżących po stronie Wykonawcy;
3. Strony zachowują bez ograniczeń prawo do dochodzenia odszkodowania uzupełniającego na zasadach ogólnych.

4. Kary umowne lub inne należności Zamawiającego wynikające z niniejszej Umowy, Wykonawca zobowiązany jest zapłacić Zamawiającemu w terminie 7 dni od dnia otrzymania przez Wykonawcę wezwania do ich zapłaty, chyba że w wezwaniu Zamawiający wskaże inny termin.
5. Suma kar umownych naliczonych Wykonawcy na podstawie niniejszej Umowy, nie może łącznie przekroczyć 40 % wartości całkowitego wynagrodzenia brutto wskazanego w § 3 ust. 1 niniejszej Umowy.

## WARUNKI ODSTĄPIENIA OD UMOWY

### § 8

1. Bez uszczerbku dla przepisów Kodeksu cywilnego i innych ustaw szczególnych normujących ustawowe prawo odstąpienia od umowy, Zamawiającemu przysługuje prawo do odstąpienia od niniejszej Umowy w całości bądź w części, gdy:
  - a) zostanie złożony wniosek o ogłoszenie upadłości Wykonawcy lub zostanie otwarta likwidacja jego przedsiębiorstwa;
  - b) majątek Wykonawcy ulegnie zajęciu w zakresie uniemożliwiającym wykonywanie przedmiotu niniejszej Umowy;
  - c) Wykonawca nie rozpoczął robót lub przerwał je i nie kontynuuje ich pomimo wezwania Zamawiającego złożonego na piśmie. Jeżeli Wykonawca w żaden sposób nie ustosunkuje się do wezwania Zamawiającego w terminie 3 dni od dnia jego otrzymania, Zamawiający ma prawo do odstąpienia od niniejszej umowy bez konieczności ponownego wzywania Wykonawcy do podjęcia przerwanych robót. Jednakże w sytuacji, gdy nieusprawiedliwiona przerwa w prowadzeniu prac przez Wykonawcę trwa co najmniej 10 dni, licząc od daty stwierdzenia w dzienniku budowy przerwania tych prac, Zamawiający może od umowy odstąpić nawet bez uprzedniego pisemnego wzywania Wykonawcy do kontynuowania przerwanych robót.
  - d) W przypadku ponownego przerwania realizacji przedmiotu Umowy, z przyczyn zależnych od Wykonawcy, Zamawiającemu przysługuje prawo do natychmiastowego odstąpienia od umowy, niezależnie od czasu trwania przerwy;
  - e) Wykonawca przerwał realizację robót i przerwa ta spowodowała opóźnienie realizacji robót w stosunku do przyjętego harmonogramu o dłużej niż trzy dni; w tym przypadku Zamawiający może również, według swego wyboru, powierzyć wykonywanie umowy, na koszt i ryzyko Wykonawcy, osobom trzecim w celu nadrobienia opóźnienia; płatność dla osób trzecich zostanie potrącona z wynagrodzenia Wykonawcy lub zrekompensowana Zamawiającemu w inny, wskazany przez niego, sposób;
  - f) Wykonawca opóźnia się z rozpoczęciem lub wykończeniem przedmiotu umowy tak dalece, że nie jest prawdopodobne, żeby zdołał go ukończyć w terminie;
  - g) Wykonawca wykonuje przedmiot umowy w sposób wadliwy lub sprzeczny z umową.
  - h) Wykonawca nie zrealizuje Przedmiotu Umowy w terminie, o którym mowa w § 2 ust. 1.
  - i) Wykonawca, bez uprzedniej wyraźnej i pisemnej zgody Zamawiającego, zatrudni dalszego podwykonawcę do realizacji Przedmiotu Umowy lub jego części.
2. Bez uszczerbku dla przepisów Kodeksu cywilnego i innych ustaw szczególnych normujących ustawowe prawo odstąpienia od umowy, Wykonawcy przysługuje prawo odstąpienia od niniejszej Umowy w całości lub w części, jeżeli:
  - a) Zamawiający opóźnia się z przekazaniem placu budowy i dokumentacji technicznej o 14 dni roboczych w stosunku do umówionej daty ich przekazania;
  - b) Zamawiający zalega z płatnością wymagalnych należności powyżej 21 dni, pomimo uprzedniego, pisemnego wezwania go przez Wykonawcę do zapłaty i udzielenia dodatkowego, co najmniej 10 – dniowego terminu na uregulowanie zaległych zobowiązań.
3. Oświadczenie o odstąpieniu od niniejszej Umowy powinno mieć formę pisemną, pod rygorem nieważności i powinno zawierać uzasadnienie. W razie zaistnienia przesłanek wskazanych w ust. 1 lub 2 powyżej Strona uprawniona może złożyć drugiej Stronie oświadczenie o odstąpieniu od Umowy w terminie do dnia 31.12.2026 roku.
4. Odstąpienie od całości lub części umowy, nie skutkuje obowiązkiem zwrotu świadczeń już wykonanych, pod warunkiem ich ekwiwalentności.

5. W przypadku odstąpienia przez którąkolwiek ze stron od niniejszej Umowy Wykonawcę oraz Zamawiającego obciążają następujące obowiązki szczegółowe:
  - a) w terminie pięciu dni od daty odstąpienia od niniejszej Umowy Wykonawca, przy udziale Zamawiającego, sporządzi szczegółowy protokół inwentaryzacji robót w toku według stanu na dzień odstąpienia;
  - b) Wykonawca przed opuszczeniem terenu budowy odpowiednio zabezpieczy przerwane roboty;
  - c) Wykonawca w terminie trzech dni od odstąpienia zgłosi do dokonania przez Zamawiającego odbiór robót przerwanych oraz robót zabezpieczających;
  - d) najpóźniej w terminie trzech dni od dnia odstąpienia Wykonawca usunie z terenu budowy urządzenia zaplecza przez niego dostarczone lub wzniesione;
  - e) Zamawiający, w razie odstąpienia od niniejszej Umowy z przyczyn, za które Wykonawca nie odpowiada, obowiązany jest do:
    - dokonania odbioru robót przerwanych oraz do zapłaty wynagrodzenia za roboty, które zostały wykonane do dnia odstąpienia,
    - przejścia od Wykonawcy pod swój dozór terenu budowy z chwilą podpisania przez Strony niniejszej Umowy protokołu inwentaryzacji robót w toku wg stanu na dzień odstąpienia.
6. W przypadku odstąpienia od umowy przez Zamawiającego z przyczyn określonych w ust. 1 lit. c), d), e), f), g) Wykonawcy nie będzie przysługiwało wynagrodzenie za roboty wykonane do chwili odstąpienia.
7. Jeżeli Wykonawca wykonywać będzie roboty w sposób wadliwy albo sprzeczny z umową, Zamawiający może wezwać go do zmiany sposobu wykonywania i wyznaczyć mu w tym celu odpowiedni termin, nie krótszy niż 7 dni. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego terminu Zamawiający może powierzyć poprawienie lub dalsze wykonywanie umowy innej osobie na koszt i ryzyko Wykonawcy, bez upoważnienia Sądu, na co Wykonawca wyraża nieodwołalną i bezwarunkową zgodę. W takim przypadku koszty, o których mowa, w zdaniu poprzednim Zamawiający jest uprawniony pokryć z zabezpieczenia należytego wykonania umowy. Wyznaczenie przez Zamawiającego dodatkowego terminu, o którym mowa w zdaniu pierwszym nie pozbawia Zamawiającego możliwości do naliczania kar umownych określonych w § 7 Umowy. Dla uniknięcia wszelkich wątpliwości jako wykonanie umowy sprzecznie z umową Strony rozumieją także opóźnienie w wykonywaniu prac w stosunku do przyjętych harmonogramów lub umownych terminów.

## RĘKOJMIA ORAZ GWARANCJA

### § 9

Strony ustalają:

1. Wykonawca udziela Zamawiającemu rękojmi oraz gwarancji na wykonane roboty po zakończeniu całości robót objętych umową na okres ..... m-cy od dnia podpisania bezusterkowego protokołu odbioru końcowego robót.
2. Wykonawca zobowiązuje się usunąć, w ramach rękojmi lub gwarancji (według wyboru Zamawiającego), na swój koszt wady i usterki stwierdzone w przedmiocie niniejszej Umowy w okresie rękojmi lub gwarancji i w terminach technicznie i organizacyjnie uzasadnionych, wyznaczonych przez Zamawiającego. Domniemywa się, że stwierdzone wady lub usterki wynikają z przyczyn tkwiących w przedmiocie umowy przed dokonaniem odbioru końcowego i leżą po stronie Wykonawcy.
3. Usunięcie wad lub usterek w ramach rękojmi lub gwarancji odbędzie się, według wyboru Zamawiającego, poprzez naprawę przedmiotu umowy, bądź poprzez jego wymianę lub wymianę uszkodzonego elementu na nowy, wolny od wad.
4. W przypadku, gdy Wykonawca nie zgłosi się w celu stwierdzenia wad i usterek w terminie nie dłuższym niż siedem dni, lub nie usunie wad i usterek w terminie wskazanym przez Zamawiającego, Zamawiającemu przysługuje prawo dokonania naprawy, bądź wymiany na nowy, przedmiotu umowy lub jego elementu, na koszt Wykonawcy. Naprawa może odbyć się przez zatrudnienie własnych specjalistów, albo specjalistów strony trzeciej i bez utraty praw wynikających z rękojmi lub gwarancji. Wykonawca nie będzie kwestionował kosztów wykonania zastępczego lub kosztów nowego przedmiotu umowy, bądź jego elementu.



5. Wszystkie reklamacje będą zgłaszane przez Zamawiającego niezwłocznie i potwierdzane pisemnie, nie później jednak niż do dnia upływu okresu rękojmi lub gwarancji. Do zachowania w/w terminu wystarczy oddanie pisma w placówce pocztowej operatora publicznego (data stempla pocztowego).
6. W sprawach dotyczących gwarancji na wykonane roboty, nieuregulowanych odmiennie, zastosowanie znajdują przepisy o gwarancji jakości dla umowy sprzedaży (ks. III, tytuł XI, dział III) Kodeksu cywilnego. Jeżeli Wykonawca dodatkowo przedłoży odrębny od niniejszej Umowy dokument gwarancyjny, ustala się, że jego treść nie może być sprzeczna z postanowieniami niniejszej Umowy. W razie ewentualnych rozbieżności między treścią niniejszej Umowy, a postanowieniami dokumentu gwarancyjnego przedłożonego przez Wykonawcę, pierwszeństwo zastosowania mają zapisy niniejszej Umowy.

## ZABEZPIECZENIA UMOWY

### §10

1. Wykonawca wnosi zabezpieczenie należytego wykonania przedmiotu umowy w wysokości 5% wartości brutto całego przedmiotu umowy określonego w § 3 ust.1.
2. Wykonawca wpłaca zabezpieczenie należytego wykonania umowy na rachunek bankowy: **ING Bank Śląski o / Kielce 44 1050 1416 1000 0090 8047 9026**, najpóźniej w dniu podpisania Umowy, przy czym uznaje się, że zabezpieczenie zostało wniesione w chwili uznania kwoty na rachunku bankowym Zamawiającego.
3. Zatrzymana kwota będzie zwracana na pisemny, pod rygorem nieważności, wniosek Wykonawcy, w następujący sposób:
  - a) **50 % zatrzymanej kwoty** – w terminie 30 dni od wpływu wniosku Wykonawcy, który może być złożony po dokonaniu odbioru końcowego przedmiotu niniejszej Umowy oraz usunięciu ewentualnych wad, usterek i innych nieprawidłowości w przedmiocie niniejszej Umowy, za które odpowiedzialność ponosi Wykonawca i stwierdzonych w protokole odbioru końcowego robót.
  - b) **50 % zatrzymanej kwoty** – w terminie 30 dni od wpływu wniosku Wykonawcy, który może być złożony po upływie okresu udzielonej rękojmi i gwarancji jakości.
4. Kaucja gwarancyjna zwracana będzie w wysokości nominalnej. Wykonawca nie ma prawa naliczania odsetek ani żadnych opłat za czas zatrzymania kaucji.
5. Zamawiający jest uprawniony do zaspokajania się z kaucji gwarancyjnej m.in. w przypadku powstania ewentualnych należności z tytułu kar umownych, konieczności pokrycia kosztów zastępczego wykonania przedmiotu Umowy lub usunięcia wad, usunięcia skutków nie wywiązania się Wykonawcy ze swoich obowiązków itp.
6. Zamawiający nie będzie zatrzymywał kaucji gwarancyjnej, o której mowa w ustępach poprzedzających, jeżeli Wykonawca, najpóźniej 7 dni przed upływem terminu przekazania terenu robót przedłoży Zamawiającemu uprzednio przez niego zaakceptowaną bezwarunkową i płatną na pierwsze żądanie Zamawiającego ubezpieczeniową lub bankową gwarancję należytego wykonania Umowy na kwotę 5 % wynagrodzenia brutto, o którym mowa w § 3 ust. 1 niniejszej Umowy (gwarancja należytego wykonania Umowy). Gwarancja musi być ważna na okres co najmniej 45 dni dłuższy, niż termin realizacji przedmiotu niniejszej Umowy. Co najmniej na 14 dni przed upływem terminu ważności gwarancji należytego wykonania Umowy, Wykonawca przedłoży Zamawiającemu, bez odrębnego wezwania, uprzednio przez niego zaakceptowaną bezwarunkową i płatną na pierwsze żądanie Zamawiającego ubezpieczeniową lub bankową gwarancję należytego usunięcia wad i usterek w okresie rękojmi i gwarancji na kwotę 2,5 % wynagrodzenia brutto, o którym mowa w § 3 ust. 1 niniejszej Umowy (gwarancja należytego usunięcia usterek). Jeżeli Wykonawca uchybi powyższemu obowiązkowi, wówczas Zamawiający może, według swojego wyboru, zrealizować gwarancję należytego wykonania Umowy do kwoty wynoszącej 2,5 % całego wynagrodzenia brutto należnego Wykonawcy lub potrącić równowartość tej kwoty z faktury końcowej wystawionej przez Wykonawcę, na co Wykonawca niniejszym wyraża zgodę. Zatrzymana w ten sposób kwota utworzy kaucję gwarancyjną zabezpieczającą roszczenia Zamawiającego z tytułu rękojmi i gwarancji udzielonej przez Wykonawcę. Kaucja ta będzie podlegać zwrotowi na zasadach przewidzianych w ust. 3 powyżej.
7. Ustala się, że w razie przedłużenia terminu realizacji przedmiotu niniejszej Umowy Wykonawca, w ciągu 7 dni od daty zawarcia stosownego aneksu, ma obowiązek przedłożenia Zamawiającemu



aneksu do gwarancji należytego wykonania Umowy przedłużającego termin jej ważności w taki sposób, aby był on o 45 dni dłuższy, niż nowy termin zakończenia realizacji przedmiotu Umowy. Jeżeli Wykonawca uchybi powyższemu obowiązkowi, Zamawiający może, według swego wyboru, zrealizować w całości gwarancję należytego wykonania Umowy i uzyskać w ten sposób kwotę zatrzymać tytułem kaucji należytego wykonania Umowy (zwalnianą na zasadach określonych w ust. 3 powyżej) albo potrącić z najbliższej faktury lub faktur wystawionych przez Wykonawcę kwotę wynoszącą 5 % wartości brutto wynagrodzenia, o którym mowa w § 3 ust. 1 niniejszej Umowy. Nadto ustala się, że jeżeli opóźnienie w realizacji niniejszej Umowy przez Wykonawcę wyniesie co najmniej 45 dni, a Zamawiający nie odstąpi od Umowy, wówczas Zamawiający będzie uprawniony do potrącenia z kolejnych faktur lub wybranej faktury wystawionej przez Wykonawcę kaucji należytego wykonania Umowy w wysokości 5 % wartości brutto wynagrodzenia, o którym mowa w § 3 ust. 1 niniejszej Umowy (zwrot tej kaucji nastąpi na zasadach opisanych w ust. 3 powyżej).

8. W razie przedłużenia okresu udzielonej przez Wykonawcę rękojmi i gwarancji jakości, ma on obowiązek, pod rygorem zrealizowania gwarancji w całości, w ciągu 7 dni od daty zawarcia stosownego aneksu, przedłużyć termin ważności gwarancji należytego usunięcia wad i usterek w taki sposób, aby był on o 45 dni dłuższy, niż nowy okres rękojmi i gwarancji. Jeżeli Wykonawca uchybi powyższemu obowiązkowi, Zamawiający będzie uprawniony do zrealizowania w całości gwarancji należytego usunięcia wad i usterek (zwrot tej kaucji nastąpi na zasadach opisanych w ust. 3 powyżej).
9. Wykonawca zobowiązany jest do posiadania ubezpieczenia Wykonawcy od odpowiedzialności cywilnej na kwotę co najmniej 100.000,00zł (słownie: sto tysięcy zł 00/100), od nieprzewidzianych zdarzeń losowych związanych z realizacją przedmiotu umowy. Obowiązki określone w umowie ubezpieczenia będzie wykonywał Wykonawca na swój koszt.
10. Wykonawca zobowiązany jest do wydania Zamawiającemu kopii polisy lub umowy ubezpieczenia oraz przedstawienia dowodów wpłat kolejnych składek ubezpieczeniowych i wykonania innych obowiązków wobec ubezpieczyciela w terminach zgodnych z umową ubezpieczeniową.
11. W przypadku nie zawarcia przez Wykonawcę umów ubezpieczenia, o których mowa w ust. 6 lub zaprzestania płacenia składek ubezpieczeniowych, Zamawiający ma prawo do zawarcia umowy ubezpieczenia na koszt Wykonawcy i obciążenia go poniesionymi z tego tytułu kosztami.

## POSTANOWIENIA KOŃCOWE

### § 11

1. Ustala się, że upoważnionymi przedstawicielami stron uprawnionymi do ustalania treści i podpisywania protokołów odbiorów będą:
  - z ramienia Zamawiającego: ....., tel. ...., e-mail .....
  - z ramienia Wykonawcy: ....., tel. ...., e-mail .....
2. Ustala się, że:
  - adresem do korespondencji Wykonawcy jest: .....
  - adresem e-mail Wykonawcy jest: .....
3. Strony uznają, że korespondencja wysłana na powyższy adres e-mail jest uznana za doręczoną skutecznie.
4. Każda ze stron może zmienić informacje wskazane w ust. 1 i 2 o czym powiadomi na piśmie stronę drugą.

### § 12

Ewentualne spory, jakie mogą powstać przy realizacji niniejszej Umowy będą rozstrzygane przez właściwy Sąd Powszechny w Kielcach.

### § 13

Każda zmiana niniejszej Umowy, w tym dotycząca zakresu robót, terminów realizacji, zmiany technologii, itp., wymaga formy pisemnego aneksu, pod rygorem nieważności.

### § 14

W sprawach nie uregulowanych niniejszą Umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego, Prawa budowlanego wraz z przepisami wykonawczymi oraz innych obowiązujących przepisów prawa.

**§ 15**

Wykonawca nie ma prawa, bez uprzedniej pisemnej zgody Zamawiającego, przenoszenia ani obciążania jakichkolwiek praw i obowiązków wynikających z niniejszej umowy, w tym dokonywać przelewu wierzytelności na rzecz osoby trzeciej, ani zlecić podwykonawstwa całości lub części przedmiotu umowy, pod rygorem nieważności tych czynności. W przypadku ustalenia odpowiedzialności Zamawiającego za zapłatę wynagrodzenia na rzecz podwykonawcy Wykonawcy, Wykonawca zapłaci Zamawiającemu 100% kwoty uiszczonej przez Zamawiającego na rzecz takiego podwykonawcy.

**§ 16**

W przypadku zmiany adresu siedziby przez którąkolwiek ze stron i nie powiadomieniu o tym fakcie drugiej strony na piśmie, pisma wysłane na adres dotychczasowy, uważać się będzie za doręczone.

**§ 17**

1. Po stronie Zamawiającego Administratorem danych osobowych jest Spółdzielnia Budowlano Mieszkaniowa „Pionier” w Kielcach. Administrator wyznaczył osobę odpowiedzialną za ochronę danych osobowych tj. Inspektora Ochrony Danych, z którym kontakt jest możliwy za pośrednictwem adresu mailowego [zarzad@sbmpionier.pl](mailto:zarzad@sbmpionier.pl) oraz za pośrednictwem poczty tradycyjnej, pod adresem siedziby Zamawiającego z dopiskiem „Do Inspektora Ochrony Danych”.
2. Po stronie Wykonawcy Administratorem danych jest .....  
Osobą odpowiedzialną za ochronę danych osobowych jest .....  
z którym kontakt jest możliwy za pośrednictwem .....
3. Każda ze Stron oświadcza, że jest administratorem danych osobowych swoich pracowników i współpracowników i jest uprawniona do udostępniania danych osobowych tych osób w celu realizacji umowy.
4. Strony zgodnie oświadczają, że z chwilą udostępnienia drugiej Stronie danych osobowych pracowników lub współpracowników, Strona, której udostępniono dane, staje się ich administratorem w zakresie, w jakim zostały one udostępnione.
5. Strony oświadczają, że są im znane obowiązki i zakres odpowiedzialności administratorów wynikające z przepisów prawa, w szczególności z rozporządzenia 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 (dalej „RODO”). Każda ze Stron zobowiązuje się do przetwarzania udostępnionych jej danych osobowych zgodnie z przepisami o ochronie danych osobowych.
6. Strony zobowiązują się do:
  - a) wzajemnego stosowania zasad poufności wszelkich dokumentów i informacji uzyskanych od drugiej Strony w związku z wykonywanym przedmiotem Umowy, bez względu na sposób i formę ich utrwalenia i przekazania, zarówno w trakcie jej trwania jak i bezterminowo po wygaśnięciu Umowy;
  - b) zabezpieczania przed kradzieżą, uszkodzeniem i zaginięciem wszelkich otrzymanych dokumentów (w tym na mobilnych nośnikach) związanych z przedmiotem Umowy;
  - c) niewykorzystywania zebranych informacji prawnie chronionych dla celów innych niż wynikające z realizacji Umowy;
  - d) niezwłocznego przekazywania drugiej Stronie informacji o wszelkich przypadkach naruszenia tajemnicy informacji prawnie chronionych lub o ich niewłaściwym użyciu.

Wykonawca zobowiązuje się do zapoznania pracowników skierowanych do realizacji Umowy oraz osób odpowiedzialnych za realizację umowy z niniejszą klauzulą informacyjną.

**§ 18**

Umowę niniejszą sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach: dwa egzemplarze dla Zamawiającego i jeden dla Wykonawcy.



WYKONAWCA

ZAMAWIAJĄCY

---

**Wykaz załączników:**

1. Załącznik nr 1 – Program Funkcjonalno –użytkowy (PFU).
2. Załącznik nr 2 – Oferta Wykonawcy.
3. Załącznik nr 3 - Kosztorys ofertowy
4. Załącznik nr 4 – Specyfikacja Istotnych Warunków Zamówienia (SIWZ)
5. Załącznik nr 5 – Harmonogram rzeczowo-finansowy.

