

U M O W A

zawarta w dniu r. pomiędzy **Piotrkowską Spółdzielnią Mieszkaniową** z siedzibą w Piotrkowie Trybunalskim przy ul. Belzackiej 66, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Łodzi - Śródmieścia w Łodzi, XX Wydział Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000177233, NIP 771-001-00-17, REGON 000487290 w imieniu, której działają:

1..... –

2..... –

zwaną dalej **Zamawiającym** a

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

reprezentowaną przez

.....

zwanym dalej **Wykonawcą**

o następującej treści:

§ 1

1. Zamawiający zleca a wykonawca przyjmuje do realizacji wykonanie robót budowlanych w zakresie:

- 1) remontu schodów przy budynku usługowym usytuowanym przy ul. Belzackiej 66,
- 2) remontu wiatrołapów przy budynku mieszkalnym usytuowanym przy ul. Norwida 2 bl.8,
- 3) remontu drogi dojazdowej, ciągów pieszych wraz z murami oporowymi oraz pomieszczeniami piwnicznymi przy budynku mieszkalnym usytuowanym przy ul. Sienkiewicza 24 w Piotrkowie Trybunalskim,
- 4) rozbudowy oświetlenia ulicznego przy budynku mieszkalnym usytuowanym przy ul. Gałczyńskiego 3 bl.2 w Piotrkowie Trybunalskim.
- 5) termomodernizacji budynku usługowego usytuowanego przy ul. Jagiellońskiej 7.
- 6) remontu utwardzenia terenu przy pergoli przy budynkach mieszkalnych usytuowanych przy ul. Belzackiej 90/92 bl.18 i Belzackiej 90/92A bl.19 w Piotrkowie Trybunalskim.

2. Szczegółowy zakres przedmiotu zamówienia obejmuje wykonanie prac zgodnie z dokumentacją projektową oraz przedmiotem określonym w przedmiarach. Przedmiar robót, który stanowi załącznik nr 5 do SWZ ma charakter poglądowy i nie stanowi podstawy wyceny robót.

Każde z zadań wymienionych powyżej stanowi odrębną część zamówienia.

3. Wykonawca wykona przedmiot robót z materiałów własnych. Materiały muszą odpowiadać wymogom określonym w ustawie z 16 kwietnia 2004 r. o wyrobach budowlanych (t. j. Dz. U. z 2021r., poz. 1213 z późniejszymi zmianami). Na każde żądanie

- Zamawiającego, Wykonawca obowiązany jest okazać w stosunku do wskazanych wyrobów budowlanych dokument, na podstawie którego wprowadzono wyrób do obrotu.
- Do dokumentacji odbiorowej powinny być dołączone certyfikaty i deklaracje zgodności dotyczące wszystkich zastosowanych przy robotach wyrobów budowlanych zgodnie z wymogami ustawy z 16 kwietnia 2004 r. o wyrobach budowlanych (t. j. Dz. U. z 2021r., poz. 1213 z późniejszymi zmianami).
 - Wykonawca oświadcza, że przedmiot zamówienia zostanie wykonany zgodnie z obowiązującymi normami, przepisami prawa, przepisami BHP, przepisami przeciwpożarowymi, sztuką budowlaną oraz wytycznymi nadzoru budowlanego Zamawiającego. Wykonawca zapewnia na swój koszt i ryzyko materiały budowlane posiadające wymagane certyfikaty, wykwalifikowanych pracowników, sprzęt i narzędzia niezbędne do wykonania zamówienia. Wyłącznie Wykonawca jest odpowiedzialny za dostawy materiałów, ich rozładunek i przechowywanie.
 - Wykonawca oświadcza, że przed złożeniem oferty Zamawiającemu zapoznał się ze wszystkimi warunkami oraz z zakresem robót, które są niezbędne do prawidłowego wykonania i uwzględnił je w wynagrodzeniu ryczałtowym przedmiotu umowy.

§ 2

- W przypadku nieprzewidzianych przeszkód niezależnych od Zamawiającego, a uniemożliwiających realizację zamówienia, Zamawiający jest uprawniony do:
 - ograniczenia zakresu robót objętych niniejszą umową,
 - odstąpienia od części robót i pomniejszenia z tego tytułu wynagrodzenia ryczałtowego określonego w § 5 ust. 2 niniejszej umowy.
- O konieczności wprowadzenia zmian do umowy, o których mowa w ust. 1 Zamawiający zobowiązany jest poinformować Wykonawcę na piśmie z 14 dniowym wyprzedzeniem.
- Zamawiający zastrzega sobie prawo odstąpienia od umowy w przypadku stwierdzenia nienależytego wykonywania zamówienia w trakcie prowadzenia robót lub wystąpienia naruszenia przepisów prawa, w tym przepisów budowlanych.
- Zamawiający informuje, że zezwala Wykonawcy na zlecenie wykonania części zadania podwykonawcom po pisemnym poinformowaniu Zamawiającego.

§ 3

Wykonawca jest zobowiązany do:

- wykonania przedmiotu umowy zgodnie z zapisami umowy, złożoną ofertą, obowiązującymi przepisami, normami i warunkami technicznymi wykonania i odbioru robót, ze wskazówkami Zamawiającego oraz zasadami wiedzy technicznej i sztuką budowlaną oraz w terminie, o którym mowa w § 6 umowy,
- przyjęcia do wykonania robót dodatkowych określonych protokołem konieczności i zamiennych związanych z przedmiotem umowy, w oparciu o dodatkowe zlecenie Zamawiającego zgodnie z przyjętymi w ofercie stawkami i narzutami na podstawie dołączonego w ramach postępowania przetargowego kosztorysu ofertowego.
- prowadzenia robót z zapewnieniem warunków zgodnych z przepisami BHP, ppoż. i ochrony przed kradzieżą,
- realizacji robót w sposób niepowodujący dewastacji terenu na nieruchomości,
- pełnej odpowiedzialności za szkody wyrządzone osobom trzecim w związku z prowadzeniem robót objętych umową,
- wykonania przedmiotu umowy przy pomocy osób posiadających odpowiednie kwalifikacje, przeszkolonych w zakresie przepisów bhp i przeciwpożarowych oraz wyposażonych w odpowiedni sprzęt i narzędzia,
- zapewnienia nadzoru technicznego nad realizowanym zadaniem, nadzoru nad personelem w zakresie porządku i dyscypliny pracy,
- uregulowania należności za wodę i energię elektryczną zużytą podczas realizacji

- zamówienia; koszty określone będą ryczałtem,
9. wykonania niezbędnych zabezpieczeń i odbiorów technicznych robót ulegających zakryciu,
 10. wykonania i utrzymania niezbędnego zaplecza technicznego, doprowadzenia odpowiednich mediów na czas budowy.
 11. uporządkowania placu budowy oraz przywrócenia terenu do stanu pierwotnego,
 12. prowadzenia robót zgodnie z przepisami Ustawy prawo budowlane, Polskimi Normami i sztuką budowlaną, a także przepisami BHP oraz BIOZ, a za skutki ewentualnych szkód ponosi całkowitą odpowiedzialność cywilno – prawną,
 13. zabezpieczenia i oznakowania prowadzonych robót oraz utrzymania stanu technicznego zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie instrukcjami i przepisami bez dodatkowego wynagrodzenia przez cały czas ich trwania,
 14. używania własnych narzędzi, sprzętu i materiałów do wykonywania robót oraz zapewnienia we własnym zakresie transportu materiałów, narzędzi i sprzętu do miejsca wykonywania robót,
 15. bieżącego utrzymania porządku i czystości na stanowiskach pracy oraz kompleksowego uprzątnięcia miejsc wykonywania robót po ich zakończeniu wraz z wywozem wszelkich odpadów powstałych w trakcie realizowanych robót,
 16. dostarczenia niezbędnych protokołów, atestów, prób, badań oraz gwarancji producenta na wbudowane materiały,
 17. posiadania przez cały okres realizacji zamówienia ubezpieczenia w zakresie wykonywanej działalności związanej z realizacją robót objętych niniejszą umową,
 18. przed przystąpieniem do robót Wykonawca przedłoży Zamawiającemu zestawienie materiałów niezbędnych do wykonania zamówienia celem ich akceptacji.
 19. zagospodarowania odpadów powstałych w wyniku wykonywanych prac remontowych we własnym zakresie tj:
 - 1) przestrzegania obowiązujących przepisów prawa dotyczących gospodarki odpadami,
 - 2) prowadzenia kart ewidencji oraz kart przekazania odpadów,
 - 3) przekazywania odpadów niebezpiecznych i innych niż niebezpieczne wyspecjalizowanym podmiotom posiadającym pozwolenie w zakresie zbierania, odzysku i unieszkodliwiania odpadów,
 20. materiały z rozbiórki, będące odpadami, stanowią własność Wykonawcy i należy je zagospodarować zgodnie z ustawą z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach, co w ramach umowy spoczywa na Wykonawcy. Zysk i koszty powstałe z w/w tytułu Wykonawca uwzględni w cenie ryczałtowej oferty,
 21. powiadomienia lokatorów i najemców o terminie prowadzenia robót,
 22. zawiadomienia Łódzkiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków (dalej: ŁWKZ) o terminie rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych (jeżeli dotyczy),
 23. niezwłocznego zawiadomienia ŁWKZ o zagrożeniach lub nowych okolicznościach ujawnionych w trakcie prowadzenia robót budowlanych (jeżeli dotyczy),
 24. prowadzenia prac z dużą ostrożnością, tak aby nie uszkodzić systemów korzeniowych, pni i koron drzew w obrębie inwestycji oraz prowadzenia prac ręcznie w pobliżu drzew,
 25. nieskładowania materiałów budowlanych w strefach brył korzeniowych drzew i krzewów,
 26. zabezpieczenia drzew i krzewów znajdujących się w pobliżu prac, narażonych na uszkodzenia podczas realizacji w celu uniknięcia uszkodzenia ich koron, pni i systemów korzeniowych,
 27. zgłoszenia rozpoczęcia i zakończenia robót w ŁWKZ (jeżeli dotyczy).
 28. uzgodnienia z przedstawicielami ŁWKZ na etapie realizacji, formy i kolorystyki planowanych do wbudowania materiałów zgodnie z decyzją, (jeżeli dotyczy).
 29. uzyskania odrębnego pozwolenia na prowadzenie badań archeologicznych podczas realizacji prac ziemnych, ze względu na prace zaplanowane w obrębie strefy ochrony konserwatorskiej, (jeżeli dotyczy).

30. sporządzenia projektu oznakowania robót w obrębie wykonywanych prac w pasie drogowym zgodnie z decyzją Zarządu Dróg i Utrzymania Miasta w Piotrkowie Trybunalskim (jeżeli dotyczy).
31. uzyskania zezwolenia na zajęcie pasa drogowego w Zarządzie Dróg i Utrzymania Miasta w Piotrkowie Trybunalskim. (jeżeli dotyczy).
32. wykonania opinii/ekspertyzy ornitologicznej przed rozpoczęciem termomodernizacji budynku. W przypadku stwierdzenia w opinii/ekspertyzie siedlisk ptaków wykonawca wystąpi do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Łodzi o zezwolenia na:
 - niszczenie siedlisk, będących obszarem rozrodu, wychowu młodych, odpoczynku, migracji lub żerowania, na niszczenie, usuwanie lub uszkodzenie gniazd oraz na umyślne uniemożliwianie dostępu do schronień ptaków,
 - umyślne płoszenia lub niepokojenie w miejscach noclegu, w okresie lęgowym w miejscach rozrodu lub wychowu młodych, lub w miejscach żerowania grupowań ptaków migrujących lub zimujących.

Wykonawca wykona **wszystkie warunki** wynikające z w/w zezwoleń na które wydana będzie decyzja RDOŚ oraz prześle informację z wykorzystania zezwoleń wraz ze sprawozdaniem z nadzoru przyrodniczego w terminie wymaganym w/w decyzją właściwemu organowi przed dokonaniem odbioru robót. (jeżeli dotyczy)

§ 4

Do obowiązków Zamawiającego należy:

1. przekazanie terenu budowy,
2. uczestniczenie w czynnościach odbiorowych,
3. zapewnienie sprawowania nadzoru inwestorskiego,
4. wskazanie i udostępnienie Wykonawcy punktu poboru energii elektrycznej i wody.

§ 5

1. Za wykonanie przedmiotu umowy Zamawiający zapłaci Wykonawcy wynagrodzenie ryczałtowe zgodnie ze złożoną ofertą.
2. Wysokość wynagrodzenia za roboty budowlane, o których mowa w §1 umowy wynosi:

L.p.	Zadanie	Cena netto	VAT	Cena brutto	Okres gwarancji/rekójmi
1	Remont schodów przy budynku usługowym usytuowanym przy ul. Belzackiej 66,				
2	Remont wiatrolapów przy budynku mieszkalnym usytuowanym przy ul. Norwida 2 bl.8,				
3	Remont drogi dojazdowej, ciągów pieszych wraz z murami oporowymi oraz pomieszczeniami piwnicznymi przy budynku mieszkalnym usytuowanym przy ul. Sienkiewicza 24 w Piotrkowie Trybunalskim,				
4	Rozbudowa oświetlenia ulicznego przy budynku mieszkalnym usytuowanym przy ul. Gałczyńskiego 3 bl.2 w Piotrkowie Trybunalskim.				
5	Termomodernizacja budynku usługowego usytuowanego przy ul. Jagiellońskiej 7.				

6	Remontu utwardzenia terenu przy pergoli przy budynkach mieszkalnych usytuowanych przy ul. Belzackiej 90/92 bl.18 i Belzackiej 90/92A bl.19 w Piotrkowie Trybunalskim.				
---	---	--	--	--	--

3. Cena określona w ust. 2 jest całkowitą ceną ryczałtową za wykonanie przedmiotu zamówienia, w rozumieniu art. 632 Kodeksu Cywilnego co oznacza, że Wykonawca nie może żądać podwyższenia wynagrodzenia i pozostaje ono niezmienione przez okres realizacji przedmiotu zamówienia i obejmuje wszystkie koszty związane z wykonaniem i odbiorem robót. Załączony do oferty kosztorys stanowi wyłącznie podstawę do rozliczenia ewentualnych robót dodatkowych i zaniechanych.

§ 6

1. Termin wykonania robót w zakresie robót budowlanych jest ustalany indywidualnie dla każdego zadania, jednakże nie dłuższy niż do dnia wskazanego w § 6 ust. 2 jako ostateczny termin wykonania wszystkich części zamówienia.
2. Ostateczny nieprzekraczalny termin wykonania zamówienia – **10.12.2026 r.**
3. Terminem rozpoczęcia robót jest dzień wejścia na roboty Wykonawcy, potwierdzony protokołem wprowadzenia.
4. Terminem zakończenia robót jest dzień zgłoszenia gotowości do odbioru przez wykonawcę robót, pod warunkiem odbioru robót bez zastrzeżeń.
5. Odbiór końcowy nastąpi w ciągu 14 dni od daty zgłoszenia przez Wykonawcę gotowości odbioru, z czynności zostanie sporządzony protokół końcowy zawierający wszystkie ustalenia dokonane w trakcie odbioru.
6. Termin ustalony w ust. 1 może ulec przesunięciu w przypadku wstrzymania robót przez Zamawiającego.

§ 7

1. Protokół bez zastrzeżeń z odbioru końcowego, stanowi podstawę do wystawienia faktury z tytułu wykonanych robót.
2. Podpisanie protokołu z zastrzeżeniami z odbioru końcowego oznacza, że usterki mają zostać usunięte w określonym w protokole terminie. W ostatnim dniu przewidzianym do usunięcia usterek Zamawiający dokona sprawdzenia usunięcia usterek ujętych w zastrzeżeniach protokołu odbioru końcowego. W przypadku nieusunięcia usterek w terminie określonym w protokole odbioru końcowego z zastrzeżeniami Zamawiający rozpocznie naliczanie kar umownych.
3. Naliczanie kar umownych nastąpi od ostatniego dnia przewidzianego na usunięcie usterek do dnia sporządzenia protokołu bez zastrzeżeń.
4. Kolejny odbiór w przypadku nieusunięcia usterek nastąpi po kolejnym zgłoszeniu przez wykonawcę gotowości do odbioru końcowego zgodnie z par.6 ust.4. i procedurą ujętą w par.6.ust.5.
5. Zapłata za wykonane roboty płatna będzie przelewem na rachunek Wykonawcy widniejący na FV (figurujący na Białej liście podatników VAT) w terminie dni od dnia otrzymania przez Zamawiającego prawidłowo wystawionej faktury.
6. Na podstawie art. 498 Kodeksu cywilnego zostanie dokonana wzajemna kompensata zobowiązań.

§ 8

1. Strony postanawiają, iż niezależnie od odpowiedzialności Wykonawcy z tytułu rękojmi za wady przedmiotu umowy na zasadach wynikających z właściwych przepisów Kodeksu cywilnego, odpowiedzialność za wady zostaje rozszerzona poprzez udzielenie przez Wykonawcę gwarancji jakości.
2. Termin gwarancji wynosi miesięcy, licząc od daty końcowego odbioru przedmiotu

umowy.

3. Data spisania protokołu odbioru końcowego przedmiotu umowy będzie dniem początku biegu terminu obowiązywania rękojmi i gwarancji dla wszystkich robót składających się na przedmiot umowy.
4. Jeżeli w okresie gwarancyjnym zostaną ujawnione wady i usterki to Wykonawca jest zobowiązany usunąć je na swój koszt w terminie 14 dni od dnia zgłoszenia. Zgłoszenia odbywać się będą drogą mailową na adres lub telefonicznie pod numerem
5. W przypadku opóźnień w usuwaniu wad i usterek przez Wykonawcę, Zamawiający zastrzega sobie prawo ich usunięcia we własnym zakresie na koszt i ryzyko Wykonawcy bez utraty gwarancji. Zamawiający uprawniony jest do pokrycia kosztu usunięcia wad, o którym mowa w niniejszym ustępie z zabezpieczenia należytego wykonania umowy poprzez jego odpowiednie pomniejszenie.
6. W przypadku jeżeli Wykonawca będzie zobowiązany usunąć usterki to winien to wykonać w terminach uzgodnionych z Zamawiającym w taki sposób, aby uciążliwości z tego powodu były możliwie jak najmniejsze.
7. Zamawiający może dochodzić roszczeń z tytułu gwarancji także po upływie terminu określonego w ust. 2 jeżeli zgłosił wady przed upływem tego terminu.

§ 9

Niezależnie od przewidzianych w § 8 uprawnień gwarancyjnych Zamawiający może dochodzić uprawnień z tytułu rękojmi za wady przedmiotu umowy na zasadach wynikających z właściwych przepisów kodeksu cywilnego.

§ 10

1. Wykonawca wnosi w formie pieniężnej zabezpieczenie należytego wykonania umowy w wysokości 5 % ceny ofertowej netto tj. najpóźniej w dniu zawarcia umowy w pieniądzu na konto Zamawiającego PEKAO S.A. O/Piotrków Tryb. 51 1240 3116 1111 0000 3506 6347 lub BNP PARIBAS POLSKA SA 35 1750 1295 0000 0000 2086 2033.
2. Strony postanawiają, że 70 % zabezpieczenia należytego wykonania umowy, o którym mowa w ust. 1 zostanie zwrócone Wykonawcy w 30 dniu od dnia wykonania zamówienia i uznania go przez Zamawiającego za należyście wykonane tj. od dnia zakończenia odbioru końcowego robót, pod warunkiem braku wad. W przypadku stwierdzenia konieczności usunięcia wad, zwrot zabezpieczenia nastąpi w terminie 30 dni od dnia usunięcia wad stwierdzonych protokołem pusterkowym.
3. Strony postanawiają, że 30 % wniesionego zabezpieczenia należytego wykonania umowy jest przeznaczone na ewentualne zabezpieczenie roszczeń z tytułu rękojmi za wady. Zwrot nastąpi nie później niż w 30 dniu po upływie okresu gwarancji udzielonej przez Wykonawcę. Przy czym warunkiem zwrotu zabezpieczenia w tej części jest podpisanie przez Zamawiającego bez zastrzeżeń, protokołu stwierdzającego brak usterek oraz wad sporządzony po upływie terminu rękojmi oraz gwarancji.

§ 11

1. Zamawiający ustanawia inspektora nadzoru inwestorskiego w osobie: mgr inż. Tomasza Słomeckiego.
2. Inspektor nadzoru działa w zakresie określonym w art. 25 i 26 ustawy Prawo Budowlane.
3. Przedstawicielem Wykonawcy na budowie będzie kierownik budowy w osobie:
4. Kierownik budowy posiada uprawnienia budowlane odpowiednie do kierowania robotami budowlanymi w specjalności i w zakresie odpowiadającym wykonywanym pracom w ramach umowy. Jednocześnie kierownik budowy zrealizuje obowiązki określone w art. 21a i art. 22 ustawy Prawo Budowlane i odpowiada za cały zakres prac na danym

zamierzeniu (zadaniu). Na potwierdzenie posiadanych uprawnień kierownika budowy wykonawca dostarczy aktualne zaświadczenie kierownika budowy wraz z oświadczeniem o podjęciu przez niego obowiązków wynikających z Prawa Budowlanego.

§ 12

1. W przypadku rażącego naruszenia uregulowań niniejszej umowy z winy Wykonawcy, Zamawiający zastrzega sobie możliwość odstąpienia od umowy ze skutkiem natychmiastowym.
2. Zamawiający zastrzega sobie prawo odstąpienia od umowy w przypadku okoliczności powodujących, że wykonanie umowy nie leży w interesie Zamawiającego, czego nie można było przewidzieć w chwili zawarcia umowy.
3. Zamawiającemu przysługuje prawo do odstąpienia od umowy gdy Wykonawca bez uzasadnionych przyczyn nie rozpoczął robót oraz nie kontynuuje ich pomimo wezwania Zamawiającego złożonego na piśmie.
4. Wykonawcy przysługuje prawo odstąpienia od umowy jeżeli Zamawiający nie wywiązuje się z obowiązku zapłaty faktury mimo dodatkowego wezwania złożonego na piśmie w terminie jednego miesiąca od upływu terminu zapłaty.
5. Odstąpienie od umowy powinno nastąpić w formie pisemnej pod rygorem nieważności takiego oświadczenia i powinno zawierać uzasadnienie.

§ 13

1. Za niewykonanie albo nienależyte wykonanie zobowiązań wynikających z niniejszej umowy strony ustalają kary umowne.
2. W przypadku opóźnienia ustalonego w § 6 ust. 2 terminu zakończenia prac lub usuwania wad dotyczących - zamierzenia (zadania) - Wykonawca zapłaci Zamawiającemu kary umowne w wysokości 0,2% wynagrodzenia umownego brutto należnego za dane zamierzenie (zadanie) za każdy dzień opóźnienia, z zastrzeżeniem § 7 ust.2 i 3.
3. W przypadku nieuzasadnionego odstąpienia od umowy przez Wykonawcę, lub odstąpienia od umowy przez Zamawiającego z przyczyn leżących po stronie Wykonawcy określonych w § 2 ust. 3 i § 12 ust. 1 i 3, Zamawiający ma prawo do kary umownej w wysokości 25% łącznego wynagrodzenia brutto umowy.
4. Wykonawca wyraża zgodę na potrącenie kar umownych z przysługującego mu wynagrodzenia oraz z wniesionego zabezpieczenia należytego wykonania umowy.
5. Zastrzeżenie powyższych kar umownych nie wyłącza możliwości dochodzenia przez Zamawiającego odszkodowania na zasadach ogólnych, w kwocie przewyższającej kwotę kary umownej.

§ 14

Sądem właściwym dla rozstrzygnięcia wszelkich sporów, jakie mogą wyniknąć między Stronami w związku z realizacją niniejszej umowy będzie sąd powszechny właściwy dla siedziby Zamawiającego.

§ 15

Zmiana postanowień zawartej umowy nastąpić może za zgodą stron w formie pisemnej pod rygorem nieważności.

§ 16

W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy zasad Kodeksu Cywilnego.

§ 17

Umowę niniejszą sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, z czego dwa dla Zamawiającego i jeden dla Wykonawcy.

ZAMAWIAJĄCY:

WYKONAWCA: