

UMOWA NA ROBOTY BUDOWLANE/2025 (WZÓR)

w dniuw Mrągowie pomiędzy:

Spółdzielnią Mieszkaniową „Perspektywa” z siedzibą w Mrągowie os. Grunwaldzkie 1A,
11-700 Mrągowo, NIP: 7420000619,

reprezentowaną przez członków Zarządu:

1. mgr inż. Jerzy Tabaka - Prezes Spółdzielni
 2. mgr inż. Wojciech Lachman - zastępca Prezesa d/s technicznych
- zwaną dalej „Zamawiającą” a,

.....
.....

reprezentowanym przez:

1.,
- zwanym dalej „Wykonawcą”.

W rezultacie dokonania przez Zamawiającą wyboru oferty Wykonawcy została zawarta umowa o następującej treści:

§ 1

Zamawiająca zleca, a Wykonawca zobowiązuje się do wykonania remontu klatek schodowych oraz piwnic budynków mieszkalnych w Mrągowie:

- a) os. Grunwaldzkie 4 - budynek 40-rodzinny; 4 klatki po 10 mieszkań; 5 kondygnacji,
- b) ul. Mrongowiusza 49A - budynek 24-rodzinny; 3 klatki: 1 klatka - 6 mieszkań, 2 klatki po 9 mieszkań; 3 kondygnacje,

zgodnie z zakresem prac opisanym w technologii wykonania robót remontowych, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej umowy.

§ 2

1. Wykonawca zobowiązuje się wykonać określone w umowie roboty w następujących terminach:

- a) os. Grunwaldzkie 4 w Mrągowie
- rozpoczęcie 01.09.2025, - zakończenie.....
- b) ul. Mrongowiusza 49A w Mrągowie
- rozpoczęcie 01.09.2025, - zakończenie.....

2. Termin rozpoczęcia robót może ulec zmianie w przypadku wcześniejszego/późniejszego niż termin umowny zakończenia robót przez wykonawcę remontu instalacji elektrycznej w budynkach. Ewentualna zmiana terminu rozpoczęcia robót odbywać się będzie poprzez pisemne poinformowanie Wykonawcy przez Zamawiającą.

3. Termin zakończenia robót może ulec przedłużeniu w przypadku:

- a. Przerwy dostawy nośników energii,
- b. Nieterminowego przekazania placu budowy przez Zamawiającą,
- c. Konieczności wykonania dodatkowych lub zamiennych prac zleconych przez Zamawiającą.

§ 3

Integralne części składowe niniejszej umowy stanowią:

- opis technologii wykonania robót – załącznik nr 1,
- oferta Wykonawcy - załącznik nr 2.

§ 4

1. Za wykonanie roboty ustala się wynagrodzenie ryczałtowe (brutto) w wysokości:
 - a) os. Grunwaldzkie 4 w Mrągowie - zł brutto
(słownie: zł brutto),
 - b) ul. Mrongowiusza 49A w Mrągowie - zł brutto
(słownie: zł brutto),
2. Ewentualne roboty dodatkowe lub zamiennie, rozliczane będą powykonawczo wg następujących stawek i narzutów:
 - 1) robocizna - zł.
 - 2) koszty zakupu - %
 - 3) koszty pośrednie (od R i S) - %
 - 4) zysk (od R, S i Kp) - %
 - 5) ceny materiałów przyjmowane będą w oparciu o aktualne na chwilę sporządzenia kosztorysu robót dodatkowych/zamiennych wydawnictwo Sekocenbud

Podstawą rozszerzenia lub zamiany zakresu robót, może być jedynie protokół konieczności lub zlecenie Zamawiającej.

3. Wartość wynagrodzenia ryczałtowego obejmuje również:
 - koszty zużytej energii elektrycznej i wody,
 - koszty usunięcia i utylizacji zdemontowanych urządzeń i elementów,
 - koszty organizacji placu budowy.

§ 5

1. W przypadku istotnych wad przedmiotu odbioru lub wykonania go w sposób obniżający jego wartość użytkową, Zamawiająca może wedle swego wyboru:
 - a) odstąpić od umowy, o ile wady usunąć się nie dadzą albo, gdy z okoliczności wynika, że Wykonawca nie zdoła ich usunąć w odpowiednim terminie,
 - b) odebrać roboty obniżając wynagrodzenie w odpowiednim stosunku, nie mniej jednak niż o 5% umownego wynagrodzenia dla danego budynku wskazanego w § 4 ust. 1,
 - c) o ile wady są usuwalne, zażądać ich usunięcia w dodatkowym terminie.
2. Postanowienia ustępu poprzedzającego nie uchybiają pozostałym uprawnieniom Zamawiającej przewidzianym w k.c.

§ 6

Strony ustalają następujący zakres obowiązków:

1. Zamawiająca zobowiązuje się do:
 - a) przekazania placu robót, wskazania punktów poboru wody i energii elektrycznej,
 - b) zapewnienie nadzoru inwestorskiego.
2. Wykonawca zobowiązuje się do:
 - a) wykonania robót zgodnie z technologią, obowiązującymi przepisami i sztuką budowlaną oraz uzgodnionymi z Zamawiającą zmianami podjętymi w trakcie realizacji robót,
 - b) należytego zabezpieczenia placu budowy tak, aby nie doszło do zagrożenia zdrowia i życia ludzkiego lub mienia - Zamawiająca nie ponosi odpowiedzialności za szkody powstałe z winy Wykonawcy podczas prowadzenia prac remontowych lub z tytułu nienależytego zabezpieczenia placu budowy,
 - c) zawiadomienia Zamawiającej o terminie rozpoczęcia kolejnego etapu robót,
 - d) usuwania na bieżąco usterek, stwierdzonych w trakcie realizacji robót,
 - e) usuwania wad i usterek ujawnionych w okresie gwarancji i rękojmi w terminach wzajemnie uzgodnionych, nie dłużej jednak niż w terminie 14 dni od podpisania protokołu w którym stwierdzono

usterki lub od dostarczenia Wykonawcy pisemnego wezwania do usunięcia usterki która pojawi się w trakcie trwania okresu gwarancji i rękojmi,

- f) wykonywania robót nieobjętych umową, jeżeli są one niezbędne ze względu na bezpieczeństwo lub zabezpieczenie przed awarią.

§ 7

Wykonawca udziela miesięcznej gwarancji na objęte niniejszą umową roboty.

§ 8

1. Wynagrodzenie przysługujące Wykonawcy, za każdy budynek, będzie płatne przelewem na rachunek Wykonawcy w terminie 14 dni od otrzymania faktury przez Zamawiającego w dwóch ratach po 50 % wartości robót, po wykonaniu odpowiedniego zakresu robót w poszczególnych budynkach.
2. Podstawą wypłaty należności jest podpisany przez obie strony protokół odbioru robót.
3. Z wynagrodzenia Wykonawcy zatrzymane zostanie 5 % wartości umownej, tytułem gwarancji należytego wykonania robót i usuwania stwierdzonych wad budowlanych. Kwota powyższa zostanie zwolniona po upływie 12 miesięcy od dnia odbioru końcowego robót.

§ 9

1. Wykonawca zapłaci Zamawiającej karę umowną:
 - a) za nieterminowe wykonanie przedmiotu umowy lub nieterminowe usunięcie wad i usterek, w wysokości 0,2 % wynagrodzenia dla danego budynku wskazanego w § 4 ust. 1 za każdy dzień zwłoki,
 - b) za odstąpienie przez Zamawiającą od umowy z przyczyn, za które odpowiedzialność ponosi Wykonawca, w wysokości 5% łącznego wynagrodzenia umownego dla wszystkich budynków objętych umową.
2. Zamawiająca zapłaci Wykonawcy karę umowną:
 - a) w przypadku odstąpienia od umowy przez Wykonawcę z przyczyn, za które odpowiedzialność ponosi Zamawiający, w wysokości 5% łącznego wynagrodzenia umownego dla wszystkich budynków objętych umową,
3. W przypadku nieterminowej płatności faktur, Zamawiająca zapłaci Wykonawcy odsetki ustawowe.
4. Strony mogą dochodzić odszkodowania uzupełniającego.
5. Usterki i wady będą stwierdzone w obecności Wykonawcy, a ich usunięcie potwierdzone protokolarnie przez strony.

§ 10

1. Wykonawca ma prawo podpisać umowę o podwykonawstwo jedynie z podwykonawcami zaakceptowanymi przez Zamawiającą.
2. Umowa z podwykonawcą będzie ważna tylko wtedy, jeżeli jest pisemnym potwierdzeniem, poprzez które Wykonawca powierza wykonawstwo części jego umowy stronie trzeciej.
3. Za wyjątkiem podwykonawców zaproponowanych już w ofercie przetargowej Wykonawca nie będzie zawierał umów z podwykonawcami, bez uprzedniej pisemnej zgody Zamawiającej. Elementy umowy, które mają być przedmiotem podwykonawstwa oraz tożsamość podwykonawcy będą przekazywane do wiadomości Zamawiającej.
4. Zamawiająca w ciągu 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia zawiadomi Wykonawcę o swojej decyzji, z podaniem powodów ewentualnego nie udzielenia odpowiedniego zezwolenia.
5. Zawarcie umowy z podwykonawcą, bez upoważnienia Zamawiającej, może skutkować zastosowaniem sankcji za naruszanie umowy, tzn. odszkodowania lub wypowiedzenia umowy.

§ 11



1. Zamawiający, po zgłoszeniu przez Wykonawcę przedmiotu umowy do odbioru częściowego/końcowego, najpóźniej w ciągu 7 dni powoła komisję odbiorową i przystąpi do odbioru robót.
2. W przypadku nie wywiązania się Zamawiającego z terminów, określonych w ust.1 Wykonawca może dokonać przekazania robót jednostronnie.

§ 12

Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają dla swej ważności formy pisemnej - aneksu do umowy.

§ 13

1. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego i Prawa budowlanego.
2. Spory wynikłe z niniejszej umowy rozstrzygać będzie sąd właściwy dla siedziby Zamawiającej.

§ 14

1. Wykonawca zastrzega/nie zastrzega sobie poufność warunków zawartej umowy.
2. Wykonawca wyraża zgodę na ujawnienie treści umowy zgodnie z art. 8¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

§ 15

1. Przedstawicielem Zamawiającej uprawnionym do reprezentowania Zamawiającej w sprawach dotyczących realizacji niniejszej umowy jest: Wojciech Lachman, tel.: 609 615 216,
e-mail: w.lachman@mragowo.net
2. Przedstawicielem Wykonawcy uprawnionym do reprezentowania Wykonawcy w sprawach dotyczących realizacji niniejszej umowy jest:, tel.:,
e-mail:

§ 16

Umowę sporządzono w 3 jednobrzmiących egzemplarzach, 2 egz. dla Zamawiającego, 1 egz. dla Wykonawcy.

Zamawiający:

Wykonawca: