

UMOWA O ROBOTY BUDOWLANE – nr/2021

W dniu 2021 r. w Zakopanem pomiędzy **Zakopiańską Spółdzielnią Mieszkaniową w Zakopanem** z siedzibą w Zakopanem ul. Ks. J. Stolarczyka 8, w imieniu której działa:

1. Prezes Zarządu ZSM – mgr Ronald Szczygieł
2. Członek Zarządu ZSM – mgr Agnieszka Płoska

zwaną w treści Umowy – **Inwestorem**

a zamieszkałym w przy ul., nr PESEL, prowadzącym działalność gospodarczą pod nazwą „.....” zwanym dalej **Wykonawcą**

została zawarta umowa o następującej treści:

§ 1

1. **Inwestor** zleca, a **Wykonawca** przyjmuje do wykonania malowanie klatek schodowych w budynku przy ul. w Zakopanem, zgodnie z ofertą stanowiącą załącznik do niniejszej umowy.
2. Zakres robót obejmuje: demontaż i ponowny montaż elementów wyposażenia, (oprawy oświetleniowe, włączniki elektryczne itp.), usunięcie starej farby i szpachlowanie ścian w miejscach uszkodzeń, gruntowanie, malowanie ścian i sufitów (farba emulsyjna dwukrotnie), lamperii (farba olejna dwukrotnie), cokołów (farba olejna dwukrotnie), barierok stalowych (farba olejna), grzejników (farba olejna), drzwi do piwnic (farba olejna), wymianę włączników elektrycznych na nowe.
3. Wynagrodzenie określone niniejszą umową jest stałe i niezmienne bez względu na rzeczywisty nakład pracy i inne nakłady, które okażą się niezbędne do wykonania przedmiotu umowy, włącznie z zapewnieniem właściwej jakości materiałów i prac wynikających z charakteru i przeznaczenia wbudowanych elementów, a objętych robotami.
4. **Wykonawcy** nie przysługuje prawo żądania za wykonanie przedmiotu umowy wynagrodzenia przekraczającego cenę wynikającą z niniejszej umowy nawet wówczas, gdy faktyczny rozmiar lub koszt robót nie został prawidłowo przewidziany.

§ 2

Termin rozpoczęcia robót ustala się na dzień

Termin zakończenia robót ustala się na dzień

§ 3

Wartość wynagrodzenia została ustalona ryczałtowo na kwotę **zł brutto**.

Słownie (..... *złotych brutto*).

Należność zostanie wypłacona na podstawie obustronnie podpisanego protokołu odbioru robót bez zastrzeżeń.

§ 4

Wykonawca oświadcza, że roboty objęte niniejszą umową realizowane będą przez własnych pracowników, zgodnie z zasadami wiedzy technicznej oraz że posiada środki finansowe na zakup potrzebnych materiałów i dysponuje sprzętem oraz doświadczeniem umożliwiającym wykonanie przedmiotu Umowy.

§ 5

1. Do obowiązków **Wykonawcy** należy:

- Organizacja robót i zachowanie przepisów BHP oraz PPOŻ.
- Prowadzenie robót w sposób jak najmniej uciążliwy dla mieszkańców budynku / osiedla.
- Zabezpieczenie materiałów przed warunkami atmosferycznymi.
- Stosowanie materiałów budowlanych dopuszczonych do użytku w rozumieniu przepisów Prawa budowlanego.
- Wykonanie robót zgodnie ze sztuką budowlaną oraz zachowaniem norm i przepisów Prawa Budowlanego.

2. W przypadku zaniedbań **Wykonawca** ponosi odpowiedzialność odszkodowawczą za powstałe szkody.

§ 6

Do obowiązków **Inwestora** należy:

- wskazanie miejsca poboru energii elektrycznej,
- nadzór inwestorski nad prowadzonymi robotami.

§ 7

1. Osobą upoważnioną w imieniu **Wykonawcy** do kierowania pracami jest Pan

2. Osobą uprawnioną do nadzorowania i odbioru robót w imieniu **Inwestora** jest Kierownik ds. Technicznych i Remontów ZSM - Andrzej Naglak.

§ 8

1. Odbiór przedmiotu umowy nastąpi po podpisaniu przez obie strony protokołu odbioru robót bez zastrzeżeń.
2. W odbiorze robót mogą uczestniczyć przedstawiciele Samorządu Mieszkańców.
3. O gotowości do odbioru robót **Wykonawca** powiadomi **Inwestora** pisemnie wyznaczając jego termin.
4. **Inwestorowi** przysługuje prawo zmiany terminu odbioru robót.

§ 9

W przypadku wykonania w trakcie remontu prac etapowych polegających na zakryciu tzw. zanikowych, **Wykonawca** zobowiązany jest powiadomić o tym osobę nadzorującą z ramienia ZSM celem odbioru jakości i prawidłowości ich wykonania oraz dokonania obmiarów.

§ 10

1. **Wykonawca** udziela na wykonane roboty gwarancji w okresie miesięcy zgodnie z zapisami zawartymi w **oświadczeniu gwarancyjnym** stanowiącym załącznik do niniejszej umowy.
2. Gwarancja nie wyłącza, nie ogranicza ani nie zawiesza uprawnień ZSM wynikających z przepisów o rękojmi za wady przedmiotu umowy.
3. Inwestor może dochodzić roszczeń z tytułu gwarancji także po upływie terminu, na który udzielono gwarancji, jeżeli przed jego upływem zawiadomi Wykonawcę o ujawnionych wadach.
4. Nie podlegają uprawnieniom z tytułu gwarancji jakości wady powstałe na skutek siły wyższej, np. stanu klęski żywiołowej.

§ 11

Wykonawca wystawi fakturę po protokolarnym odbiorze robót z klauzulą „Prace wykonane bez zastrzeżeń”. Należność za wykonane roboty zostanie uregulowana przelewem na wskazany przez **Wykonawcę** rachunek bankowy w terminie 14 dni od daty otrzymania prawidłowo wystawionej faktury.

§ 12

Jeżeli **Wykonawca** wykonuje roboty w sposób wadliwy lub sprzeczny z umową, **Inwestor** może wezwać go do zmiany sposobu wykonania i wyznaczyć mu w tym celu odpowiedni termin. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego terminu **Inwestor** może odstąpić od umowy albo

powierzyć poprawienie lub dalsze wykonanie robót innej osobie na koszt i niebezpieczeństwo **Wykonawcy**.

§ 13

1. Wady i drobne usterki robót wykryte przy odbiorze lub w toku robót usuwane będą niezwłocznie, a najpóźniej w ciągu 2 dni.
2. Ujawnienie wady lub drobnej usterki przy odbiorze robót wstrzymuje podpisanie protokołu z klauzulą „Prace wykonane bez zastrzeżeń”.
3. **Inwestor** w razie stwierdzenia ewentualnych wad po dacie odbioru robót (w okresie gwarancyjnym) obowiązany jest do pisemnego przedłożenia **Wykonawcy** żądania ich usunięcia lub naprawy. **Wykonawca** winien udzielić odpowiedzi pisemnej na przedłożoną reklamację w ciągu 7 dni od daty jej otrzymania, a po upływie tego terminu przyjmuje się, że **Wykonawca** uznał reklamację w całości, zgodnie z żądaniem **Inwestora**.
4. **Wykonawca** obowiązany jest do usunięcia wad zgłoszonych przez **Inwestora** niezwłocznie, lecz nie później niż do siedmiu dni roboczych.
5. **Inwestor** może odstąpić od umowy jeżeli nie ma możliwości usunięcia wad istotnych. W przypadku wad nieistotnych lub drobnych usterek **Inwestor** może żądać obniżenia wynagrodzenia w odpowiednim stosunku bądź dochodzić kary umownej.
6. Zabezpieczenie należytego wykonania przedmiotu umowy wynosi **5%** kwoty określonej w §3. Zwrot zabezpieczenia w wysokości nominalnej nastąpi po zakończeniu okresu gwarancji określonego w §10.

§ 14

1. **Wykonawca** jest zobowiązany zapłacić inwestorowi karę umowną:
 - za nie dotrzymanie terminu zakończenia robót w wysokości 0,5% łącznego wynagrodzenia brutto za każdy dzień opóźnienia.
 - za opóźnienie w usunięciu wad lub drobnych usterek w wysokości 0,5% łącznego wynagrodzenia brutto za każdy dzień opóźnienia.
 - za każde niewykonanie żądania **Inwestora** usunięcia uznanej przez wykonawcę reklamacji w wysokości 5% łącznego wynagrodzenia brutto.
 - za odstąpienie od umowy przez **Inwestora** z przyczyn leżących po stronie **Wykonawcy**, w wysokości 20% łącznego wynagrodzenia brutto.
2. Jeżeli kara umowna nie pokryje poniesionej szkody **Inwestor** może dochodzić odszkodowania uzupełniającego.

§ 15

W sprawach nieuregulowanych niniejszą Umową mają zastosowania przepisy Kodeksu Cywilnego, a ewentualne rozstrzygnięcie sporów należy do kompetencji Sądu właściwego ze względu na miejsce siedziby **Inwestora**.

§ 16

Wszelkie zmiany w niniejszej Umowie wymagają dla swojej ważności formy pisemnej pod rygorem nieważności.

§ 17

Umowa została sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

Inwestor

Wykonawca

.....

.....

.....