

UMOWA NR/2025

zawarta w dniu 2025 r. pomiędzy Koszalińską Spółdzielnią Mieszkaniową „Nasz Dom”

w Koszalinie, ul. Szymanowskiego 14, NIP 669-050-26-90; REGON 000647121 reprezentowaną przez:

- prezesa Zarządu - Wiesława Kozieja,
- z-cę prezesa Zarządu – Jacka Janczewskiego,

zwaną dalej „Zamawiającym”,

a będącą płatnikiem podatku VAT - NIP 712-010-28-76 -
zwanym w dalszej części umowy „Wykonawcą”.

§1

1. Zamawiający zleca, a Wykonawca przyjmuje do wykonania roboty:

**Wykonanie pochylni dla osób niepełnosprawnych oraz wykonanie wejścia do budynku,
zgodnie z dokumentacją projektową, przy budynku wielorodzinnym przy ul. Zwycięstwa
186 w Koszalinie**

Szczegółowy zakres robót określa załączona do niniejszej umowy dokumentacja projektowa (załącznik nr 2).

Zakres prac określonych w §1 ust. 1 Umowy Wykonawca zrealizuje zgodnie z postanowieniami umowy oraz obowiązującymi przepisami, normami i warunkami technicznymi.

§2

1. Za należyte i terminowe wykonanie umowy Strony zgodnie ustalają ryczałtową kwotę należności Wykonawcy w wysokości zł brutto (słownie:) płatne w ciągu 21 dni od dnia przedłożenia w siedzibie Spółdzielni prawidłowo sporządzonej faktury VAT.
2. Strony ustalają, że rozliczenie robót odbędzie się w formie faktury końcowej.
3. Koordynatorem prac z ramienia inwestora będzie
4. Wynagrodzenie ryczałtowe określone w ust. 1 zawiera wszelkie koszty związane z realizacją przedmiotu umowy.
5. Podstawą wystawienia faktury przez Wykonawcę będzie usunięcie wad i zastrzeżeń zgłoszonych przez Zamawiającego w trakcie odbioru lub przed upływem terminu zapłaty. Wraz z przedmiotem umowy zostaną przekazane, na żądanie Zamawiającego, oświadczenia o kompletności dokumentacji i wykonaniu jej zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz zasadami wiedzy technicznej.

§3

1. Strony ustalają następujące terminy wykonania przedmiotu umowy:

1) rozpoczęcie przedmiotu umowy: od dnia,

2) zakończenie przedmiotu umowy: do dnia

2. Przez zakończenie przedmiotu umowy strony rozumieją podpisanie przez obie strony protokołu przekazania kompletnej dokumentacji projektowej, przy czym podpisanie wymienionego protokołu nie wyklucza późniejszego zgłoszenia wad w przedmiocie umowy.

3. Terminy wykonania dzieła jako całości oraz jego poszczególnych zadań wyszczególnione są w załączniku nr 1 do Umowy. Jeżeli rozpoczęcie biegu terminu biegnącego dla Wykonawcy zależy od podjęcia lub zakończenia działania lub zaniechania przez Zamawiającego, organ administracji państwowej lub samorządu terytorialnego, bieg terminu rozpoczyna się od następnego dnia po zakończeniu zaniechań lub podjęciu działań, przytoczonych wyżej. Wykonawca zobowiązany jest każdorazowo poinformować Zamawiającego o podjęciu przez organ administracji państwowej lub samorządowej działań lub zaniechań, o których mowa powyżej.

§4

1. Wykonawca oświadcza, że:

- 1) nie zalega z zapłatą żadnych świadczeń publicznoprawnych, w szczególności podatków i składek na ubezpieczenie społeczne oraz, że w stosunku do niego nie jest prowadzone postępowanie

egzekucyjne lub postępowanie w przedmiocie ogłoszenia upadłości,

- 2) otrzymał od Zamawiającego kompletną dokumentację wykonawczą zawierającą wszelkie dane konieczne dla prawidłowej i terminowej realizacji umowy,

3)

wykona przedmiot umowy z użyciem sił własnych. Wykonawca zobowiązuje się, iż przedmiot umowy będzie wykonany z zachowaniem standardów jakości i staranności, zgodnie z obowiązującymi przepisami, obowiązującymi warunkami technicznymi wykonania i odbioru przedmiotu umowy oraz z postanowieniami umowy. Jednocześnie Wykonawca zapewnia, iż osoby, którymi będzie się posługiwał w wykonaniu przedmiotu umowy będą miały wymagane kwalifikacje i doświadczenie w wykonywaniu prac w podobnym zakresie i rozmiarze.

2. Wykonawca deklaruje, że wykona przedmiot umowy w sposób pozwalający na uniknięcie nieuzasadnionych kosztów późniejszych prac prowadzonych na podstawie przedmiotu umowy, a jeśli mimo to koszty takie powstaną, przyjmie odpowiedzialność za nie i bezzwłocznie podejmie niezbędne czynności naprawcze, a także przyjmuje na siebie odpowiedzialność odszkodowawczą w pełnym zakresie. Jeżeli tego nie uczyni, Zamawiającemu służy prawo wypłaty zadośćuczynienia i odszkodowania poszkodowanemu na koszt Wykonawcy.
3. W przypadku zaistnienia konieczności wykonania dodatkowych prac wykraczających poza zakres umowy, Wykonawca przedłoży Zamawiającemu pisemną ofertę cenową. Po pisemnym zatwierdzeniu oferty dodatkowej przez Zamawiającego, nastąpi zmiana zakresu umowy w formie aneksu do umowy. W przeciwnym wypadku Wykonawca działa na swój koszt i ryzyko.
4. W przypadku gdy strony nie uzgodnią warunków aneksu, o którym mowa powyżej, Zamawiający będzie miał prawo powierzyć wykonanie projektu dotyczącego zmian osobie trzeciej. Warunkiem będzie potrzeba Zamawiającego zgodna z przepisami prawa i uwarunkowana charakterem inwestycji. Potrzeba taka może wynikać w szczególności ze zmiany rozwiązań projektowych, zastosowania materiałów, ograniczenia wydatków, zmiany obowiązujących przepisów. W tym zakresie Wykonawca, jeśli strony w toku negocjacji, nie dojdą do porozumienia wyraża zgodę, aby takie zmiany dokonała osoba trzecia na zlecenie Zamawiającego i w tym zakresie zrzeka się roszczeń wobec Zamawiającego. Powyższy zapis nie umniejsza innym uprawnieniom Zamawiającego wynikających z ustawy o Prawie autorskim i prawach pokrewnych, głównie z art. 49 ust. 2.
5. Wykonawca jest zobowiązany do niezwłocznej wymiany osób zatrudnionych przy wykonywaniu przedmiotu umowy w przypadku, gdy te osoby uniemożliwiają w sposób rażący i obiektywny należyte wykonanie umowy z powodu braku odpowiednich kwalifikacji.

§5

1. Wykonawca zapewnia, że wykonane przez niego roboty będą wolne od wad.
2. Wykonawca w dniu podpisania umowy, na okres realizacji umowy, przedłoży polisę ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej z tytułu prowadzenia wykonywanego zadania.
3. Wykonawca udziela gwarancji na przedmiot umowy na okres **miesięcy**.
4. Okres rękojmi rozpoczyna się od daty odbioru końcowego.
5. Zabezpieczeniem należytego wykonania obowiązków Wykonawcy wynikających z niewykonania lub nienależytego wykonania przedmiotu umowy, w tym rękojmi, a także kar umownych i/lub odszkodowania na zasadach ogólnych lub na podstawie niniejszej umowy jest kaucja w pieniądzu **4.000 zł**, pozostawiona u Zamawiającego na okres do zakończenia okresu gwarancji lub rękojmi, w zależności od tego, który z terminów będzie dłuższy.
6. Podstawą do zwrócenia kaucji będzie wniosek Wykonawcy po upływie okresu rękojmi oraz brak po stronie Zamawiającego kosztów związanych z wadami przedmiotu umowy.
7. Okres rękojmi za wady fizyczne i prawne przedmiotu umowy zakończy się wraz z okresem rękojmi na roboty budowlane wykonane na jej podstawie.
8. Wykonawca w trakcie wykonywania dzieła oraz po jej zrealizowaniu w okresie obowiązywania rękojmi jest zobowiązany do usunięcia wad dzieła oraz wyjaśnienia zgłoszonych uwag i zastrzeżeń w terminie wskazanym przez Zamawiającego. Usuwanie wad i wyjaśnianie zastrzeżeń następuje na koszt Wykonawcy.

§6

1. Wykonawca jest zobowiązany do zapłacenia Zamawiającemu kar umownych za:
 - 1) opóźnienie lub zwłoka w oddaniu przedmiotu umowy w terminie wskazanym §3 niniejszej umowy

w wysokości **100,00 zł.** za każdy dzień opóźnienia lub zwłoki w wykonywaniu zadania.

- 2) opóźnienie lub zwłoka w usunięciu usterek lub wad ujawnionych w trakcie odbioru końcowego lub/i w okresie rękojmi przedmiotu umowy w wysokości **100 zł.** za każdy dzień opóźnienia lub zwłoki licząc od dnia wyznaczonego terminu przez Zamawiającego na usunięcie usterek lub wady; kara umowna będzie naliczana od każdej/każdego wady/błędu osobno.
- 2) odstąpienie od umowy z przyczyn zależnych od Wykonawcy w wysokości **4.000 zł** dla zadania.
2. Zamawiającemu przysługuje prawo dochodzenia odszkodowania przewyższającego wysokość kary umownej, na zasadach ogólnych przewidzianych w Kodeksie Cywilnym.
3. Zamawiający może dokonać potrącenia roszczenia o zapłatę kary umownej z roszczeniem Wykonawcy o zapłatę wynagrodzenia.
4. Powyższe uprawnienia stron są od siebie niezależne i mogą być naliczane łącznie, w szczególności odstąpienie od umowy przez Zamawiającego nie wyklucza dochodzenia przez niego kar umownych za opóźnienie lub zwłokę w odbiorze końcowym oraz kary umownej za odstąpienie od umowy.

§6

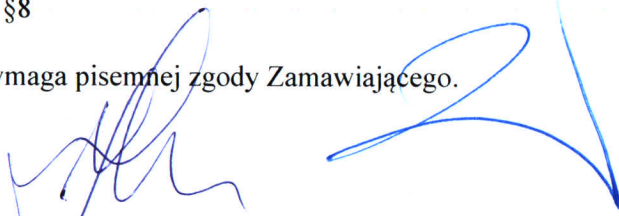
1. Zamawiający, poza przypadkami określonymi w Kodeksie cywilnym, a także przypadkami już w Umowie określonymi, może odstąpić od Umowy, gdy Wykonawca:
 - 1) nie wykonuje robót zgodnie z warunkami Umowy lub zaniedbuje wykonanie Umowy pomimo uprzednich pisemnych zastrzeżeń Zamawiającego,
 - 2) zaniechał wykonywania Umowy,
 - 3) wykonuje przedmiot Umowy w sposób wadliwy i pomimo zgłoszonych pisemnie przez Zamawiającego wad nie usuwa ich w terminie,
2. Zamawiający złoży oświadczenie o odstąpieniu w formie pisemnej z podaniem podstawy odstąpienia.
3. Zapisy o odstąpieniu umownym nie wyłączają możliwości skorzystania z odstąpienia ustawowego.
4. W przypadku odstąpienia od Umowy bądź też rozwiązania Umowy za porozumieniem stron, na dzień wygaśnięcia Umowy zostanie sporządzony protokół zdawczo-odbiorczy określający stan zaawansowania prac, na podstawie którego nastąpi rozliczenie prac wykonanych przez Wykonawcę. Po dokonanych odbiorze prac następuje rozliczenie między stronami.
5. Odstąpienie od Umowy nie powoduje utraty prawa dochodzenia przez Zamawiającego kar umownych.
6. Zamawiający może odstąpić od umowy w terminie 60 dni od dnia dowiedzenia się o przyczynie odstąpienia.
7. W przypadku stwierdzenia istotnych wad, które nie dadzą się usunąć lub których usunięcie będzie wiązało się z nadmiernymi kosztami lub/i nadmiernym czasem daje uprawnienie Zamawiającemu do odstąpienia od umowy i żądania odszkodowania na zasadach ogólnych.
8. W przypadku bezskutecznego upływu okresu wyznaczonego na naprawę wad lub w przypadku odstąpienia od umowy z przyczyn leżących po stronie Wykonawcy, Zamawiający ma prawo zlecić wykonanie Przedmiotu osobie trzeciej na koszt i ryzyko Wykonawcy. W takim przypadku Wykonawca wyraża zgodę na dokończenie przedmiotu umowy, w tym poszczególnego zadania przez osobę trzecią wybraną przez Zamawiającego i zrzeka się jakichkolwiek roszczeń w tym zakresie.

§7

1. Wykonawca oświadcza, że jest właścicielem wszelkich autorskich praw majątkowych dotyczących przedmiotu umowy.
2. Wykonawca w ramach wynagrodzenia ustalonego w niniejszej umowie przenosi na Zamawiającego własność utworu oraz autorskie prawa majątkowe w zakresie potrzebnym dla realizacji przedmiotu umowy.
3. Wykonawca przenosi na Zamawiającego całość autorskich praw majątkowych, w tym również prawo wykonywania zależnego prawa autorskiego i wyraża zgodę na wykorzystanie przedmiotu umowy dla potrzeb jednorazowej realizacji projektu, w szczególności utrwalania, zwielokrotniania, wprowadzania do pamięci komputera, wyświetlania, rozpowszechniania oraz powielania dokumentacji projektowej lub jej części dowolną techniką dla potrzeb Inwestycji.
6. Wykonawca ponosi wyłączną odpowiedzialność za wszelkie roszczenia osób trzecich z tytułu naruszenia przez niego cudzych praw autorskich w związku z realizacją przedmiotu umowy.

§8

1. Przelew wierzytelności Wykonawcy z Umowy wymaga pisemnej zgody Zamawiającego.



2. Wszelkie zmiany i uzupełnienia postanowień niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności i będą sporządzone w postaci podpisanych przez obie Strony aneksów do umowy.
3. Wszelka korespondencja dotycząca realizacji przedmiotu umowy pomiędzy Wykonawcą a Zamawiającym odbywać się będzie wyłącznie w formie pisemnej na adresy:
 - 1) KSM „Nasz Dom”, ul. Szymanowskiego 14, 75-950 Koszalin,
 - 2)
4. Strony są zobowiązane do informowania się o wszelkich zmianach danych adresowych wymienionych w umowie. W przypadku braku zawiadomienia o zmianie danych doręczenia na dotychczasowe adresy uważa się za skuteczne w dacie drugiego awiza.
5. Załączniki umowy stanowią jej integralną część.
6. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową zastosowanie znajdują odpowiednie przepisy Kodeksu Cywilnego oraz Prawa Budowlanego.
7. Dla wszelkich sporów pomiędzy stronami z tytułu niniejszej umowy, w tym na tle wykonania umowy, niewykonania, odstąpienia, nieważności, nienależytego wykonania umowy, właściwym jest sąd właściwy dla Zamawiającego.
8. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach po jednym dla każdej ze stron.

Wykonawca

Zamawiający

ZASTĘPCA PREZESA ZARZĄDU
ds. Techniczno-Exploatacyjnych
KSM „Nasz Dom”
mgr inż. Jacek Janczewski

PREZES ZARZĄDU
KSM „NASZ DOM”

mgr inż. Wiesław Kozieja