

## UMOWA Nr ...../2024

Zawarta w Otwocku w dniu ..... pomiędzy Otwocką Spółdzielnią Mieszkaniową w Otwocku przy ul. Andriollego 54, wpisaną do Krajowego Rejestru Sądowego pod Nr 0000037902, NIP 532-000-17-42, reprezentowaną przez :

- 1) Józef Smorąg – Prezes Zarządu
- 2) Krzysztof Cyra – Z-ca Prezesa ds. techniczno-eksploatacyjnych

zwaną dalej „Zamawiającym”

a ..... prowadzącym firmę pod nazwą .....NIP ..... REGON .....  
reprezentowaną przez :

..... - Właściciel  
zwaną dalej „Wykonawcą”

W rezultacie dokonania przez **Zamawiającego** wyboru oferty **Wykonawcy** w trybie .....została zawarta umowa następującej treści:

### § 1

**Zamawiający** zleca, a **Wykonawca** przyjmuje do realizacji z użyciem materiałów własnych wykonanie remontu placu zabaw przy budynkach ..... w Otwocku.

Zakres prac:

*(zgodnie z zakresem dla poszczególnych placów zabaw)*

Prace realizowane będą zgodnie z ustaleniami z Zamawiającym oraz sztuką budowlaną.

Wykonawca oświadcza, że zapoznał się z zakresem prac i nie zgłasza żadnych uwag w zakresie rzeczowym.

Wykonawca oświadcza, że zapoznał się z terenem budowy i nie zgłasza żadnych uwag, a także oświadcza, że zapoznał się z wszelkimi ograniczeniami i utrudnieniami związanymi z realizacją robót oraz że nie będą one miały wpływu na przebieg procesu budowlanego oraz wysokość wynagrodzenia.

### § 2

1. **Termin rozpoczęcia robót zostaje ustalony na dzień ..... a zakończenia do dnia .....**
2. Termin zakończenia prac może ulec zmianie w przypadku wystąpienia okoliczności niemożliwych do przewidzenia i niezależnych od Wykonawcy i Zamawiającego takich jak np. niesprzyjające warunki atmosferyczne uniemożliwiające wykonywanie robót budowlanych.
3. Termin zakończenia robót może być przedłużony jedynie w formie aneksu.

### § 3

Zamawiający powołuje Inspektorów nadzoru robót budowlanych w osobie .....oraz czyni go przedstawicielem Zamawiającego na budowie.

### § 4

Do obowiązków Zamawiającego należy:

- wprowadzenie Wykonawcy na teren budowy protokołem wprowadzenia.
- zapewnienie Wykonawcy dostępu do źródła poboru energii elektrycznej i wody do celów robót remontowo-budowlanych. Koszty energii elektrycznej i poboru wody pokryje Zamawiający.
- dokonywanie odbiorów w terminach i trybie ustalonym w umowie,
- zapłata Wykonawcy wynagrodzenia w terminach ustalonych w Umowie za roboty wykonane przy zachowaniu ustalonych w Umowie warunków,

- informowanie Wykonawcy, na bieżąco o stwierdzonych nieprawidłowościach w realizacji przedmiotu umowy i wyznaczanie terminu na ich usunięcia,
- w ciągu 3 dni, od otrzymanego zgłoszenia Wykonawcy, dokonać oceny wykonanych robót zanikowych lub ulegających zakryciu,
- po stwierdzeniu wykonania robót objętych niniejszą umową, powiadomić Wykonawcę o przyjęciu zgłoszenia i w ciągu 2 dni zakończone roboty odebrać,
- Protokół odbioru podpisany przez Zamawiającego jest podstawą do stwierdzenia odbioru prac i upoważnia Wykonawcę do wystawienia za nie faktury.
- w przypadku stwierdzenia wykonania robót, zgłoszonych przez Wykonawcę, nie zgodnie z warunkami niniejszej umowy, odmówić ich przyjęcia i o fakcie tym powiadomić Wykonawcę.

## § 5

1. W ramach realizacji niniejszej umowy Wykonawca zobowiązuje się do :

- a) wykonania przedmiotu Umowy zgodnie z ustaleniami , profesjonalnie, dobrze jakościowo, zgodnie z zasadami wiedzy technicznej oraz obowiązującymi przepisami dotyczącymi realizacji robót budowlanych, a także zaleceniami Zamawiającego oraz ustaleniami z nim dotyczącymi m.in. koloru, technologii oraz użytych materiałów,
- b) przejścia terenu budowy i przygotowania przedmiotu Umowy łącznie z wykonaniem robót pomocniczych koniecznych dla realizacji robót podstawowych. Na czas trwania prac Wykonawca obowiązany jest do zapewnienia dla pracowników na placu budowy przewoźną ubikację typu TOY-TOY,
- c) wykonania wszystkich niezbędnych badań i prób oraz przekazania wyników Zamawiającemu łącznie z atestami materiałów użytych do realizacji robót,
- d) wykonania przedmiotu umowy z materiałów własnych, za które w pełni odpowiada,
- e) materiały i urządzenia użyte do wykonania przedmiotu umowy powinny odpowiadać wymogom wyrobów dopuszczonych do obrotu i właściwych atestów, zgodnie za art. 10 Prawa budowlanego,
- f) okazywania na każde żądanie Zamawiającego w stosunku do wskazanych materiałów certyfikatu na znak bezpieczeństwa, deklarację zgodności lub certyfikat zgodności z Polską Normą lub aprobatę techniczną,
- g) utrzymywania w czystości terenu i zaplecza budowy oraz dróg publicznych i chodników przylegających do terenu budowy w zakresie odpowiadającym przedmiotowi Umowy. Wykonawca ponosi pełną odpowiedzialność w tym zakresie przed Policją, Strażą Miejską i innymi służbami publicznymi; w razie nie wykonania tego zobowiązania przez Wykonawcę, Zamawiający może wykonać je sam lub zlecić wykonanie innej firmie, a kosztami obciążyć Wykonawcę.
- h) po zakończeniu robót uporządkować teren budowy i przywrócić jego pierwotny stan jak przed robotami – na swój koszt i przekazać go Zamawiającemu w terminie ustalonym przy końcowym odbiorze robót,
- i) przestrzegać przepisów BHP i przeciwpożarowych,
- j) dbałości o przestrzeganie przepisów dotyczących ochrony środowiska. Wykonawca ponosi odpowiedzialność za naruszenie przepisów dotyczących ochrony środowiska na terenie budowy i na terenie przyległym do placu budowy w stopniu całkowicie zwalniającym od tej odpowiedzialności Zamawiającego,
- k) na własny koszt zagospodaruje i zutilizuje odpady zgodnie z obowiązującymi przepisami,
- l) ubezpieczenia budowy i robót z tytułu szkód, które mogą zaistnieć w związku ze zdarzeniami losowymi, odpowiedzialności cywilnej oraz następstw nieszczęśliwych wypadków, dotyczących pracowników i osób trzecich, a powstałych w związku z prowadzonymi robotami budowlanymi, w tym także ruchem pojazdów mechanicznych,
- m) pisemnego zgłoszenia zakończenia robót stanowiących przedmiot niniejszej umowy.

2. Ponadto Wykonawca:

- a) ponosi pełną odpowiedzialność za szkody spowodowane przez własnych pracowników na skutek nie przestrzegania przepisów bhp,
- b) zatrudni na budowie odpowiedni, stały nadzór techniczny oraz zatrudni pracowników posiadających wymagane kwalifikacje do właściwego i terminowego wykonania robót.
- c) ponosi odpowiedzialność za wszelkie szkody wyrządzone działaniem lub zaniechaniem jego pracowników lub osób działających na jego zlecenie przy realizacji przedmiotu Umowy,
- d) zapewnia swoim pracownikom warunków pracy zgodnych z przepisami i zasadami bhp i poź.
- e) za stan bhp na stanowiskach pracy w zakresie prowadzonych robót na terenie Budowy odpowiada Wykonawca,

- f) zobowiązany jest do wykonania z materiałów własnych wszelkiego rodzaju środków ochrony zbiorczej, na odcinkach prowadzonych robót, chroniących pracowników przed oddziaływaniem niebezpiecznych czynników tj. barier ochronnych, zabezpieczenia otworów technologicznych itp.
- g) ma obowiązek dostarczyć swoim pracownikom odzież ochronną i obuwie robocze zgodnie z PN oraz wymagać ich stosowania.

Wykonawca oświadcza, że prowadzi działalność gospodarczą polegającą na świadczeniu usług budowlanych na własny koszt i ryzyko, w rozumieniu przepisów Ustawy o swobodzie działalności gospodarczej z dnia 2 lipca 2004 roku (Dz.U. z 2017r. poz. 2168 z późn. zmianami). Ponoś odpowiedzialność wobec Zamawiającego za niewykonanie lub nienależyte wykonanie obowiązków wynikających z niniejszej umowy.

#### § 6

1. Wykonawca, niezależnie od wykonanych zadań będzie informował Zamawiającego o terminie zakrycia robót zanikowych oraz terminie ich odbioru.
2. Jeżeli Wykonawca nie dopełni powyższego obowiązku zobowiązany jest odkryć roboty lub wykonać otwory niezbędne do zbadania robót, a następnie przywrócić roboty do stanu poprzedniego, na koszt wykonawcy.

#### § 7

1. Wykonawca zobowiązany jest do wniesienia zabezpieczenia należytego wykonania umowy w formie pieniężnej, w wysokości 5% ceny całkowitej brutto wykonanych prac. Zabezpieczenie zostanie zatrzymane z faktury wystawionej przez Wykonawcę.
2. Strony postanawiają, że 50% wniesionego zabezpieczenia należytego wykonania umowy jest przeznaczone na zabezpieczenie roszczeń z tytułu gwarancji jakości lub rękojmi za wady, zaś 50% przeznacza się jako gwarancję zgodnego z umową wykonania robót.
3. Zabezpieczenie należytego wykonania umowy, o którym mowa w ust. 2 zostanie zwrócone w następujących terminach: część zabezpieczenia gwarantująca zgodne z umową wykonanie robót – w ciągu 30 dni po końcowym bezusterkowym odbiorze robót, pozostała część – w ciągu 14 dni po upływie okresu gwarancji na pisemny wniosek Wykonawcy.

#### § 8

W razie powstania szkody w mieniu lub na osobach trzecich, za którą odpowiedzialny będzie Wykonawca, Zamawiający może zatrzymać część wynagrodzenia umownego Wykonawcy, w wysokości kwoty odpowiadającej wartości szkody, do czasu wyjaśnienia okoliczności szkody i wypłaty odszkodowania przez towarzystwo ubezpieczeniowe.

#### § 9

Strony ustanawiają, że przedmiotem odbioru końcowego będzie przedmiot umowy określony w §1 umowy.

1. Wykonawca zgłosi na piśmie Zamawiającemu gotowość do odbioru.
2. Zamawiający dokona komisyjnego odbioru robót z udziałem inspektora nadzoru wymienionego w §3 w ciągu 2 dni od daty zawiadomienia ich o osiągnięciu gotowości do odbioru.
3. Strony postanawiają, że z czynności odbioru będzie spisany protokół.
4. Zamawiający może podjąć decyzję o przerwaniu czynności odbioru, jeżeli w czasie jego trwania ujawniono istnienie takich wad i usterek, które uniemożliwiają użytkowanie przedmiotu umowy zgodnie z przeznaczeniem, aż do czasu ich usunięcia.
5. Wykonawca zobowiązany jest do zawiadomienia Zamawiającego o usunięciu wad oraz do żądania wyznaczenia terminu na odbiór zakwestionowanych uprzednio robót jako wadliwych.
6. Po protokolarnym stwierdzeniu usunięcia wad i usterek stwierdzonych przy odbiorze rozpoczynają swój bieg terminy na zwolnienie zabezpieczenia należytego wykonania umowy, o którym mowa w § 7 niniejszej umowy.

#### §10

1. Wykonawca udziela Zamawiającemu gwarancji jakości na przedmiot umowy oraz ponosi odpowiedzialność z tytułu rękojmi za stwierdzone wady w okresie eksploatacji:  
- **okres gwarancji na realizowany przedmiot umowy ustala się na ..... miesięcy.**
2. Bieg gwarancji, o której mowa w ust. 1 liczony będzie od dnia zakończenia czynności odbioru końcowego.
3. Wykonawca jest odpowiedzialny za wady fizyczne przedmiotu umowy, stwierdzone w trakcie czynności odbiorowych, a także za wady powstałe po odbiorze, z przyczyn tkwiących w przedmiocie umowy w chwili

dokonywania odbioru.

4. W przypadku stwierdzenia w czasie odbioru końcowego wad nie nadających się do usunięcia zamawiający może:
  - a) obniżyć wynagrodzenie umowne Wykonawcy odpowiednio do utraconej wartości użytkowej, estetycznej lub technicznej, jeśli stwierdzone wady nie wpływają w zasadniczy sposób na użytkowanie obiektu,
  - b) żądać od Wykonawcy realizacji przedmiotu umowy po raz drugi na koszt Wykonawcy, gdy w wyniku zaistniałych wad nie spełnia on zasadniczej roli, umożliwiając użytkowanie obiektu.
5. Wady i usterki, które ujawnią się w okresie gwarancji, Wykonawca usunie, w terminie nie dłuższym niż 14 dni od daty ich pisemnego zgłoszenia przez Zamawiającego. O usunięciu usterek Wykonawca powiadomi zamawiającego na piśmie.
6. Usunięcie usterek musi być potwierdzone przez Zamawiającego protokolarnie. Jeżeli Wykonawca nie usunie wad i usterek w terminie 14 dni od daty ich pisemnego zgłoszenia, Zamawiającemu przysługuje prawo zlecenia ich usunięcia osobie trzeciej na koszt Wykonawcy.

#### § 11

1. Strony ustalają wysokość wynagrodzenia ryczałtowego ..... **brutto** ( w tym podatek Vat 23%) : słownie: ..... ) zgodnie z ....., o którym mowa w § 1.
2. Ostateczne rozliczenie robót i wystawienie faktury końcowej nastąpi po podpisaniu bezusterkowego protokołu odbioru robót.
3. Zamawiający ma obowiązek zapłaty faktury końcowej w terminie 14 dni licząc od daty jej doręczenia wraz z dokumentami rozliczeniowymi.

#### § 12

1. Zamawiający dopuszcza możliwość wykonania robót dodatkowych. Rozliczenie za roboty dodatkowe nastąpi wg cen określonych w ofercie Wykonawcy. Wszystkie roboty dodatkowe i zamiennie wynikłe w czasie prowadzenia prac wymagają zgody Zamawiającego w formie pisemnej w postaci protokołów konieczności zatwierdzonych przez Zamawiającego.
2. Wykonawca zobowiązuje się do informowania zamawiającego o konieczności wykonania robót dodatkowych i zamiennych w terminie 7 dni od daty ich stwierdzenia.
3. Za prace wykonane przez Wykonawcę bez zgody Zamawiającego Wykonawcy nie będzie przysługiwać dodatkowe wynagrodzenie.

#### § 13

1. Strony postanawiają, że obowiązującą formą odszkodowania są kary umowne.
2. Wykonawca zapłaci Zamawiającemu kary umowne:
  - a) w wysokości 0,3% wynagrodzenia umownego brutto za każdy dzień zwłoki w wykonaniu przedmiotu umowy,
  - b) w wysokości 0,3% wynagrodzenia umownego brutto za każdy dzień zwłoki w usunięciu wad stwierdzonych przy odbiorze lub w okresie gwarancji na wykonane roboty, liczonej od dnia wyznaczonego na usunięcie wad, w wysokości 10% wynagrodzenia umownego brutto za odstąpienie od umowy z przyczyn leżących po stronie Wykonawcy.
  - c) Za opóźnienie w zapłacie wynagrodzenia umownego Wykonawca może naliczyć odsetki ustawowe.
3. Zamawiający zapłaci Wykonawcy kary umowne :
  - a) za uniemożliwienie rozpoczęcia robót lub spowodowaniu przerwy w wykonaniu robót z przyczyn zależnych od Zamawiającego, w wysokości 0,1% wynagrodzenia określonego w § 11 za każdy dzień zwłoki lub przerwy.
  - b) z tytułu odstąpienia od umowy z przyczyn zależnych od Zamawiającego w wysokości 5% wynagrodzenia umownego brutto.
4. Wykonawca wyraża zgodę na potrącenie przez Zamawiającego kar umownych bezpośrednio z faktur wystawionych przez Wykonawcę za realizację prac objętych niniejszym zamówieniem.
5. Jeżeli wartość należnych kar umownych nie pokryje wartości poniesionej szkody, strony będą mogły dochodzić od siebie należności w wysokości rzeczywiście poniesionej szkody.

#### § 14

Wykonawca zobowiązuje się do przerwania robót – jeżeli Zamawiający uzna to za konieczne i do odpowiedniego zabezpieczenia robót na czas przerwy.

Jeżeli przerwa w wykonaniu przedmiotu Umowy wyniknie :

- z okoliczności, za które ponosi odpowiedzialność Zamawiający – koszty zabezpieczenia robót poniesie Zamawiający na podstawie kosztorysu sporządzonego przez Wykonawcę według stawek zatwierdzonych przez Zamawiającego,
- z okoliczności, za które ponosi odpowiedzialność Wykonawca – koszty zabezpieczenia robót poniesie Wykonawca,
- z powodu zaistnienia okoliczności, za które żadna ze Stron nie ponosi odpowiedzialności – koszty zabezpieczenia robót poniosą obie Strony po połowie.

W razie nie zabezpieczenia przez Wykonawcę robót, o których mowa w § 1 lub nie zabezpieczenia przez niego robót grożących awarią, które zostały wpisane do dziennika budowy, Zamawiający może wykonać te roboty we własnym zakresie lub zlecić innemu wykonawcy na koszt Wykonawcy.

## § 15

1. Oprócz przypadków wymienionych w treści Tytułu XV Kodeksu Cywilnego, Stronom przysługuje prawo odstąpienia od niniejszej Umowy w następujących przypadkach:
2. Zamawiający może odstąpić od Umowy jeżeli:
  - a) zostanie ogłoszona upadłość Wykonawcy albo ogłosi on rozwiązanie firmy,
  - b) zostanie wydany nakaz zajęcia majątku Wykonawcy,
  - c) Wykonawca przerwał realizację robót i nie realizuje ich bez uzasadnionych przyczyn przez okres kolejnych 10 dni roboczych,
  - d) Wykonawca bez uzasadnionych przyczyn nie rozpoczął robót i nie podjął ich pomimo dodatkowego wezwania Zamawiającego,
  - e) Wykonawca nie wykonuje robót zgodnie z Umową lub też nienależycie wykonuje swoje zobowiązania umowne,
  - f) Wykonawca zatrudnia firmy podwykonawcze bez zgody Zamawiającego,
  - g) nastąpi rozwiązanie Umowy pomiędzy Zamawiającym a Wykonawcą.
  - h) występuje brak nadzoru nad pracownikami.
3. Rozwiązanie Umowy, o którym mowa w ust.2 pkt. g nie będzie traktowane przez strony jako rozwiązanie z przyczyn leżących po stronie Zamawiającego. Wykonawca ma prawo do wynagrodzenia za prace wykonane do dnia rozwiązania Umowy. Nie przysługują mu natomiast roszczenia odszkodowawcze od Zamawiającego.
4. Jeżeli Wykonawca opóźnia się tak dalece z realizacją robót, że wątpliwym będzie ich terminowe zakończenie Zamawiający poinformuje go pisemnie o przedsięwzięciach jakie zdaniem Zamawiającego należy podjąć dla terminowego wykonania robót. Jeżeli Wykonawca nie wykona zaleceń Zamawiającego w określonym przez niego terminie, Zamawiający może odstąpić od Umowy.
5. W razie stwierdzenia, że Wykonawca prowadzi roboty niezgodnie z projektem lub przepisami technicznymi Zamawiający może wezwać go do zmiany sposobu ich prowadzenia i wyznaczyć w tym celu odpowiedni termin, a po bezskutecznym upływie tego terminu od Umowy odstąpić.
6. Wykonawca może odstąpić od Umowy jeżeli Zamawiający zawiadomi Wykonawcę, iż na skutek zaistnienia nieprzewidzianych uprzednio okoliczności nie będzie się mógł wywiązać z zobowiązań umownych,
7. Odstąpienie od Umowy powinno nastąpić w formie pisemnej pod rygorem nieważności i z podaniem przyczyny odstąpienia.
8. W przypadku odstąpienia od niniejszej Umowy Wykonawcę oraz Zamawiającego obciążają następujące obowiązki szczególne:
  - a) w terminie 3 dni od daty odstąpienia niniejszej Umowy Wykonawca przy udziale Zamawiającego, sporządzi protokół inwentaryzacji robót w toku według stanu na dzień odstąpienia. W protokole tym Strony przedłożą zestawienia swoich roszczeń,
  - b) Wykonawca zabezpieczy przerwane roboty w zakresie obustronnie uzgodnionym na koszt tej Strony, z winy której nastąpiło odstąpienie od niniejszej Umowy,

## §16

Zmiana postanowień zawartej umowy może nastąpić za zgodą obu stron wyrażona na piśmie, pod rygorem nieważności.

## § 17

1. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową stosuje się przepisy Kodeksu Cywilnego oraz przepisy prawa

budowlanego i inne obowiązujące przepisy prawa.

2. Wszelkie spory mogące wynikać podczas realizacji niniejszej umowy Strony zobowiązują się rozstrzygać polubownie, a w przypadku braku możliwości osiągnięcia porozumienia spory te będą rozstrzygane przez właściwy rzeczowo Sąd Powszechny siedziby Zamawiającego.

### § 18

1. Administratorem danych osobowych jest Otwocka Spółdzielnia Mieszkaniowa, która przetwarza dane osobowe zgodnie z ogólnym rozporządzeniem o ochronie danych osobowych RODO ( Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady UE z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych), siedziba administratora; Otwock (05-400), ul. Andriollego 54, numer KRS 0000037902, NIP 5320001742, REGON 000492055, nr tel. (0-22) 779 40 27/28,
2. Pani/Pana dane osobowe są przetwarzane w celu zawarcia i realizacji niniejszej umowy (podstawa z art. 6 ust 1 pkt b RODO); udokumentowania zawartej umowy i jej rozliczenia, na podstawie przepisów prawa podatkowego, rachunkowego (podstawa z art. 6 ust 1 lit. c RODO); wewnętrznych celów administracyjnych **Zamawiającego**, w tym statystyki i raportowania wewnętrznego **Zamawiającego** będących realizacją naszego prawnie uzasadnionego interesu (podstawa z art. 6 ust. 1 lit. f RODO); archiwalnym (dowodowym) będącym realizacją naszego prawnie uzasadnionego interesu zabezpieczenia informacji na wypadek prawnej potrzeby wykazania faktów (art. 6 ust. 1 lit. f RODO); w celu ewentualnego ustalenia, dochodzenia lub obrony przed roszczeniami (podstawa z art. 6 ust. 1 lit. f RODO); Pana/Pani dane osobowe będą przechowywane przez okres niezbędny do realizacji celu umowy. Dane przetwarzane na podstawie prawnie uzasadnionego interesu administratora możemy przetwarzać do czasu wypełnienia prawnie uzasadnionych interesów administratora stanowiących podstawę tego przetwarzania lub do czasu wniesienia przez Pana/Panią sprzeciwu wobec takiego przetwarzania.
3. Przysługuje Pani/Panu prawo dostępu do treści swoich danych oraz prawo ich sprostowania, usunięcia, ograniczenia przetwarzania, prawo do przenoszenia danych, prawo wniesienia sprzeciwu wobec przetwarzania danych, prawo do cofnięcia zgody w dowolnym momencie bez podania przyczyny, bez wpływu na zgodność z prawem przetwarzania, którego dokonano na podstawie zgody przed jej cofnięciem. Przysługuje Pani/Panu także prawo wniesienia skargi do organu nadzorczego zajmującego się ochroną danych osobowych, gdy uzna Pani/Pan, że przetwarzanie Pani/Pana danych osobowych narusza przepisy Rozporządzenia 2016/679.
4. Więcej informacji dotyczących przetwarzania danych osobowych znajduje się na stronie internetowej Otwockiej Spółdzielni Mieszkaniowej pod adresem [www.otwockasm.com.pl](http://www.otwockasm.com.pl) oraz w siedzibie administratora.

### § 19

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

**ZAMAWIAJĄCY**

**WYKONAWCA**