

## UMOWA NR ..... / 2022

zawarta w dniu .....2022 r. w Kielcach pomiędzy:

**Kieleckim Towarzystwem Budownictwa Społecznego Spółka z o.o.** z siedzibą w Kielcach przy ul. J. B. Puscha 36/1, wpisaną do Krajowego Rejestru Sądowego – Rejestru Przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Kielcach X Wydział Gospodarczy pod numerem KRS 0000039312, NIP 657-21-74-945 z kapitałem zakładowym w wysokości 27 470 000,00 zł, zwaną dalej „Zamawiającym”, reprezentowaną przez:

**Winicjusza Żyłę - Prezesa Zarządu**

a

.....  
reprezentowaną przez:

.....  
zwaną dalej „Wykonawcą”.

W wyniku wyboru oferty w trybie Zapytania Ofertowego została zawarta umowa o następującej treści:

### § 1

#### PRZEDMIOT UMOWY

Przedmiotem umowy jest:

1. Docieplenie lokalu mieszkalnego zlokalizowanego przy ul. Wrzosowej 92/3 w Kielcach.
2. Przedmiot umowy realizowany będzie zgodnie z Opiszem Przedmiotu Zamówienia – Załącznik nr 1 do Zapytania ofertowego.

### § 2

Integralnymi składnikami umowy są następujące dokumenty:

- 1) Załącznik nr 1 – Opis Przedmiotu Zamówienia (wraz z załącznikami).
- 2) Załącznik nr 2 – Oferta Wykonawcy.
- 3) Załącznik nr 3 – Klauzula informacyjna RODO.

### § 3

#### TERMIN WYKONANIA UMOWY

- 1) Wykonawca zrealizuje przedmiot umowy w terminie, tj. od ..... 2022 r. do ..... 2022 r. (w sprzyjających warunkach atmosferycznych).
- 2) Przekazanie placu budowy nastąpi do 7 dni przed planowanym rozpoczęciem robót tj. do ..... 2022 r. i na pisemne powiadomienie Zamawiającego o gotowości Wykonawcy do rozpoczęcia robót.
- 3) Za datę zakończenia robót uznaje się datę spisania protokołu odbioru robót przez przedstawicieli Wykonawcy i Zamawiającego.

§ 4

**OŚWIADCZENIA I OBOWIĄZKI ZAMAWIAJĄCEGO**

1. Zamawiający zobowiązuje się do:
  - 1) podpisania umowy z Wykonawcą w ciągu 7 dni od rozstrzygnięcia postępowania przetargowego tj. do ..... 2022 r.,
  - 2) przekazania terenu robót w terminie do 7 dni przed planowanym rozpoczęciem robót tj. do ..... 2022 r.,
  - 3) odbioru wykonanego przedmiotu umowy na warunkach określonych w umowie,
  - 4) zapłaty umówionego wynagrodzenia na warunkach określonych w umowie.
2. Zamawiający zobowiązuje się do uzyskania niezbędnych uzgodnień i zezwoleń do realizacji przedmiotu umowy.

§ 5

**OŚWIADCZENIA I OBOWIĄZKI WYKONAWCY**

1. Wykonawca oświadcza, że przed zawarciem umowy zapoznał się szczegółowo z opisem przedmiotu zamówienia oraz sprawdził jego kompletność, zapoznał się z warunkami realizacji zamówienia, wynikającymi z zapisów Zapytania ofertowego, dokonał wizji lokalnej terenu i jego otoczenia oraz uzyskał niezbędne informacje potrzebne do właściwego wykonania przedmiotu umowy.
2. Wykonawca oświadcza, że posiada kwalifikacje i uprawnienia wymagane do prawidłowego wykonania przedmiotu umowy.

§ 6

Do obowiązków Wykonawcy w szczególności należy:

- 1) przyjęcie terenu robót w terminie do ..... 2022 r.,
- 2) dostarczenie, rozładunek materiałów budowlanych niezbędnych do realizacji przedmiotu umowy,
- 3) wykonanie przedmiotu umowy z najwyższą starannością, zgodnie warunkami określonymi w Opisie Przedmiotu Zamówienia, zasadami wiedzy i sztuki budowlanej.
- 4) stały nadzór techniczny i jakościowy nad wykonywanymi robotami,
- 5) przestrzeganie zasad BHP i p.poż.;
- 6) uporządkowanie terenu po zakończeniu robót, uprzątnięcie zaplecza budowy, jak również terenów sąsiednich zajętych lub użytkowanych przez Wykonawcę, w tym również dokonanie na własny koszt naprawy zniszczonych lub uszkodzonych fragmentów nawierzchni lub instalacji. W przypadku niewykonania powyższych zobowiązań przez Wykonawcę, Zamawiający na podstawie wyceny zaistniałych szkód ma prawo potrącić ich wartość z należnego wynagrodzenia Wykonawcy, wynikającego z niniejszej umowy,
- 7) ponoszenie odpowiedzialności za szkody wyrządzone Zamawiającemu i osobom trzecim w trakcie wykonywania przedmiotu umowy.
- 8) dokona wywózki i utylizacji materiałów powstałych w trakcie wykonywania przedmiotu umowy na wysypisko,
- 9) po zakończeniu wykonywania przedmiotu umowy usunie z terenu robót wszystkie przedmioty, które służyły do wykonania przedmiotu umowy, pozostawiając teren robót w porządku i czystości, bez żadnych odpadów;

44

- 10) Wykonawca zobowiązany jest do posiadania polisy OC oraz ubezpieczenia wszelkich ryzyk budowlano-montażowych (CAR) na czas trwania realizacji przedmiotu umowy. Wykonawca winien posiadać ubezpieczenie od odpowiedzialności cywilnej w zakresie prowadzonej działalności gospodarczej związanej z przedmiotem zamówienia na kwotę nie niższą niż cena oferty Wykonawcy tj. .... tys. zł.

### § 7

Zamawiającemu przysługuje prawo do bieżącego zaznajamiania się z postępowaniem robót stanowiących przedmiot umowy, a Wykonawca zobowiązany jest na każde żądanie Zamawiającego udzielić wszelkich informacji i wyjaśnień.

### § 8

#### WYNAGRODZENIE WYKONAWCY

1. Strony ustalają, że obowiązującą formą wynagrodzenia za wykonanie przedmiotu umowy, jest **wynagrodzenie ryczałtowe**, które obejmuje całkowitą należność dla Wykonawcy za wykonanie całości przedmiotu zamówienia.
2. Wynagrodzenie za wykonanie całego przedmiotu umowy strony ustalają:  
**wartość przedmiotu zamówienia:**  
**wartość netto:** ..... zł  
**stawka podatku VAT** .....%, ..... zł  
**wartość brutto:** ..... zł  
**słownie:** ..... złotych
3. Ustalone wynagrodzenie ryczałtowe za wykonanie przedmiotu umowy obejmuje wszystkie koszty Wykonawcy, związane z dostawą i realizacją przedmiotu umowy, jak również koszty innych robót towarzyszących, a niezbędnych do wykonania przedmiotu umowy, m.in.:
  - obsługi nadzoru Wykonawcy nad realizacją przedmiotu umowy,
  - organizacji, wyposażenia i utrzymania zaplecza,
  - ewentualnej naprawy zniszczeń lub uszkodzeń wyrządzonych na mieniu osób trzecich,
4. Wynagrodzenie objęte umową nie będzie waloryzowane.

### § 9

#### PŁATNOŚCI

1. Płatności dokonywane będą przelewem na rachunek bankowy Wykonawcy podany na fakturze w terminie do 30 dni od daty wpływu poprawnie wystawionej faktury VAT do siedziby Zamawiającego.
2. Wynagrodzenie określone w § 8 ust. 2 będzie płatne po zakończeniu robót objętych niniejszą umową, na podstawie faktury wystawionej przez Wykonawcę, do której dołączony zostanie protokół odbioru robót podpisany przez przedstawicieli Wykonawcy i Zamawiającego.
3. Wykonawca doręczy fakturę na adres siedziby Zamawiającego wraz z załączonym podpisanym przez Strony protokołem odbioru robót.
4. Za dzień zapłaty wynagrodzenia uważa się datę obciążenia rachunku bankowego Zamawiającego.
5. Opóźnione płatności podlegają oprocentowaniu w wysokości odsetek ustawowych za opóźnieniem.

6. Wykonawca oświadcza, że numer rachunku bankowego wskazany na fakturze VAT jest zgłoszony do Urzędu Skarbowego w związku z prowadzoną działalnością gospodarczą oraz figuruje w elektronicznym wykazie podmiotów VAT prowadzonym przez szefa Krajowej Administracji Skarbowej.
7. Strony zastrzegają, że wszelkie wierzytelności wynikające z niniejszej umowy nie mogą być przeniesione na osoby trzecie bez zgody Zamawiającego.

## § 10

### PODWYKONAWCY

Wykonawca oświadcza, że przedmiot zamówienia wykonana siłami własnymi zgodnie ze złożoną ofertą.

## § 11

### ODBIORY

1. Wykonawca zgłosi pisemnie Zamawiającemu gotowość do odbioru końcowego po zakończeniu robót, a Zamawiający wyznaczy datę przystąpienia do odbioru w ciągu 7 dni roboczych od daty zgłoszenia przez Wykonawcę. Z czynności odbioru zostanie spisany protokół odbioru robót, który podpisany bez uwag przez Strony stanowić będą potwierdzenie wykonania przedmiotu umowy.
2. Jeżeli w toku czynności odbioru zostaną stwierdzone wady i usterki nadające się do usunięcia, to Zamawiający może przerwać czynności odbiorowe i wyznaczyć termin na ich usunięcie. Wykonawca będzie zobowiązany do usunięcia wad i usterek w terminie nie dłuższym niż 14 dni. Po upływie wyznaczonego terminu na usunięcie wad i usterek, Zamawiający przystąpi do kontynuacji odbioru na pisemne zawiadomienie Wykonawcy o usunięciu usterek. Po stwierdzeniu, że wady i usterki zostały przez Wykonawcę usunięte, Zamawiający dokonuje odbioru robót. W przypadku, gdy Wykonawca nie usunie wad i usterek w wyznaczonym terminie, to Zamawiający odstąpi od odbioru i będzie uprawniony do naliczania kar umownych z tytułu opóźnienia w wykonaniu robót.
3. Nieusunięcie wad lub niedotrzymanie przez Wykonawcę terminów ustalonych dla ich usunięcia, uprawnia Zamawiającego do usunięcia wad przez podwykonawcę zastępczego, w pierwszej kolejności ze środków zabezpieczenia należytego wykonania umowy, zachowując uprawnienia przysługujące z tytułu gwarancji oraz do skorzystania z prawa do naliczenia kary umownej.

## § 12

### PRZEDSTAWICIELE STRON NA TERENIE ROBÓT

1. Przedstawicielem Wykonawcy na terenie robót jest:  
– ..... – tel. ....
2. Przedstawicielem Zamawiającego na terenie robót jest:  
– ..... – tel. ....

## § 13

### GWARANCJA

1. Wykonawca udziela Zamawiającemu na całość przedmiotu umowy 60 miesięcznej gwarancji jakości, licząc od dnia podpisania protokołu odbioru końcowego przedmiotu umowy, określonego w § 1 ust. 1 i ust. 2.

2. W okresie obowiązywania gwarancji Wykonawca zobowiązany jest do usunięcia wszelkich wad, jakie wystąpią w tym okresie.
3. Zawiadomienie Wykonawcy o ujawnieniu wad może zostać dokonane telefonicznie lub e-mailem. Zawiadomienie powinno zawierać wykaz wad i wskazany termin na ich usunięcie i powinno zostać potwierdzone na piśmie skierowanym na adres siedziby Wykonawcy.
4. Zamawiający wyznaczy Wykonawcy termin usunięcia wady, jednak nie dłuższy niż 14 dni, licząc od daty zgłoszenia (telefonicznie, na piśmie, e-mailem), chyba że strony protokolarnie ustalą inny termin, uwzględniając czas uzasadniony technicznie. Uzgodnienia te powinny być potwierdzone na piśmie.
5. Jeżeli Zamawiający uprawniony z mocy gwarancji nie wskazał terminu na usunięcie wady, Wykonawca przystąpi do jej usunięcia w terminie nie dłuższym niż 4 dni robocze od dnia zgłoszenia przez Zamawiającego, chyba że strony uzgodnią inny termin.
6. Wykonawca zobowiązany jest do pisemnego zawiadomienia Zamawiającego o usunięciu wady.
7. W przypadku nieusunięcia wady w terminie wyznaczonym przez Zamawiającego, Zamawiający, niezależnie od naliczenia kar umownych, ma prawo zlecić jej usunięcie podwykonawcy zastępczemu na koszt i ryzyko Wykonawcy niezwłocznie po upływie terminu dodatkowego wyznaczonego na usunięcie wady bez utraty praw wynikających z udzielonej gwarancji i potrącając te koszty z kwoty zabezpieczenia należytego wykonania umowy.
8. Wykonawca nie może odmówić usunięcia wady bez względu na wysokość związanych z tym kosztów.
9. Jeżeli w wykonaniu swoich obowiązków Wykonawca dostarczył Zamawiającemu zamiast rzeczy wadliwej rzecz wolną od wad albo dokonał istotnych napraw rzeczy objętej gwarancją, termin gwarancji biegnie na nowo od chwili dostarczenia rzeczy wolnej od wad lub zwrócenia rzeczy naprawionej. Jeżeli Wykonawca wymienił część rzeczy, powyższe postanowienie stosuje się odpowiednio do części wymienionej. W innych przypadkach termin gwarancji ulega przedłużeniu o czas, w ciągu którego wskutek wady rzeczy objętej gwarancją Zamawiający uprawniony z gwarancji nie mógł z niej korzystać.
10. Udzielona gwarancja nie narusza prawa Zamawiającego do dochodzenia roszczeń o naprawienie szkody w pełnej wysokości na zasadach określonych w k.c.

## § 14

### KARY UMOWNE

1. Wykonawca ponosi odpowiedzialność za szkody wynikłe z niewykonania lub nienależytego wykonania przedmiotu umowy.
2. W przypadku niewykonania lub nienależytego wykonania przedmiotu umowy Wykonawca będzie zobowiązany zapłacić Zamawiającemu kary umowne, których wysokość została ustalona w ust. 3.
3. Wykonawca zapłaci Zamawiającemu kary umowne w wysokości:
  - 1) za niedotrzymanie terminu zakończenia robót w wysokości 0,5% wartości wynagrodzenia umownego ogółem brutto określonego w § 8 ust. 2 za każdy dzień przekroczenia umownego terminu zakończenia robót,
  - 2) za nieterminowe usunięcie wad stwierdzonych przy odbiorze przedmiotu umowy w wysokość 0,5% wartości wynagrodzenia umownego ogółem brutto określonego w § 8 ust. 2 za każdy dzień nieterminowego usunięcia wad lub usterek liczonego od terminu wyznaczonego przez Zamawiającego na usunięcie wad lub usterek.
4. Za odstąpienie od umowy przez Wykonawcę z przyczyn niezależnych od Zamawiającego,

Wykonawca zapłaci karę umowną w wysokości 20% wartości wynagrodzenia umownego ogółem brutto określonego w § 8 ust. 2.

5. Za odstąpienie od umowy przez Zamawiającego z przyczyn niezależnych od Wykonawcy, Zamawiający zapłaci karę umowną na zasadach ogólnych Kodeksu Cywilnego w wysokości 20% wartości wynagrodzenia umownego ogółem brutto określonego w § 8 ust. 2.
6. Wykonawca zapłaci karę umowną na konto Zamawiającego w terminie 14 dni od daty doręczenia pisemnego wezwania z określoną przez Zamawiającego wysokością kary.
7. Wykonawca upoważnia Zamawiającego do dokonywania potrąceń naliczonych kar umownych z wynagrodzenia przewidzianego niniejszą umową.
8. Zapłata kary przez Wykonawcę lub potrącenie przez Zamawiającego kwoty kary z płatności należnej Wykonawcy nie zwalnia Wykonawcy z obowiązku ukończenia robót lub jakichkolwiek innych obowiązków i zobowiązań wynikających z umowy.

#### **§ 15**

Niezależnie od naliczenia kar umownych, Zamawiającemu przysługuje prawo dochodzenia odszkodowania uzupełniającego na zasadach ogólnych, aż do pełnego zaspokojenia poniesionej szkody.

#### **§ 16**

### **ZABEZPIECZENIE NALEŻYTEGO WYKONANIA UMOWY**

1. Zabezpieczenie należytego wykonania umowy (kaucja gwarancyjna) wynosi 5% ceny oferowanej brutto, tj. .... zł (słownie: ..... ) PLN
2. Kaucja gwarancyjna zostanie wniesiona w formie :
  - pieniężnej lub,
  - polisy (ubezpieczeniowej lub bankowej) równej co do wartości umowy i ewentualnych robót dodatkowych.
3. W przypadku kiedy Wykonawca w ciągu 10 dni od dnia podpisania umowy nie dostarczy Zamawiającemu polisy zabezpieczenia należytego wykonania umowy, kaucja zostanie potrącona z ostatniej faktury Wykonawcy.
4. Zabezpieczenie należytego wykonania umowy służy zaspokojeniu ewentualnych roszczeń Zamawiającego z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania umowy przez Wykonawcę, w tym usunięcia wad lub usterek oraz roszczeń Zamawiającego wobec Wykonawcy o zapłatę kar umownych.
5. Przed upływem 60 miesięcy zostanie dokonany przegląd pogwarancyjny. W przypadku stwierdzenia braku wad lub usterek, Wykonawcy zostanie zwrócona kaucja gwarancyjna w całości. Zwrot kaucji gwarancyjnej nastąpi na pisemną prośbę Wykonawcy po upływie okresu gwarancji.

#### **§ 17**

### **ODSTĄPIENIE OD UMOWY**

1. Zamawiającemu przysługuje prawo odstąpienia od umowy w terminie 14 dni od dnia zaistnienia jednej z następujących przesłanek:
  - a) Wykonawca nie rozpoczął prac bez uzasadnionych przyczyn i nie podjął się ich wykonania, mimo upływu 14 - dniowego terminu wyznaczonego mu przez Zamawiającego w pisemnym wezwaniu,

- b) Wykonawca bez uzasadnionej przyczyny przerwał realizację robót i przerwa trwa dłużej niż 7 dni,
- c) Wykonawca wykonuje przedmiot umowy niezgodnie z wytycznymi Zamawiającego, obowiązującymi normami lub przepisami prawa,
- d) Wykonawca powierzył realizację umowy lub jej części osobie trzeciej bez zgody Zamawiającego,
- e) wydano nakaz zajęcia majątku Wykonawcy i przystąpiono do likwidacji firmy Wykonawcy.

### § 18

Odstąpienie od umowy wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności takiego oświadczenia i powinno zawierać uzasadnienie.

### § 19

W przypadku odstąpienia od umowy, Wykonawcę oraz Zamawiającego obciążają następujące obowiązki:

1. W terminie 30 dni od daty odstąpienia od umowy, Wykonawca, przy udziale Zamawiającego, sporządzi szczegółowy protokół inwentaryzacji robót w toku, według stanu na dzień odstąpienia.
2. Wykonawca zabezpieczy przerwane roboty i poniesie związane z tym koszty.
3. Wykonawca na piśmie zgłosi Zamawiającemu do odbioru przerwane roboty oraz roboty zabezpieczające.
4. Zamawiający przy udziale Wykonawcy przystąpi do odbioru przerwanych robót oraz robót zabezpieczających w terminie 7 dni roboczych od daty otrzymania pisemnego zgłoszenia Wykonawcy do odbioru tych robót; o terminie rozpoczęcia odbioru Zamawiający zawiadomi Wykonawcę na piśmie, z odpowiednim wyprzedzeniem.
5. Wykonawca w terminie wskazanym przez Zamawiającego, najpóźniej do dnia odbioru, usunie z terenu robót dostarczone urządzenia zaplecza.
6. Zamawiający zapłaci Wykonawcy wynagrodzenie za odebrane, przerwane roboty, które zostały wykonane do dnia odstąpienia od umowy, na podstawie prawidłowo wystawionej faktury VAT w terminie do 30 dni od daty jej doręczenia do siedziby Zamawiającego, w przypadku odstąpienia od umowy z przyczyn leżących po stronie Wykonawcy, po potrąceniu kar umownych.
7. Zamawiający protokolarnie przejmie od Wykonawcy teren wykonania robót.
8. Wykonawca udziela gwarancji w zakresie określonym w umowie na część zobowiązania wykonaną przed odstąpieniem od umowy.
9. Wszelkie koszty związane z odstąpieniem od umowy, w tym koszty zabezpieczenia przerwanych robót, ponosi Wykonawca.

### § 20

#### ZMIANY POSTANOWIEŃ UMOWY

1. Wszelkie zmiany w umowie pod rygorem nieważności mogą być dokonane za zgodą obu stron wyrażoną na piśmie.
2. Zamawiający dopuszcza możliwość zmiany umowy w niżej wymienionych przypadkach:
  - 1) przedłużenia terminu wykonania umowy w przypadku zaistnienia nieprzewidzianych, wyjątkowo niekorzystnych, warunków atmosferycznych, a także innych przeszkód, uniemożliwiających kontynuowanie robót,

- 2) zmiany wynagrodzenia w przypadku zmiany stawki podatku od towarów i usług (VAT) o kwotę wynikającą ze zmienionych stawek w/w podatku obowiązujących w dacie powstania obowiązku podatkowego w czasie trwania umowy,
  - 3) zmiany przepisów o ochronie danych osobowych,
  - 4) zmiany wynagrodzenia wynikającej ze zmiany wartości lub zakresu robót,
  - 5) wystąpienia zdarzeń siły wyższej, które uniemożliwiły wykonanie umowy w dotychczas ustalonym terminie.
3. Termin umowy może ulec zmianie o czas, w jakim wyżej wskazane okoliczności wpłynęły na termin wykonania umowy przez Wykonawcę, to jest uniemożliwiły Wykonawcy terminową realizację przedmiotu umowy.
  4. Strony mają obowiązek wzajemnego informowania się o wszelkich zmianach statusu prawnego, także o wszczęciu postępowania upadłościowego, wszczęciu postępowania restrukturyzacyjnego lub likwidacyjnego.

#### § 21

Ewentualne spory wynikające z umowy będzie rozstrzygał Sąd właściwy dla miejsca siedziby Zamawiającego.

#### § 22

Wszelkie zmiany umowy winny być sporządzone na piśmie pod rygorem nieważności.

#### § 23

Umowa została sporządzona w formie pisemnej w 3 jednobrzmiących egzemplarzach, 2 egzemplarze dla Zamawiającego i 1 egzemplarz dla Wykonawcy.

Załączniki:

1. Załącznik nr 1 – Opis Przedmiotu Zamówienia,
2. Załącznik nr 2 – Oferta Wykonawcy,
3. Załącznik nr 3 – Klauzula informacyjna RODO
4. Załącznik nr 4 – Oświadczenie o niewykluczeniu.

**WYKONAWCA**

**ZAMAWIAJĄCY**