

UMOWA Nr SMPU/...../.....

zawarta w dniu ..... w Miechowie, pomiędzy:

Spółdzielnią Mieszkaniową „Przyszłość”, ul. Wesoła 4, 32-200 Miechów, reprezentowaną przez:

1. mgr inż. Witold Skrzypek - Prezes Zarządu
2. Janina Migza - Członek Zarządu, Główny Księgowy

zwaną dalej Zamawiającym,

a

.....

reprezentowaną przez:

1. ....

zwanym dalej Wykonawcą.

Stosownie do dokonanego przez Zamawiającego wyboru oferty Wykonawcy w postępowaniu prowadzonym w trybie konkursu ofert, strony zawarły umowę następującej treści:

§ 1

1. Przedmiotem zamówienia jest „Wykonanie dokumentacji projektowo-kosztorysowej na wybudowanie budynku mieszkalnego - wielorodzinnego wraz z zagospodarowaniem terenu i infrastrukturą towarzyszącą, rozbiórką istniejącej, nieczynnej kotłowni wraz z uzbrojeniem i uzyskaniem pozwolenia na budowę wraz z rozbiórką nieczynnej kotłowni”, a to:
  - 1) Koncepcja architektoniczna, obejmująca plan zagospodarowania działki, widoki elewacji, rzuty kondygnacji i dachu, przekroje oraz fotorealistyczne wizualizacje projektu, ukazujące budynek w różnych widokach perspektywicznych z zaprezentowaniem kolorystyki, użytych materiałów oraz kontekstu otoczenia w liczbie 1 egz. w formie wydruku plus 1 egz. w formie elektronicznej.  
Wykonawca jest zobowiązany do przedstawienia i uzgodnienia z Zamawiającym zaproponowanej koncepcji inwestycji. Realizacja dalszej części projektowej winna być rozpoczęta po uprzedniej akceptacji koncepcji przez Zamawiającego.
  - 2) Projekt architektoniczno- budowlany oraz projekt zagospodarowania terenu na wybudowanie budynku oraz garaży naziemnych, drogijazdowej oraz niezbędnej infrastruktury technicznej opracowany zgodnie z ustawą z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane (tekst jednolity Dz. U. z 2022r. poz. 1557 z późn. zmianami) oraz Obwieszczeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 12 lipca 2022 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu rozporządzenia Ministra Rozwoju w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. 2022 poz. 1679); wraz ze wszystkim uzgodnieniami niezbędnym do uzyskania pozwolenia na budowę - w liczbie 5 egz. w formie pisemnej plus 1 egz. w formie elektronicznej;
  - 3) Projekt rozbiórki nieczynnej kotłowni oraz przyłączy w wymaganym zakresie – w liczbie 3 egz. w formie pisemnej plus 1 egz. w formie elektronicznej
  - 4) Uzyskanie w imieniu Zamawiającego prawomocnego pozwolenia na budowę dla zaprojektowanego budynku wraz z rozbiórką nieczynnej kotłowni.
  - 5) Projekt techniczny obejmujący projektowane rozwiązania konstrukcyjne obiektu wraz z wynikami obliczeń statyczno-wytrzymałościowych, charakterystyką energetyczną, dokumentacją geologiczno-inżynierską lub geotechniczne warunki posadowienia obiektów budowlanych oraz inne niezbędne opracowania projektowe - w liczbie 2 egz. w formie pisemnej plus 1 egz. w formie elektronicznej

- 6) Projekty wykonawcze ze szczegółowym opisem robót przyjętych technologii oraz wyrobów, ze wszystkimi szczegółami rozwiązań w branżach: architektonicznej, konstrukcyjnej, instalacyjnej, wentylacyjnej, elektrycznej (wraz z instalacją fotowoltaiczną), drogowej, teletechnicznej wraz ze wszystkimi uzgodnieniami w liczbie 2 egz. w formie pisemnej plus 1 egz. w formie elektronicznej;
- 7) Przedmiary robót przez które należy rozumieć opracowanie zawierające zestawienie przewidywanych do wykonania robót w kolejności technologicznej ich wykonania wraz z ich szczegółowym opisem, miejscem wykonania oraz wskazaniem podstaw do ustalenia cen jednostkowych robót lub jednostkowych nakładów rzeczowych. Przedmiar musi uwzględniać wymagania określone w paragrafach od 6 do 10 rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 20 grudnia 2021r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy dokumentacji projektowej, specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych oraz programu funkcjonalno użytkowego w liczbie 2 egz. w formie pisemnej plus 1 egz. w formie elektronicznej;
- 8) Kosztorysy inwestorskie opracowane zgodnie z rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 20 grudnia 2021r. w sprawie określenia metod i podstaw sporządzania kosztorysu inwestorskiego, obliczania planowanych kosztów prac projektowych oraz planowanych kosztów robót budowlanych określonych w programie funkcjonalno użytkowym (Dz. U. z 2021., poz. 2458) w liczbie 2 egz. w formie pisemnej plus 1 egz. w formie elektronicznej;
- 9) Specyfikację techniczną wykonania i odbioru robót sporządzoną w oparciu o rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 20 grudnia 2021r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy dokumentacji projektowej, specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych oraz programu funkcjonalno-użytkowego (Dz.U. z 2021r. , poz. 2454) - w liczbie 2 egz. w formie pisemnej plus 1 egz. w formie elektronicznej.
- 10) Wykonanie i pozyskanie we własnym zakresie wszystkich elementów dokumentacji oraz podjęcie niezbędnych czynności dla uzyskania pozwolenia na budowę wraz z rozbiórką i prawidłowej w pełnym zakresie rzeczowym wyceny inwestorskiej, w tym :
  - a) mapa do celów projektowych dla terenu niezbędnego do wykonania przedmiotu zamówienia oraz dla innych terenów o ile prace projektowe i uzgodnienia wykażą taką potrzebę - ilość niezbędna do celów projektowych; Zamawiającemu należy przekazać mapę: na płycie CD-1 egzemplarz,
  - b) techniczne warunki przyłączenia do sieci oraz wszystkie niezbędne uzgodnienia, opinie, pozwolenia, sprawdzenia, informacje w zakresie projektu budowlanego jak również projektu wykonawczego;
  - c) informację dotyczącą bezpieczeństwa i ochrony zdrowia (BIOZ) – w ramach projektu
  - d) pełnienie nadzoru autorskiego w zakresie: stwierdzenia w toku realizacji robót budowlanych zgodności ich realizacji z projektem, uzgodnienie możliwości wprowadzenia robót zamiennych w stosunku do przewidywanych w projekcie, jeżeli takie rozwiązania zostaną zgłoszone przez kierownika robót lub inspektora nadzoru;
  - e) uzgodnienie powyższej dokumentacji z rzeczoznawcą p.poż, sanepid i innymi instytucjami np. z konserwatorem zabytków

## § 2

- 1) W trakcie realizacji przedmiotu zamówienia Zamawiający zastrzega sobie:
  - a) prawo informowania się u Wykonawcy o postępie prac i decyzjach podejmowanych w trakcie projektowania. Wykonawca ma obowiązek niezwłocznego udzielania odpowiedzi;
  - b) prawo zgłaszania uwag i przekazywania dyspozycji w celu ich uwzględnienia w dokumentacji projektowej.
- 2) Wykonawca jest zobowiązany do niezwłocznego udzielania merytorycznych odpowiedzi na pytania Zamawiającego dotyczące dokumentacji stanowiącej przedmiot zamówienia.

### § 3

- 1) Termin realizacji zamówienia:  
Ustala się termin realizacji zamówienia w okresie 8-ściu miesięcy od dnia zawarcia umowy, tj do dnia .....
- 2) Wykonawca w terminie 3 dni od podpisania umowy zobowiązany jest sporządzić i przedłożyć Zamawiającemu do zatwierdzenia harmonogram prac projektowych oraz skład całego zespołu projektowego i tabelę kontaktową do poszczególnych Projektantów.
- 3) W harmonogramie prac projektowych Wykonawca winien uwzględnić czas niezbędny na uzyskanie odpowiednich warunków technicznych, opinii, uzgodnień, koreferatów, ekspertyz, konsultacji, decyzji administracyjnych oraz terminy wynikające z wymagań prawa, procedur organów i gestorów obowiązujących na dzień składania oferty i niezbędnych do poprawnego wykonania przedmiotu umowy.
- 4) Wykonawca zobowiązany jest prowadzić prace projektowe zgodnie z harmonogramem prac projektowych, zatwierdzonym przez Zamawiającego. Wykonawca będzie przedkładał aktualizację harmonogramu prac projektowych, kiedykolwiek poprzedni stanie się niespójny z faktycznym postępem prac.
- 5) Zmiana harmonogramu prac projektowych, nie powodująca zmiany terminu realizacji Umowy nie wymaga podpisania przez Strony aneksu do umowy
- 6) Przedłużenie terminów ustalonych w ust. 1) dopuszczalne jest wyłącznie w przypadku:
  - a) działania siły wyższej
  - b) wystąpienia okoliczności, których nie można było przewidzieć w chwili zawarcia umowy.
- 7) W sytuacjach opisanych w ust. 6) przedłużenie terminu zakończenia robót wymaga pisemnego wniosku Wykonawcy wraz z uzasadnieniem, potwierdzonego przez Zamawiającego oraz aneksu podpisanego przez umocowanych przedstawicieli Zamawiającego i Wykonawcy. Termin powiadomienia o zaistniałym fakcie nie może nastąpić później niż 20 dni przed ustalonym dniem zakończenia prac podanych w ust. 1).

### §4

- 1) Wykonawca nie może bez zgody Zamawiającego przekazać praw i obowiązków wynikających z umowy w całości Podwykonawcom.
- 2) Wykonawca odpowiada za prace wykonane przez Podwykonawców, niezbędne do realizacji zamówienia głównego.
- 3) W przypadku powierzenia wykonania części robót podwykonawcy, Wykonawca ponosi odpowiedzialność za ich należyte wykonanie, zgodnie z normami i obowiązującymi przepisami.
- 4) Wzajemne stosunki Podwykonawcy z Wykonawcą, nie wchodzą w zakres niniejszej umowy.
- 5) Strony zobowiązane są do wzajemnego powiadomienia na piśmie o zaistniałych przeszkodach w wypełnianiu zobowiązań podczas wykonywania przedmiotu umowy.
- 6) W przypadku niekompletności dokumentacji objętej niniejszą umową Wykonawca zobowiązany jest do wykonania dokumentacji uzupełniającej i pokrycia w całości kosztów jej przygotowania.

### § 5

- 1) W zakresie wykonywania przedmiotu niniejszej umowy Wykonawca w ramach ustalonego wynagrodzenia będzie pełnił nadzór autorski nad realizacją robót zawartych w opracowanej dokumentacji.

- 2) Wykonawca przenosi na Zamawiającego majątkowe prawa autorskie do wykonanej zgodnie z umową dokumentacji projektowej i nie będzie wysuwał żadnych roszczeń z tego tytułu.

#### § 6

Strony ustalają następujące obowiązki szczegółowe:

- 1) Zamawiający udzieli niezbędnego pełnomocnictwa Wykonawcy dla celów uzyskania przez Wykonawcę pozwolenia na budowę i rozbiórkę.
- 2) Obowiązkiem Wykonawcy jest uzyskanie niezbędnych materiałów, wytycznych i warunków projektowania oraz uzgodnień opracowanej dokumentacji.
- 3) Wykonawca ponosi odpowiedzialność za ewentualne szkody spowodowane niewłaściwym wykonaniem przedmiotu zamówienia w przypadku:
  - a) odrzucenia wniosku Zamawiającego o pozwolenie na budowę wraz z rozbiórką z przyczyn nieprawidłowo sporządzonego projektu budowlanego.

#### § 7

Dokumentem stwierdzającym przyjęcie przez „Zamawiającego” wykonanego przedmiotu zamówienia jest protokół zdawczo-odbiorczy podpisany przez obie strony.

#### § 8

- 1) Wykonawcy przysługuje wynagrodzenie za wykonanie całości przedmiotu umowy w wysokości ..... brutto (słownie: .....)
- 2) Wynagrodzenie powyższe zostało ustalone przez Wykonawcę obejmując zakres rzeczowy określony w § 1.
- 3) Przewiduje się zmianę wysokości wynagrodzenia należnego Wykonawcy, w przypadku zmiany:
  - a) stawki podatku od towarów i usług (VAT), w przypadku dokonania takiej zmiany przez ustawodawcę – w tej sytuacji do ceny netto oferty zostanie dodana nowa wartość podatku VAT wyliczona w oparciu o nowe przepisy
- 4) Niezależnie od postanowień ust. 3), Zamawiający przewiduje możliwości dokonania zmiany wynagrodzenia należnego Wykonawcy poprzez zawarcie aneksu do niniejszej umowy w niżej wymienionych przypadkach (tzw. klauzula waloryzacyjna).
  - a) Zmiana wynagrodzenia musi być związana ze zmianą kosztów związanych z realizacją zamówienia oraz jest możliwa raz na 3 miesiące, w oparciu o wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych (miesiąc do poprzedniego miesiąca) publikowanego przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego (dalej: „wskaźnik GUS”).
  - b) Przez zmianę kosztów rozumie się wzrost kosztów, jak i ich obniżenie, względem kosztów przyjętych w celu ustalenia wynagrodzenia wykonawcy zawartego w ofercie.
  - c) Waloryzacja może nastąpić na podstawie wniosku złożonego przez jedną ze stron umowy nie wcześniej niż po upływie 3 miesięcy licząc od daty zawarcia umowy
  - d) Zwiększenie wynagrodzenia nastąpi w przypadku gdy skumulowany wzrost cen począwszy od miesiąca w którym zawarto umowę, na moment złożenia wniosku przez stronę, będzie większy niż 15%.
  - e) Zmniejszenie wynagrodzenia nastąpi w przypadku gdy skumulowany spadek cen, począwszy od miesiąca w którym zawarto umowę, na moment złożenia wniosku przez stronę, będzie większy niż 15%.
  - f) Waloryzacją nie zostaną objęte usługi które zostały wykonane przed złożeniem wniosku o dokonanie waloryzacji wartości umowy.

- g) W przypadku wzrostu wynagrodzenia należnego Wykonawcy, nastąpi ono w kwocie odpowiadającej procentowemu wzrostowi ponad ustalony poziom od którego przewiduje się waloryzację (np. w przypadku wzrostu cen o 20% wartość umowy (w części usług niewykonanych) zostanie powiększona o 2% wartości robót objętych waloryzacją).
  - h) W przypadku obniżenia wynagrodzenia należnego Wykonawcy, nastąpi ono w kwocie odpowiadającej procentowemu zmniejszeniu poniżej ustalonego poziomu od którego przewiduje się waloryzację (np. w przypadku spadku cen o 20% wartość umowy (w części usług niewykonanych) zostanie pomniejszona o 2% wartości robót objętych waloryzacją).
  - i) łączna maksymalna wartość zmiany wynagrodzenia, jaką dopuszcza Zamawiający w efekcie zastosowania postanowień ust. 4) wynosi 20% wynagrodzenia całkowitego brutto. Zapłata wynagrodzenia z uwzględnieniem zmiany dokonanej na podstawie klauzuli waloryzacyjnej dotyczy tylko usług które zostaną wykonane po waloryzacji umowy.
- 5) Wykonawca, którego wynagrodzenie zostało zmienione zgodnie z ust. 4) zobowiązany jest do zmiany wynagrodzenia przysługującego podwykonawcy, z którym zawarł umowę, o ile przedmiotem umowy z podwykonawcą są usługi, a okres obowiązywania umowy przekracza 3 miesiące.
- 6) Rozliczenie nastąpi w następujących transzach:
- a) I transza – po złożeniu kompletnego wniosku o pozwolenie na budowę oraz rozbiórkę, jednak z chwilą zawiadomienia, przez organ wydający pozwolenia, o wszczęciu postępowania zmierzającego do wydania pozwolenia na budowę oraz rozbiórkę, w wysokości 35% wartości kwoty wynagrodzenia określonego w §8 ust. 1)
  - b) II transza, faktura końcowa – po podpisaniu protokołu zdawczo-odbiorczego przedmiotu zamówienia
- 7) Faktury przejściowa i końcowa, wystawione przez Wykonawcę za wykonany przedmiot umowy, zostaną zapłacone w terminie 30 dni od daty dostarczenia ich Zamawiającemu, przelewem na konto podane w fakturze.

#### § 9

- 1) Wykonawca udziela Zamawiającemu zabezpieczenia finansowego celem należytego wykonania umowy w wysokości 5% wynagrodzenia umownego brutto określonego w § 8 pkt 1) za wykonanie przedmiotu umowy, bądź w postaci równowartej gwarancji bankowej. W/w zabezpieczenie wpłacone zostanie na konto Zamawiającego najpóźniej w dniu podpisania umowy.
- 2) Zabezpieczenie należytego wykonania umowy określone w pkt 1) zostanie zwrócone w ciągu 14 dni od dnia podpisania protokołu zdawczo-odbiorczego przedmiotu zamówienia.

#### § 10

- 1) Zamawiający dokona sprawdzenia złożonej dokumentacji w terminie 14 dni od daty złożenia, w zakresie zgodności składających się na nią opracowań i dokumentów z zapisami Prawa Budowlanego, a także zweryfikuje kompletność dokumentów, pozwoleń i rysunków z punktu widzenia realizacji budowy. W przypadku stwierdzenia wad i braków w dokumentacji Wykonawca usunie je na własny koszt w terminie do 7 dni od daty pisemnego zawiadomienia. Po usunięciu wad i braków znajdzie zastosowanie procedura opisana w niniejszym paragrafie.
- 2) Wykonawca jest odpowiedzialny za wady w dokumentacji. Zamawiający ma prawo żądać bezpłatnego usunięcia wad w dokumentacji w wyznaczonym przez siebie terminie.

#### § 11

„Zamawiający” w przypadkach szczególnie uzasadnionych interesem społecznym lub inną, ważną koniecznością, zastrzega sobie prawo przedłużenia terminu zakończenia przedmiotu zamówienia na czas określony w odrębnym aneksie do umowy.

#### § 12

- 1) Wykonawca udzieli Zamawiającemu pisemnej gwarancji jakości i rękojmi na wykonaną dokumentację projektową, na okres 10 (dziesięciu) lat, liczony od daty podpisania przez Zamawiającego protokołu zdawczo-odbiorczego przedmiotu zamówienia.
- 2) Wykonawca wystawi dokument gwarancyjny, który zostanie wydany Zamawiającemu w dniu podpisania protokołu zdawczo-odbiorczego przedmiotu zamówienia.
- 3) O wszelkich ujawnionych wadach dokumentacji projektowej Zamawiający zobowiązany jest powiadomić Wykonawcę na piśmie w terminie 7 (siedmiu) dni, licząc od daty ich wykrycia.
- 4) Wady Dokumentacji projektowej winny zostać usunięte w terminie wskazanym przez Zamawiającego w zawiadomieniu, lecz nie później jak w ciągu 7 (siedmiu) dni od daty otrzymania zawiadomienia. Wszelkie koszty usunięcia wad ponosi Wykonawca.
- 5) W przypadku nie usunięcia przez Wykonawcę wady w terminie wskazanym w zawiadomieniu lub odmowy jej usunięcia, Zamawiający będzie upoważniony do zlecenia jej usunięcia osobom trzecim, na koszt i ryzyko Wykonawcy z zachowaniem prawa Zamawiającego do naliczania kar umownych i odszkodowania uzupełniającego.
- 6) Zamawiający może dochodzić uprawnień z tytułu rękojmi niezależnie od uprawnień z tytułu gwarancji.
- 7) Gwarancja jakości udzielona przez Wykonawcę obejmuje również odpowiedzialność za wszystkie te wady robót budowlanych, których wystąpienie jest następstwem wad dokumentacji projektowej. Tym samym Wykonawca ponosić będzie pełną odpowiedzialność do pełnej wysokości za koszty usuwania wad w Inwestycji, a będące następstwem wad w przekazanej dokumentacji projektowej.

#### § 13

1. Wykonawca zobowiązuje się do ubezpieczenia od ryzyk związanych z wykonaniem przedmiotu Umowy w zakresie uzgodnionym z Zamawiającym i przedłożenia oryginałów polis ubezpieczeniowych wraz z dowodem opłacenia składek w terminie 30 dni od daty podpisania Umowy i utrzymanie ważnej umowy ubezpieczenia do czasu wygaśnięcia uprawnień z tytułu gwarancji i rękojmi.
2. W przypadku nie zawarcia umowy ubezpieczenia przez Wykonawcę Zamawiający jest uprawniony do jej zawarcia w jego imieniu i na jego koszt. Poniesione koszty z tytułu zawartej umowy ubezpieczenia zamawiający potrąci z Wynagrodzenia, na co Wykonawca wyraża zgodę.

#### § 14

- 1) „Wykonawca” zapłaci „Zamawiającemu” karę umowną:
  - a) w wypadku odstąpienia od umowy przez „Zamawiającego” z przyczyn, za które ponosi odpowiedzialność „Wykonawca”, w wysokości 10% wynagrodzenia umownego za przedmiot umowy
  - b) za zwłokę w oddaniu określonego w umowie przedmiotu odbioru, w wysokości 0,2 % wynagrodzenia umownego za przedmiot odbioru za każdy dzień zwłoki,
  - c) za opóźnienie w usuwaniu wad dokumentacji projektowej stwierdzonych przy odbiorze, w ramach nadzoru autorskiego lub w okresie gwarancji i rękojmi za wady - w wysokości 0,5 % wartości Wynagrodzenia brutto za każdy dzień opóźnienia, w stosunku do terminu wskazanego w zawiadomieniu,

- d) w przypadku nie stawienia się Wykonawcy na wezwanie Zamawiającego na nadzór autorski, spotkanie, komisję lub naradę koordynacyjną w terminie wyznaczonym przez Zamawiającego w wysokości 500 zł netto za każdą nieobecność w odniesieniu do każdego wezwanego przedstawiciela Wykonawcy lub Podwykonawcy
- 2) „Zamawiający” zapłaci „Wykonawcy” karę umowną:
  - a) w wypadku odstąpienia od umowy przez „Wykonawcę” z przyczyn, za które odpowiedzialność ponosi „Zamawiający”, w wysokości 10% wynagrodzenia umownego,
- 3) Jeżeli kary pieniężne obciążające „Wykonawcę” lub „Zamawiającego” są znacznie wyższe od poniesionej przez nich szkody, lub żadna ze stron nie poniosła szkody, strony mogą uzgodnić odstąpienie od kary pieniężnej lub jej obniżenie.

§ 15

Wszelkie zmiany i uzupełnienia umowy mogą nastąpić tylko w formie pisemnej zaakceptowanej przez obie strony.

§ 16

W sprawach nie uregulowanych niniejszą umową będą miały zastosowanie przepisy kodeksu cywilnego.

§ 17

Spory mogące wynikać na tle wykonania niniejszej umowy strony poddają pod rozstrzygnięcie sądu powszechnego właściwego miejscowo dla siedziby „Zamawiającego”.

§ 18

Integralną częścią niniejszej umowy jest oferta Wykonawcy z dnia .....

§ 19

Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach po jednym dla każdej ze stron.

Wykonawca

Zamawiający

.....

.....