

Umowa Nr/2023

z dnia zawarta w Lubinie pomiędzy:
Spółdzielnię Mieszkaniową Lokatorsko - Własnościową im. dr Jana Wyżykowskiego mającą swoją siedzibę przy ul. Krupińskiego 45 w Lubinie, którą reprezentują:

1. **Tomasz Sobecki** - Prezes Zarządu
2. **Grażyna Klim** - Członek Zarządu

zwaną w dalszej treści umowy „Zamawiającym”, a

....

zwanym w dalszej treści umowy „Wykonawcą”

W rezultacie dokonania przez Zamawiającego w trybie przetargowym wyboru Wykonawcy - została zawarta umowa o następującej treści:

§ 1.

Zamawiający zleca, a Wykonawca zobowiązuje się do wykonania robót remontowo-budowlanych polegających na **remontie klatek schodowych w budynku przy ulicy Gwarków 34-38 w Lubinie.**

§ 2.

1. Wykonanie przedmiotu umowy Wykonawca rozpocznie zgodnie z protokołem przekazania frontu robót i potrwa tygodni.
2. Przesunięcie umownego terminu zakończenia wykonania przedmiotu umowy jest możliwe w przypadku zaistnienia przyczyn niezależnych od Wykonawcy i wymaga formy pisemnej.
3. Wykonawca zobowiązany jest do bieżącego zgłaszania Zamawiającemu wszelkich przeszkód mogących mieć wpływ na terminowe wykonanie umowy, pod rygorem utraty uprawnienia do żądania przedłużenia terminu wykonania umowy.

§ 3.

Integralne części składowe niniejszej umowy stanowią ponadto:

1. SIWZ.
2. Oferta Wykonawcy.
3. Protokół negocjacji cenowych.
4. Zawiadomienie o wyborze oferty przez Zamawiającego.

§ 4.

Do obowiązków Zamawiającego należy:

1. Przekazanie Wykonawcy frontu robót w terminie do dnia
2. Zapewnienie Wykonawcy warunków dla prawidłowego prowadzenia robót będących przedmiotem umowy:
 - dostępu do wody - za odpłatnością,
 - dostępu do energii - elektrycznej za odpłatnością.
3. Odebranie robót nie później niż w ciągu 5 dni od daty zgłoszenia robót do odbioru.
4. Zapłata wynagrodzenia.

§ 5.

1. Wykonawca, niniejszą umową, zobowiązuje się wobec Zamawiającego do wykonania i przekazania Zamawiającemu przedmiotu umowy, wykonanego zgodnie ze specyfikacją oraz aktualnymi przepisami i zasadami wiedzy technicznej, a także do usunięcia wszystkich wad występujących i powstałych w tym przedmiocie, w okresie umownej odpowiedzialności za wady oraz w okresie rękojmi za wady fizyczne.
2. Wykonawca oświadcza, że dokonał oględzin miejsca wykonywania prac określonych w § 1 przed złożeniem oferty, a istniejące tam warunki uwzględnił podczas przygotowywania oferty i podpisywania niniejszej umowy.

3. Wykonawca oświadcza, że roboty stanowiące przedmiot umowy wykonywać będzie /z udziałem podwykonawców/ bez udziału podwykonawców¹.
4. Do zawarcia przez Wykonawcę umowy o wykonanie części robót przez Podwykonawcę wymagana jest zgoda Zamawiającego.
5. W przypadku wykonywania części robót przez Podwykonawcę Wykonawca przedłoży Zamawiającemu umowę zawartą z Podwykonawcą lub jej projekt, wraz z częścią dokumentacji dotyczącej wykonania robót określonych w umowie lub projekcie.
6. Jeżeli Zamawiający w terminie 14 dni od dnia przedstawienia umowy lub projektu umowy z Podwykonawcą nie zgłosi na piśmie sprzeciwu lub zastrzeżeń uważa się, że wyraził zgodę na zawarcie umowy.
7. W czasie realizacji umowy, Wykonawca będzie utrzymywał teren robót w stanie wolnym od przeszkód komunikacyjnych oraz będzie usuwał na bieżąco zbędne materiały, odpady i śmieci oraz niepotrzebne urządzenia prowizoryczne.
8. Po zakończeniu robót Wykonawca zobowiązany jest przywrócić teren do stanu pierwotnego i przekazać go Zamawiającemu w terminie ustalonym na końcowy odbiór robót.
9. Wykonawca zobowiązany jest do codziennego sprzątania klatki schodowej po zakończeniu prac w danym dniu poprzez zamiatanie podestów i schodów oraz wycieranie poręczy i balustrad. Po zakończeniu prac na koniec tygodnia Wykonawca zobowiązany jest do umycia klatki schodowej pod rygorem zlecenia wykonania powyższych prac firmie sprzątającej na koszt Wykonawcy.
10. Wykonawca zobowiązuje się do zawarcia odpowiednich umów z tytułu szkód, które mogą zaistnieć w związku z określonymi zdarzeniami losowymi oraz od odpowiedzialności cywilnej. Realizacja powyższego obowiązku stanowić będzie polisa OC, której kopię Wykonawca przedłoży Zamawiającemu w dniu zawarcia umowy, której okres obowiązywania nie może być krótszy niż okres obowiązywania niniejszej umowy, łącznie z obowiązkami wynikającymi z udzielonej gwarancji. W przypadku wygaśnięcia dotychczasowej polisy Wykonawca w terminie 1 tygodnia, od jej wygaśnięcia, przedłoży Zamawiającemu kolejną polisę.

§ 6.

1. Z tytułu wykonania robót określonych w niniejszej umowie Wykonawcy przysługiwać będzie wynagrodzenie ryczałtowe/kosztorysowe¹ ustalone na podstawie złożonej oferty według cen jednostkowych określonych w ofercie Wykonawcy płatne na podstawie faktury wystawionej po wykonaniu przedmiotu umowy i odbiorze robót w wysokości..... Zamawiający dopuszcza wystawienie faktury częściowej po wykonaniu co najmniej 50 % zakresu robót.
2. Cena podana w ust.1 zawiera skalkulowane wszelkie koszty niezbędne do poniesienia w celu prawidłowego i terminowego wykonania przedmiotu niniejszej umowy.
3. Podstawą do wystawienia faktur jest protokół końcowy lub częściowy odbioru robót bez wad i usterek podpisany przez upoważnionych przedstawicieli Wykonawcy i Zamawiającego.
4. Wykonawca wystawi fakturę zgodnie z przepisami ustawy o podatku od towarów i usług w terminie do 14 dni od dnia wykonania usługi.
5. Zamawiający dokona zapłaty w terminie 30 dni od daty doręczenia faktury wraz z dokumentami rozliczeniowymi (protokół odbioru, atesty, certyfikaty itp.) na konto Wykonawcy nr konta
6. W przypadku robót wykonywanych przy udziale Podwykonawcy, poza dokumentami, o których mowa w ust. 5, Wykonawca przedłoży potwierdzenie dokonania zapłaty Podwykonawcy za roboty przez niego wykonane zgodnie z umową.
7. Opóźnienia w zapłacie wynikające z niespełnienia warunków określonych w ust. 5 i 6 nie stanowią podstawy do naliczania odsetek za zwłokę w zapłacie.
8. W wypadku nie zapłacenia przez Wykonawcę w terminie umownym faktury za media, Zamawiający ma prawo potrącić wykazane zaległości Wykonawcy z faktury za roboty objęte niniejszą umową.
9. Strony zgodnie postanawiają, że miejscem płatności jest bank Zamawiającego.
10. Zamawiający oświadcza, że jest płatnikiem VAT.

¹ Zapis alternatywny

§ 7.

1. Przedmiotem odbioru będą roboty budowlane określone w § 1 ust. 1 umowy.
2. Strony dopuszczają możliwość odbiorów częściowych po wykonaniu co najmniej 50% robót stanowiących przedmiot umowy, o których mowa w § 1 ust. 1 umowy. W przypadku odbiorów częściowych, po wykonaniu całości prac zostanie dokonany odbiór końcowy, którego przedmiotem będą roboty wykonane na podstawie niniejszej umowy.
3. Wykonawca zgłosi Zamawiającemu gotowość do odbioru zgłoszeniem na piśmie. Potwierdzenie tego wpisu lub brak ustosunkowania się przez Zamawiającego w terminie 7 dni od daty dokonania wpisu oznaczać będzie osiągnięcie gotowości do odbioru w dacie wpisu.
4. Zamawiający wyznaczy termin i rozpocznie odbiór przedmiotu umowy niezwłocznie nie dłużej niż w ciągu 5 dni od daty zawiadomienia go o osiągnięciu gotowości do odbioru, zawiadamiając o tym Wykonawcę.
5. Strony postanawiają, że z czynności odbioru spisany będzie protokół zawierający wszelkie ustalenia dokonane w toku odbioru, jak też terminy wyznaczone na usunięcie wad.

§ 8

1. Jeżeli w toku czynności odbioru zostaną stwierdzone wady, to:
Zamawiającemu przysługują następujące uprawnienia:
 - 1/ jeżeli wady nie nadają się do usunięcia:
 - a/ i umożliwiają one użytkowanie przedmiotu odbioru zgodnie z przeznaczeniem, Zamawiający może odpowiednio obniżyć wynagrodzenie,
 - b/ i uniemożliwiają użytkowanie zgodnie z przeznaczeniem, Zamawiający może żądać wykonania przedmiotu umowy po raz drugi lub odstąpić od umowy,
 - 2/ jeżeli wady nie mają charakteru trwałego Zamawiający odmówi odbioru do czasu usunięcia wad.
2. Zamawiający może podjąć decyzje o przerwaniu czynności odbioru, jeżeli w czasie tych czynności ujawniono istnienie takich wad, które uniemożliwiają dokonanie odbioru - aż do czasu usunięcia tych wad.
3. Wykonawca nie może odmówić usunięcia wad bez względu na wysokość związanych z tym kosztów.
4. Wykonawca zobowiązany jest do zawiadomienia Zamawiającego o usunięciu wad oraz żądania wyznaczenia terminu na odbiór ostateczny.
5. Zamawiający może usunąć w zastępstwie Wykonawcy i na jego koszt wady nie usunięte w wyznaczonym terminie, nie tracąc w związku z tym uprawnień wynikających z udzielonej gwarancji. Zamawiający w takim przypadku może potrącić koszt usunięcia wad z wynagrodzenia Wykonawcy lub z zabezpieczenia należytego wykonania umowy.

§ 9

1. Wykonawca udzieli Zamawiającemu gwarancji z tytułu wad fizycznych przedmiotu umowy, stanowi ona rozszerzenie odpowiedzialności z tytułu rękojmi za wady.
2. Okres gwarancji wynosilata licząc od odbioru przedmiotu umowy.
3. W okresie rękojmi i gwarancji Wykonawca zobowiązuje się do usunięcia zgłoszonych wad w terminie 7 dni od daty ich zgłoszenia. W przypadku nie dopełnienia tego obowiązku Zamawiający niezależnie od kar określonych w § 12 uprawniony jest do usunięcia wad na koszt Wykonawcy bez utraty uprawnień wynikających z rękojmi i gwarancji.
4. Zgłoszenie wad może być dokonane telefonicznie, a następnie potwierdzone pismem lub faksem albo poprzez zgłoszenie pocztą elektroniczną (e-mailem).
5. W okresie gwarancyjnym Wykonawca jest obowiązany do dokonywania przeglądów i nieodpłatnego usuwania zaistniałych wad. Przeglądy gwarancyjne dokonywane będą po upływie każdego roku udzielonej gwarancji, a ostatni przegląd w ostatnim miesiącu obowiązywania gwarancji.
6. Przeglądy gwarancyjne dokonywane będą przez komisję powołaną przez Zamawiającego, przy udziale Wykonawcy.
7. W protokole przeglądu gwarancyjnego Strony określą zakres wad i usterek oraz termin dla ich usunięcia.

8. Zamawiający może realizować uprawnienia z tytułu gwarancji niezależnie od uprawnień z tytułu rękojmi. Bieg terminu gwarancji i rękojmi rozpoczyna się od dnia odbioru końcowego przedmiotu umowy.

§ 10

1. Wykonawca wnosi zabezpieczenie należytego wykonania umowy poprzez przeksięgowanie wadium wpłaconego przez Wykonawcę w postępowaniu przetargowym. Wpłata zabezpieczenia nastąpi: 70% po upływie 24 miesięcy od odbioru robót, a pozostałe 30% po upływie gwarancji.
2. Zamawiający dopuszcza możliwość zamiany formy zabezpieczenia z gotówki na gwarancję bankową lub ubezpieczeniową.

§ 11

1. Wykonawca (lub jego Podwykonawca) jest w myśl ustawy o odpadach (Dz.U. z 2022 r. poz. 699 z późn. zm.) wytwórcą wszelkich odpadów powstających w wyniku realizacji przedmiotu umowy. W związku z powyższym, ciąży na nim obowiązek prawidłowego zagospodarowania odpadów tzn.: zapewnienia bezpiecznych dla ludzi i środowiska warunków gromadzenia odpadów w miejscu realizacji postanowień umowy oraz transportu z tych miejsc do miejsc magazynowania, odzysku lub unieszkodliwiania, zgodnie z posiadanymi w tym zakresie decyzjami.
2. Wykonawca przejmuje odpowiedzialność w stosunku do osób trzecich związaną z wykonywaniem na terenie realizacji postanowień umowy, wszelkich prac zgodnie z zasadami ochrony środowiska i gospodarki odpadami określonymi w ustawach: Prawo ochrony środowiska (Dz.U. z 2021 r. poz. 1973 z późn. zm.), o odpadach (Dz. U. z 2022 r. poz. 699, z późn. zm.), o ochronie przyrody (Dz.U. z 2022 r. poz. 916 z późn. zm.) oraz w ustawie Prawo wodne (Dz.U. z 2021 r. poz. 2233, z późn. zm.).
3. Wykonawcy zabrania się:
 - a) wwożenia lub wnoszenia na teren obiektów Zamawiającego odpadów, które nie powstały w związku z realizacją przedmiotu umowy;
 - b) gromadzenia, na terenie należącym do Zamawiającego w miejscach i w warunkach z nim niezgodzonych - odpadów powstałych w związku z realizacją umowy;
 - c) nieuzasadnionego przetrzymywania odpadów na terenie obiektów Zamawiającego;
 - d) wprowadzania do urządzeń i systemów gospodarki wodno-ściekowej, znajdujących się na terenie należącym do Zamawiającego, ścieków i substancji innych niż powstałe w wyniku działalności bytowej pracowników Wykonawcy lub jego podwykonawców, a w przypadku pozostałych substancji i produktów, ściśle związanych ze stosowaną technologią realizacji przedmiotu umowy — ich wprowadzanie do urządzeń kanalizacji jest dozwolone wyłącznie po uzyskaniu pisemnej zgody Zamawiającego.
4. Wykonawca oświadcza, że on sam, a także jego podwykonawcy będą wykonywać zadania związane z realizacją przedmiotu umowy zgodnie z ogólnie obowiązującymi przepisami dotyczącymi bezpieczeństwa i higieny pracy.

§ 12.

1. Strony postanawiają, że obowiązującą ich formą odszkodowania będą stanowić kary umowne.

2. Kary mogą być naliczane w następujących wypadkach i wysokościach:

1/ Wykonawca zapłaci Zamawiającemu kary umowne:

- a) za zwłokę w wykonaniu określonego w umowie przedmiotu odbioru w wysokości 0,2 % wynagrodzenia umownego za przedmiot umowy za każdy dzień zwłoki.
- b) za zwłokę w usunięciu wad stwierdzonych przy odbiorze lub w okresie gwarancji i rękojmi w wysokości 0,1 % wynagrodzenia umownego przysługującego za przedmiot umowy dotknięty wadą (zgodnie z cenami określonymi w kosztorysie ofertowym) za każdy dzień zwłoki liczonej od dnia wyznaczonego na usunięcie wad,
- c) za odstąpienie od umowy przez Zamawiającego z przyczyn, za które ponosi odpowiedzialność Wykonawca w wysokości 5 % wynagrodzenia umownego.

2/ Zamawiający zapłaci Wykonawcy kary umowne za:

- a) za zwłokę w przekazaniu terenu robót lub dokonaniu czynności odbioru w wysokości 0,2 % wynagrodzenia umownego za każdy dzień zwłoki,
- b) z tytułu odstąpienia od umowy z winy Zamawiającego w wysokości 5 % wynagrodzenia umownego.

3. Strony zastrzegają sobie prawo dochodzenia odszkodowania uzupełniającego przekraczającego wysokość zastrzeżonych kar umownych.
4. Wykonawca wyraża zgodę na potrącenie kar umownych z przysługującego mu wynagrodzenia.

§ 13.

Strony zgodnie postanawiają, iż przelew wierzytelności wymaga zgody drugiej strony wyrażonej w formie pisemnej.

§ 14.

Jeżeli w toku wykonywania przedmiotu umowy zajdzie konieczność wykonania prac dodatkowych nie objętych zakresem rzeczowym określonym w § 1 umowy, a których wykonanie stało się konieczne na skutek sytuacji, których nie można było wcześniej przewidzieć oraz gdy z przyczyn technicznych lub gospodarczych zamówienia dodatkowego nie można oddzielić od zamówienia podstawowego - Wykonawca zobowiązany będzie wykonać te prace na dodatkowe zamówienie Zamawiającego wprowadzone aneksami do umowy. O konieczności wykonania prac dodatkowych Wykonawca winien zawiadomić pisemnie Zamawiającego nie później niż w terminie 5 dni od wystąpienia takiej konieczności.

§ 15.

1. W razie wystąpienia istotnej zmiany okoliczności powodującej, że wykonanie umowy nie jest możliwe, czego nie można było przewidzieć w chwili zawarcia umowy, Zamawiający może odstąpić od umowy w terminie miesiąca od powzięcia wiadomości o powyższych okolicznościach.
2. W takim wypadku Wykonawca może żądać jedynie wynagrodzenia należnego mu z tytułu wykonania części umowy za roboty wykonane do dnia odstąpienia od umowy
3. Wykonawcy nie przysługuje z tego tytułu żadne odszkodowanie.

§ 16.

1. Zamawiającemu przysługuje prawo odstąpienia od umowy w przypadku, gdy:
 - a) Wykonawca opóźnia się z rozpoczęciem lub wykończeniem robót tak dalece, że nie jest prawdopodobne, żeby zdołał je ukończyć w umówionym czasie,
 - b) Wykonawca wykonuje przedmiot umowy z wadami i wad tych nie usuwa pomimo wezwania Zamawiającego,
 - c) Wykonawca nie przedłożył umowy zawartej z Podwykonawcą i/lub wykonuje przedmiot umowy z udziałem Podwykonawcy pomimo braku zgody Zamawiającego,
 - d) niezapłacenia przez Wykonawcę należnego wynagrodzenia Podwykonawcy,
 - e) zaprzestania przez Wykonawcę prowadzenia działalności gospodarczej lub utraty przez Wykonawcę uprawnień do wykonywania określonej działalności lub świadczenia usług.
 - f) zajęcia majątku Wykonawcy lub ogłoszenia jego upadłości.
2. Wykonawcy przysługuje prawo odstąpienia od umowy, gdy pomimo wezwania Zamawiający nie wypłaca mu należnego wynagrodzenia.
3. Odstąpienie od umowy, o którym mowa w ust. 1 i 2, powinno nastąpić w formie pisemnej i powinno zawierać uzasadnienie pod rygorem nieważności takiego oświadczenia.
4. W przypadku odstąpienia od umowy:
 - a) w terminie 7 dni Wykonawca przy udziale Zamawiającego sporządzi szczegółowy protokół inwentaryzacji robót w toku według stanu na dzień odstąpienia,
 - b) Wykonawca zabezpieczy przerwane roboty w zakresie obustronnie uzgodnionym na koszt strony, która odstąpiła od umowy,
 - c) Wykonawca sporządzi materiałów które nie mogą być wykorzystane przez Wykonawcę do realizacji innych robót nie objętych umową, jeżeli odstąpienie od umowy nastąpiło z przyczyn niezależnych od niego;
 - d) Wykonawca zgłosi, aby Zamawiający dokonał odbioru robót przerwanych oraz robót zabezpieczających w terminie 30 dni kalendarzowych,
 - e) Wykonawca usunie z terenu robót dostarczone lub wniesione przez niego urządzenia zaplecza,
 - f) Zamawiający w razie odstąpienia od umowy z przyczyn, za które Wykonawca nie odpowiada, obowiązany jest do:

- dokonania odbioru robót przerwanych oraz do zapłaty wynagrodzenia za roboty, które zostały wykonane do dnia odstąpienia,
 - odkupienia materiałów, urządzeń konstrukcji na podstawie wykazu materiałów, chyba że ich zakup nie został zatwierdzony na piśmie przez Zamawiającego,
 - przejścia od Wykonawcy pod swój dozór terenu robót.
5. Strona, z winy której zostało dokonane odstąpienie od umowy poniesie koszty wynikłe z odstąpienia od umowy.

§ 17.

1. Strony ustalają brak odpowiedzialności z tytułu niewykonania lub opóźnienia w wykonaniu umowy w przypadku działania siły wyższej.
2. Siła Wyższa - zewnętrzne zdarzenie nagłe, nieprzewidywalne i niezależne od woli Stron, uniemożliwiające wykonanie Umowy w całości lub w części, na stałe lub na pewien czas, któremu nie można zapobiec ani przeciwdziałać przy zachowaniu należytej staranności Stron.
3. Przejawami Siły Wyższej są w szczególności:
 - a) klęski żywiołowe, w tym: pożar, trzęsienie ziemi, huragan, powódź;
 - b) akty władzy państwowej, w tym: stan wojenny, stan wyjątkowy, blokady itd.;
 - c) działania wojenne, akty sabotażu, akty terrorystyczne;
 - d) strajki powszechne lub inne niepokoje społeczne, w tym publiczne demonstracje.

§ 18.

1. Wszelkie zmiany i uzupełnienia umowy, pod rygorem nieważności, wymagają formy pisemnej w postaci aneksu do umowy.
2. Strony przewidują możliwość dokonania istotnych zmian postanowień zawartej umowy, jeżeli konieczność wprowadzenia zmian wynikać będzie z regulacji prawnych wprowadzonych w życie po dacie podpisania umowy, wywołujących potrzebę zmian umowy, wraz ze skutkami wprowadzania takich zmian lub jeżeli wystąpią okoliczności, których nie można było przewidzieć w chwili zawarcia umowy, przy czym zmiany postanowień umowy dotyczyć mogą w szczególności:
 - 1/ terminu realizacji przedmiotu umowy wraz ze skutkami wprowadzenia takiej zmiany, przy czym zmiana spowodowana może być jedynie okolicznościami leżącymi wyłącznie po stronie Zamawiającego lub okolicznościami niezależnymi zarówno od Zamawiającego jak i od Wykonawcy
 - 2/ sposobu wykonywania przedmiotu umowy wraz ze skutkami wprowadzenia takiej zmiany, przy czym zmiana spowodowana może być okolicznościami zaistniałymi w trakcie realizacji przedmiotu umowy
 - 3/ formy zabezpieczenia należytego wykonania umowy
 - 4/ oznaczenia danych dotyczących Zamawiającego i/lub Wykonawcy.
3. Strony przewidują możliwość dokonania istotnych zmian postanowień zawartej umowy w przypadku wystąpienia okoliczności wywołanych działaniem siły wyższej.

§ 19.

W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową zastosowanie mają przepisy Kodeksu Cywilnego.

§ 20.

W sprawach spornych właściwym do rozpoznania sporów wynikłych na tle niniejszej umowy jest Sąd siedziby Zamawiającego.

§ 21.

Umowę niniejszą sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po 1 egzemplarzu dla każdej ze stron.

WYKONAWCA:

ZAMAWIAJĄCY: