

Umowa Nr/2023

z dnia zawarta w Lubinie pomiędzy:
Spółdzielnią 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 zaproszenia do złożenia oferty Wykonawcy - została zawarta umowa o następującej treści:

§ 1.

Zamawiający zleca, a Wykonawca zobowiązuje się do wykonania robót remontowo-budowlanych polegających na „Wykonanie ocieplenia tylnej ściany nadbudówki budynku przy ul. Budowniczych LGOM 51-53 w Lubinie”.

§ 2.

1. Wykonanie przedmiotu umowy Wykonawca rozpocznie zgodnie z protokołem przekazania frontu robót i potrwa tygodni tj. do dnia.....r.
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 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.....
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 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.

§ 7.

1. Przedmiotem odbioru będą roboty budowlane określone w § 1 oraz 3 umowy.

¹ Zapis alternatywny

2. 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.
3. 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.
4. 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 wyraża zgodę na potrącenie tytułem zabezpieczenia należytego wykonania umowy 5 % wynagrodzenia netto z faktury końcowej. Wpłata zabezpieczenia nastąpi: 70 % po upływie

12 miesięcy od wykonania umowy oraz pozytywnym przeglądzie gwarancyjnym dokonany po 1 roku obowiązywania gwarancji, a pozostałe 30% po upływie gwarancji udzielonej przez Wykonawcę.

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 2023 r. poz. 1587 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 2022 r. poz. 2556 z późn. zm.), o odpadach (Dz. U. z 2023 r. poz. 1587, z późn. zm.), o ochronie przyrody (Dz.U. z 2023 r. poz. 1336 z późn. zm.) oraz w ustawie Prawo wodne (Dz.U. z 2023 r. poz. 1478, z późn. zm.).
 1. 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 Zamawiającego 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: