

UMOWA o roboty budowlane Nr/2021

W dniu 2021 roku w Bielsku Podlaskim pomiędzy
Spółdzielnią Mieszkaniową „Podlasie” w Bielsku Podlaskim, z siedzibą pod adresem 17-100
Bielsk Podlaski, ul. Białowieska 111G, wpisaną do Rejestru Przedsiębiorców prowadzonego
przez Sąd Rejonowy w Białymstoku – XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru
Sądowego pod numerem KRS 0000128445, reprezentowaną przez Zarząd Spółdzielni
Mieszkaniowej w osobach:

1. Andrzej Leszczyński Prezes Zarządu,
 2. Grażyna Olszewska Członek Zarządu,
- zwaną w dalszej treści umowy „Zamawiającym”,

a,
reprezentowaną przez:

.....
zwaną dalej w treści umowy „Wykonawcą”, została zawarta Umowa następującej treści:

§ 1.

1. Zamawiający powierza, a Wykonawca przyjmuje do wykonania roboty budowlane polegające na wymianie okien drewnianych na okna PCV na klatkach schodowych w *budynku* położonym w Bielsku Podlaskim przy ul. Białowieskiej 111E będącego w zasobach Zamawiającego, zgodnie z opisem przedmiotu zamówienia znajdującym się w Specyfikacji Istotnych Warunków Zamówienia, stanowiącej załącznik Nr 1 do umowy.
2. Zamawiający zastrzega możliwość udzielenia zamówień dodatkowych o łącznej wartości nie przekraczającej 20% wartości określonej w § 3 ust. 2 umowy, a dotyczących innych obiektów o takim samym charakterze robót, na warunkach określonych w umowie i SIWZ.

§ 2.

1. Termin rozpoczęcia robót ustala się na 1 sierpnia 2021 zaś termin zakończenia robót na 31 sierpnia 2021 roku.
2. W przypadku, o którym mowa w §1 ust. 2, strony zobowiązują się ustalić nowy termin zakończenia robót i odbioru końcowego, z zachowania formy pisemnej w postaci aneksu do umowy.
3. Wykonawca ma prawo do żądania przedłużenia terminu wykonania umowy, jeżeli przyczyna niedotrzymania pierwotnego terminu leży po stronie Zamawiającego lub z powodu siły wyższej.

§ 3.

1. Strony ustalają, że za wykonanie przedmiotu umowy określonego w § 1 niniejszej Umowy obowiązującą ich formą wynagrodzenia jest wynagrodzenie umowne.
2. Zgodnie z ofertą Wykonawcy z dnia maja 2021 roku , stanowiącym załącznik Nr 2 do umowy, wartość wynagrodzenia wyraża się całkowitą kwotą brutto zł (słownie:) i będzie odpowiednio pomniejszona lub powiększona zgodnie z § 10 umowy, z zastrzeżeniem ust. 3 i 4. Powyższa kwota zawiera podatek VAT i obejmuje wszelkie prace związane z realizacją przedmiotu umowy.
3. Jeżeli w toku realizacji przedmiotu umowy zmieni się ilość jednostek przedmiarowych, określonych w kosztorysie ofertowym z Oferty ostatecznej Wykonawcy, a których ilość wynika z faktycznego wykonania robót zgodnie ze sztuką budowlaną, to wynagrodzenie

zostanie ustalone kosztorysem zamiennym na podstawie faktycznie wykonanej ilości robót, cen jednostkowych robót i składników cenotwórczych z kosztorysu ofertowego z tej oferty.

4. Jeżeli w toku realizacji przedmiotu umowy wystąpi potrzeba wykonania robót dodatkowych, których cen nie ustalono w kosztorysie ofertowym, to Wykonawca poinformuje o tym niezwłocznie na piśmie Zamawiającego, zaś ten zobowiązany jest nie później niż w ciągu 3 dni udzielić na piśmie zgody na podwyższony koszt robót lub uzgodnić sposób ich wykonywania albo finansowania.
5. Strony zgodnie oświadczają, iż na mocy postanowień niniejszej umowy nie przewiduje się waloryzowania wynagrodzenia Wykonawcy - będzie ono niezmienne.

§ 4.

Wykonawca ustanawia Kierownika budowy w osobie

§ 5.

1. Wykonawca zobowiązuje się wykonać zabezpieczenia robót, a także zapewnić warunki bezpieczeństwa oraz przejście osób do lokali mieszkalnych znajdujących się w pobliżu prowadzonych robót.
2. W czasie realizacji robót Wykonawca będzie utrzymywał teren robót w stanie wolnym od przeszkód komunikacyjnych oraz będzie usuwał i składował wszelkie urządzenia pomocnicze i zbędne materiały, odpady i śmieci oraz niepotrzebne urządzenia prowizoryczne.
3. Zamawiający nie będzie pobierał od Wykonawcy opłat za zajęcie terenu Spółdzielni przy prowadzeniu robót. Nie zachodzi potrzeba zajęcia terenu sąsiedniego. Jeśli z organizacji robót planowanych przez Wykonawcę wyniknie taka konieczność obowiązek uzgodnienia sposobu, warunków i poniesienia ewentualnych kosztów spoczywać będzie na Wykonawcy.
4. Po zakończeniu robót Wykonawca zobowiązany jest uporządkować teren robót i przekazać go zamawiającemu w terminie ustalonym do odbioru robót.

§ 6.

Wykonawca zobowiązuje się do zawarcia odpowiednich umów ubezpieczeniowych dotyczących szkód bezpośrednio związanych z wykonywaniem robót lub będące następstwem prowadzenia tych robót, lub jakie mogą zaistnieć w związku z określonymi zdarzeniami losowymi, a także od odpowiedzialności cywilnej. W razie nie zawarcia takich umów Wykonawca zobowiązuje się do pokrycia szkód, jakie mogą zaistnieć bezpośrednio lub pośrednio w związku z prowadzeniem robót na terenie przekazanym protokołarnie przed rozpoczęciem robót.

§ 7.

1. Wykonawca zobowiązuje się wykonać przedmiot umowy z materiałów własnych.
2. Przy wykonywaniu robót budowlanych należy stosować wyroby budowlane o właściwościach spełniających wymagania określone w art. 5 ust. 1 pkt 1 Prawa budowlanego, dopuszczone do obrotu i powszechnego lub jednostkowego stosowania w budownictwie na warunkach określonych w art. 10 Prawa budowlanego.
3. Wykonawca ponosi odpowiedzialność prawną i finansową określoną w przepisach odrębnych, związaną z użyciem niewłaściwych wyrobów budowlanych i materiałów. Z tego powodu Zamawiający może również wówczas rozwiązać niniejszą umowę w trybie natychmiastowym.
4. Roboty budowlane będą wykonywane zgodnie ze sztuką budowlaną, obowiązującymi przepisami i normami. Jeżeli okaże się, że zastosowane materiały bądź wykonanie tych robót jest niezgodne z niniejszą umową, to Wykonawca obowiązany jest do zapłacenia kar umownych zgodnie z § 10 niniejszej umowy.

§ 8.

1. Jeżeli Wykonawca nie poinformował Zamawiającego o robotach zanikających i ulegających zakryciu, zobowiązany jest na jego żądanie odkryć roboty lub wykonać otwory niezbędne do zbadania robót, a następnie przywrócić roboty do stanu poprzedniego.
2. W przypadku zniszczenia lub uszkodzenia robót, ich części bądź urządzeń w toku realizacji Wykonawca zobowiązany jest do naprawienia ich i doprowadzenia budowy do stanu poprzedniego.

§ 9.

1. Wykonawca udziela Zamawiającemu gwarancji jakości na przedmiot Umowy. Okres gwarancji jakości wynosi **3 lata na roboty instalacyjne**, licząc od daty odbioru końcowego. Niezależnie od uprawnień z tytułu udzielonej gwarancji jakości, Zamawiający może wykonywać uprawnienia z tytułu rękojmi za wady przedmiotu Umowy.
2. Wykonawca wnosi zabezpieczenie należytego wykonania umowy do wartości 2% wynagrodzenia umownego brutto ustalonego w § 3 umowy w formie: Zabezpieczenie gwarantuje zgodne z umową wykonanie robót oraz służy do pokrycia roszczeń z tytułu rękojmi za wykonane roboty.
3. Strony postanawiają, że 30% wniesionego zabezpieczenia będzie służyć do pokrycia roszczeń w ramach rękojmi, zaś 70% wniesionego zabezpieczenia przeznacza się jako gwarancję zgodnego z umową wykonania robót.
4. Strony Umowy dokonają przeglądu gwarancyjnego każdego roku obowiązywania gwarancji co 12 miesięcy licząc od dnia odbioru oraz w ostatnim dniu terminu gwarancji, a stwierdzone wówczas usterki i wady Wykonawca usunie niezwłocznie w ramach gwarancji. Zamawiający wyznacza także ostateczny, pogwarancyjny odbiór robót po upływie terminu gwarancji oraz terminu na protokolarnie stwierdzenie usunięcia wad po upływie okresu rękojmi.
5. Nie zgłoszenie się Wykonawcy na przegląd gwarancyjny, o którym mowa w ust. 5, skutkuje uznaniem przez niego usterek i wad stwierdzonych protokolarnie przez Zamawiającego w tym dniu.
6. Część zabezpieczenia służąca do pokrycia roszczeń w ramach rękojmi zostanie zwrócona lub zwolniona w ciągu 14 dni po upływie okresu rękojmi, z zastrzeżeniem ust. 6.
7. Część zabezpieczenia gwarantująca zgodne z umową wykonanie robót zostanie zwrócona lub zwolniona w ciągu 14 dni po wykonaniu i odbiorze przedmiotu zamówienia określonego w §1.
8. Jeżeli w toku realizacji przedmiotu umowy ustalona w § 3 wysokość wynagrodzenia z jakichkolwiek przyczyn ulegnie zwiększeniu powyżej ustalonej wartości robót, Wykonawca zobowiązany jest uzupełnić wniesione zabezpieczenie w terminie 7 dni od daty wezwania go do tego przez Zamawiającego.

§ 10.

1. Strony postanawiają, że obowiązującą je formą odszkodowania są kary umowne.
2. Kary te będą naliczane w następujących wypadkach i wysokościach:
 - 2.1. Wykonawca płaci Zamawiającemu kary umowne:
 - 2.1.1. za zwłokę w wykonaniu robót z przyczyn leżących po stronie Wykonawcy w terminie określonym w § 2 ust. 1, w wysokości 0,17% wynagrodzenia netto ustalonego w § 3 umowy za każdy dzień zwłoki;
 - 2.1.2. za zwłokę w usunięciu wad stwierdzonych przy odbiorze lub w okresie rękojmi za wady w wysokości 0,17% wynagrodzenia netto ustalonego w §3 umowy za wykonany przedmiot odbioru za każdy dzień zwłoki liczonej od dnia wyznaczonego na usunięcie wad;
 - 2.1.3. za spowodowanie przerwy w wykonywaniu robót z przyczyn zależnych od Wykonawcy w wysokości 0,17% wynagrodzenia netto ustalonego w §3 umowy za każdy dzień przerwy;
 - 2.1.4. za odstąpienie od umowy z przyczyn zależnych od Wykonawcy w wysokości 10% wynagrodzenia netto ustalonego w §3 umowy;
 - 2.1.5. za każdorazowe stwierdzenie, że roboty nie są prowadzone zgodnie z wymogami odnośnie sposobu prowadzenia robót określonymi w § 7 ust. 5 umowy Wykonawca zapłaci karę umowną w wysokości 30.000 zł. Zapłacenie kary nie powoduje braku obowiązku Wykonawcy powtórnego wykonania zakwestionowanych robót zgodnie z wymaganiami określonymi w umowie.
 - 2.2. Zamawiający płaci wykonawcy kary umowne:

- 2.2.1. za uniemożliwienie rozpoczęcia lub spowodowanie przerwy w wykonywaniu określonych w umowie robót z przyczyn leżących po stronie Zamawiającego, w wysokości 0,17% wynagrodzenia umownego netto za wykonanie umówionych przedmiotów odbioru, które miały być lub zostały rozpoczęte ze zwłoką lub które zostały przerwane za każdy dzień zwłoki lub przerwy,
 - 2.2.2. za zwłokę w przeprowadzeniu odbioru robót w wysokości 0,17% zł wynagrodzenia netto ustalonego w umowie za przedmiot odbioru za każdy dzień zwłoki, licząc od następnego dnia po terminie, w którym odbiór miał być zakończony,
3. Strony zastrzegają sobie prawo do odszkodowania uzupełniającego, przenoszącego wysokość kar umownych do wysokości rzeczywiście poniesionej szkody.

§ 11.

1. Strony postanawiają, że podstawą do rozliczeń będzie odbiór końcowy wykonanych robót.
2. Wykonawca (kierownik budowy) będzie zgłaszał Zamawiającemu gotowość do odbioru wykonanego elementu robót (tj. budynku), a także roboty zanikające i ulegające zakryciu – pisemnie na adres Zamawiającego oraz wpisem w dzienniku budowy.
3. Zamawiający wyznaczy termin i rozpocznie odbiór przedmiotu odbioru najpóźniej w ciągu 7 dni od daty zawiadomienia go o osiągnięciu gotowości do odbioru, zawiadamiając o tym Wykonawcę.
4. Strony postanawiają, że z czynności odbioru będzie spisany protokół zawierający wszelkie ustalenia dokonane w toku odbioru, jak też terminy wyznaczone na usunięcie stwierdzonych w tej dacie wad i usterek.
5. Jeżeli w toku czynności odbioru zostaną stwierdzone wady to Zamawiającemu przysługują wtedy następujące uprawnienia:
 - 6.1. Jeżeli wady nadają się do usunięcia może odmówić odbioru do czasu usunięcia wad;
 - 6.2. Jeżeli wady nie nadają się do usunięcia to:
 - 6.2.1. jeżeli nie uniemożliwiają one użytkowania przedmiotu odbioru zgodnie z przeznaczeniem Zamawiający może obniżyć odpowiednio wynagrodzenie o kary umowne i potrącenia .
 - 6.2.2. jeżeli wady uniemożliwiają użytkowanie zgodnie z przeznaczeniem lub przekraczają odchylenia nieprzekraczalne, Zamawiający może odstąpić od umowy lub żądać wykonania przedmiotu odbioru po raz drugi.
6. Wykonawca zobowiązany jest do zawiadomienia Zamawiającego i inspektora nadzoru o usunięciu wad oraz do żądania wyznaczenia terminu na odbiór zakwestionowanych uprzednio robót jako wadliwych.
7. Zamawiający może podjąć decyzję o przerwaniu czynności odbioru, jeżeli w czasie tych czynności ujawniono istnienie wad i usterek aż do czasu ich usunięcia.
8. Dokumentację do odbiorów przygotowuje Wykonawca zgodnie z przepisami Prawa budowlanego. W razie błędów w dokumentach, lub nie przedstawieniu przez Wykonawcę niezbędnych dokumentów potwierdzających prawidłowe wykonanie robót oraz wbudowanie materiałów i wyrobów dopuszczonych do stosowania w budownictwie, Zamawiający odmówi odbioru i wyznaczy następny termin odbioru.

§ 12.

Poza innymi obowiązkami wynikającymi z treści umowy, do obowiązków Wykonawcy należy:

1. Przejęcie terenu budowy.
2. Uzgodnienie wprowadzanych z inicjatywy Wykonawcy zmian materiałowych, standardu wykonania oraz innych zmian, po uzyskaniu na piśmie pozytywnej opinii Inspektora Nadzoru i Zamawiającego.
3. Pełnienie funkcji koordynacyjnych w stosunku do dostawców i podwykonawców.
4. Zagospodarowanie terenu budowy na własny koszt, w okresie realizacji robót objętych umową.
5. Pisemne powiadamianie Zamawiającego o planowanych odbiorach:

- 5.1. robót zanikających – z wyprzedzeniem co najmniej 3 dni,
- 5.2. częściowych – z wyprzedzeniem co najmniej 7 dni,
- 5.3. końcowym – z wyprzedzeniem co najmniej 7 dni.
6. Przekazanie Zamawiającemu, przy odbiorze robót, atestów i gwarancji udzielonych przez dostawców wyrobów budowlanych, materiałów i urządzeń.
7. Przekazanie Zamawiającemu certyfikatów na znak bezpieczeństwa, certyfikatów zgodności, deklaracji zgodności z Aprobata techniczną, Aprobata technicznych itp. wbudowanych wyrobów budowlanych i materiałów, wyników badań specjalistycznych - na potwierdzenie wykonania robót zgodnie z przepisami Prawa budowlanego i niniejszą umową.
8. Prowadzenie robót w systemie wielozmianowym, jeżeli będzie to niezbędne dla zachowania uzgodnionego terminu wykonania robót.

§ 13.

Końcowe rozliczenie nastąpi fakturą końcową na podstawie protokołu odbioru końcowego robót przedmiotu zamówienia, po zakończeniu robót oraz ich odbiorze.

§ 14.

1. Zamawiający ma obowiązek zapłaty faktur w terminie **14 dni** licząc od daty ich doręczenia wraz z dokumentami rozliczeniowymi.
2. W razie opóźnienia w zapłacie wierzytelności pieniężnych strony zobowiązują się do zapłaty ustawowych odsetek za opóźnienie po wystawieniu przez Wykonawcę noty odsetkowej.

§ 15.

Przed rozpoczęciem lub w toku realizacji robót na żądanie Wykonawcy Zamawiający ma obowiązek przedstawienia mu zaświadczenia banku dotyczącego jego stanu finansowego.

§ 16.

1. Zmiana postanowień zawartej umowy może nastąpić za zgodą obu stron wyrażoną na piśmie w formie aneksu pod rygorem nieważności takiej zmiany.
2. Niedopuszczalna jest jednak pod rygorem nieważności zmiana postanowień zawartej umowy oraz wprowadzenie nowych postanowień do umowy niekorzystnych dla Zamawiającego, jeżeli przy ich uwzględnieniu należałoby zmienić treść oferty, na podstawie której dokonano wyboru Wykonawcy, chyba że konieczność wprowadzenia zmian wynika z okoliczności, których nie można było przewidzieć w chwili zawarcia umowy.

§ 17.

Oprócz wypadków wymienionych w treści tytułu XV Kodeksu cywilnego stronom przysługuje prawo odstąpienia od umowy w następujących sytuacjach:

1. Zamawiającemu przysługuje prawo do odstąpienia od umowy:
 - 1.1. w razie wystąpienia istotnej zmiany okoliczności powodującej, że wykonanie umowy nie leży w jego interesie, czego nie można było przewidzieć w chwili zawarcia umowy; odstąpienie od umowy w takim przypadku może nastąpić w terminie miesiąca od powzięcia wiadomości o powyższych okolicznościach,
 - 1.2. zostanie ogłoszona upadłość lub likwidacja firmy Wykonawcy,
 - 1.3. zostanie wszczęte postępowanie naprawcze,
 - 1.4. Wykonawca nie rozpoczął robót bez uzasadnionych przyczyn oraz nie kontynuuje ich pomimo wezwania Zamawiającego złożonego na piśmie,
 - 1.5. Wykonawca przerwał realizację robót i przerwa ta trwa dłużej niż 1 tydzień, jeżeli nie była spowodowana okolicznościami wymienionymi w § 2 ust. 3.
2. Wykonawcy przysługuje prawo odstąpienia od umowy w szczególności, jeżeli:

- 2.1. Zamawiający nie wywiązuje się z obowiązku zapłaty faktur mimo dodatkowego wezwania w terminie 7 dni od upływu terminu na zapłatę faktur określonej w niniejszej umowie,
 - 2.2. Zamawiający odmawia bez uzasadnionej przyczyny odbioru robót lub podpisania protokołu odbioru,
 - 2.3. Zamawiający zawiadomi Wykonawcę, iż wobec zaistnienia uprzednio nie przewidzianych okoliczności nie będzie mógł spełnić swoich zobowiązań umownych wobec Wykonawcy.
3. Odstąpienie od umowy powinno nastąpić w formie pisemnej pod rygorem nieważności takiego oświadczenia i powinno zawierać uzasadnienie.
 4. W wypadku odstąpienia od umowy Wykonawcę oraz Zamawiającego obciążają następujące obowiązki szczególne:
 - 4.1. W terminie siedmiu dni od daty odstąpienia od umowy Wykonawca przy udziale Zamawiającego sporządzi szczegółowy protokół inwentaryzacji robót w toku według stanu na dzień odstąpienia,
 - 4.2. Wykonawca zabezpieczy przerwane roboty w zakresie obustronnie uzgodnionym na koszt tej strony, która odstąpiła od umowy,
 - 4.3. Wykonawca sporządzi wykaz tych materiałów konstrukcji lub urządzeń, które nie mogą być wykorzystane przez niego do realizacji innych robót nieobjętych niniejszą umową, jeżeli odstąpienie od umowy nastąpiło z przyczyn niezależnych od niego,
 - 4.4. Wykonawca zgłosi do dokonania odbioru przez Zamawiającego roboty przerwane oraz roboty zabezpieczające, jeżeli odstąpienie od umowy nastąpiło z przyczyn, za które Wykonawca nie ponosi odpowiedzialności oraz niezwłocznie, a najpóźniej w terminie 30 dni usunie z terenu budowy urządzenia zaplecza przez niego dostarczone lub wzniesione,
 - 4.5. Zamawiający w razie odstąpienia od umowy z przyczyn, za które Wykonawca nie odpowiada obowiązany jest do:
 - 4.5.1. dokonania odbioru robót przerwanych oraz do zapłaty wynagrodzenia za roboty, które zostały wykonane do dnia odstąpienia,
 - 4.5.2. odkupienia materiałów, konstrukcji lub urządzeń określonych w pkt 3 niniejszego paragrafu umowy.

§ 18.

1. W razie powstania sporu na tle wykonania niniejszej umowy o wykonanie robót w sprawie zamówienia Strony są zobowiązane przede wszystkim do wyczerpania drogi postępowania reklamacyjnego.
2. Reklamację wykonuje się poprzez skierowanie konkretnego roszczenia do drugiej strony umowy.
3. Strona ma obowiązek do pisemnego ustosunkowania się do zgłoszonego roszczenia w terminie 14 dni od daty zgłoszenia roszczenia.
4. W razie odmowy przez stronę Umowy uznania roszczenia, względnie nie udzielenie odpowiedzi na roszczenie w terminie, o którym mowa w ust. 4 druga strona uprawniona jest do wystąpienia na drogę sądową.
5. Spory, jakie mogą wynikać z realizacji niniejszej umowy rozpatrywane będą przez właściwy dla siedziby Zamawiającego sąd.

§ 19.

W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową stosuje się przepisy Kodeksu cywilnego.

§20.

Umowę niniejszą sporządza się w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach po jednym egzemplarzu dla każdej ze stron.

§21.

Wykaz załączników do umowy stanowiących jej integralną część:

Zał. Nr 1 - Specyfikacja Istotnych Warunków Zamówienia wraz z załącznikami znajdująca się w dokumentacji przetargowej Zamawiającego;

Zał. Nr 2 - Oferta Wykonawcy z wraz z załącznikami, znajdujące się w dokumentacji przetargowej Zamawiającego;

Zamawiający:

.....

Wykonawca:

.....