

UMOWA O ROBOTY REMONTOWE nr/...../2023

zawarta w r. we Wrocławiu,

pomiędzy:

Spółdzielnią Mieszkaniową „NAD ODRA” z siedzibą przy ul. A. Młodnickiego 36a, 50-338 Wrocław, wpisaną do Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia - Fabrycznej pod numerem 0000127253, NIP: 898-182-73-86, REGON: 931936301, reprezentowaną przez:

1. Katarzynę Kruk - Prezesa Zarządu
2. Anetę Puczko – Z-ca Prezesa Zarządu

zwaną w dalszej części umowy „ZAMAWIAJĄCYM”, a

..... z siedzibą przy ul.
....., wpisaną do CEiIDG /KRS pod numerem NIP:
....., REGON reprezentowaną przez:

1.
2.

zwanymi w dalszej części umowy „WYKONAWCĄ”
o następującej treści:

§ 1 Przedmiot i zakres umowy

1. Zamawiający zleca a Wykonawca zobowiązuje się do wykonania prac remontowo-budowlanych polegających na remoncie tarasu w budynku przy ul. A. Młodnickiego 34-40.
2. Wykonawca oświadcza, że zapoznał się ze stanem technicznym frontu robót, a sporządzona przez Zamawiającego SIWZ, stanowiąca Załącznik nr 1 do niniejszej umowy, uwzględnia wszelkie niezbędne informacje niezbędne dla prawidłowego wykonania przedmiotu umowy. Wykonawca oświadcza również, że zapoznał się ze stanem technicznym i dokonał oględzin.
3. Przedmiot umowy wykonywany będzie zgodnie z następującym harmonogramem:
 - a. etap I – roboty rozbiórkowe,
 - b. etap II – przygotowanie powierzchni pod izolację,
 - c. etap. III – wykonanie hydroizolacji,
 - d. dostawa i montaż płyt chodnikowych i cokołów oraz pozostałe prace.

Opis prac zawarty jest w ofercie Wykonawcy znajdujący się w załączniku nr 2 do umowy i będący integralną częścią umowy.

§ 2. Zasady ogólne

1. Strony ustalają, iż w przypadku zaistnienia konieczności wykonania robót dodatkowych, wykraczających poza zakres przedmiotu umowy, których konieczności wykonania Wykonawca nie mógł przewidzieć przy dochowaniu należytej staranności, Wykonawca przedłoży Zamawiającemu ofertę na ich wykonanie z zachowaniem wskaźników cenotwórczych zastosowanych w kosztorysie ofertowym. Podstawą wykonania prac dodatkowych będzie protokół konieczności oraz pisemne porozumienie stron. Strony wyłączają możliwość dokonywania rozliczeń prac wykonanych na podstawie lub w związku z niniejszą umową na podstawie przepisów o bezpodstawnym wzbogaceniu.
2. Wykonawca oświadcza, iż zapewnia wykwalifikowaną kadrę pracowników w ilości niezbędnej do właściwego wykonania przedmiotu umowy.
3. Wykonawca zapewnia, iż przedmiot umowy zostanie wykonany zgodnie z umową i przyjętymi ustaleniami, obowiązującymi przepisami, normami, sztuką budowlaną i wiedzą

techniczną. Wykonawca oświadcza, że zapoznał się z terenem budowy, warunkami komunikacyjnymi oraz faktem, że budynki są zamieszkałe. Na czas trwania robót budowlanych Wykonawca zabezpieczy teren, tworząc plac budowy.

§ 3. Wymogi materiałowe

1. Przedmiot umowy wymieniony w § 1 będzie wykonany w całości z materiałów dostarczonych przez Wykonawcę.
2. Wykonawca zobowiązuje się do stosowania wyłącznie materiałów budowlanych dopuszczonych do obrotu i stosowania w budownictwie na zasadach określonych w art. 10 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane. (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1332 z późn. zm.) oraz ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o wyrobach budowlanych (Dz. U. Nr 92, poz. 881).
3. Najpóźniej w dniu odbioru końcowego Wykonawca zobowiązany jest przekazać Zamawiającemu wszystkie certyfikaty, deklaracje zgodności ect.

§ 4. Terminy realizacji

1. Strony ustaliły następujące terminy realizacji umowy:
 - a. przekazania Wykonawcy frontu robót na dzień: r.
 - b. rozpoczęcie robót na dzień r.
 - c. zakończenia robót wynikających z umowy **30.11.2024r.** Zakończenie robót może ulec wydłużeniu ze względu na warunki atmosferyczne uniemożliwiające wyschnięcie powierzchni przeznaczonych pod izolację. Termin realizacji nie później niż do **20.12.2024r.**
2. Rozpoczęcie i zakończenie prac zostanie potwierdzone protokołem podpisanym przez obie strony przy udziale inspektora nadzoru. Na dzień podpisania umowy nadzór prowadzi
3. Termin zakończenia robót, o którym mowa w pkt. 1, obejmuje zakończenie wszelkich robót oraz całkowite uprzątnięcie terenu i doprowadzenie go do stanu pierwotnego.
4. Wykonawca zobowiązany jest do ochrony przed zniszczeniem, uszkodzeniem lub kradzieżą powierzonych mu mienia oraz prowadzonych przez niego robót, aż do upływu terminu odbioru.

§ 5. Wynagrodzenie

1. Za prawidłowe wykonanie przedmiotu umowy Wykonawcy przysługuje od Zamawiającego wynagrodzenie ryczałtowe w kwocie **zł/netto** za metr kwadratowy powierzchni tarasu, na którym wykonano prace remontowe potwierdzone protokołem końcowym odbioru robót.
2. Osobnym, nie ujętym w cenie z § 5 pkt 1 kosztem jest:
 - dostawa i montaż balustrad w cenie zł mb balustrady
 - dostawa i montaż drewnianych wygradzeń tarasów indywidualnych o wysokości 1,8 m w cenie zł mb za wygradzenie.Całkowita wartość z § 5 pkt 2 zostanie obliczona na podstawie obmiaru i kosztorysu powykonawczego. Wszystkie koszty robocizny, materiału i sprzętu wraz z dostawą zawarte są w ww. cenach.
3. Płatność za wykonane roboty odbywać się będzie zgodnie z § 6 niniejszej umowy.
4. Powyższa cena zawiera wszelkie koszty Wykonawcy, a w szczególności koszty robocizny, pracy i amortyzacji sprzętu oraz materiałów.

§ 6. Sposób rozliczenia wykonawcy

1. Zapłata wynagrodzenia za wykonane roboty, o których mowa w § 1 ust 1 i 3 a)-d) umowy, nastąpi po każdorazowym i bezusterkowym odbiorze potwierdzonym protokołem, a następnie dostarczeniu faktury z terminem płatności 21 dni.
2. W imieniu Zamawiającego protokół odbioru podpisany będzie przez jednego z członków zarządu lub osobę upoważnioną przez zarząd na podstawie odrębnego pisemnego pełnomocnictwa oraz ustanowionego Inspektora Nadzoru Inwestorskiego.
3. Płatność dokonana będzie przelewem na rachunek bankowy Wykonawcy wskazany na fakturze.
4. Do wynagrodzenia, określonego w § 5 ust 1 umowy, doliczony zostanie VAT wg stawki 8%.
5. W przypadku opóźnienia w płatnościach z przyczyn leżących po stronie Zamawiającego, Wykonawca może naliczać odsetki od niezapłaconej kwoty w wysokości odsetek ustawowych za opóźnienie.
6. Wierzytelność o zapłatę wynagrodzenia na podstawie niniejszej umowy może być przedmiotem przelewu wyłącznie za zgodą Zamawiającego.

§7. Obowiązki wykonawcy

1. Do obowiązków Wykonawcy należy:
 - a. zorganizowanie we własnym zakresie placu budowy.
 - b. wykonanie robót w oparciu o przepisy Prawa Budowlanego, zgodnie z obowiązującymi normami, zasadami sztuki budowlanej i wiedzy technicznej oraz dokumentacją projektową.
 - c. ścisłe przestrzeganie przepisów BHP i ppoż.
 - d. przestrzeganie przepisów dotyczących ochrony środowiska i gospodarki odpadami, a w szczególności od zabezpieczenia i regularnego usuwania odpadów.
2. Wykonawca ponosi pełną odpowiedzialność w przypadku jakichkolwiek szkód wyrządzonych Zamawiającemu lub osobom trzecim w związku z realizacją przedmiotu umowy.
3. Wykonawca ponosić będzie pełne koszty zużycia wody w związku z wykonywaniem przedmiotu umowy. Zamawiający zobowiązany jest wskazać Wykonawcy punkt poboru wody umożliwiający rozliczenie kosztów zużycia wody dla potrzeb prowadzonych prac na podstawie wskazań wodomierza, którego wskazania początkowe i końcowe zostaną utrwalone zostaną utrwalone odpowiednio w protokole przekazania terenu budowy i protokole końcowym odbioru robót.
4. Koszty dostawy energii elektrycznej niezbędnej do wykonania prac ponosić będzie Wykonawca. Obowiązkiem Zamawiającego jest wskazania Wykonawcy odpowiedniego punktu poboru energii elektrycznej umożliwiający rozliczenie kosztów zużycia dla potrzeb prowadzonych prac na podstawie wskazań licznika energii elektrycznej, którego wskazania początkowe i końcowe zostaną ustalone w protokole przekazania terenu budowy i protokole końcowym odbioru robót.
5. Wykonawca zobowiązuje się do powierzenia funkcji kierownika budowy i oświadcza, iż posiada on stosowne uprawnienia do pełnienia samodzielnych funkcji w budownictwie. Zmiana osoby kierownika budowy powinna zostać zakomunikowana Zamawiającemu, który może sprzeciwić się takiej zmianie, wyłącznie w sytuacji, gdy wskazana osoba nie posiada stosownych uprawnień do pełnienia samodzielnych funkcji w budownictwie.
6. Wykonawca zobowiązany jest do posiadania w całym okresie obowiązywania niniejszej umowy polisy ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej oraz zobowiązany jest do podpisania weksla in blanco pokrywającego ryzyko odpowiedzialności deliktowej i kontraktowej w ramach prowadzonej przez Wykonawcę działalności gospodarczej.
7. Na Wykonawcy spoczywają następujące obowiązki :

- a) Informowania inspektora nadzoru o konieczności wykonania robót dodatkowych i zamiennych w terminie do 2 dni od daty stwierdzenia konieczności ich wykonania.
 - b) Zgłaszanie inspektorowi nadzoru pisemnie o konieczności odbioru robót zanikających i ulegających zakryciu.
 - c) Inspektor nadzoru winien dokonać odbioru tych robót w terminie nie dłuższym niż dwa dni robocze od daty otrzymania powiadomienia o tej konieczności.
 - d) W przypadku nie powiadomienia inspektora nadzoru w terminie j.w. i zakryciu robót podlegających odbiorowi, Wykonawca zobowiązuje się do odkrycia robót na własny koszt, a następnie przywrócenia robót do stanu przed odkryciem również na swój koszt.
 - e) Przygotowania i udostępnienia a Zamawiającemu na dzień odbioru wszystkich wymaganych prawem oraz przez Zamawiającego dokumentów tj. świadectw, wyników prób, zaświadczeń właściwych jednostek i organów, protokołów odbiorów technicznych, oświadczenia kierownika budowy o zakończeniu robót stanowiących przedmiot niniejszej umowy itp.
8. Wykonawca zobowiązany jest niezwłocznie przystąpić do usunięcia stwierdzonych przy odbiorze usterek i usunąć je w terminie wskazanym w protokole.
 9. Strony ustalają, że przedmiotem odbioru końcowego będzie przedmiot umowy. O terminie i godzinie odbioru decyduje Zamawiający po pisemnym zgłoszeniu zakończenia robót przez Wykonawcę, które zostanie potwierdzone przez Inspektora nadzoru z ramienia Zamawiającego.
 10. Czynności odbioru zostaną zakończone nie później niż w terminie 3 dni roboczych od ich rozpoczęcia.
 11. Z czynności odbioru zostanie sporządzony protokół. Protokół odbioru końcowego podpisany przez strony, Zamawiający dostarczy Wykonawcy w dniu zakończenia czynności odbioru końcowego.
 12. Z każdego etapu Wykonawca ma przedstawić w dniu odbioru zdjęcie/a oraz protokół robót ulegających zakryciu podpisany bez uwag przez Inspektora nadzoru z ramienia Zamawiającego. Każda warstwa na osobnym protokole.
 13. Za datę faktycznego wykonania przedmiotu odbioru końcowego uznaje się datę podpisania protokołu, jeżeli odbiór został dokonany w ustalonym terminie to wtedy Wykonawca nie pozostaje w zwłóce ze spełnieniem zobowiązania wynikającego z umowy od daty zgłoszenia gotowości do odbioru końcowego.

§ 8. Obowiązki Zamawiającego

1. Do obowiązków Zamawiającego należy:
 - a. przekazanie Wykonawcy frontu robót w uzgodnionym terminie.
 - b. ustanowienie Inspektora Nadzoru Inwestorskiego
 - c. zapłata umówionego wynagrodzenia zgodnie z § 6.
2. Zamawiający ma prawo:
 - a. odmowy odbioru w przypadku stwierdzenia, że przedmiot umowy nie jest gotowy,
 - b. odmowy odbioru w przypadku stwierdzenia w trakcie czynności odbiorowych wad nadających się do usunięcia, wtedy wyznacza nowy termin odbioru końcowego, ustala zakres, sposób i termin do usunięcia wad, a tym samym Wykonawca pozostaje w zwłóce ze spełnieniem zobowiązania wynikającego z umowy.
 - c. Jeżeli w trakcie odbioru końcowego zostaną stwierdzone wady nie nadające się do usunięcia Zamawiający:
 - d. w przypadku gdy wady uniemożliwiają użytkowanie przedmiotu odbioru zgodnie z przeznaczeniem obniży wynagrodzenie stosownie do obniżonej wartości technicznej, użytkowej i estetycznej przedmiotu odbioru z zachowaniem rękojmi za ten element,

- e. w przypadku gdy wady uniemożliwiają użytkowanie przedmiotu odbioru zgodnie z przeznaczeniem zażąda wykonania przedmiotu odbioru po raz drugi na koszt Wykonawcy lub gdy Wykonawca nie daje gwarancji poprawnego wykonania odstąpi od umowy i zleci wykonanie przedmiotu odbioru innemu Wykonawcy, lecz na koszt dotychczasowego Wykonawcy. Wykonawca odpowiada przed Zamawiającym za wady ujawnione w okresie odbioru końcowego i w okresie rękojmi.

§ 9. Odbiór robót

1. Wykonane roboty podlegają odbiorowi robót według zasad określonych w niniejszym paragrafie.
2. Wykonawca zawiadomi pisemnie, Zamawiającego oraz ustanowionego Inspektora Nadzoru Inwestorskiego o gotowości do odbioru robót zgodnie z harmonogramem.
3. W przypadku zaniechania zgłoszenie odbioru prac znikających lub ulegających zakryciu Zamawiający będzie uprawniony do odmowy ich przyjęcia i odmowy zapłaty wynagrodzenia za prace wykonane na tarasie, na których nie dokonano odbioru prac zanikowych lub podlegających zakryciu.
4. Zamawiający wyznaczy termin odbiorów częściowych i odbioru końcowego w terminie nie dłuższym niż 5 dni od otrzymania zawiadomienia Wykonawcy o gotowości do odbioru.
5. Dokonanie odbioru zostanie potwierdzone przez obie strony protokołem odbioru podpisanym przez przedstawicieli stron i Inspektora Nadzory Inwestorskiego.
6. W dacie odbioru końcowego wykonawca przekaze Zamawiającemu:
 - a. wymagane przez obowiązujące przepisy atesty, certyfikaty i świadectwa dopuszczenia do obrotu lub eksploatacji dla zastosowanych wyrobów budowlanych,
 - b. wymaganą przez przepisy prawa budowlanego dokumentację powykonawczą,
 - c. dokumenty potwierdzające utylizację odpadów powstałych w związku z realizacją prac – karty przekazania odpadu.
7. Brak kompletnej dokumentacji wymaganej dla odbioru uzasadnia odmowę dokonania odbioru prac przez Zamawiającego.
8. Protokół odbioru końcowego sporządzony zgodnie z postanowieniami niniejszej umowy stanowi wyłączną podstawę wystawienia przez Wykonawcę faktury VAT.

§ 10. Gwarancja i Rękojnia

1. Wykonawca udziela gwarancji oraz rękojmi na wykonane roboty oraz dostarczone elementy stolarki określone w § 1 niniejszej umowy na okres 36 miesięcy liczonych od dnia bezusterkowego odbioru końcowego przedmiotu umowy.
2. W przypadku stwierdzenia w okresie gwarancji i rękojmi wad Zamawiający zobowiązuje się niezwłocznie, tj. w terminie 14 dni od ujawnienia się wady, zawiadomić Wykonawcę w formie pisemnej listem poleconym za potwierdzeniem odbioru. Nadanie listu jest uważane za dochowanie terminu do zgłoszenia wady.
3. Wykonawca zobowiązuje się przystąpić do usuwania wad w terminie 14 dni od otrzymania zawiadomienia. Wykonawca zobowiązuje się do zakończenia usuwania wad w terminie 30 dni od rozpoczęcia prac, chyba że okaże się to niemożliwe wskutek siły wyższej. Nie przystąpienie przez Wykonawcę do usuwania usterek upoważnia Zamawiającego do wykonania niezbędnych prac na koszt i niebezpieczeństwo Wykonawcy.
4. Gwarancja nie obejmuje wad zaistniałych:
 - wskutek niewłaściwego działania lub zaniechania użytkownika,
 - w wyniku działania siły wyższej,
 - w wyniku działania lub zaniechania osób trzecich, za które Wykonawca nie ponosi odpowiedzialności.

5. Na zabezpieczenie kosztów usuwania wad w związku z uprawnieniami z tytułu gwarancji, jak również na zabezpieczenie kar umownych z tytułu nieusunięcia tych wad w terminie, Zamawiający zatrzyma jako kaucję gwarancyjną 2 % wynagrodzenia netto należnego Wykonawcy.
6. Jeżeli w okresach gwarancji nie ujawnią się wady wykonanych robót budowlanych, Zamawiający jest obowiązany zwrócić wykonawcy kaucję w ciągu 7 dni po upływie tego okresu;
7. Jeżeli kwota kaucji gwarancyjnej została wykorzystana przez Zamawiającego tylko w części, pozostała część kaucji podlega zwrotowi na rzecz Wykonawcy w ciągu 7 dni po upływie okresów rękojmi lub gwarancji.
8. Kwota kaucji gwarancyjnej nie jest oprocentowana.

§ 11. Kary umowne i odstąpienie od umowy

1. Wykonawca zapłaci Zamawiającemu karę umowną:
 - a) Za nienależyte wykonanie przedmiotu umowy skutkujące odstąpieniem Zamawiającego od umowy z przyczyn zależnych od Wykonawcy w wysokości 10% wartości umowy netto.
 - b) Za każdy dzień opóźnienia w wykonaniu przedmiotu umowy w wysokości 0,25% umówionego wynagrodzenia ustalonego w § 5 ust 1,
 - c) Za nieterminowe usunięcie wad w okresie rękojmi i gwarancji Zamawiający naliczy Wykonawcy kary umowne w wysokości 0,25 % umówionego wynagrodzenia ustalonego w § 5 ust 1.
2. Zamawiający zapłaci Wykonawcy karę umowną:
 - a) Za odstąpienie od umowy z przyczyn zależnych od Zamawiającego w wysokości 10 % wartości umowy netto.
 - b) Za opóźnienie w przekazaniu Wykonawcy frontu robót, a także za spowodowanie bezpośrednio lub pośrednio opóźnienia w realizacji robót w wysokości 0,25 % wynagrodzenia za każdy dzień opóźnienia, nie więcej jednak niż 10 % umówionego wynagrodzenia.
3. Strony postanawiają, że oprócz wypadków wymienionych w Kodeksie cywilnym przysługuje im prawo odstąpienia od umowy w następujących wypadkach:
 - a) Zamawiający może odstąpić od umowy z winy Wykonawcy jeżeli:
 - opóźnienie w zawansowaniu robót objętych niniejszą umową przekracza 14 dni w stosunku do przyjętego harmonogramu.
 - wszczęto postępowanie zmierzające do likwidacji Wykonawcy.
 - wykonawca bez uzasadnionych przyczyn nie rozpoczął robót lub je przerwał i nie kontynuuje ich, pomimo dodatkowego wezwania Zamawiającego.
 - b) Wykonawca może odstąpić od umowy jeżeli:
 - Zamawiający zawiadomi Wykonawcę, iż wskutek zaistnienia nieprzewidzianych uprzednio okoliczności nie będzie mógł się wywiązać ze zobowiązań umownych.
 - c) W przypadku odstąpienia od umowy wynikające z winy Zamawiającego, niezależnie od kar umownych, Wykonawcy przysługuje wynagrodzenie za prace zakończone protokołem odbioru wykonane do dnia odstąpienia.
 - d) W przypadku odstąpienia od umowy wynikające z winy Wykonawcy, Wykonawcy nie przysługuje wynagrodzenie za prace wykonane do dnia odstąpienia.
 - e) Kara umowna nie przysługuje Wykonawcy, jeżeli odstąpienie od Umowy przez Zamawiającego nastąpi na skutek siły wyższej.
 - f) Strony mogą na zasadach ogólnych dochodzić odszkodowania uzupełniającego, przewyższającego wysokość zastrzeżonych kar umownych.
4. Kary umowne będą każdorazowo płatne w terminie 7 dni od daty pisemnego wezwania przelewem na rachunek bankowy wzywającego wskazany w treści wezwania.

§ 12. Przedstawicielstwo

1. Osobą nadzorującą prawidłowe wykonanie przedmiotu umowy ze strony Zamawiającego jest Inspektor Nadzoru oraz Katarzyna Kruk i/lub Aneta Puczek.
2. Osobą nadzorującą prawidłowe wykonanie przedmiotu umowy ze strony Wykonawcy jest:
.....

§ 13. Postanowienia końcowe

1. Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
2. Wszelkie załączniki do niniejszej umowy wymienione niżej stanowią jej integralną część
 - a. Załącznik Nr 1 – akceptacja warunków SIWZ
 - b. Załącznik Nr 2 - oferta (kosztorys ofertowy),
 - c. Załącznik Nr 3 – Regon Wykonawcy,
 - d. Załącznik Nr 4 – NIP Wykonawcy
 - e. Załącznik Nr 5 - wpis do CEIDG lub KRS Wykonawcy,
 - f. Załącznik Nr 6 - kopia polisy ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej Wykonawcy
 - g. Załącznik nr 7 - Deklaracja wekslowa
3. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego.
4. Strony zobowiązują się do polubownego rozwiązywania wszelkich kwestii spornych wynikłych w związku z zawarciem lub wykonywaniem niniejszej umowy. Jeżeli strony nie dojdą do porozumienia spór będzie rozstrzygał Sąd właściwy dla siedziby Zamawiającego.
5. Umowę sporządzono w 2 jednobrzmiących egzemplarzach, z których po jednej otrzymała każda ze stron.

.....
Wykonawca

.....
Zamawiający