



Znak postępowania: SMP-11/2023

ZAŁĄCZNIK NR 3
DO SPECYFIKACJI ISTOTNYCH WARUNKÓW ZAMÓWIENIA POSTĘPOWANIA
NA UDZIELENIE ZAMÓWIENIA W TRYBIE PRZETARGU NIEOGRANICZONEGO

NA WYKONANIE:
Remontu balkonów

WZÓR UMOWY

UMOWA O ROBOTY BUDOWLANE

Nr

REMONT BALKONÓW

zawarta pomiędzy:

**Spółdzielnia Mieszkaniowa „Przylesie” w Lesznie
64-100 Leszno ul. Rejtana 43**

a

w dniu _____ 2023

UMOWA O ROBOTY BUDOWLANE

zostaje zawarta dnia _____ r.

POMIĘDZY:

Spółdzielnię Mieszkaniową „Przylesie”. ul. Rejtana 43, 64-100 Leszno NIP 697-001-52-41, REGON 001275696, reprezentowaną przez:

zwanym dalej Zamawiającym,

a

z siedzibą w _____, przy ulicy _____, wpisaną do rejestru przedsiębiorców KRS pod nr _____ NIP _____, REGON _____ lub wpis do ewidencji działalności gospodarczej nr _____ reprezentowaną przez :

zwanym dalej Wykonawcą

Zamawiający przeprowadził postępowanie o udzielenie zamówienia na:

- Remont balkonów.

Postępowanie nr SMP-11/2023.

Zgodnie z warunkami określonymi w Specyfikacji Istotnych Warunków Zamówienia oferta Wykonawcy została wybrana przez Zamawiającego.

Integralną częścią umowy są :

- 1) Oferta Wykonawcy z dnia _____ na roboty budowlane, wraz z załącznikami,
- 2) Specyfikacja Istotnych Warunków Zamówienia na roboty budowlane, wraz z załącznikami,

Wzajemne prawa i zobowiązania Wykonawcy i Zamawiającego odpowiadać będą ustaleniom przyjętym w Umowie.

Przedmiot umowy**§ 1**

1. Przedmiotem zamówienia jest:

Remont balkonów w budynkach wielorodzinnych przy ul. Ludwika Zamenhofs 109, ul. Ludwika Zamenhofs 48 oraz ul. Ludwika Zamenhofs 67 – w zakresie opisanym poniżej oraz w kosztorysie ofertowym, stanowiącym Załącznik nr 1 niniejszej SIWZ.

2. Zamówienie zawiera m.in. następujące prace:

- A. Wynikające z projektu

1. Montaż i demontaż rusztowania
2. Prace rozbiórkowe
3. Prace malarskie

4. Prace tynkarskie
5. Prace dekarские
6. Prace ślusarskie
7. Prace porządkowe

B. Próby kolorystyczne i próbki materiałów.

Wykonawca ma obowiązek wykonania prób kolorystycznych w celu akceptacji koloru bądź jego zmiany przez Zamawiającego 14 dni przed wykonaniem prac malarskich. Wykonawca ma obowiązek dostarczenia i uzyskania akceptacji przez Zamawiającego, wszystkich próbek materiałów, które zostaną zastosowane na budowie.

C. Odbiory

Każdy etap prac ulegający zakryciu podlegać musi obiorowi. Nie wolno wykonać kolejnych czynności bez potwierdzenia dokonania odbioru przez inspektora nadzoru .

E. Bezpieczeństwo i porządek na placu budowy.

Obowiązkiem Wykonawcy jest zapewnienie porządku i bezpieczeństwa na placu budowy poprzez min:

- nie pozostawianie samochodów dostawczych na terenie budowy. Wyładowanie towaru ma odbywać się szybko i sprawnie a po wyładowaniu towaru, samochód niezwłocznie odstawić na parking,
- nie pozostawianie odpadków i śmieci na terenie budowy. Należy je codziennie usuwać z placu budowy.
- Zapewnienie nieprzerwanego dostępu użytkownikom garaży wbudowanych,

Sposób wykonania zamówienia

§ 2

1. Wykonawca zobowiązuje się wykonać roboty budowlane zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, zaleceniami i uwagami Zamawiającego oraz wskazanego przez Zamawiającego inspektora nadzoru oraz utrzymywać plac budowy w należytych porządku.
2. Wykonawca, jeśli przy wykonywaniu zamówienia zamierza posługiwać się podwykonawcami, to przedłoży Zamawiającemu umowy o roboty budowlane z Podwykonawcami w celu uzyskania zgody Zamawiającego na zawarcie umowy tej treści. Zamawiający nie wyraża zgody na zawieranie umów przez podwykonawców z dalszym podwykonawcą.
3. Wykonawca ponosi wobec Zamawiającego pełną odpowiedzialność za roboty, które wykonuje przy pomocy podwykonawców.
4. Wykonawca odpowiada za jakość użytych materiałów oraz zobowiązuje się dostarczyć Zamawiającemu w terminie montażu stosowne certyfikaty potwierdzające ich jakość.
5. Wykonawca zobowiązuje się przejąć od Zamawiającego plac budowy w umówionym przez strony terminie, nie później niż 7 dni od dnia podpisania Umowy. W dniu przekazania placu budowy zostanie sporządzony i podpisany przez strony protokół.
6. Zamawiający zobowiązuje się wskazać, w terminie 7 dni od dnia podpisania Umowy, inspektora nadzoru lub inną osobę (lub osoby), która dokona przekazania placu budowy, będzie nadzorować wykonywanie robót i uczestniczyć w ich odbiorze.

7. Zamawiający zobowiązuje się do udostępnienia Wykonawcy wstępu do obiektu w okresie obowiązywania Umowy.
8. Wykonawca jest zobowiązany zapewnić sobie energię elektryczną we własnym zakresie.
9. Bez uprzedniej pisemnej zgody Zamawiającego nie mogą być wykonane prace, w wyniku których naruszone zostaną nieruchomości sąsiednie lub utrudniona komunikacja.
10. W przypadku powstania konieczności wykonania prac naruszających nieruchomości sąsiednie lub utrudniona zostanie komunikacja, Wykonawca zobowiązany jest niezwłocznie powiadomić – faksem za potwierdzeniem zwrotnym, a następnie pisemnie - o powyższym fakcie Zamawiającego. Przez zwrot niezwłocznie, strony niniejszej Umowy rozumieją poinformowanie Zamawiającego o ujawnionej okoliczności w dniu wystąpienia zdarzenia lub powzięcia informacji.
11. W przypadku ujawnienia konieczności wykonania robót dodatkowych nie wykazanych w dokumentacji budowlanej, Wykonawca zawiadomi niezwłocznie Zamawiającego – faksem za potwierdzeniem zwrotnym, a następnie pisemnie - o ujawnionych okolicznościach, z podaniem rodzaju i zakresu niezbędnych robót. Do ustalenia terminu stosuje się postanowienie zawarte w zdaniu 2. ust. 12.
12. W terminie 7 dni od dnia powiadomienia przez Wykonawcę, o konieczności wykonania robót dodatkowych o których mowa w ust. 11, Zamawiający podejmie decyzję, co do wykonania nieobjętych dokumentacją budowlaną robót i poinformuje Wykonawcę w formie pisemnej. Wykonanie robót dodatkowych może nastąpić tylko i wyłącznie w oparciu o odrębne zamówienie.
13. W całym okresie wykonywania zamówienia Wykonawca będzie posiadał ubezpieczenie odpowiedzialności cywilnej (co najmniej w zakresie odpowiedzialności deliktowej) z sumą ubezpieczenia nie mniejszą niż 100.000 złotych dla jednej i wszystkich szkód w zakresie wykonania przedmiotu zamówienia oraz udziałem własnym w szkodzie (franszyza) w wysokości 0,00 zł.

Termin wykonania zamówienia

§ 3

1. Wykonawca zobowiązuje się wykonać całość zamówienie, o którym mowa w § 1, w terminie do 31.10.2023r.
2. Wykonawca jest zwolniony z dotrzymania terminu zakończenia robót, o którym mowa w § 3 ust. 1 w przypadku:
 - 1) braku współpracy Zamawiającego w odbiorze prac zanikających i ulegających zakryciu, pomimo pisemnego zawiadomienia wystosowanego do Zamawiającego o wykonaniu takich prac i konieczności ich odebrania, zgodnie z § 6 Umowy,
 - 2) braku współpracy Zamawiającego w odbiorze, pomimo pisemnego zawiadomienia wystosowanego do Zamawiającego o wykonaniu Zamówienia i konieczności jego odebrania, zgodnie z § 6 Umowy,
 - 3) działania siły wyższej, z tym że za siłę wyższą nie są uznawane zjawiska atmosferyczne występujące w wymiarze przeciętnym dla danej pory roku.
3. Jeżeli przerwa spowodowana przyczynami wskazanymi w ust 3 pkt 1 i 2 trwa dłużej niż 30 dni, Wykonawca może od umowy odstąpić i zażądać od Zamawiającego zapłaty za wykonaną część zamówienia.

Cena i sposób zapłaty**§ 4**

1. Za wykonanie przedmiotu zamówienia Wykonawca otrzyma wynagrodzenie ryczałtowe w wysokości:

Łącznie (słownie:.....), w tym
VAT.....

2. Zamawiający zastrzega sobie prawo do zredukowania ilości zamówienia w dowolnym czasie przed terminem zakończenia robót. W takim przypadku kwota należności zostanie umniejszona proporcjonalnie do zredukowanej ilości zamówienia.
3. Wykonawca określając wynagrodzenie ryczałtowe oświadcza, że na etapie przygotowania oferty zapoznał się z terenem budowy, wymaganiami w SIWZ oraz wykorzystał wszelkie środki mające na celu rzetelne ustalenie wynagrodzenia obejmującego roboty związane z wykonaniem przedmiotu zamówienia.
4. Wynagrodzenie określone w ust. 1 zawiera wszystkie koszty niezbędne do należytego oraz zgodnego z obowiązującymi przepisami prawa realizacji przedmiotu umowy, w tym m.in. koszty prac przygotowawczych, porządkowych, utrzymania placu budowy, wszelkich prac, ewentualne ryzyko z tytułu wynagrodzenia ryczałtowego, koszty ubezpieczenia, podatku, gwarancji, a także wszelkie inne koszty mogące mieć wpływ na wysokość wynagrodzenia.
5. Zamawiający dopuszcza możliwość wykonania robót dodatkowych w wysokości do 20% wartości realizowanego zamówienia. W przypadku ujawnienia konieczności wykonania robót dodatkowych, Zamawiający zwróci się do Wykonawcy na piśmie o ich wykonanie, z podaniem rodzaju i zakresu niezbędnych robót.
Roboty dodatkowe zostaną rozliczone na podstawie kosztorysu powykonawczego, przy zastosowaniu n/w czynników cenotwórczych, których wielkość winna odpowiadać wartością zapisanym w ofercie:

- | | |
|--|------------------------|
| a) stawka roboczogodziny kosztorysowej w wysokości | zł |
| b) narzut kosztów pośrednich do R i S | % (do R, S) |
| c) zysk do R, S, kp | % (do R, S, kp%) |
| d) koszt zakupu M | % (do M) |

Ceny materiałów i sprzętu nie mogą przekraczać średnich cen wg wydawnictwa „SEKOCENBUD” za ubiegły kwartał.

6. Rozliczenie między stronami następować będzie po wykonaniu zadania, na podstawie faktury.
Zapłata nastąpi w terminie do 21 dni od daty otrzymania faktury przez Zamawiającego wraz z podpisanym protokołem odbioru na rachunek bankowy Wykonawcy wskazany w treści faktury. Za dzień zapłaty strony rozumieją wypływ środków pieniężnych z rachunku bankowego Zamawiającego.
7. Nie wywiązywanie się przez Wykonawcę z postanowień ust. 3 wyklucza możliwość zapłaty faktury i wstrzymuje bieg terminu płatności.
8. Wynagrodzenie zostanie przekazane na rachunek bankowy, za wyjątkiem kwoty opowiadającej sumie zobowiązań Wykonawcy wobec podwykonawców w odniesieniu, do których Wykonawca

nie przedłożył dokumentów świadczących o dokonaniu zapłaty. Zobowiązania te ureguje Zamawiający przez przekazanie ich bezpośrednio na rachunek podwykonawców.

9. W czasie obowiązywania Umowy Zamawiający będzie uprawniony do wstrzymania zapłaty wynagrodzenia Wykonawcy wynikającego z faktur do czasu udokumentowania przez Wykonawcę faktu zapłaty Podwykonawcom wymagalnych wynagrodzeń w zakresie, w jakim ponosi wraz z Wykonawcą wobec Podwykonawców solidarną odpowiedzialność za zapłatę tych wynagrodzeń – do wysokości wynagrodzeń nie zapłaconych poprzez przedłożenie oświadczenia podwykonawców o braku zadłużenia.
10. Wykonawca jest zobowiązany do zwrotu Zamawiającemu wszelkich kwot, które zapłacił Podwykonawcom wskutek skierowania do niego roszczeń niezaspokojonych przez Wykonawcę, opartych na przepisie art.647¹ § 5 kc w terminie 14 dni od dnia wezwania do zapłaty, wraz z wszelkimi kosztami, jakie z tego tytułu poniósł Zamawiający.

Zabezpieczenie umowy

§ 5

1. Wykonawca wnosi zabezpieczenie wykonania umowy w wysokości _____ zł (5% ceny ofertowej). W czasie związania umową Wykonawca może dokonać zmiany sposobu zabezpieczenia wykonania zamówienia za zgodą Zamawiającego.
2. Zabezpieczenie może być wnoszone w jednej z następujących form:
 - a) pieniądza,
 - b) poręczeń bankowych,
 - c) gwarancji bankowych,
 - d) gwarancji ubezpieczeniowych,
 - e) w wekslach z poręczeniem wekslowym banku.
3. Wykonawca otrzyma zwrot zabezpieczenia na następujących zasadach: 70% wartości zabezpieczenia w terminie 14 dni po odbiorze końcowym, pozostała część po wygaśnięciu uprawnień z gwarancji i rękojmi.

Nadzór i odbiór robót

§ 6

1. Nadzór nad robotami w imieniu Zamawiającego będzie pełnił: Pan/Pani..... tel. służb. przy współudziale Pan/Pani..... tel. służb. działający w ramach treści umowy oraz przepisów Prawa budowlanego.
2. Zamawiający przystąpi do odbioru w terminie 7 dni od daty zgłoszenia przez Wykonawcę gotowości do ich odbioru w formie zawiadomienia faksem za potwierdzeniem zwrotnym, a następnie pisemnie, o wykonaniu przedmiotu Zamówienia, a w przypadku odbioru częściowego Zamawiający przystąpi do odbioru w terminie 2 dni od daty zgłoszenia przez Wykonawcę.
3. W przypadku wystąpienia robót zanikających lub ulegających zakryciu Zamawiający dokona odbioru w terminie 3 dni od dnia powiadomienia Zamawiającego – faksem za potwierdzeniem zwrotnym - przez Wykonawcę o wykonaniu robót zanikających lub ulegających zakryciu. Fakt ten odnotowany musi być w częściowym protokole odbioru.
4. W przypadku zastrzeżeń Zamawiającego zgłoszonych drogą pisemną, co do sposobu wykonania prac lub ich jakości, Wykonawca zobowiązuje się w terminie 7 dni usunąć zgłaszane zastrzeżenia uwzględniając wskazówki Zamawiającego i zawiadomić - faksem za potwierdzeniem zwrotnym

a następnie pisemnie - Zamawiającego o ich poprawieniu. Zawiadomienie Wykonawcy świadczy o gotowości przekazania robót.

Kary umowne

§ 7

1. Strony postanawiają, że obowiązującą je formą odszkodowania są kary umowne, naliczane według następujących zasad:
2. Zamawiający zapłaci Wykonawcy:
 - 1) karę umowną w wysokości 0,1% wynagrodzenia liczonego z podatkiem VAT, o którym mowa w § 4 ust. 1, za każdy dzień opóźnienia w przystąpieniu do odbioru końcowego przedmiotu Umowy lub odbioru robót zanikających, liczony dzień po terminie umownego odbioru, zgodnie z procedurą, o której mowa w § 6 Umowy, do dnia odebrania,
 - 2) karę umowną w wysokości 0,1% wynagrodzenia liczonego z podatkiem VAT, o którym mowa w § 4 ust. 1, za każdy dzień opóźnienia w podjęciu decyzji, co do konieczności wykonania robót dodatkowych, liczonych dzień po terminie do przekazania decyzji, zgodnie z procedurą, o której mowa w § 2 ust. 12, do dnia poinformowania Wykonawcy.
3. Wykonawca zapłaci Zamawiającemu:
 - 1) karę umowną w wysokości 0,1 % wynagrodzenia liczonego z podatkiem VAT, o którym mowa w § 4 ust. 1 powyżej, za każdy dzień opóźnienia w przejściu placu budowy, liczonych dzień po terminie odbioru, zgodnie z procedurą, o której mowa w § 2 ust. 6 powyżej, do dnia przejścia, przy czym zaniechanie przejścia placu budowy przez Wykonawcę w terminie 10 dni roboczych liczonych dzień po terminie, o którym mowa w § 2 ust. 6 uprawnia Zamawiającego do wykonania prawa odstąpienia od Umowy w trybie przepisu art. 492 kc zdanie 1.,
 - 2) w przypadku odstąpienia Wykonawcy od niniejszej Umowy, z przyczyn o których mowa w pkt 1, Wykonawca zapłaci Zamawiającemu karę umowną w wysokości 15% wynagrodzenia, o którym mowa w § 4 ust. 1 powyżej,
 - 3) karę umowną w wysokości 0,1% wynagrodzenia liczonego z podatkiem VAT, o którym mowa w § 4 ust. 1, za każdy dzień opóźnienia w przekazaniu robót, liczonych dzień po terminie wskazanym jako dzień zakończenia robót,
 - 4) karę umowną w wysokości 0,1 % wynagrodzenia liczonego z podatkiem VAT, o którym mowa w § 4 ust. 1 za każdy dzień opóźnienia w przekazaniu poprawionych robót, liczonych dzień po terminie przekazania, zgodnie z procedurą, o której mowa w § 6 ust. 3 powyżej, przy czym niezależnie od prawa naliczania kary umownej Zamawiający może w terminie 10 dni roboczych liczonych dzień po terminie, ustalonym zgodnie z § 6 ust. 3 zlecić poprawienie oddanych częściowo robót innemu Wykonawcy, a kosztami wykonania obciążyć Wykonawcę, Zamawiający uprawniony jest do wykonania prawa odstąpienia od Umowy w trybie przepisu art. 492 kc zdanie 1.,
 - 5) w przypadku odstąpienia Zamawiającego od umowy z przyczyn o których mowa w pkt 4 Wykonawca zapłaci Zamawiającemu karę umowną w wysokości 15% wynagrodzenia, o którym mowa w § 4 ust. 1.
4. W sytuacji gdy kary umowne nie pokrywają szkody, stronom przysługuje prawo żądania odszkodowania na zasadach ogólnych..
5. W przypadku niedotrzymania terminu zapłaty przez Zamawiającego, Wykonawca będzie mógł domagać się zapłaty odsetek ustawowych za czas pozostawania Zamawiającego w zwłóce.

Gwarancja

§ 8

1. Wykonawca udziela Zamawiającemu gwarancję jakości na wykonany przedmiot umowy.
2. Okres gwarancji wynosi miesiące, liczone od daty odbioru końcowego robót.
3. Wykonawca ponosi odpowiedzialność z tytułu gwarancji jakości za :
 - 1) wady fizyczne zmniejszające wartość użytkową, techniczną i estetyczną wykonanych i odebranych robót budowlanych,
 - 2) usunięcie wad ujawnionych w okresie obowiązywania gwarancji jakości.
4. Wykonawca robót jest odpowiedzialny względem Zamawiającego z tytułu rękojmi, za wady fizyczne robót budowlanych objętych umową i powstałe w okresie trwania rękojmi.
5. W okresie gwarancji i rękojmi Wykonawca jest zobowiązany do nieodpłatnego usuwania zaistniałych wad ujawnionych po odbiorze końcowym, na pierwsze pisemne żądanie Zamawiającego i w terminie wyznaczonym przez Zamawiającego.
6. Termin wyznaczony przez Zamawiającego na usunięcie wad robót budowlanych nie może być krótszy niż 7 dni.
7. W przypadku nie usunięcia wady w wyznaczonym terminie Zamawiający może zastosować kary umowne i zlecić osobie trzeciej usunięcie wad za Wykonawcę i na koszt Wykonawcy, dokonując stosownych potrąceń z zabezpieczenia należytego wykonania umowy.
8. Wykonawca może uwolnić się od odpowiedzialności z tytułu rękojmi za wady fizyczne robót budowlanych, z którymi się nie zgadza, a wady te powstały na skutek wykonania robót ściśle według wskazań Zamawiającego.
9. Uwolnienie od odpowiedzialności nastąpi wówczas, jeżeli Wykonawca uprzedził Zamawiającego pisemnie o grożącym niebezpieczeństwie powstania wad.

Przeglądy gwarancyjne

§ 9

- 1) Przeglądy gwarancyjne są przeprowadzane z inicjatywy Zamawiającego.
- 2) O terminie i ilości przeglądów gwarancyjnych decyduje Zamawiający.
- 3) Przegląd gwarancyjny przeprowadza Zamawiający przy udziale:
 - a) przedstawiciela Wykonawcy,
 - b) innych osób zaproszonych przez Zamawiającego.
- 4) W przypadku nieobecności Wykonawcy lub pozostałych osób spisany protokół jest skuteczny i zostaje przesłany Wykonawcy do realizacji.
- 5) Przegląd gwarancyjny polega na dokonaniu kontroli technicznej przedmiotu zamówienia w zakresie określenia wad ukrytych, przed upływem terminu gwarancji jakości.

Pozostałe przepisy

§ 10

1. Zakazuje się zmian postanowień zawartej Umowy w stosunku do treści oferty, na podstawie której dokonano wyboru Wykonawcy, chyba że konieczność wprowadzenia takich zmian wynika z okoliczności, których nie można było przewidzieć w chwili zawarcia Umowy lub zmiany te są korzystne dla Zamawiającego.
2. Zamawiający może odstąpić od Umowy w razie zaistnienia istotnej zmiany okoliczności powodującej, że wykonanie Umowy nie leży w jego interesie, czego nie można było przewidzieć w chwili jej zawarcia, zawiadamiając o tym wykonawcę na piśmie, w terminie 30 dni od powzięcia

wiadomości o tych okolicznościach. Wówczas Wykonawca może żądać wyłącznie wynagrodzenia należnego z tytułu wykonania części Umowy.

§ 11

Tajemnica i poufność

1. Każda ze stron niniejszej umowy zobowiązuje się, że w czasie jej wykonywania oraz po wykonaniu niniejszej Umowy będzie traktował uzyskane informacje jako poufne oraz zobowiązuje się do ich nieujawniania w jakikolwiek sposób bez pisemnej zgody drugiej strony.
2. Zachowanie poufności nie będzie dotyczyło informacji, która:
 - 1) jest informacją publiczną,
 - 2) stanie się informacją publiczną w inny sposób niż poprzez naruszenie zasady poufności przez którąkolwiek ze stron.
3. Strony zobowiązują się, iż informacje poufne będą wykorzystywane wyłącznie w celach związanych z wykonaniem niniejszej Umowy.
4. Strony zobowiązują się do nieujawniania informacji poufnych osobom trzecim z wyjątkiem:
 - 1) podmiotów upoważnionych pisemnie przez którąkolwiek ze stron,
 - 2) organów i instytucji uprawnionych na podstawie prawa do żądania ujawnienia takiej informacji.

§ 12

W kwestiach nie uregulowanych w niniejszej Umowie mają zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego.

§ 13

Wykonawca nie może bez zgody Zamawiającego przenieść swoich wierzytelności na osobę trzecią.

§ 14

Wszelkie zmiany postanowień Umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

§ 15

Spory powstałe na tle wykonania niniejszej Umowy Strony poddają rozstrzygnięciu Sądu powszechnego właściwego dla siedziby Zamawiającego.

§ 16

Umowę sporządzono w 3 jednobrzmiących egzemplarzach: dwóch dla Zamawiającego i jednym dla Wykonawcy.

WYKONAWCA:

ZAMAWIAJĄCY: