

UMOWA O ROBOTY BUDOWLANE

Nr .../2024

REMONT KLATEK SCHODOWYCH

zawarta pomiędzy:

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

a

.....

w dniu

UMOWA O ROBOTY BUDOWLANE

zostaje zawarta dnia r.

POMIĘDZY:

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

Łukasza Bieńczaka - Prezesa Zarządu
Magdalenę Adamczak - Zastępcę Prezesa Zarządu

zwanym dalej Zamawiającym,

a

.....

NIP, REGON

reprezentowaną przez :

.....

zwanym dalej Wykonawcą

Zamawiający przeprowadził postępowanie o udzielenie zamówienia na:

- Remont klatek schodowych

Postępowanie nr SMP-4/2024.

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

Integralną częścią umowy są :

- 1) Oferta Wykonawcy z dnia r. 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 umowy jest:

Remont klatek schodowych – malowanie w zakresie opisanym w przedmiarze robót, stanowiącym Załącznik nr 1 niniejszej umowy.

2. Zamówienie zawiera m.in. następujące prace:

- a) prace przygotowawcze,
- b) zabezpieczenie istniejącej stolarki drzwiowej i okiennej,
- c) przygotowanie powierzchni,
- d) bruzdowanie ścian pod przewody,
- e) malowanie farbami emulsyjnymi sufitów, ścian oraz spodniej części biegów schodów,
- f) wykonanie paska z farby emulsyjnej o wysokości około 10cm na ścianie na połączeniu z sufitem,

- g) malowanie ścian lakierem – kolorystyka do uzgodnienia z Zamawiającym,
- h) malowanie bocznej części biegów schodowych farbą olejną,
- i) dwukrotne malowanie balustrad schodowych farbą olejną,
- j) odnawianie bezbarwnym, bezwonnym lakierem pochwytów drewnianych z uprzednim szlifowaniem,
- k) wymiana drzwi piwnicznych,
- l) demontaż i montaż drabiny wylazowej na dach,
- m) wykonanie tynków mozaikowych,
- n) wymiana przycisków dzwonekowych,
- o) montaż listew dylatacyjnych,
- p) prace porządkowe.

3. Do zadań Wykonawcy należy również:

- 1) zapewnienie bezproblemowego dostępu lokatorów do mieszkań oraz piwnic.
- 2) Demontaż, zabezpieczenie na czas prowadzenia prac oraz ponowny montaż drobnych elementów np. zawiesia, karnisze, kwietniki, obrazki itp.
- 3) Przedstawienie Zamawiającemu próbek kolorystycznych, wskazanych przez Zamawiającego z wzornika kolorów KABE, wykonanych na wcześniej przygotowanej powierzchni formatu minimum A3 do zatwierdzenia. Próbki powinny zostać przedstawione Zamawiającemu na minimum 14 dni przed malowaniem.

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 należyтым 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 50.000 złotych dla jednej i wszystkich szkód w zakresie wykonania przedmiotu zamówienia.

Termin wykonania zamówienia

§ 3

1. Wykonawca zobowiązuje się wykonać całość zamówienia, o którym mowa w § 1, w terminie do 30.09.2024 r.
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 zł. (słownie: złotych), 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 ureguluje 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 pozostawiania Zamawiającego w zwłóce.

Gwarancja

§ 8

1. Wykonawca udziela Zamawiającemu gwarancję jakości na wykonany przedmiot umowy.
2. Okres gwarancji wynosi miesięcy, 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 wskazówek 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 2 jednobrzmiących egzemplarzach: jednym dla Zamawiającego i jednym dla Wykonawcy.

WYKONAWCA:

ZAMAWIAJĄCY: