

Umowa nr/2024

Zawarta w dniu2024 r., w Redzie pomiędzy:

Spółdzielnią Mieszkaniową w Redzie (84-240), z siedzibą przy ul. Łąkowa 29A, działającą w oparciu o wpis do Krajowego Rejestru Sądowego numerem KRS 0000333978, NIP 588-23-26-751, REGON 220863618, reprezentowaną przez:

1. Dariusza Szczepińskiego - Członka Zarządu,
2. Irenę Mazurowską - Członka Zarządu

zwaną w treści umowy: Zamawiającym,

a

.....

.....

zwaną w dalszej treści umowy: Wykonawcą,

o następującej treści:

§ 1

PRZEDMIOT UMOWY

1. Zamawiający powierza, a Wykonawca przyjmuje do wykonywania:
 - Remont balkonów w budynku przy ul. Spokojnej 39 – szt. 24.
2. Zakres robót remontowych zawarty jest w *Kosztorysie ofertowym* stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej umowy. Ze szczegółowym zakresem robót Wykonawca zapoznał się w trakcie wizji lokalnej, Ponadto uzyskał niezbędne informacje od Zamawiającego, co zostało uwzględnione w ofercie ostatecznej.
3. Roboty dodatkowe mogą być wykonywane na podstawie protokołu konieczności i aneksu do umowy.
4. Zgłoszenie konieczności wykonania robót dodatkowych musi nastąpić przed datą faktycznego ich wykonania pod rygorem utraty prawa do zapłaty.
5. Roboty dodatkowe i zamiennie Wykonawca zobowiązany jest wykonać przy zachowaniu cen, norm, parametrów i standardów wynikających z niniejszej umowy – dane wyjściowe do kosztorysowania, określone w ofercie ostatecznej tzn. z uwzględnieniem upustów udzielonych podczas negocjacji.
6. Roboty dodatkowe i zamiennie zwiększą lub zmniejszą wynagrodzenie Wykonawcy określone w § 2 Umowy.
7. Zamawiający ma prawo do zmniejszenia ilości prac stanowiących przedmiot umowy.

§ 2

FORMA I WYSOKOŚĆ WYNAGRODZENIA

1. Wynagrodzenie ryczałtowe za wykonanie przedmiotu umowy wynosi:
 - Remont balkonów w budynku ul. Spokojnej 39 – szt. 24

Netto	-	zł
8% VAT	-	zł
brutto	-	zł

(słownie brutto zł:.....).
2. Cena ustalona została na podstawie oferty z dnia2024 r. oraz negocjacji przeprowadzonej w dniu2024 r.

§ 3

TERMINY REALIZACJI

1. Realizacja przedmiotu umowy nastąpi do dnia2024 r. z możliwością zmiany z uwagi na niesprzyjające warunki atmosferyczne lub inne nieprzewidziane okoliczności, za zgodą Stron.
2. Wykonawca przystąpi do rozpoczęcia robót w wyznaczonym terminie.
3. Wykonawca zawiadomi administrację Spółdzielni o dniu rozpoczęcia robót celem powiadomienia o tym fakcie mieszkańców. Rozpoczęcie prac na budynku poprzedzone zostanie sporządzeniem protokołu przekazania terenu prowadzenia robót.
4. Wykonawca nie może prowadzić robót w niedziele i święta.
5. Wykonawca na swój koszt wywiezie odpady powstałe w związku z realizacją przedmiotu umowy oraz zabezpieczy przenośne toalety.
6. Roboty obejmujące przedmiot Umowy mogą być prowadzone w godzinach: 7.00 – 19.00

§ 4

ROZLICZENIE ROBÓT

1. Podstawą do wypłaty wynagrodzenia dla Wykonawcy będzie faktura VAT, wystawiona przez Wykonawcę, po dokonaniu bezusterkowego odbioru robót przez Zamawiającego, określonych w § 1 Umowy.
2. Zapłata wynagrodzenia nastąpi przelewem, na rachunek bankowy Wykonawcy, wskazany na fakturze VAT, z zastosowaniem mechanizmu podzielonej płatności, w terminie 21 dni od daty dostarczenia przez Wykonawcę prawidłowo wystawionej faktury, zgodnie z przepisami Ustawy o VAT oraz wszelkimi warunkami określonymi w przepisach podatkowych i rachunkowych.
3. Wykonawca oświadcza, że numer rachunku bankowego wskazany na fakturze VAT, wystawionej w związku z realizacją niniejszej Umowy, jest numerem właściwym dla dokonywania rozliczeń na zasadach podzielonej płatności („split payment”), tj. zgodnie z przepisami ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 1570, z późn. zm.).

§ 5

ZABEZPIECZENIE NALEŻYTEGO WYKONANIA PRZEDMIOTU UMOWY

1. Wykonawca zobowiązany jest do wniesienia w dniu podpisania umowy na remont balkonów, zabezpieczenia należytego wykonania umowy oraz usuwania wad w okresie gwarancji w wysokości 3% wartości brutto umowy tj. Słownie:.....
2. Zabezpieczenie o którym mowa w ust. 1 zostanie wniesione w formie gotówki. Na poczet zabezpieczenia może być zaliczone wadium, pozostała kwota zostanie potrącona z faktury za realizację robót.
3. Zabezpieczenie Wykonawca wpłaci przelewem na konto Zamawiającego w Kaszubskim Banku Spółdzielczym w Wejherowie O/Reda 74 8350 0004 0000 6361 2000 0010.
4. Zwrotu zabezpieczenia Zamawiający dokona po upływie terminu gwarancji w ciągu 30 dni od daty podpisania protokołu z końcowego przeglądu gwarancyjnego.
5. Kwota zabezpieczenia wniesiona w gotówce zwrócona zostanie bez oprocentowania.
6. Zamawiający ma prawo dysponować całą kwotą zabezpieczenia na usunięcie wad w robotach wykonanych na podstawie niniejszej umowy.

§ 6

WYKONANIE ROBÓT

1. Wykonawca wykona przedmiot umowy z materiałów własnych i własnym staraniem.
2. Wykonawca przejmuje pełną odpowiedzialność materialną za szkody powstałe z winy Wykonawcy związane z wykonywaniem robót na rzecz Zamawiającego.
3. Wykonawca zobowiązuje się do należytego wykonania robót.
4. Wykonawca zapłaci Zamawiającemu kary umowne:
 - a. z tytułu odstąpienia od umowy z przyczyn niezależnych od Zamawiającego w wysokości 10 % wynagrodzenia umownego brutto, o którym mowa w § 2 ust. 1 Umowy.

- b. za opóźnienie w realizacji przedmiotu umowy, za każdy dzień opóźnienia 0,5 % od kwoty wskazanej w § 2 ust. 1 Umowy.
 - c. Za opóźnienie w usunięciu wad stwierdzonych przy odbiorze lub w okresie gwarancji w wysokości 0,3% wynagrodzenia umownego za każdy dzień opóźnienia, licząc od ustalonego przez strony terminu usunięcia wad. Po upływie terminu wyznaczonego na usunięcie usterek Zamawiający ma prawo zlecić ich usunięcie osobie trzeciej, a należność zostanie potrącona z kaucji gwarancyjnej. Zlecenie usunięcia wad osobom trzecim nie zwalnia Wykonawcy od udzielonej gwarancji i umownych zobowiązań z wyłączeniem prac wykonanych przez Wykonawcę zastępczego.
5. Zamawiający zastrzega sobie prawo do odszkodowania uzupełniającego przenoszącego wysokość kar umownych do wysokości poniesionej szkody.
 6. Zamawiający zastrzega sobie prawo potrącenia ewentualnych kar umownych z wynagrodzeniem Wykonawcy, na co wykonawca wyraża zgodę.
 7. W przypadku odstąpienia od umowy z winy Wykonawcy Zamawiający ma prawo do zlecenia zastępczego wykonania robót osobie trzeciej na koszt i ryzyko Wykonawcy.
 8. Zamawiający może odstąpić od umowy z winy Wykonawcy, jeżeli Wykonawca:
 - a. wykonuje prace nie przestrzegając przepisów bhp, ppoż., a pomimo zwrócenia pisemnie uwagi na uchybienia w tym zakresie, z wyznaczeniem terminu 3 dniowego do zaprzestania naruszeń, nie zaprzestał naruszeń,
 - b. nie zachowuje należytego porządku i narusza zasady porządku domowego, a pomimo zwrócenia pisemnie uwagi na uchybienia w tym zakresie, z wyznaczeniem terminu 3 dniowego do zaprzestania naruszeń, nie zaprzestał naruszeń,
 - c. nie przystąpi do realizacji przedmiotu umowy do dnia 2024 r.,
 - d. Wykonawca opóźnia się z wykonaniem prac tak dalece, że nie jest prawdopodobne, żeby je ukończyć w terminie umownym, tj. co najmniej o 30 dni w stosunku do terminu wskazanego w § 3 ust. 1 Umowy,
 - e. Wykonawca wykonuje roboty niezgodnie z postanowieniami niniejszej umowy oraz niezgodnie z warunkami technicznymi i normami, instrukcjami producenta, przepisami prawa budowlanego, sztuką budowlaną, a pomimo zwrócenia pisemnie uwagi na uchybienia w tym zakresie, z wyznaczeniem terminu 3 dniowego do zaprzestania naruszeń, nie zaprzestał naruszeń,
 - f. a także gdy w trakcie robót Wykonawca powoduje szkody w mieniu Zamawiającego.

§ 7 GWARANCJA

1. Wykonawca udziela Zamawiającemu gwarancji, jakości na wykonane roboty na okres miesięcy.
2. Okres gwarancji rozpoczyna się w dniu podpisania przez Strony protokołu odbioru robót (bez uwag).
3. Okres gwarancji zostanie przedłużony o czas usunięcia wad, który liczony będzie od daty ich ujawnienia do daty ich usunięcia potwierdzonego protokołem podpisanym przez strony.
4. Ustala się iż końcowy przegląd gwarancyjny zostanie dokonany w terminie 30 dni przed upływem terminumiesięcznej gwarancji pod rygorem utraty prawa do zwrotu kaucji.
5. W okresie gwarancji Wykonawca na swój koszt usunie wszystkie wykryte w tym czasie wady zmniejszające wartość użytkową, techniczną i estetyczną rezultatów prac objętych niniejszą umową.
6. O wykryciu wady w okresie gwarancji Zamawiający obowiązany jest zawiadomić Wykonawcę na piśmie. Po otrzymaniu zawiadomienia, o którym mowa w zdaniu poprzednim, Wykonawca obowiązany jest niezwłocznie podjąć prace mające na celu usunięcie wady nie później niż w ciągu 5 dni roboczych i usunąć je w terminie uzgodnionym z Zamawiającym, nie dłuższym jednak niż 10 dni roboczych, o ile warunki atmosferyczne pozwolą na wykonanie prac w takim czasie. W przypadku niesprzyjających warunków atmosferycznych termin usunięcia wady będzie uzgodniony odrębnie z Zamawiającym.

7. Usunięcie wad powinno być stwierdzone protokolarnie. W przypadku, gdy Zamawiający będzie miał zastrzeżenia do sposobu usunięcia wady, bądź do rezultatu jej usunięcia – zgłosi te zastrzeżenia w protokole. W takim przypadku uważa się, że wada nie została usunięta w terminie.
8. W przypadku nieusunięcia wady w terminie wskazanym w ust. 4 Zamawiający ma prawo usunąć wady na koszt i ryzyko Wykonawcy
9. Zamawiający ma prawo potrącić należności, o których mowa w ust. 8 z kaucji gwarancyjnej, o której mowa w § 5 ust. 1 umowy.
10. Roszczenia z tytułu gwarancji mogą być dochodzone także po upływie terminu gwarancji, jeżeli Zamawiający zgłosi Wykonawcy usunięcie wady w okresie gwarancji.
11. Niezależnie od udzielonej gwarancji, Zamawiającemu przysługują roszczenia z tytułu rękojmi za wady, na zasadach określonych w Kodeksie cywilnym.
12. Niniejsza Umowa stanowi dokument gwarancyjny w rozumieniu przepisu z art. 577² k.c.

§ 8

O BOWIĄZKI WYKONAWCY

Wykonawca zobowiązuje się do:

- 1) Wykonania przedmiotu umowy zgodnie z przepisami prawa, zasadami sztuki budowlanej, wiedzy technicznej oraz Polskimi Normami.
- 2) Przed przystąpieniem do wykonania robót oznakowania placu budowy, zgodnie z przepisami.
- 3) Stosowania odpowiednich materiałów i technologii posiadających wszelkie wymagane przez polskie prawo atesty, aprobaty i oznaczenia oraz dopuszczonych do obrotu i powszechnego lub jednostkowego stosowania w budownictwie; dostarczenie na żądanie Zamawiającego wszelkich wymaganych wyników badań, prób i sprawdzeń materiałów stosowanych w trakcie wykonywania robót; dostarczenia wszelkich wymaganych atestów, certyfikatów i świadectw dopuszczenia dla stosowanych materiałów i technologii; kontroli, jakości.
- 4) W przypadku, gdy wbudowane zostaną materiały inne niż materiały, o których mowa w pkt. 3 Zamawiający wstrzyma zapłatę do czasu wykonania prac przy użyciu materiałów posiadających wymagane świadectwa jakości, atesty, aprobaty. Koszt ponownego wykonania prac obciąża Wykonawcę.
- 5) Zorganizowanego we własnym zakresie i na własny koszt zaplecza budowy (w tym dla pracowników zaplecza sanitarnego) uzgodnionego z Zamawiającym,
- 6) Usuwania powstałych z jego winy wszelkich zniszczeń i zabrudzeń powstających w mieniu Spółdzielni i lokatorów niezwłocznie i na swój koszt.
- 7) Zapewnienia na swój koszt wywozu śmieci i odpadów powstałych w związku z realizacją przedmiotu umowy.
- 8) Utrzymania w trakcie i po zakończeniu prac terenu prowadzenia robót w stanie uporządkowanym, bez zabrudzeń i pozostałości po przeprowadzonych robotach.
- 9) Prowadzenia prac i utrzymania porządku w czasie wykonywania robót w sposób zapewniający bezpieczeństwo budowy i pracujących na niej ludzi zgodnie z przepisami BHP, przeciwpożarowymi i ochrony środowiska.
- 10) Wykonawca odpowiada za odbiór rusztowań i zabezpieczenie terenu wokół prowadzonych robót oraz zapewnia wszelkie materiały niezbędne do realizacji przedmiotu niniejszej umowy we własnym zakresie.
- 11) Wykonawca ponosi odpowiedzialność za szkody przez: niego, jego pracowników i inne osoby którymi się posługuje podczas wykonywania przedmiotu umowy, w związku z tym, przez cały czas trwania umowy Wykonawca zobowiązany jest do posiadania opłaconej polisy ubezpieczeniowej lub innego dokumentu ubezpieczenia potwierdzającego, że posiada ważne w dniu podpisywania umowy ubezpieczenie odpowiedzialności cywilnej deliktowej z tytułu prowadzenia działalności gospodarczej i posiadania mienia (OC deliktowa), kopia polisy OC Wykonawcy stanowi załącznik nr 2 do Umowy.

- 12) Strony ustalają, że za korzystanie energii elektrycznej i wody Wykonawca zostanie obciążony kwotą ryczałtową: za korzystanie z energii elektrycznej w wysokości 500 zł brutto, za korzystanie z wody (zimnej i ciepłej) w wysokości 400 zł brutto.
- 13) Wykonawca zobowiązuje się zachować w bezwzględnej tajemnicy i nie przekazywać, nie ujawniać ani nie wykorzystywać wszelkich informacji dotyczących przedmiotu i zakresu robót, danych o Zamawiającym, które Wykonawca uzyska przy wykonywaniu niniejszej umowy, chyba że ich ujawnienie zażąda uprawniony organ w przewidzianej prawem formie i treści, jednakże tylko w niezbędnym zakresie.
- 14) Wykonawca wyraża zgodę na ujawnienie treści umowy, zgodnie z przepisem z art. 8¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

§ 9

OSOBY REPREZENTUJĄCE STRONY PRZY WYKONYWANIU UMOWY

1. Zamawiający wyznacza przedstawiciela:
Adam Grubba – Specjalista ds. Technicznych, tel.: 516 015 197
2. Wykonawca wyznacza przedstawiciela:
..... tel.:

§ 10

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

1. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego.
2. Ewentualne spory wynikłe na tle wykonania umowy rozstrzygane będą przez sądy powszechne według właściwości siedziby Zamawiającego.
3. Wszelkie zmiany warunków niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
4. Strony zobowiązują się informować w formie pisemnej o każdej zmianie danych adresowych. Brak takiej informacji spowoduje, że korespondencja wysłana na podany w umowie adres uznana będzie za skutecznie dostarczoną.
5. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym egzemplarzu dla każdej ze stron.

Załączniki:

1. Kosztorys ofertowy,
2. Polisa ubezpieczenia OC Wykonawcy.

ZAMAWIAJĄCY:

WYKONAWCA: