

UMOWA O ROBOTY BUDOWLANE Nr _____ /2019

zawarta dnia _____ 2019r. w Woli, pomiędzy:

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Wola” z siedzibą w Woli /kod: 43 – 225/ przy ul. Lipowa 7, prowadząca działalność gospodarczą na podstawie wpisu do Krajowego Rejestru Sądowego przez Sąd Rejonowy w Katowicach – Wschód VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS 0000138135 ; NIP: 638 – 000 – 07 – 58 ; REGON: 001019326
reprezentowana przez:

_____ - _____

_____ - _____
zwana dalej „Zamawiającym”

a :

zwany dalej „Wykonawcą”,

Umowa została zawarta w trybie przetargu nieograniczonego w oparciu o zapisy §3 Regulaminu postępowania przy przeprowadzaniu przetargów na roboty projektowe, remontowo – budowlane, modernizacyjne, konserwacyjne oraz przeglądy w Spółdzielni Mieszkaniowej „Wola”

o następującej treści:

§ 1

1. Wykonawca zobowiązuje się wykonać prace budowlane w Woli pn. „Wymiana pokrycia dachowego w budynku mieszkalnym wielorodzinnym zlokalizowanego przy ul. Słoneczna 16-18 w Woli”, zgodnie z kosztorysem ofertowym opracowanym na bazie specyfikacji technicznej wykonania i odbioru robót, przedmiaru robót, projektu budowlanego.
2. Rozpoczęcie realizacji przedmiotu umowy nastąpi po przekazaniu Wykonawcy terenu budowy przez Zamawiającego, a zakończenie realizacji przedmiotu umowy nastąpi w terminie do dnia 31.10.2019r.
3. Zakończenie realizacji przedmiotu umowy oznacza łącznie:
 - 1) wykonanie robót budowlanych,
 - 2) zgłoszenie ich do odbioru,
 - 3) protokolarny bezusterkowy odbiór robót.
4. Wykonawca zobowiązuje się po wykonaniu zamówienia do zapłaty za zużyte media (energię elektryczną, wodę i odprowadzanie ścieków) kwoty, wyliczonej z uwzględnieniem wskazań liczników (podliczników) i aktualnych cen za energię elektryczną, wodę i odprowadzenie ścieków płaconych przez Zamawiającego dostawcom mediów lub zgodnie z ustalonym uprzednio ryczałtem wynoszącym odpowiednio:
 - 1) _____ kWh,
 - 2) _____ m³jeśli nie będzie możliwe podłączenie podliczników.
5. Faktura za zużyte media zostanie wystawiona przez Zamawiającego, w terminie do 7 dni, od dnia protokolarnego, bezusterkowego odbioru całości robót stanowiących przedmiot umowy.
6. Termin płatności faktury za zużyte media wynosić będzie 30 dni, od dnia protokolarnego, bezusterkowego odbioru całości robót stanowiących przedmiot umowy.

§ 2

1. Zamawiający zobowiązuje się do udostępnienia Wykonawcy w okresie obowiązywania umowy wstępu do budynku określonego w § 1, a nadto zapewnia źródło poboru energii elektrycznej i wody.
2. Zamawiający zobowiązuje się przekazać Wykonawcy teren budowy w dniu podpisania umowy.

§ 3

1. Strony ustaliły, że prace będące przedmiotem umowy wykonane zostaną przy użyciu narzędzi i sprzętu będącego w dyspozycji Wykonawcy oraz dostarczonych przez niego wyrobów budowlanych.
2. Wykonawca uprawnia Zamawiającego do zatrzymania na poczet zabezpieczenia należytego wykonania robót wpłaconego wadium w wysokości 6.000,00 zł. (kaucja należytego wykonania robót).
3. Kaucja należytego wykonania robót zostanie zwrócona Wykonawcy w wartości nominalnej w terminie 7 dni od dnia podpisania przez strony bezusterkowego protokołu odbioru końcowego całości przedmiotu umowy.
4. Wykonawca zobowiązuje się do utrzymania porządku na terenie placu budowy i nie gromadzenia nadmiernych ilości materiałów odpadowych. Wszelkie materiały łatwopalne powinny być usuwane przez Wykonawcę codziennie z terenu budowy. Materiały odpadowe oraz łatwopalne usuwane będą na koszt Wykonawcy.
5. Wyroby budowlane o których mowa w ust. 1 powinny być nowe i odpowiadać co do jakości wymogom określonym w ustawie z 16 kwietnia 2004r. o wyrobach budowlanych (tekst jednolity Dz. U. z 2016r., poz. 1570 z późn. zm).
6. Na każde żądanie Zamawiającego Wykonawca obowiązany jest okazać certyfikaty, atesty wskazanych wyrobów budowlanych.
7. Zamawiający dopuszcza zastosowanie (zgodnie ze złożoną ofertą) innych wyrobów budowlanych pod warunkiem iż posiadają one parametry nie gorsze niż określone w dokumentacji.

§ 4

W przypadku powstania konieczności wykonania prac powodujących utrudnienie komunikacji, 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 terminie 3 dni. Koszty takiego zajęcia obciążają wyłącznie Wykonawcę.

§ 5

1. Wykonawca oświadcza że jest ubezpieczony od odpowiedzialności cywilnej z tytułu prowadzonej działalności i przyjmuje pełną odpowiedzialność cywilną za szkody wyrządzone osobom trzecim oraz w mieniu, w związku z prowadzonymi robotami.
2. Wykonawca zobowiązuje się zabezpieczyć na własny koszt teren placu budowy oraz składowane na nim materiały przed dostępem osób nieupoważnionych.

§ 6

1. Strony ustalają, że za wykonanie przedmiotu umowy Zamawiający zapłaci wynagrodzenie określone w ofercie z dnia _____ 2019r. (data wpływu do siedziby Zamawiającego dnia _____ 2019r. L.dz. ____/2019) w kwocie: _____zł. netto (słownie: _____ netto) + należny podatek VAT 8%, co łącznie daje kwotę brutto w wysokości _____zł. (słownie: _____ brutto).
2. Wynagrodzenie określone w ust. 1 jest wynagrodzeniem kosztorysowym w rozumieniu art. 629 KC. Zawiera ono koszty: wszelkich robót przygotowawczych, porządkowych, projektu, organizacji placu budowy wraz z jego późniejszą likwidacją, koszty utrzymania zaplecza budowy (naprawy, woda, energia elektryczna, telefon), dozoru budowy, koszty związane z odbiorami wykonanych robót.
3. Ostateczne wynagrodzenie wykonawcy ustalone zostanie na podstawie kosztorysu powykonawczego sporządzonego po zakończeniu prac. Ceny jednostkowe robót przyjęte zostaną z kosztorysu ofertowego, a ilości wykonanych robót z książki obmiaru. Ewentualne prace dodatkowe nie ujęte w

kosztorysie ofertowym zostaną wykonane wyłącznie na podstawie protokołu konieczności, odrębnej wyceny i zlecenia tych prac.

4. Zapłata nastąpi w terminie do 30 dni od daty otrzymania faktury na konto Wykonawcy wskazane na fakturze. Wraz z fakturą należy dostarczyć podpisany protokół odbioru robót lub kopie jednostronnego odbioru robót w przypadku, o którym mowa w § 7 ust. 1 umowy.

§ 7

1. Zamawiający przystąpi do odbioru robót w terminie 7 dni od daty zgłoszenia Zamawiającemu przez Wykonawcę gotowości do ich odbioru. W przypadku nie przystąpienia do odbioru robót przez Zamawiającego w powyższym terminie, Wykonawca wyznaczy Zamawiającemu drugi termin odbioru z zachowaniem kolejnych 7 dni. W przypadku, gdy także w tym terminie nie dojdzie do odbioru, Wykonawca upoważniony będzie do odbioru jednostronnego.
2. W trakcie odbioru Zamawiający zobowiązany jest wskazać w protokole wszelkie uchybienia i wady, które Wykonawca uwzględniając wskazówki Zamawiającego usunie i zawiadomi Zamawiającego o ich poprawieniu. Zawiadomienie Wykonawcy świadczy o gotowości przekazania robót. Odbiór robót po usunięciu wad lub usterek nastąpi w trybie opisanym w ust. 1 niniejszego paragrafu.

§ 8

W przypadku wystąpienia robót zanikających lub ulegających zakryciu Zamawiający przystąpi do ich odbioru w terminie 3 dni od dnia pisemnego powiadomienia go przez Wykonawcę o wykonaniu robót zanikających lub ulegających zakryciu, pod rygorem odbioru jednostronnego przez Wykonawcę.

§ 9

1. Strony ustalają, że obowiązującą formę odszkodowania będą stanowiły kary umowne naliczane z następujących tytułów:
 - 1) za zwłokę w wykonaniu przedmiotu umowy Wykonawca zapłaci karę umowną w wysokości 1,0 % wynagrodzenia netto określonego w § 6 ust. 1 za każdy dzień zwłoki,
 - 2) za zwłokę w usunięciu wad ujawnionych przy odbiorze lub w okresie rękojmi Wykonawca zapłaci karę umowną w wysokości 1,0 % wynagrodzenia netto określonego w § 6 ust. 1 za każdy dzień zwłoki,
 - 3) za odstąpienie od umowy bez ważnej przyczyny strona odstępująca zapłaci karę umowną w wysokości 15 % wynagrodzenia netto określonego w § 6 ust. 1.
2. Maksymalna wysokość kar umownych naliczonych z przyczyn określonych w § 9 ust. 1 pkt 1-3 nie może przekroczyć łącznie 30 % wynagrodzenia netto określonego w § 6 ust. 1.
3. Zamawiający może odstąpić od umowy naliczając jednocześnie Wykonawcy karę umowną w wysokości 15% wynagrodzenia netto określonego w § 6 ust. 1, jeżeli Wykonawca nie przystąpił do realizacji prac do połowy okresu przewidzianego do całościowej realizacji przedmiotu umowy.
4. Odstąpienie od umowy i naliczenie kary umownej z przyczyn, o których mowa w ust. 3 nie wymaga od Zamawiającego wcześniejszego dostarczenia Wykonawcy wezwania do podjęcia prac.
5. Okres, o którym mowa w ust. 3 liczy się od dnia protokolarnego przekazania Wykonawcy placu budowy.
6. Przepis ust. 3 stosuje się również w przypadku, gdy Wykonawca:
 - 1) opóźnia się z realizacją prac, w takim stopniu, że istnieje uzasadnione podejrzenie, że nie będzie w stanie ukończyć całości prac przed upływem terminu przewidzianego do całościowego zakończenia przedmiotu umowy. O tym, czy Wykonawca opóźnia się z realizacją prac, w takim stopniu, że istnieje uzasadnione podejrzenie, że nie będzie w stanie ukończyć całości prac przed upływem terminu przewidzianego do całościowego zakończenia przedmiotu umowy jednostronnie decyduje Zamawiający,
 - 2) nienależycie wykonuje przedmiot umowy pomimo wezwania go ze strony Zamawiającego do zaprzestania naruszeń.
7. W przypadku naliczenia zgodnych z umową i wymagalnych kar umownych Zamawiający zastrzega sobie prawo do ich potrącenia z kwoty faktury, w przypadku bezskutecznego upływu terminu zapłaty wystawionej noty, na co Wykonawca niniejszym wyraża zgodę.
8. Strony zastrzegają sobie prawo dochodzenia odszkodowania uzupełniającego przenoszącego wysokość zastrzeżonych kar umownych.
9. Strony nie odpowiadają względem siebie z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania oraz opóźnienia w realizacji, jeżeli nastąpiło to z powodu siły wyższej.

10. Za siłę wyższą uznaje się zjawiska o charakterze zewnętrznym, mające nadzwyczajny charakter nie dające się przewidzieć oraz którym nie można zapobiec. W szczególności są to zdarzenia o charakterze katastrof przyrodniczych lub nadzwyczajne zaburzenia życia zbiorowego. Za siłę wyższą uważa się także zakaz dalszego prowadzenia robót wynikający z prawomocnego orzeczenia sądowego lub administracyjnego.
11. Nie uznaje się za siłę wyższą: strajków w przedsiębiorstwach stron; utraty lub wstrzymania zewnętrznych źródeł finansowania lub pogorszenia sytuacji finansowej z innych przyczyn, w szczególności: wstrzymania lub ograniczenia kredytu przez instytucje finansowe; zmniejszenia podaży wyrobów budowlanych lub urządzeń koniecznych do wykonania przedmiotu umowy trudności w zatrudnieniu pracowników; istotnego wzrostu cen wyrobów budowlanych lub urządzeń.
12. Strony obowiązane są do wzajemnego informowania się o wystąpieniu okoliczności o których mowa w ust. 10 niezwłocznie, nie później jednak niż w terminie trzech dni od dnia, w którym dowiedziały się o tych okolicznościach.

§ 10

1. Wykonawca jest zwolniony z dotrzymania terminu zakończenia robót, o którym mowa w § 1 ust. 2, w przypadku:

- 1) braku współpracy Zamawiającego w odbiorze prac zanikających, pomimo pisemnego zawiadomienia wystosowanego do Zamawiającego o wykonaniu takich prac i konieczności ich odebrania, zgodnie z § 8 umowy,
- 2) działania siły wyższej.

O możliwości wystąpienia opóźnień Wykonawca niezwłocznie zawiadomi Zamawiającego.

2. W przypadku opóźnienia, z przyczyn, o których mowa w ust. 1 pkt 1,2 Wykonawca może od umowy odstąpić i zażądać od Zamawiającego zapłaty za wykonane dotychczas prace. Zapis § 6 ust.3 stosuje się odpowiednio.

§ 11

Wykonawca udziela Zamawiającemu 5 letniej rękojmi na wady fizyczne zgodnie z postanowieniami art. 556 Kodeksu cywilnego.

§ 12

Wykonawca udziela Zamawiającemu 5 letniej gwarancji na całość wykonanych robót budowlanych objętych niniejszą umową.

§ 13

1. Celem pokrycia ewentualnych roszczeń z tytułu rękojmi i gwarancji (kaucja gwarancyjna), Zamawiający z faktury wystawionej przez Wykonawcę potrąci kwotę stanowiącą 1,5% ustalonej wartości netto zamówienia.
2. Zwrot kaucji gwarancyjnej nastąpi bez oprocentowania w terminie 30 dni od dnia upływu okresu rękojmi i gwarancji.
3. Zamawiający z kaucji gwarancyjnej jest uprawniony do potrącenia sobie kosztów zastępczego usunięcia wad stwierdzonych w czasie rękojmi i gwarancji, w razie nie usunięcia wad przez Wykonawcę, jak również wszelkich innych należności przysługujących Zamawiającemu względem Wykonawcy.

§ 14

1. Zamawiający powołuje Inspektora Nadzoru Inwestorskiego w osobie: _____
tel. _____
2. Ustanowiony Inspektor Nadzoru Inwestorskiego działa w ramach obowiązków ustalonych w art. 25 ustawy Prawo budowlane.
3. W przypadku pojawiających się wątpliwości w trakcie wykonywania robót budowlanych opisanych niniejszą umową należy zwrócić się do Inspektora Nadzoru Inwestorskiego wymienionego w ust. 1 powyżej, a ten po konsultacji z Zamawiającym udzieli stosownych wyjaśnień.
4. Wykonawca wyznacza kierownika budowy w osobie: _____ tel. _____

§ 15

W kwestiach nieuregulowanych w niniejszej umowie mają zastosowanie przepisy ustawy z dnia 23 kwietnia 1964r., Kodeks cywilny, ustawy z dnia 7 lipiec 1994r. Prawo budowlane wraz z aktami wykonawczymi ustawy z dnia 16 kwiecień 2004r. o wyrobach budowlanych oraz wszelkie inne akty prawne nie ujęte w niniejszym paragrafie a których stosowanie jest koniecznym do prawidłowego wykonania przedmiotu umowy.

§ 16

Wymienione w treści umowy załączniki stanowią integralną część umowy.

§ 17

Wszelkie zmiany postanowień umowy wymagają dla swej ważności formy pisemnej pod rygorem nieważności.

§ 18

1. Ewentualne spory mogące powstać na tle realizacji umowy, strony zobowiązują się rozstrzygać polubownie, w drodze dwustronnych negocjacji.
2. W przypadku niemożliwości rozstrzygnięcia sporu, w sposób opisany w § 18 ust. 1 właściwym do jego rozstrzygnięcia będzie sąd miejscowo właściwy dla siedziby Zamawiającego.

§ 19

Umowa sporządzona została w 3 jednobrzmiących egzemplarzach, z czego 2 egzemplarze dla Zamawiającego, 1 egzemplarz dla Wykonawcy.

Zamawiający:

Wykonawca: