

UMOWA O ROBOTY BUDOWLANE Nr _____ /2023

zawarta dnia _____ 2023r. 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 prowadzonego przez Sąd Rejonowy Katowice – Wschód w Katowicach 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 § 2 pkt 1 w związku z § 5 i następne Regulaminu postępowania przy przeprowadzaniu przetargów na roboty projektowe, remontowo – budowlane, modernizacyjne, konserwacyjne oraz przeglądy w Spółdzielni Mieszkaniowej „Wola”

o następującej treści:

PRZEDMIOT UMOWY

§ 1

1. Na mocy niniejszej umowy Zamawiający zleca, a Wykonawca przyjmuje do wykonania realizację inwestycji pn. „Wymiana pokrycia dachowego w budynku mieszkalnym wielorodzinnym zlokalizowanym przy ul. Słoneczna 16-18 w Woli”.
2. Wykonawca oświadcza, że zapoznał się ze stanem technicznym nieruchomości, na której roboty budowlane mają być wykonywane i nie wnosi w tym zakresie żadnych zastrzeżeń.

OBOWIĄZKI WYKONAWCY

§ 2

1. Wykonawca oświadcza, że znane mu są warunki techniczno-budowlane związane z wykonaniem przedmiotu umowy oraz że posiada wszystkie wymagane prawem uprawnienia i kwalifikacje niezbędne do prawidłowego jego wykonania.
2. Wykonawca zobowiązuje się w szczególności:
 - 1) wykonać przedmiot umowy przy użyciu narzędzi i sprzętu będącego w dyspozycji Wykonawcy oraz dostarczonych przez niego wyrobów budowlanych, z należytą starannością i rzetelnością wynikającą z zawodowego charakteru prowadzonej działalności gospodarczej,
 - 2) wykonać przedmiot umowy zgodnie z projektem budowlanym, STWiORB, kosztorysem ofertowym opracowanym na bazie przedmiaru robót i obowiązujących przepisów prawa, instrukcjami wykonawczymi producentów materiałów i urządzeń oraz zasadami współczesnej wiedzy technicznej,
 - 3) przy realizacji umowy stosować nowe materiały budowlane, które odpowiadać będą co do jakości wymogom określonym w ustawie z 16 kwietnia 2004 r. o wyrobach budowlanych (tekst jednolity Dz. U. z 2021r., poz. 1213), a na każde żądanie Zamawiającego okazać certyfikaty, atesty wskazanych wyrobów budowlanych; Zamawiający dopuszcza zastosowanie (zgodnie ze złożoną ofertą) innych wyrobów budowlanych pod warunkiem iż posiadają one parametry nie gorsze niż

- określone w dokumentacji projektowej,
- 4) wykonać przedmiot umowy pracownikami gwarantującymi wysoką jakość robót, pod nadzorem personelu technicznego posiadającego wymagane przepisami prawa przygotowanie zawodowe do pełnienia samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie,
 - 5) prowadzić stałą kontrolę jakości wykonywanych robót,
 - 6) utrzymywać plac budowy i zaplecze, stale kontrolować organizację i prowadzenie robót zgodnie z przepisami BHP i p-poż.,
 - 7) utrzymywać porządek na terenie placu budowy i nie gromadzić nadmiernych ilości materiałów odpadowych - wszelkie materiały łatwopalne powinny być usuwane przez Wykonawcę z terenu budowy codziennie,
 - 8) usunąć z placu budowy i zaplecza robót wszelkie materiały odpadowe, w tym łatwopalne, na swój koszt.
3. Wykonawca zobowiązuje się do pokrycia kosztów zużytych mediów (energia elektryczna, woda i odprowadzanie ścieków) wyliczonych z uwzględnieniem wskazań liczników (podliczników) i aktualnych cen za energię elektryczną, wodę i odprowadzanie ścieków płaconych przez Zamawiającego dostawcom mediów lub zgodnie z ustalonym uprzednio ryczałtem wynoszącym odpowiednio:
- 1) _____ kWh,
 - 2) _____ m³
- jeśli nie będzie możliwe podłączenie podliczników.
- Faktura za zużyte media zostanie wystawiona przez Zamawiającego, w terminie do 7 dni, od dnia protokolarnego odbioru całości robót stanowiących przedmiot umowy. Rozliczenie należności za media nastąpi poprzez potrącenie kwoty należnej z tego tytułu Zamawiającemu z wynagrodzenia Wykonawcy.
4. Począwszy od daty przekazania Wykonawcy terenu budowy, na którym przedmiot umowy ma zostać wykonany, do czasu protokolarnego przekazania przedmiotu umowy Zamawiającemu, Wykonawca ponosi pełną odpowiedzialność zarówno za teren budowy jak i zgromadzone na nim ruchomości. Wykonawca zobowiązany jest zabezpieczyć teren budowy przed wstępem osób nieuprawnionych, utrzymywać na nim porządek, a w przypadku powstania szkody pokryć ją w pełnej wysokości. Wykonawca ponosi pełną odpowiedzialność za szkody wyrządzone podczas lub przy okazji wykonywania robót osobom trzecim, w tym pracownikom Zamawiającego, oraz za szkody powstałe na terenie nieruchomości, w budynkach i budowlach, jak również uszkodzenia sprzętu i wyposażenia Zamawiającego.

OBOWIĄZKI ZAMAWIAJĄCEGO

§ 3

Zamawiający zobowiązuje się:

1. udostępnić Wykonawcy teren budowy w dniu podpisania umowy,
2. wraz z placem budowy udostępnić Wykonawcy teren niezbędny do zorganizowania zaplecza robót,
3. umożliwić Wykonawcy podłączenie do mediów,
4. udzielić wskazanym przez Wykonawcę osobom stosownych pełnomocnictw jakie okażą się niezbędne dla prawidłowego wykonania przedmiotu umowy,

TERMIN REALIZACJI ROBÓT

§ 4

1. Rozpoczęcie realizacji przedmiotu umowy nastąpi po przekazaniu Wykonawcy placu budowy przez Zamawiającego, a zakończenie realizacji przedmiotu umowy nastąpi w terminie do dnia 29.09.2023r.
2. Zakończenie robót oznacza łącznie:
 - 1) wykonanie robót budowlanych,
 - 2) zgłoszenie ich do odbioru,
 - 3) protokolarny bezusterkowy odbiór robót.
3. Zmiana terminu wykonania robót, wskazanego w ust. 1 niniejszego paragrafu, nastąpić może jedynie za zgodą Zamawiającego i wymaga aneksu do umowy, chyba że:
 - 1) zachodzi konieczność wykonania robót dodatkowych zleconych przez Zamawiającego – o czas wykonania tychże robót,
 - 2) wystąpią zdarzenia o charakterze nadzwyczajnym, do zaistnienia których Strony się nie przyczyniły, których nie mogły przewidzieć w chwili podpisania umowy i którym nie mogły zapobiec (powódzie, trzęsienia ziemi, embarga, epidemie, działania zbrojne), powodujące iż wykonanie umowy stało się niemożliwe w całości lub w części – o czas ich trwania.

ODBIÓR ROBÓT

§ 5

1. Zamawiający przystąpi do odbioru robót w terminie 7 dni od daty zgłoszenia Zamawiającemu przez Wykonawcę gotowości do ich odbioru.
2. Zamawiający może korzystać w trakcie dokonywania odbioru z opinii rzeczoznawców.
3. Jeżeli w trakcie odbioru okaże się, że prace nie zostały wykonane w pełnym, umówionym zakresie lub wykonane zostały przez Wykonawcę w sposób wadliwy, Zamawiający może:
 - 1) odmówić odbioru i wyznaczyć Wykonawcy termin nie krótszy niż 3 dni na ich usunięcie. W przypadku bezskutecznego upływu określonego terminu Zamawiający nabędzie prawo do obniżenia wynagrodzenia Wykonawcy o kwotę niezbędną do ich usunięcia i uzyskania celu określonego umową. Koszt usunięcia wad określony zostanie przez rzeczoznawcę na zlecenie Zamawiającego, przy czym koszt opinii zobowiązany będzie pokryć Wykonawca. W takim wypadku Wykonawca uprawniony będzie do wystawienia faktury po usunięciu wad i bezusterkowym odbiorze robót, stwierdzonym protokołem, a w przypadku nieusunięcia wad w określonym terminie - po sporządzeniu opinii, na kwotę pomniejszoną o koszt opinii i koszt usunięcia wad określony przez rzeczoznawcę lub porozumieniem stron w tej kwestii,
 - 2) dokonać odbioru i uzgodnić z Wykonawcą termin ich usunięcia. W przypadku bezskutecznego upływu ustalonego terminu Zamawiający nabędzie prawo do zlecenia wykonania prac niezbędnych do usunięcia wad osobie trzeciej na koszt Wykonawcy. W razie wątpliwości zakres i wartość prac niezbędnych do usunięcia wad określone zostaną przez rzeczoznawcę na zlecenie Zamawiającego, przy czym koszt opinii zobowiązany będzie pokryć Wykonawca. W takim wypadku Wykonawca uprawniony będzie do wystawienia faktury po usunięciu wad i bezusterkowym odbiorze robót, stwierdzonym protokołem, a w przypadku nieusunięcia wad w uzgodnionym terminie - po wykonaniu prac przez osobę trzecią lub sporządzeniu opinii przez rzeczoznawcę, na kwotę pomniejszoną o koszt usunięcia wad przez osobę trzecią lub koszt opinii i koszt usunięcia wad określony przez rzeczoznawcę lub porozumieniem stron w tej kwestii,
 - 3) dokonać odbioru oraz obniżyć wynagrodzenie Wykonawcy o kwotę niezbędną do ich usunięcia i uzyskania celu określonego umową. Koszt usunięcia wad określony zostanie przez rzeczoznawcę na zlecenie Zamawiającego, przy czym koszt opinii zobowiązany będzie pokryć Wykonawca. W takim wypadku Wykonawca uprawniony będzie do wystawienia faktury po sporządzeniu opinii, na kwotę pomniejszoną o koszt opinii i koszt usunięcia wad określony przez rzeczoznawcę lub porozumieniem stron w tej kwestii.
4. W przypadku nie przystąpienia do odbioru robót przez Zamawiającego w terminie wskazanym w ust. 1, Wykonawca wyznaczy Zamawiającemu drugi termin odbioru z zachowaniem kolejnych 7 dni. W przypadku, gdy także w tym terminie Zamawiający nie przystąpi do odbioru, Wykonawca upoważniony będzie do odbioru jednostronnego.
5. Data wskazana w protokole odbioru robót jest datą przejęcia przez Zamawiającego od Wykonawcy terenu robót.
6. W przypadku wystąpienia robót zanikających lub ulegających zakryciu Zamawiający przystąpi do ich odbioru w terminie 3 dni roboczych od dnia pisemnego powiadomienia go przez Wykonawcę o wykonaniu robót zanikających lub ulegających zakryciu, pod rygorem odbioru jednostronnego przez Wykonawcę.

WYNAGRODZENIE WYKONAWCY

§ 6

1. Strony ustalają, że za wykonanie przedmiotu umowy Zamawiający zapłaci wynagrodzenie określone w ofercie z dnia _____ 2023r. (data wpływu do siedziby Zamawiającego dnia _____ 2023r. L.dz. ____/2023) w kwocie: _____ zł. netto (słownie: _____ netto) + należny VAT 8%, co łącznie daje kwotę brutto w wysokości _____ zł. (słownie: _____ brutto).
2. Zapłata części wynagrodzenia w kwocie 330.000,00zł. brutto przedmiotu umowy o którym mowa w § 1 pomniejszona o wartość kaucji gwarancyjnej (§ 8 ust. 1 umowy) nastąpi w terminie do 30 dni od daty otrzymania prawidłowo sporządzonej faktury na konto Wykonawcy wskazane w fakturze. Wraz z fakturą należy dostarczyć podpisany protokół odbioru robót lub kopię jednostronnego odbioru robót w przypadku, o którym mowa w § 5 ust. 4 umowy. Pozostała część wynagrodzenia płatna będzie w 60 równych ratach miesięcznych płatnych w terminie do 30-go dnia każdego kolejnego miesiąca kalendarzowego począwszy od miesiąca następującego po miesiącu w którym nastąpi zapłata kwoty stanowiącej wartość 330.000,00zł. brutto przedmiotu umowy. Zamawiający zapłaci ostatnią ratę w wysokości odpowiadającej faktycznie brakującej kwocie.
3. 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. 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 nieujęte w kosztorysie ofertowym zostaną wykonane wyłącznie na podstawie protokołu konieczności, odrębnej wyceny i zlecenia tych prac.

ZABEZPIECZENIE NALEŻYTEGO WYKONANIA UMOWY

§ 7

1. Wykonawca upoważnia Zamawiającego do zatrzymania na poczet zabezpieczenia należytego wykonania robót wpłaconego wadium w wysokości 12.000,00 zł (kaucja należytego wykonania robót).
2. Kaucja zostanie zwrócona Wykonawcy w wartości nominalnej w terminie 7 dni od dnia podpisania przez strony bezusterkowego protokołu odbioru końcowego całości przedmiotu umowy.

§ 8

1. Celem pokrycia ewentualnych roszczeń Zamawiającego z tytułu rękojmi i gwarancji, Zamawiający z faktury wystawionej przez Wykonawcę zatrzyma kwotę stanowiącą 1,5% ustalonej wartości netto zamówienia (kaucja gwarancyjna).
2. Zwrot kaucji gwarancyjnej nastąpi bez oprocentowania w terminie 30 dni od dnia upływu okresu rękojmi i gwarancji, z zastrzeżeniem zapisów ust. 3.
3. Zamawiający uprawniony będzie do pokrycia z kaucji gwarancyjnej 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.

§ 9

Wykonawca oświadcza że jest ubezpieczony od odpowiedzialności cywilnej z tytułu prowadzonej działalności gospodarczej i zobowiązuje się posiadać takie ubezpieczenie do czasu upływu okresu gwarancji i rękojmi udzielonych na wykonane przezeń roboty.

KARY UMOWNE I ODSTĄPIENIE OD UMOWY

§ 10

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 § 10 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 robot 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.

RĘKOJMIA I GWARANCJA

§ 11

1. Wykonawca udziela Zamawiającemu 5 letniej rękojmi na wady fizyczne zgodnie z postanowieniami art. 556 i następnego Kodeksu cywilnego.
2. O stwierdzeniu wady Zamawiający powiadomi Wykonawcę pisemnie w wersji tradycyjnej lub elektronicznie (e-mail) wzywając go do nieodpłatnego jej usunięcia. W przypadku gdy Wykonawca nie usunie wady w terminie uzgodnionym z Zamawiającym, nie dłuższym niż 21 dni licząc od dnia zgłoszenia wady, Zamawiający upoważniony będzie do zlecenia usunięcia wad osobom trzecim na koszt i ryzyko Wykonawcy.
3. Powyższe nie wyłącza korzystania przez Zamawiającego z innych uprawnień z tytułu rękojmi określonych przepisami prawa.

§ 12

1. Wykonawca udziela Zamawiającemu 5 letniej gwarancji na całość wykonanych robót budowlanych objętych niniejszą umową i zastosowanych materiałów.
2. Strony postanowiły że forma, termin zgłoszenia przez Zamawiającego usterki w okresie gwarancji, oraz sposób jej usunięcia jest identyczny jak w przypadku rękojmi opisanej w § 11 ust. 2 umowy.

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 13

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. _____

§ 14

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.

§ 15

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

§ 16

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 § 16 ust. 1 właściwym do jego rozstrzygnięcia będzie sąd miejscowo właściwy dla siedziby Zamawiającego.

§ 17

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

Zamawiający:

Wykonawca: