

UMOWA O ROBOTY BUDOWLANE Nr _____ /2024

zawarta dnia _____ 2024r. 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 następnym 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. „Zagospodarowanie terenu osiedla mieszkaniowego Wola II – Etap I”.
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.

OBYWIAŹKI 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, kosztorysem ofertowym opracowanym na bazie 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 projekcie technicznym,

- 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 w stanie wolnym od przeszkód oraz 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 ryczałem 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

1. Zamawiający zobowiązuje się udostępnić Wykonawcy teren budowy w dniu podpisania umowy.
2. Ponadto Zamawiający zobowiązuje się:
 - 1) wraz z placem budowy udostępnić Wykonawcy teren niezbędny do zorganizowania zaplecza robót,
 - 2) umożliwić Wykonawcy podłączenie do mediów,
 - 3) 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 terenu budowy przez Zamawiającego, a zakończenie realizacji przedmiotu umowy nastąpi w terminie do dnia 31.10.2024r.
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 (m.in. powódzie, trzęsienia ziemi, embarga, epidemie, strajki, 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 _____ 2024r. (data wpływu do siedziby Zamawiającego dnia _____ 2024r. L.dz. ____/2024) w kwocie: _____ zł. netto (słownie: _____ netto) + należny podatek VAT 23%, co łącznie daje kwotę brutto w wysokości _____ zł. (słownie: _____ brutto).
2. Zapłata wynagrodzenia 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 § 5 ust. 4 umowy.
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), dozоровania 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 4.000,00 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% 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 rękojmi i gwarancji udzielonych na wykonane przezeń roboty. Ponadto Wykonawca zobowiązuje się udostępnić Zamawiającemu potwierdzoną za zgodność z oryginałem kopie polisy na każde żądanie.

KARY UMOWNE

§ 10

1. Strony ustalają, że obowiązującą formę odszkodowania będą stanowiły kary umowne naliczane z następujących tytułów:
 - 1) za opóźnienie w wykonaniu przedmiotu umowy Wykonawca zapłaci karę umowną w wysokości 1,0 % wynagrodzenia netto określonego w § 6 ust. 1 za każdy dzień opóźnienia,
 - 2) za opóźnienie 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 opóźnienia.
2. Maksymalna wysokość kar umownych naliczonych z przyczyn określonych w ust. 1 nie może przekroczyć łącznie 30 % wynagrodzenia netto określonego w § 6 ust. 1.
3. Zapłata kary umownej nie wyłącza możliwości dochodzenia odszkodowania na zasadach ogólnych w przypadku gdy szkoda poniesiona przez Zamawiającego przekroczy wysokość kary.
4. W przypadku opóźnienia w płatności wynagrodzenia Zamawiający zapłaci Wykonawcy odsetki ustawowe.

ODSTĄPIENIE OD UMOWY

§ 11

1. Jeżeli Wykonawca:
 - 1) nie przystąpił do realizacji prac do połowy okresu przewidzianego do całościowej realizacji przedmiotu umowy,
 - 2) opóźnia się z rozpoczęciem lub realizacją robót tak dalece, że nie jest prawdopodobne, żeby zdołał je ukończyć w czasie umówionymZamawiający może bez wyznaczania terminu dodatkowego od umowy odstąpić jeszcze przed upływem terminu do wykonania przedmiotu umowy.
2. Prawo do odstąpienia od umowy przysługiwać będzie Zamawiającemu także w przypadku wykonywania przez Wykonawcę robót w sposób rażąco sprzeczny z umową, pod warunkiem wcześniejszego wezwania Wykonawcy do zmiany sposobu ich wykonywania i bezskutecznego upływu zakreślonego Wykonawcy w tym celu przez Zamawiającego terminu.
3. W przypadku odstąpienia od umowy przez Zamawiającego z przyczyn leżących po stronie Wykonawcy, Wykonawca zobowiązany będzie do zapłaty na rzecz Zamawiającego kary umownej w wysokości 15 % wynagrodzenia wskazanego w § 6 ust. 1 umowy. Zapłata kary umownej nie wyłącza możliwości dochodzenia odszkodowania na zasadach ogólnych w przypadku gdy szkoda poniesiona przez Zamawiającego przekroczy wysokość kary.

RĘKOJMIA I GWARANCJA

§ 12

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

§ 13

- Wykonawca udziela Zamawiającemu:
 - 2 letniej gwarancji na zastosowane materiały,
 - 5 letniej gwarancji na całość wykonanych przez siebie robót budowlanych objętych przedmiotem umowy.
- O stwierdzeniu wady Zamawiający powiadomi Wykonawcę pisemnie, telefonicznie lub mailem, wzywając go do nieodpłatnego jej usunięcia. W przypadku gdy Wykonawca nie usunie wad 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.
- Powyższe nie wyłącza korzystania przez Zamawiającego z innych uprawnień z tytułu rękojmi określonych przepisami prawa.

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 14

- Zamawiający powołuje Inspektora Nadzoru Inwestorskiego w osobie: _____ tel. _____
- Ustanowiony Inspektor Nadzoru Inwestorskiego działa w ramach obowiązków ustalonych w art. 25 ustawy Prawo budowlane.
- 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.
- 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

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

§ 17

- Ewentualne spory mogące powstać na tle realizacji umowy, strony zobowiązują się rozstrzygać polubownie, w drodze dwustronnych negocjacji.
- W przypadku niemożliwości rozstrzygnięcia sporu w sposób opisany w § 17 ust. 1 właściwym do jego rozstrzygnięcia będzie sąd miejscowo właściwy dla siedziby Zamawiającego.

§ 18

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

Zamawiający:

Wykonawca: