

UMOWA NR/ /2022

zawarta w dniu r w Wałbrzychu pomiędzy:

Spółdzielnią Mieszkaniową „Podzamcze” w Wałbrzychu, al. Podwale 1, 58-316 Wałbrzych, wpisaną do rejestru przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia Fabrycznej we Wrocławiu, IX Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000107812 zwaną dalej **Zamawiającym** w imieniu, której działają:

1. **Prezes Zarządu – mgr Tadeusz Choczaj**
2. **Zastępca Prezesa ds. Technicznych – inż. Ryszard Grocholski**
3. **Zastępca Prezesa Główny Księgowy – mgr Barbara Majka**

z jednej strony, a

.....

zwaną w dalszym tekście **Wykonawcą** w imieniu, której działa:

1.

§ 1.

Strony zawierają niniejszą umowę na podstawie:

- postępowania przetargowego przeprowadzonego w trybie PRZETARGU NIEOGRANICZONEGO zgodnie z Regulaminem udzielania zamówień w Spółdzielni Mieszkaniowej „Podzamcze” w Wałbrzychu będącego załącznikiem do Uchwały Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Podzamcze” w Wałbrzychu nr 2/5/2020 z dnia 20.02.2020 r.
- Uchwały nr 5/28/2022 Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Podzamcze” w Wałbrzychu, z dnia 31 stycznia 2022r.
- Decyzji Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Podzamcze” w Wałbrzychu z dnia (Protokół z posiedzenia Zarządu nr ...)

§ 2.

1. Przedmiotem umowy jest wykonanie remontu węzła ciepłego i wymiana instalacji centralnego ogrzewania w budynku mieszkalnym przy ul. Senatorskiej 3-21 (klatki nr 3-9) w Wałbrzychu w ramach zadania pod nazwą: **„Remont: Termomodernizacja budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Senatorskiej 3-21 (klatki nr 3-9) w Wałbrzychu – branża instalacyjna”** – w zakresie rzeczowym wynikającym z kosztorysu ofertowego, który stanowi integralną część umowy.
2. Zakres prac wchodzących w przedmiot umowy obejmuje przede wszystkim:
 - remont węzła ciepłego zlokalizowanego w klatce nr 5 wraz z niezbędnymi robotami budowlanymi oraz instalacją elektryczną
 - wymiana instalacji c.o. (leżaków) na poziomie piwnic (klatki nr 3-9)
3. Zadanie określone w ust.1 niniejszego paragrafu będzie realizowane zgodnie z niżej wymienionymi dokumentami stanowiącymi integralną część umowy, które będą odczytywane i interpretowane w następującej kolejności:
 - umowa
 - projekt budowlany/wykonawczy
 - audyt energetyczny
 - dokumentacja ofertowa
 - informacja o warunkach bezpieczeństwa i ochrony zdrowia

§ 3.

1. Ustala się następujące terminy realizacji przedmiotu umowy:
 - **rozpoczęcie** -
 - **zakończenie** - remont węzła ciepłego – **do 15.12.2022r.**
całość zadania- **do 30.10.2023r.**
2. Szczegółowe terminy wykonania przedmiotu umowy i poszczególnych elementów rozliczeniowych robót wynikać będą z Harmonogramu rzeczowo-finansowego realizacji zadania, który po uzgodnieniu przez strony, stanowić będzie integralną część umowy.

3. Harmonogram rzeczowo-finansowy (w układzie miesięcznym) opracuje Wykonawca i przedłoży do akceptacji Zamawiającemu w ciągu 7 dni licząc od daty zawarcia umowy.
4. Podane w harmonogramie rzeczowo-finansowym terminy zakończenia poszczególnych elementów rozliczeniowych robót są wiążące i w przypadku ich nie dotrzymania Zamawiający będzie mógł naliczać kary zgodnie z § 14 ust.2 pkt.b.2. niniejszej umowy.

§ 4.

1. Zamawiający zobowiązuje się do:
 - a) przekazania Wykonawcy placu budowy
 - b) odbioru wykonanych robót określonych w umowie,
 - c) zapłaty wynagrodzenia Wykonawcy robót za wykonane i odebrane roboty.
2. Wykonawca zobowiązuje się do:
 - wykonania przedmiotu umowy zgodnie z § 2 pkt. 3 niniejszej umowy i jego przekazania Zamawiającemu oraz natychmiastowego zawiadomienia Zamawiającego o wadach lub brakach w otrzymanej dokumentacji,
 - do zawarcia umów ubezpieczeniowych zgodnie z § 5 niniejszej umowy,
 - poniesienia wszelkich kosztów z tytułu szkód, które mogą zaistnieć w związku z określonymi zdarzeniami losowymi oraz od odpowiedzialności cywilnej – powyższe dotyczy:
 - robót, obiektów, urządzeń oraz wszelkiego mienia ruchomego związanego bezpośrednio z wykonywaniem robót
 - odpowiedzialności cywilnej za szkody oraz następstwa nieszczęśliwych wypadków dotyczących pracowników i osób trzecich, a powstałych w związku z prowadzonymi robotami,
 - ochrony przed uszkodzeniem i kradzieżą prowadzonych przez siebie robót oraz powierzonego mu do ich realizacji mienia, aż do momentu odbioru i przekazania w użytkowanie,
 - poniesienia pełnej odpowiedzialności materialnej za szkody związane z realizacją przedmiotu umowy, wynikłe dla Zamawiającego w okresie od podpisania umowy do odbioru ostatecznego,
 - pokrycia kosztów organizacji i funkcjonowania terenu budowy, w tym:
 - zabezpieczenia terenu budowy – ogrodzenie, tablice informacyjne itp.
 - wywieżenia i składowania materiałów rozbiórkowych,
 - opłaty za wysypisko
 - zużycia mediów niezbędnych do prowadzenia robót oraz kosztów mierników i liczników,
 - prowadzenia dziennika budowy i udostępnianiu go Zamawiającemu celem dokonywania wpisów i potwierdzeń,
 - przestrzegania przepisów bhp i ppoż. i postanowień planu bezpieczeństwa i ochrony zdrowia, który kierownik budowy ma obowiązek sporządzić przed rozpoczęciem budowy, z uwzględnieniem obowiązujących zaleceń obowiązujących na dany czas
 - zapewnienia kadry i nadzoru z wymaganymi uprawnieniami oraz sprzętu spełniającego wymagania norm technicznych,
 - informowania inspektorów nadzoru, kiedy roboty zanikające lub ulegające zakryciu będą gotowe do odbioru,
 - utrzymywania terenu budowy w stanie wolnym od przeszkód komunikacyjnych oraz usuwania i składowania wszelkich urządzeń pomocniczych i zbędnych materiałów, odpadów i śmieci,
 - zachowania bezpieczeństwa i interesów osób trzecich, w tym m.in. zabezpieczenia komunikacji pieszej i komunikacji samochodowej lokalnej,
 - uporządkowania terenu budowy w ciągu 5 dni od zakończenia robót.

§ 5.

1. Wykonawca zobowiązuje się do zawarcia umów ubezpieczeniowych w następującym zakresie:
 - a) od odpowiedzialności cywilnej za szkody i następstwa nieszczęśliwych wypadków wszystkich osób uprawnionych do przebywania na terenie budowy oraz osób trzecich, a powstałych w związku z prowadzonymi robotami budowlanymi, w tym także ruchem pojazdów mechanicznych
 - b) od kradzieży materiałów i sprzętu znajdującego się na terenie budowy, od ognia, powodzi i innych zdarzeń losowych, działania osób trzecich w odniesieniu do robót, obiektów, budowli, materiałów i sprzętu związanych z prowadzeniem robót
 - c) od zniszczenia własności prywatnej, spowodowanej działaniem lub niedopatrzaniem Wykonawcy
2. Wykonawca przedłoży polisy i dokumenty ubezpieczeniowe Zamawiającemu do wglądu w ciągu 14 dni kalendarzowych od daty podpisania umowy lecz nie później niż w dniu rozpoczęcia robót.

§ 6.

1. Materiały i urządzenia wykorzystane do wykonania przedmiotu zamówienia powinny odpowiadać co do jakości wymogom wyrobów dopuszczonych do obrotu i stosowania w budownictwie.

2. Na każde żądanie Zamawiającego /inspektora nadzoru / Wykonawca zobowiązany jest okazać w stosunku do wskazanych materiałów dokument potwierdzający spełnienie wymagań Ustawy o wyrobach budowlanych z dnia 16 kwietnia 2004 r (Dz.U.nr 92, poz.881 z póź. zm.)

§7.

1. Zamawiający ustanawia:
 - osobę odpowiedzialną za koordynację robót: /imię, nazwisko i nr tel/
 - inspektora nadzoru w osobie – /imię, nazwisko i nr tel/
2. Wykonawca ustanawia:
 - osobę odpowiedzialną za realizację zadania – /imię, nazwisko i nr tel/
 - kierownika robót w osobie – /imię, nazwisko i nr tel/

§ 8.

Jeżeli Wykonawca wykonuje przedmiot umowy w sposób wadliwy, albo sprzeczny z umową, Zamawiający może wezwać Go pisemnie do zmiany sposobu wykonania i wyznaczyć mu w tym celu odpowiedni termin. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego terminu, Zamawiający może:

- a) powierzyć poprawienie przedmiotu umowy innej firmie na koszt Wykonawcy.
- b) powierzyć dalsze wykonanie przedmiotu umowy innej firmie.

§ 9.

1. Wykonawca udziela gwarancji jakości na okres miesięcy licząc od daty odbioru końcowego przedmiotu umowy.
2. Usuwanie ujawnionych w okresie gwarancji usterek lub wad dotyczących wykonanych prac w ramach przedmiotu umowy określonego w § 2 ust.1 niniejszej umowy, będzie następować:
 - 2.1 w możliwie najkrótszym terminie nie przekraczającym 12 godzin, licząc od godziny powzięcia informacji przez Wykonawcę, w przypadku wad, które:
 - a) wymagają natychmiastowego usunięcia w celu zabezpieczenia przed większymi szkodami w obiekcie
 - b) stwarzają zagrożenie zdrowia i mienia osób trzecich
 - 2.2 w terminie określonym w protokole z przeglądu gwarancyjnego lub odbioru ostatecznego.
3. Oprócz uprawnień wynikających z udzielonej gwarancji, Zamawiającemu przysługują uprawnienia z tytułu rękojmi, zgodnie z kodeksem cywilnym

§ 10.

1. Strony ustalają, że za wykonanie przedmiotu umowy, Zamawiający zapłaci Wykonawcy wynagrodzenie ryczałtowe brutto, niezmiennie przez cały okres realizacji.
2. Wartość wynagrodzenia brutto (z podatkiem VAT) ustala się na kwotę:..... zł (słownie: złotych/100), tj. zł (wartość netto) plus zł (podatek VAT)
3. Wykonawca stwierdza, że przed podpisaniem umowy dokonał wizji budynku mieszkalnego przy ul. Senatorskiej 3-21 (klatki nr 3-9) w Wałbrzychu i zapoznał się z warunkami lokalizacyjno-technicznymi robót i uwzględnił je w wynagrodzeniu za wykonanie przedmiotu umowy.
4. Wykonawca oświadcza, że powyższe wynagrodzenie zawiera wszelkie koszty niezbędne do zrealizowania zamówienia wynikające wprost z:
 - projektu budowlanego/wykonawczego
 - norm
 - instrukcji dopuszczenia do stosowania materiałów wydanych przez instytuty budowlane
 - warunków technicznych wykonania i odbioru robót
 - przedmiaru robót
 - jak również nie ujęte w w/w dokumentach.
5. Strony ustalają, że fakturowaniu mogą podlegać tylko zakończone i odebrane elementy robót.
6. Termin płatności faktur ustala się na 30 dni od daty dostarczenia faktury Zamawiającemu po uprzednim sprawdzeniu, odebraniu i zaakceptowaniu przez inspektora nadzoru wykonanych prac.

§ 11.

1. Strony postanawiają, że przedmiotem odbioru końcowego będzie przedmiot umowy.
2. Przewiduje się następujące rodzaje odbiorów robót :
 - a/ odbiór robót zanikających i ulegających zakryciu
 - b/ odbiory częściowe elementów rozliczeniowych
 - c/ odbiór końcowy

d/ odbiór ostateczny

3. Odbiory częściowe elementów rozliczeniowych robót stanowiące osobny przedmiot odbioru (zg. z Harmonogramem rzeczowo-finansowym) będą dokonywane przez komisję ciągu 7 dni od daty otrzymania od Wykonawcy zgłoszenia o zakończeniu elementów rozliczeniowych robót.
4. Odbiór końcowy przedmiotu umowy dokonany zostanie przez komisję powołaną przez Zamawiającego, na podstawie pisemnego zawiadomienia Wykonawcy o zakończeniu robót. Czynności odbioru końcowego zostaną rozpoczęte w ciągu 7 dni roboczych po stwierdzeniu przez inspektora nadzoru zakończenia robót, a zakończenie w terminie 14 dni roboczych od daty rozpoczęcia odbioru.
5. Jeżeli, po pisemnym zawiadomieniu Wykonawcy o zakończeniu robót inspektor nadzoru stwierdzi, że nie można przystąpić do czynności odbiorowych, to w ciągu 7 dni roboczych Zamawiający przekaze Wykonawcy pisemną informację ustalającą jakie prace muszą zostać wykonane aby odbiór mógł być dokonany zgodnie z umową.
6. Odbiór robót zanikających i ulegających zakryciu będzie dokonywany przez Inspektora nadzoru w czasie umożliwiającym wykonanie ewentualnych korekt i poprawek bez hamowania ogólnego postępu robót.
7. Do odbioru końcowego Wykonawca jest zobowiązany przygotować następujące dokumenty:
 - dokumentację projektową powykonawczą
 - dziennik budowy
 - wyniki pomiarów kontrolnych oraz badań i oznaczeń laboratoryjnych, zgodnie z normami, instrukcjami i wytycznymi
 - operat kołaudacyjny zawierający m.in. atesty i aprobaty oraz dokumenty i oświadczenia wymagane przez przepisy ustawy Prawo budowlane
8. Strony ustalają że, w odniesieniu do wymienionych w § 11 ust.2 pkt. b/, c/ rodzajów odbiorów robót, termin zakończenia robót objętych przedmiotem umowy lub częściowego elementu rozliczeniowego robót uznaje się datę dzienną dokonania przez Wykonawcę wpisu do dziennika budowy o gotowości do odbioru robót pod warunkiem, potwierdzenia przez inspektora nadzoru, wpisem do dziennika zasadności zgłoszenia
9. Odbiór ostateczny polegający na ocenie wykonanych robót związanych z usunięciem wad stwierdzonych przy odbiorze końcowym i zaistniałych w okresie gwarancyjnym, będzie dokonany w ostatnim tygodniu upływu gwarancji na podstawie oceny wizualnej obiektu, z uwzględnieniem zasad odbioru końcowego.
10. Wady stwierdzone przy poszczególnych odbiorach Wykonawca zobowiązany jest usunąć na własny koszt w terminach ustalonych w protokołach odbioru.

§ 12.

1. Wykonawca wniesie zabezpieczenie należytego wykonania umowy w wysokości 5% wartości przedmiotu umowy „brutto”, co stanowi kwotę:zł (słownie: złotych/100) w następujący sposób:
 - 30% kwoty zabezpieczenia tj. kwota:zł, stanowiące zabezpieczenie roszczeń z tytułu gwarancji, zostanie wniesione w pieniądzu/gwarancjach ubezpieczeniowych w ciągu 14 dni od daty zawarcia umowy
 - 70% kwoty zabezpieczenia tj. kwota zł, stanowiące zabezpieczenie należytego wykonania zadania – zostanie wniesione w pieniądzu/gwarancjach ubezpieczeniowych w ciągu 14 dni od daty zawarcia umowy
2. Po dokonaniu odbioru końcowego przedmiotu umowy, zostanie zwolnione 70% zabezpieczenia jw. w terminie 30 dni od dnia przekazania przez Wykonawcę przedmiotu umowy i przejęcia go przez Zamawiającego jako należycie wykonanego, a pozostałe 30% po odbiorze ostatecznym w terminie do 14 dni po upływie wymienionego terminu.

§ 13.

1. Płatność dokonywana będzie w formie przelewu na konto wykonawcy na podstawie wystawionych faktur VAT.
2. Faktury VAT powinny być adresowane na: Spółdzielnię Mieszkaniową „PODZAMCZE“ w Wałbrzychu al. Podwale 1, 58-316 Wałbrzych, NIP 886-000-68-16.
Wykonawca oświadcza, że jest płatnikiem VAT.

§ 14.

1. Zarówno Zamawiający jak i Wykonawca obowiązani są do naprawienia szkód wynikłych z nie wykonania lub nienależytego wykonania swoich zobowiązań umownych.
2. Strony postanawiają, iż obowiązującą je formą odszkodowania będą kary umowne, naliczone w następujących przypadkach i wysokościach:
 - a) Zamawiający zapłaci Wykonawcy kary umowne z tytułu:
 1. odstąpienia od przedmiotu umowy z przyczyn niezależnych od Wykonawcy w wysokości 10 % wynagrodzenia za przedmiot umowy
 2. przekroczenia terminu zapłaty faktur określonego w § 10 ust.6 w wysokości ustawowych odsetek

b) Wykonawca zapłaci Zamawiającemu kary umowne:

1. za odstąpienie od umowy z przyczyn zależnych od Wykonawcy w wysokości 10% wynagrodzenia za przedmiot umowy
2. za zwłokę w wykonaniu częściowego elementu rozliczeniowego robót ujętego w harmonogramie rzeczowo-finansowym w wysokości 0,5% wynagrodzenia za dany częściowy element rozliczeniowy robót ujęty w harmonogramie rzeczowo-finansowym za każdy dzień zwłoki, jeżeli Zamawiający stwierdzi, że zwłoka wynika z zaniedbań lub nienależytego wykonania przedmiotu zamówienia przez Wykonawcę
3. za zwłokę w oddaniu przedmiotu umowy w wysokości 0,2% wynagrodzenia za przedmiot umowy za każdy dzień zwłoki,
4. za zwłokę w usunięciu wad stwierdzonych przy odbiorze lub okresie gwarancji, w wysokości 0,1% wynagrodzenia za przedmiot umowy za każdy dzień zwłoki, liczony od dnia wyznaczonego na usunięcie wad.

Z tytułu odstąpienia od umowy przez Zamawiającego w skutek okoliczności powodującej, że wykonanie umowy nie leży w interesie Spółdzielni, czego nie można było przewidzieć, Wykonawca może zażądać jedynie wynagrodzenia należnego mu z tytułu wykonania części umowy bez stosowania kar umownych.

§ 15.

1. Strony zastrzegają sobie prawo do odstąpienia od umowy, jeżeli druga strona narusza istotne postanowienia umowy, a w szczególności:
 - a) w razie wystąpienia istotnej zmiany okoliczności powodującej, że wykonanie umowy nie leży w interesie Spółdzielni, czego nie można było przewidzieć w chwili zawarcia umowy,
 - b) zostanie ogłoszona upadłość lub rozwiązanie firmy Wykonawcy,
 - c) zostanie wydany nakaz zajęcia majątku Wykonawcy,
 - d) Wykonawca nie rozpoczął robót bez uzasadnionych przyczyn lub nie kontynuuje ich pomimo wezwania Zamawiającego złożonego ma piśmie,
 - e) Wykonawca przerwał realizację robót i przerwa ta trwa dłużej niż 10 dni
 - f) Wykonawca pomimo uprzednich zastrzeżeń inspektora nadzoru nie wykonuje robót zgodnie z warunkami umownymi lub w rażący sposób zaniedbuje zobowiązania umowne.
 - g) Zamawiający zawiadomi Wykonawcę, iż wobec zaistnienia uprzednio nie przewidzianych okoliczności nie będzie mógł spełnić zobowiązań umownych wobec Wykonawcy.
2. Odstąpienie od umowy powinno nastąpić w formie pisemnej pod rygorem nieważności oraz zawierać uzasadnienie.
3. W przypadku odstąpienia od umów Wykonawcę oraz Zamawiającego obciążają następujące obowiązki szczególne:
 - a) w terminie 7 dni od daty odstąpienia od umowy Wykonawca przy udziale Zamawiającego sporządzi szczegółowy protokół inwentaryzacji robót w toku wg stanu na dzień odstąpienia,
 - b) Wykonawca zabezpieczy przerwane roboty w zakresie obustronnie uzgodnionym na koszt tej strony, która odstąpiła od umowy,
 - c) Wykonawca zgłosi do dokonania przez Zamawiającego odbioru robót przerwanych oraz robót zabezpieczających, jeżeli odstąpienie od umowy nastąpiło z przyczyn, za które Wykonawca nie odpowiada,
 - d) Zamawiający w razie odstąpienia od umowy z przyczyn, za które Wykonawca nie odpowiada, obowiązany jest do dokonania odbioru robót przerwanych oraz do zapłaty wynagrodzenia za roboty, które zostały wykonane do dnia odstąpienia.

§ 16.

Zamawiający i Wykonawca postanawiają, że udostępnienie treści niniejszej umowy osobom trzecim, może nastąpić tylko za pisemną zgodą drugiej strony.

§ 17.

1. W razie powstania sporu na tle wykonania niniejszej umowy o wykonanie robót – strony zobowiązane są przede wszystkim do wyczerpania drogi postępowania reklamacyjnego.
2. Reklamacje wykonuje się poprzez skierowanie konkretnego roszczenia do jednej ze stron
3. Strona ma obowiązek do pisemnego ustosunkowania się do zgłoszonego przez drugą stronę roszczenia w terminie 14 dni od daty zgłoszenia.
4. W razie odmowy przez jedną ze stron uznania roszczenia drugiej strony względnie udzielenia odpowiedzi na roszczenia, w terminie o którym mowa w ust. 3 – stronom przysługuje prawo wystąpienia na drogę sądową.
5. Do rozpoznania sporów wynikłych na tle realizacji niniejszej umowy jest Sąd Powszechny właściwy dla siedziby Zamawiającego.

§ 18.

Jakiegolwiek zmiany niniejszej umowy wymagają formy pisemnej wyrażonej w postaci aneksów do umowy pod rygorem nieważności.

§ 19.

W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową stosuje się przepisy kodeksu cywilnego

§ 20.

Umowę sporządzono w 3 egzemplarzach z przeznaczeniem: 2 egz. dla Zamawiającego 1 egz. dla Wykonawcy.

Zamawiający :

Wykonawca: