

UMOWA nr/TT/2023

zawarta w dniu r. pomiędzy:

Spółdzielnią Mieszkaniową „CHEMIK” z siedzibą w Policach przy ul. Roweckiego 42 wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy Szczecin- Centrum w Szczecinie pod numerem KRS 0000023957, NIP 851-10-01-105,
którą reprezentują:

- | | |
|------------------------------|------------------------|
| 1. Prezes Zarządu | Krzysztof Jura |
| 2. Wiceprezes Zarządu | Robert Lisowski |

zwaną dalej „**Zamawiającym**”,

a

.....
..... działającą na podstawie wpisu w Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej Rzeczypospolitej Polskiej (CEIDG),REGON,
NIP

Właściciel firmy -

zwaną w dalszej części umowy „**Wykonawcą**”.

§ 1.

Niniejsza umowa zostaje zawarta w wyniku wyboru Wykonawcy w trybie „przetargu nieograniczonego” zgodnie z Regulaminem udzielania zamówień na roboty budowlane, dostawy oraz wykonywanie usług na rzecz SM ”Chemik” w Policach.

§ 2.

- Wykonawca zobowiązuje się wykonać remont balkonów w budynku przy **ul. Wróblewskiego 18 w Policach** zgodnie z zamówieniem.
- Szczegółowy zakres prac obejmuje:**
 - obstukanie luźnych fragmentów tynku
 - czyszczenie i szrotkowanie elementów zbrojenia (w razie konieczności wycięcie i uzupełnienie zbrojenia nie nadającego się do renowacji),
 - malowanie antykorozyjne zbrojenia,
 - czyszczenie przez szrotkowanie elementów metalowych balustrad,
 - malowanie elementów metalowych balustrad czarną farbą antykorozyjną,
 - gruntowanie powierzchni ekranów i sufitów,
 - ręczne uzupełnienie ubytków betonowych powłoką cementowo-polimerową z wykonaniem kapinosu z tworzywa sztucznego.
 - wykonanie warstwy szczepnej,
 - wykonanie elewacji ekranu oraz stropu balkonu z tynku mineralnego o grubości ziarna 1,5 mm

- wymiana blacharki zewnętrznej na stropach balkonów
- malowanie

kolor biały: sufit, wnęka balkonowa, ekran wewnętrzny

kolor zbliżony do obecnego (do ustalenia z działem technicznym): ekrany zewnętrzne (czyszczenie oraz malowanie płyt balkonów szczytowych przymocowanych do barierek.

- montaż nakładek na ekrany balkonowe z blachy ocynkowanej
- naprawa elewacji zewnętrznej przy balkonach wraz z malowaniem ościeży wnęk około 30cm na kolor zbliżony do obecnego (do ustalenia z działem Technicznym)

3. Zamawiający zobowiązuje się odebrać przedmiot umowy oraz zapłacić wynagrodzenie na warunkach określonych w umowie.
4. Szczegółowy zakres robót objętych przedmiotem umowy określony został w Specyfikacji Istotnych Warunków Zamówienia, która stanowi załącznik do niniejszej umowy.

§ 3

1. Zamawiający zapłaci Wykonawcy wynagrodzenie ryczałtowe w wysokości **zł brutto (słownie złotych brutto)** po wykonaniu przedmiotu umowy, na podstawie faktury wystawionej przez Wykonawcę.
2. Wynagrodzenie płatne będzie w terminie 14 dni od doręczenia Zamawiającemu prawidłowo wystawionej faktury, przelewem na rachunek bankowy Wykonawcy.
3. Podstawą do wystawienia faktury jest bezusterkowy protokół odbioru końcowego podpisany przez obie Strony.
4. Za zgodą obu stron dopuszcza się dokonywanie odbiorów częściowych i wystawienie na tej podstawie faktur przejściowych, proporcjonalnie do zrealizowanego zakresu robót - nie więcej jak 2 faktury do wysokości 70% całkowitego wynagrodzenia.
5. Za datę zapłaty przyjmuje się datę obciążenia rachunku bankowego Zamawiającego.

§ 4

1. Wykonawca zobowiązuje się wykonać zakresy robót określonych niniejszą umową w terminie do **30.11.2023 r.**
2. Wykonawca wykona przedmiot zamówienia z materiałów własnych i odpowiadających wymogom art.10 Ustawy Prawo budowlane oraz przy zaangażowaniu własnego sprzętu, stosując materiały określone w złożonej ofercie.
3. Wykonawca wykona przedmiot umowy siłami własnymi, bez udziału podwykonawców.
4. Zamawiający może wyrazić zgodę na wykonania części przedmiotu umowy przy pomocy podwykonawców, jednak wymaga to zmiany umowy w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
5. W przypadku zapytań ze strony Zamawiającego dotyczących technologii wykonywanych robót Wykonawca ma obowiązek udzielić wyczerpujących wyjaśnień.

§ 5

1. Wykonawca oświadcza, że posiada niezbędną wiedzę techniczną oraz uprawnienia do realizacji robót będących przedmiotem niniejszej umowy.
2. Wykonawca ma obowiązek informować Zamawiającego o wszelkich zmianach w swoich dokumentach rejestrowych.

§ 6

1. Przedstawicielem Wykonawcy na budowie jest:
2. Przedstawicielem Zamawiającego jest : Łukasz Treder .

§ 7

1. Zamawiający przekaże Wykonawcy w terminie 7 dni roboczych od daty zawarcia umowy teren budowy.
2. Wykonawca zobowiązany jest:
 - a) zorganizować i wyposażyć zaplecze budowy w miejscu wskazanym przez Zamawiającego,
 - b) doprowadzić na swój koszt niezbędne media, oraz pokryć koszty ich poboru,
 - c) zapewnić pełną ochronę i zabezpieczenie terenu budowy,
 - d) oznakować teren budowy,
 - e) przestrzegać przepisów prawa budowlanego, bezpieczeństwa i higieny pracy, bezpieczeństwa pożarowego, umożliwić wstęp na teren budowy pracownikom organów nadzoru budowlanego celem dokonania kontroli i udzielanie im informacji i danych wymaganych przepisami,
Wstrzymanie robót przez nadzór inwestorski, Państwowy Nadzór Budowlany czy też Państwową Inspekcję Pracy , wynikające z nieprzestrzegania przez Wykonawcę ww. przepisów , obciąża wyłącznie Wykonawcę i nie przedłuża terminów realizacji robót.
 - f) przekazać Zamawiającemu przedmiot umowy po uprzednim sprawdzeniu poprawności jego wykonania,
 - g) niezwłocznie usunąć ujawnione usterki,
 - h) po zakończeniu robót uporządkować teren budowy, sprzątanie po wykonanych pracach. Wykonawca jest wytwórcą odpadów w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska (tj. Dz. U. z 2017r. poz. 519 z późn. zm.) oraz ustawy z dnia 14 grudnia 2012r. o odpadach (tj. Dz. U. z 2018r. poz. 21 z późn. zm). Na Wykonawcy spoczywają obowiązki w zakresie gospodarowania odpadami wynikającymi z w/w ustaw.
 - i) zawiadamiać Zamawiającego (Inspektora nadzoru) o wykonaniu robót zanikających i ulegających zakryciu, przed ich zakryciem.
3. Zamawiający zobowiązany jest współdziałać z Wykonawcą w zakresie niezbędnym do prawidłowego wykonania przedmiotu umowy.

§ 8

1. Wykonawca zobowiązany jest wnieść zabezpieczenie należytego wykonania umowy w wysokości **zł** w terminie 3 dni roboczych od podpisania umowy w formie gotówkowej lub zabezpieczenia bankowego.
2. Umowa zawarta jest pod warunkiem zawieszającym, do czasu wniesienia przez Wykonawcę zabezpieczenia należytego wykonania umowy. W przypadku niewniesienia zabezpieczenia należytego wykonania umowy w wymaganym terminie, umowa wygasa, a Zamawiający zatrzymuje wniesione przez Wykonawcę wadium.
3. Zabezpieczenie należytego wykonania umowy służy pokryciu roszczeń Zamawiającego z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania umowy, w tym m.in. kar umownych, odszkodowania, kosztów wykonawstwa zastępczego.

4. Zwrot zabezpieczenia nastąpi:
 - a) w wysokości 70% jego wartości nominalnej w terminie 30 dni od daty wykonania zamówienia,
 - b) w wysokości 30% jego wartości nominalnej w terminie 30 dni po upływie terminu rękojmi za wady.
5. Zabezpieczenie nie podlega waloryzacji.

§ 9

1. Strony postanawiają, że przedmiotem odbioru końcowego będzie cały zakres robót określony w § 2 umowy.
2. Zamawiający wyznaczy datę i rozpocznie czynności odbioru robót w ciągu 10 dni od daty zawiadomienia go o osiągnięciu gotowości do odbioru. Zakończenie czynności odbioru powinno nastąpić najpóźniej w 7 dniu roboczym licząc od daty rozpoczęcia odbioru.
3. Roboty zanikające lub ulegające zakryciu podlegają odbiorowi. Zgłoszenie do odbioru robót częściowych dokonuje Wykonawca, natomiast Zamawiający ma obowiązek przystąpić do odbioru tych robót w terminie 3 dni roboczych
4. W odbiorze uczestniczyć będą przedstawiciele Zamawiającego i Wykonawcy.
5. Wykonawca przedłoży Zamawiającemu w trakcie odbioru dokumenty pozwalające na ocenę prawidłowości wykonania przedmiotu odbioru (atesty na wbudowane materiały).
6. Z czynności odbiorowych sporządza się protokół odbioru robót, podpisany przez obie strony.

§ 10

1. Wykonawca udziela Zamawiającemu rękojmi i gwarancji na przedmiot umowy na okres **miesiące** liczony od dnia sporządzenia bezusterkowego protokołu odbioru końcowego.
2. Z zastrzeżeniem ust. 1 Wykonawca udziela Zamawiającemu rękojmi na warunkach określonych w Kodeksie cywilnym.
3. W ramach udzielonej gwarancji, Wykonawca obowiązany jest usunąć stwierdzone wady lub dostarczyć rzeczy wolne od wad.
4. Obowiązki wynikające z rękojmi i gwarancji Wykonawca powinien wykonać w terminie określonym przez Zamawiającego.
5. W przypadku niewykonania przez Wykonawcę obowiązków wynikających z rękojmi lub gwarancji w terminie, Zamawiający może powierzyć te czynności wykonawcy zastępczemu, na koszt i ryzyko wykonawcy.

§ 11

1. Wykonawca zapłaci Zamawiającemu kary umowne:
 - a) w przypadku zwłoki w wykonaniu przedmiotu umowy - w wysokości 0,5% wynagrodzenia brutto Wykonawcy określonego w § 3 ust. 1 umowy za każdy dzień zwłoki,
 - b) w przypadku zwłoki w usunięciu wad stwierdzonych w okresie rękojmi lub gwarancji w wysokości 0,2% wynagrodzenia brutto Wykonawcy określonego w § 3 ust. 1 umowy za każdy dzień zwłoki,



- c) w przypadku odstąpienia od umowy przez Zamawiającego lub Wykonawcę, z przyczyn leżących po stronie Wykonawcy w wysokości 10% wynagrodzenia brutto Wykonawcy określonego w § 3 ust. 1 umowy,
 - d) w przypadku braku zgłoszenia do odbioru robót ulegających zakryciu lub zanikających w wysokości 0,5% wynagrodzenia brutto Wykonawcy określonego w § 3 ust. 1 umowy,
 - e) w przypadku zaangażowania podwykonawcy bez zgody Zamawiającego w wysokości 1 000,00 zł za każdy przypadek naruszenia.
2. Jeżeli faktyczna szkoda przekracza wartość kar umownych, Zamawiający może dochodzić odszkodowania uzupełniającego, na zasadach określonych w Kodeksie cywilnym.

§12

1. Jeżeli w toku czynności odbioru końcowego zostaną stwierdzone wady, to Zamawiającemu przysługują następujące uprawnienia:
- a) jeżeli wady nadają się do usunięcia:
 - może odebrać przedmiot umowy z wadami i wyznaczyć termin na ich usunięcie pod rygorem powierzenia usunięcia wad osobie trzeciej na koszt i ryzyko Wykonawcy,
 - może odmówić odbioru do czasu usunięcia wad, które uniemożliwiają podjęcie eksploatacji,
 - jeżeli wady są istotne może odmówić odbioru końcowego do czasu usunięcia wad.
 - b) jeżeli wady nie nadają się do usunięcia:
 - ale umożliwiają użytkowanie przedmiotu odbioru zgodnie z przeznaczeniem, może obniżyć odpowiednio wynagrodzenie Wykonawcy,
 - i uniemożliwiają użytkowanie przedmiotu odbioru zgodnie z przeznaczeniem, może odstąpić od umowy w terminie 7 dni od daty powzięcia wiadomości w tym zakresie lub żądać od Wykonawcy ponownego wykonania przedmiotu umowy bez wad, bez względu na powstałe koszty. Dla zachowania terminu wystarczające jest wysłanie oświadczenia o odstąpieniu listem poleconym na adres wskazany w nagłówku umowy.
2. Strony postanawiają, że z czynności wszystkich odbiorów będą sporządzane protokoły, zawierające wszelkie ustalenia dokonane w toku odbioru.
3. Jeżeli Wykonawca w określonym przez Zamawiającego terminie nie stawi się na odbiór Zamawiający ma prawo do jednostronnego odbioru wykonanych prac.

§ 13

1. Strony postanawiają, że oprócz wypadków wymienionych w Kodeksie cywilnym Zamawiającemu przysługuje prawo odstąpienia od umowy w następujących przypadkach:
- a) nastąpi rozwiązanie lub likwidacja Wykonawcy, zostanie wszczęte postępowanie w przedmiocie ogłoszenia jego upadłości albo zostanie ogłoszona jego upadłość, jak również gdy w stosunku do Wykonawcy zostanie dokonane zajęcie składników jego majątku;
 - b) Wykonawca przerwał realizację robót i nie realizuje ich przez okres 2 tygodni;
 - c) Wykonawca bez uzasadnionych przyczyn nie rozpoczął robót w terminie 10 dni od dnia podpisania umowy, pomimo dodatkowego wezwania przez Zamawiającego;
 - d) jeżeli Wykonawca nie wykonuje robót zgodnie z umową i dokumentacją techniczną, lub też nienależycie wykonuje swoje zobowiązania umowne;

- e) Wykonawca nie wykonał przedmiotu umowy w terminie określonym w § 4 ust. 1.
2. Zamawiający może odstąpić od umowy na podstawie ust. 1 w terminie do 60 dni od uzyskania informacji o zaistnieniu okoliczności określonych w ust.1. Dla zachowania terminu wystarczające jest wysłanie oświadczenia o odstąpieniu listem poleconym.
 3. Odstąpienie od umowy powinno nastąpić w formie pisemnej pod rygorem nieważności z podaniem przyczyn.
 4. W razie odstąpienia od umowy przez którąkolwiek ze stron, Wykonawca w obecności Zamawiającego sporządzi protokół inwentaryzacji robót w toku na dzień odstąpienia oraz zabezpieczy przerwane roboty wg wspólnych ustaleń na koszt strony, która spowodowała odstąpienie od umowy oraz:
 - a) Wykonawca sporządzi wykaz tych materiałów, które nie mogą być wykorzystane przez niego do realizacji innych robót, jeżeli odstąpienie od umowy nastąpiło z przyczyn niezależnych od Wykonawcy,
 - b) Wykonawca niezwłocznie, a nie później niż w terminie 30 dni usunie z terenu budowy urządzenia techniczne przez niego dostarczone lub wzniesione.
 5. Zamawiający w razie odstąpienia od umowy z przyczyn, za które Wykonawca nie odpowiada, zobowiązany jest do :
 - a) dokonania odbioru robót przerwanych oraz do zapłaty wynagrodzenia za roboty wykonane do dnia przerwania,
 - b) przejścia od Wykonawcy pod swój nadzór terenu budowy.

§ 14

1. W sprawach nieuregulowanych umową będą miały zastosowanie odpowiednie przepisy Kodeksu cywilnego.
2. Wszelkie spory powstałe na tle wykonania postanowień niniejszej umowy będą rozstrzygane przez Sąd właściwy miejscowo dla siedziby Zamawiającego.
3. Wszelkie zmiany postanowień umownych mogą być dokonywane wyłącznie w drodze pisemnego aneksu pod rygorem nieważności.
4. Wykonawca nie może bez zgody Zamawiającego, dokonać przelewu wierzytelności wynikającej z niniejszej umowy na rzecz osoby trzeciej.
5. Umowę sporządzono w 2 jednobrzmiących egzemplarzach, po 1 dla każdej ze stron.

ADWOKAT
Tomasz Pięniężny

Specjalista ds. technicznych
inż. Łukasz Tręder