

UMOWA

na wykonanie remontu loggii i balkonów w budynkach wielorodzinnych na os. Władysława Jagiełły w Radymnie.

W dniu 2025 roku w Radymnie, pomiędzy Spółdzielnią Mieszkaniową w Radymnie, z siedzibą: ul. Złota Góra 11A, 37-550 Radymno, reprezentowaną przez:

1. Prezesa Zarządu - Andrzeja Czernieckiego,
2. Członka Zarządu – Ryszarda Szoterlaka
zwaną w dalszej części umowy Zamawiającym, a

.....
zwanym w dalszej części umowy Wykonawcą została zawarta umowa o treści następującej:

w wyniku dokonania przez Zamawiającego wyboru oferty Wykonawcy na wykonanie remontu loggii i balkonów w budynkach wielorodzinnych na os. Władysława Jagiełły w Radymnie, prowadzonego w trybie przetargu nieograniczonego, Strony oświadczają co następuje:

§ 1. Zakres i terminy realizacji umowy

1. Zamawiający zleca, a Wykonawca przyjmuje do wykonania roboty w zakresie **wykonanie remontu loggii i balkonów w budynkach wielorodzinnych na os. Władysława Jagiełły w Radymnie** w ilości:
 - 1) budynek nr 14 - 20 szt. loggii,
 - 2) budynek nr 19 - 5 szt. balkonów.
2. Całkowita orientacyjna wielkość zamówienia wynosi: 137 m².
3. Całkowita wykonana wielkość zamówienia zostanie określona w kosztorysie powykonawczym robót.
4. Szczegółowy zakres robót objętych zamówieniem określają:
 - 1) przedmiary robót będące załącznikami nr 6 i nr 7 do SWZ.
 - 2) specyfikacje techniczne wykonania i odbioru robót będące załącznikami nr 8 i nr 9 do umowy.
5. Termin rozpoczęcia robót ustala się na dzień, a zakończenie przedmiotu umowy i zgłoszenie przez Wykonawcę gotowości do odbioru końcowego nastąpi do dnia 30 września 2025 roku. Za datę wykonania przedmiotu umowy przyjmuje się datę podpisania protokołu końcowego odbioru robót.
6. Zmiana terminu realizacji umowy na dłuższy może zostać dokonana tylko w przypadkach uzasadnionych, których nie można było przewidzieć w chwili składania oferty.

§ 2 Wynagrodzenie

1. Strony ustalają, że wynagrodzenie za wykonanie zamówienia zostanie określone na podstawie kosztorysu powykonawczego, zawierającego obmiar rzeczywisty wykonanych robót oraz nośniki cen i materiałów określone w kosztorysie ofertowym Wykonawcy.
2. Strony ustalają, że wynagrodzenie za wykonanie robót dodatkowych nie objętych przedmiarem robót zostanie określone na podstawie kosztorysu powykonawczego,

zawierającego obmiar rzeczywisty wykonanych robót dodatkowych oraz nośniki cen i materiałów określone w kosztorysie ofertowym Wykonawcy.

3. Podstawą wystawienia faktury częściowej lub końcowej będzie zatwierdzony przez Zamawiającego protokół końcowy odbioru wykonania przedmiotu zamówienia zgodnie z zasadami określonymi w § 9 umowy. Wykonawca wystawi fakturę VAT za realizację przedmiotu odbioru w terminie do 7 dni od daty odbioru wolnego od wad i usterek. Zamawiający dokona zapłaty wynagrodzenia w terminie do 21 dni licząc od daty otrzymania faktury VAT.
4. Wykonawca oświadcza, że jest płatnikiem VAT i posiada NIP:
5. Zamawiający oświadcza, że jest płatnikiem VAT i posiada NIP: 792-000-39-28.
6. Strony uzgodniły, że należność za roboty będzie płatna przelewem na rachunek bankowy Wykonawcy określony na fakturze wystawionej przez Wykonawcę za realizację przedmiotu zamówienia.
7. Należności Wykonawcy wobec Zamawiającego wynikające z wykonania części lub całości robót nie mogą być przedmiotem przelewu (sprzedaży).
8. Strony postanawiają, iż zapłata następuje w dniu obciążenia rachunku bankowego Zamawiającego. W przypadku nieterminowej płatności należności Wykonawca ma prawo naliczyć odsetki ustawowe za każdy dzień zwłoki.
9. Zamawiający ma prawo do zmiany projektu, a Wykonawca ma obowiązek podjęcia i wykonania prac wynikających ze zmiany projektu wykonawczego za dodatkowym wynagrodzeniem, które zostanie ustalone na podstawie cen określonych w kosztorysie ofertowym na podstawie którego została zawarta niniejsza umowa.
10. Po zakończeniu realizacji robót Zamawiający wystawi fakturę za zużyte media na podstawie wskazań podliczników, do których zamontowania jest zobowiązany Wykonawca. Wykonawca udostępni Zamawiającemu podliczniki w celu odczytania ich wskazań do obciążenia kosztami zużycia mediów. Koszty zużycia mediów obciążone będą należnym podatkiem VAT. Płatność wynikająca z faktury winna nastąpić przelewem w terminie do 14 dni od daty otrzymania faktury przez Wykonawcę na rachunek bankowy Zamawiającego określony na fakturze.
11. W wypadku nie zapłacenia przez Wykonawcę w terminie umownym faktury za media, Zamawiający ma prawo potrącić wykazane zaległości Wykonawcy z faktury końcowej za roboty objęte niniejszą umową.

§ 3 Obowiązki stron

1. Do obowiązków Zamawiającego należy:
 - 1) przekazania do 7 dni od zawarcia umowy placu budowy i wskazania miejsca na zagospodarowanie zaplecza;
 - 2) wskazanie punktów poboru energii elektrycznej i wody dla potrzeb budowy;
 - 3) zapewnienie nadzoru inwestorskiego;
 - 4) zapewnienie odbiorów częściowych i końcowego wykonanych robót w terminach określonych w umowie;
 - 5) niezwłoczne rozwiązywanie problemów technicznych wskazanych wpisami do dziennika budowy;

- 6) udostępnienie dziennika budowy;
2. Do obowiązków Wykonawcy należy:
- 1) wykonanie przedmiotu umowy zgodnie ze Specyfikacją Techniczną Wykonania i Odbioru Robót, obowiązującymi przepisami, ze wskazówkami Zamawiającego oraz zasadami wiedzy technicznej i sztuką budowlaną,
 - 2) zgłoszenie wykonanych robót do odbioru wpisem do dziennika budowy,
 - 3) protokolarnie przejęcie terenu budowy do 7 dni od zawarcia umowy,
 - 4) wykonanie planu bezpieczeństwa i ochrony zdrowia,
 - 5) prowadzenie robót z zapewnieniem warunków zgodnych z przepisami BHP, p. poz. i ochrony przed kradzieżą,
 - 6) utrzymanie terenu budowy w należyтым porządku, a po zakończeniu robót uporządkowanie terenu i przekazanie go Zamawiającemu w terminie ustalonym na odbiór robót,
 - 7) prowadzenie dziennika budowy będącego dokumentacją robót realizowanych;
 - 8) zorganizowanie na własny koszt zaplecza budowy,
 - 9) udział w naradach koordynacyjnych organizowanych przez Zamawiającego,
 - 10) natychmiastowe zawiadomienie Zamawiającego o wadach i brakach w otrzymanej dokumentacji, a także zgłoszenie o zamiarze wykonania robót zanikających lub ulegających zakryciu,
 - 11) przerwanie robót na żądanie Zamawiającego oraz zabezpieczenie wykonania robót przed ich zniszczeniem,
 - 12) ponoszenie kosztów za media wg wskazań podliczników, które Wykonawca zamontuje na własny koszt,
 - 13) zawarcie umów ubezpieczenia z tytułu szkód, które mogą zaistnieć na placu budowy w związku z określonymi zdarzeniami losowymi oraz od odpowiedzialności cywilnej na okres wykonywania robót i przedłożenia ich Zamawiającemu,
 - 14) sporządzenie dokumentacji powykonawczej obejmującej zmiany w stosunku do projektu, instrukcje obsługi i użytkowania zamontowanych urządzeń, atesty i certyfikaty,
 - 15) przeszkolenie pracowników Zamawiającego w zakresie wymagań związanych z utrzymaniem warunków gwarancyjnych,
 - 16) w przypadku realizacji zamówienia przy udziale podwykonawców na żądanie Zamawiającego przedkładać dokumenty potwierdzające dokonanie zapłaty za wykonane roboty na rzecz podwykonawców,
 - 17) prowadzenie prac w sposób najmniej uciążliwy dla mieszkańców budynku, stosując odpowiednie zabezpieczenia przed uszkodzeniem i ewentualnym zniszczeniem mienia mieszkańców i osób trzecich znajdujących się w budynkach jak i ich otoczeniu,
 - 18) prowadzenie robót w dzień, w maksymalnym przedziale godzin od 6.00 do 21.00 z wyłączeniem niedziel i świąt.

§ 4 Wykonanie umowy

Wykonawca zobowiązuje się wykonać przedmiot umowy przy użyciu materiałów własnych zgodnych ze specyfikacją techniczną wykonania i odbioru robót, jakości zatwierdzonej przez Zamawiającego. Zastosowane materiały winny posiadać certyfikaty na znak bezpieczeństwa (w tym p.poż), atesty, być zgodne z kryteriami technicznymi określonymi w polskich normach lub aprobatą techniczną, o ile dla danego wyrobu nie ustalono Polskiej Normy oraz zgodne z właściwymi przepisami i dokumentami technicznymi.

§ 5 Przedstawiciele stron

1. Zamawiający powołuje inspektora nadzoru w osobie, który działa w granicach umocowania określonego przepisami ustawy Prawo budowlane.
2. Przedstawicielem Wykonawcy na budowie jest kierownik budowy działający w granicach umocowania określonego przepisami ustawy Prawo budowlane.
3. Wykonawca jest zobowiązany do zapewnienia Zamawiającemu oraz wszystkim osobom upoważnionym, oraz pracownikom Nadzoru Budowlanego dostępu na teren budowy oraz do wszystkich miejsc, gdzie są wykonywane roboty lub gdzie przewiduje się ich wykonanie, a są związane z realizacją przedmiotu umowy.

§ 6 Zabezpieczenie należytego wykonania umowy

1. Wykonawca wnosi zabezpieczenie należytego wykonania umowy w wysokości 5% wynagrodzenia netto określonego w formularzu oferty Wykonawcy tj. zł (słownie:)
2. Strony ustalają zabezpieczenie należytego wykonania umowy w formie:
3. Zabezpieczenie służy pokryciu ewentualnych roszczeń z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania Umowy oraz przysługujących Zamawiającemu roszczeń z tytułu gwarancji jakości i rękojmi za wady, na okres wykonania zamówienia oraz na okres przysługujących Zamawiającemu roszczeń z tytułu gwarancji jakości i rękojmi za wady.
4. Zamawiający zwraca wniesione zabezpieczenie należytego wykonania umowy wniesione w formie pieniężnej przez potrącanie 5% wynagrodzenia netto z faktur wystawianych przez Wykonawcę - bez odsetek w następującej wysokości i terminach:
 - 1) 50% wniesionego zabezpieczenia należytego wykonania umowy w terminie 30 dni od daty odbioru końcowego robót.
 - 2) 50% wniesionego zabezpieczenia należytego wykonania umowy w terminie 15 dni od upływu okresu gwarancji jakości i rękojmi za wady.

§ 7 Gwarancja i rękojmia

1. Wykonawca gwarantuje, że przedmiot Umowy określony w § 1 wykonany zostanie dobrze jakościowo, zgodnie ze Specyfikacją Techniczną Wykonania i Odbioru Robót i warunkami umowy, bez wad pomniejszających wartość robót lub uniemożliwiających użytkowanie obiektu zgodnie z jego przeznaczeniem.
2. Wykonawca udziela miesięcy gwarancji na przedmiot umowy licząc od daty odbioru końcowego robót.

3. Okres gwarancji dla naprawianego zakresu robót ulega wydłużeniu o czas usunięcia wad i gwarancje producenta wymienionych elementów.
4. Uprawnienia Zamawiającego z tytułu rękojmi wygasają po upływie miesięcy licząc od daty odbioru końcowego robót.
5. W razie stwierdzenia w toku czynności odbioru lub w okresie rękojmi wad nie nadających się do usunięcia, Zamawiający może obniżyć wynagrodzenie Wykonawcy odpowiednio do utraconej wartości użytkowej lub technicznej obiektu.

§ 8 Kary umowne

1. Niezależnie od zabezpieczenia należytego wykonania umowy Strony ustalają zabezpieczenie w formie kar umownych.
2. Kary umowne będą naliczane w stosunku do wartości orientacyjnej zamówienia, o której mowa w §6 ust.1. w następujący sposób:
 - 1) Wykonawca zapłaci Zamawiającemu kary umowne:
 - a) za zwłokę w wykonaniu przedmiotu umowy w wysokości 0,5% wynagrodzenia określonego w §6 ust.1 za każdy dzień zwłoki liczony od terminu zakończenia przedmiotu zamówienia określonego w § 1 ust. 5. tj. od 30 września 2025 r.,
 - b) za zwłokę w usunięciu wad w wysokości 0,2 % wynagrodzenia określonego w §6 ust.1. za każdy dzień zwłoki liczony od terminu wyznaczonego na usunięcie wad do dnia faktycznego bezusterkowego odbioru,
 - c) z tytułu odstąpienia od umowy z przyczyn występujących po stronie Wykonawcy w wysokości 10 % wynagrodzenia określonego w §6 ust.1.
 - 2) Zamawiający zapłaci Wykonawcy kary umowne:
 - a) za zwłokę w odbiorze przedmiotu umowy w wysokości 0,2% wynagrodzenia określonego w §6 ust.1. za każdy dzień zwłoki z przyczyn zależnych od Zamawiającego,
 - b) z tytułu odstąpienia od umowy z przyczyn występujących po stronie Zamawiającego w wysokości 10 % wynagrodzenia określonego w §6 ust.1.
3. Jeżeli kary umowne nie pokryją poniesionej szkody, Zamawiający zastrzega sobie prawo do dochodzenia odszkodowania uzupełniającego na zasadach określonych w art. 471 Kodeksu Cywilnego do wysokości poniesionej szkody.

§ 9 Odbiór robót

1. Strony postanawiają, że przedmiotem odbioru końcowego będzie przedmiot zamówienia określony w § 1 umowy.
2. Podstawą wystawienia faktury częściowej przez Wykonawcę będzie zatwierdzony przez Zamawiającego protokół częściowy obejmujący wykonanie kompletnego zakresu robót dla elementu loggia lub balkon.
3. Razem z wnioskiem o dokonanie odbioru robót, Wykonawca prześle Zamawiającemu:
 - 1) dokumentację powykonawczą zrealizowanych prac,

- 2) atesty, certyfikaty lub aprobaty techniczne na wbudowane materiały i zainstalowane urządzenia,
- 3) oświadczenie kierownika budowy o zgodności wykonania robót ze specyfikacją techniczną wykonania i odbioru robót oraz przepisami i obowiązującymi polskimi normami.
4. Zamawiający wyznaczy datę końcowego odbioru robót w terminie do 14 dni od daty wpływu wniosku Wykonawcy o dokonanie odbioru końcowego robót i powiadomi Wykonawcę.
5. Zamawiający dokona odbioru końcowego robót i sporządzi protokół.
6. Zamawiający zwoła w trakcie trwania okresu rękojmi komisję odbioru dla ustalenia warunków odbioru ostatecznego. Odbiór ostateczny polega na ocenie wykonanych robót, w tym również związanych z usunięciem wad zaistniałych w okresie gwarancyjnym.
7. Zamawiający jest zobowiązany do dokonania odbioru ostatecznego robót w ciągu 14 dni kalendarzowych od powiadomienia go przez Wykonawcę o usunięciu wad, o których mowa w ust. 9.
8. Jeżeli w toku czynności odbioru częściowego lub końcowego zostaną stwierdzone wady, Zamawiającemu przysługują następujące uprawnienia:
 - 1) jeżeli wady nadają się do usunięcia może odmówić odbioru do czasu usunięcia wad;
 - 2) jeżeli wady nie nadają się do usunięcia to:
 - a) jeżeli nie uniemożliwiają one użytkowanie przedmiotu odbioru zgodnie z przeznaczeniem Zamawiający może obniżyć odpowiednio wynagrodzenie,
 - b) jeżeli wady uniemożliwiają użytkowanie zgodnie z przeznaczeniem, Zamawiający może odstąpić od umowy lub żądać wykonania przedmiotu odbioru po raz drugi.
9. Strony postanawiają, że z czynności odbioru będzie spisany protokół zawierający wszelkie ustalenia dokonane w toku odbioru, jak też terminy wyznaczone na usunięcie wad stwierdzonych przy odbiorze.
10. Wykonawca zobowiązany jest do zawiadomienia Zamawiającego o usunięciu wad oraz do zaproponowania terminu na odbiór zakwestionowanych uprzednio robót jako wadliwych. Usunięcie wad powinno być stwierdzone protokolarnie.
11. O wykryciu wady w okresie gwarancji Zamawiający obowiązany jest zawiadomić Wykonawcę na piśmie. Istnienie wady potwierdzą protokolarnie strony, uzgadniając sposób i termin jej usunięcia.
12. W przypadku nie usunięcia wad przez Wykonawcę w uzgodnionym terminie, Zamawiający zleci ich usunięcie, a kosztami usunięcia obciąży Wykonawcę.

§ 10 Zmiany w umowie

1. Zakazuje się dokonywania zmian postanowień umowy niekorzystnych dla Zamawiającego jeżeli przy ich uwzględnieniu należałoby zmienić treść oferty, na podstawie której dokonano wyboru Wykonawcy, chyba że konieczność wprowadzenia takich zmian wynika z okoliczności, których nie można było przewidzieć w chwili zawarcia umowy.
2. Wszelkie zmiany w umowie pod rygorem nieważności muszą być dokonane w formie pisemnej.

§ 11 Odstąpienie od umowy

1. Zamawiającemu przysługuje prawo odstąpienia od umowy w następujących sytuacjach:
 - 1) w razie wystąpienia istotnej zmiany okoliczności powodującej, że wykonanie umowy nie leży w interesie Zamawiającego, czego nie można było przewidzieć w chwili zawarcia umowy; odstąpienie od umowy w tym wypadku może nastąpić w terminie miesiąca od powzięcia wiadomości o powyższych okolicznościach - w takim przypadku Wykonawca może żądać jedynie wynagrodzenia należnego mu z tytułu wykonania części umowy,
 - 2) Wykonawca z nieuzasadnionych przyczyn przerwał realizację prac i przerwa ta trwała dłużej niż 7 dni pomimo wezwania wystosowanego przez Zamawiającego złożonego na piśmie na adres e-mail,
 - 3) Wykonawca nie rozpoczął robót w ciągu 7 dni kalendarzowych od zawarcia umowy pomimo wezwania wystosowanego przez Zamawiającego złożonego na piśmie na adres e-mail,
 - 4) stwierdzenia, że Wykonawca prowadzi roboty niezgodnie ze specyfikacją techniczną wykonania i odbioru robót lub używa do wykonania zamówienia materiałów niezgodnych z kosztorysem ofertowym i normami budowlanymi. W takim przypadku Wykonawcy nie przysługuje wynagrodzenie.
2. Wykonawcy przysługuje prawo odstąpienia od umowy jeżeli Zamawiający:
 - 1) nie wywiązuje się z obowiązku zapłaty faktur po upływie 14 dni kalendarzowych od terminu zapłaty, pomimo wezwania wystosowanego przez Wykonawcę złożonego na piśmie,
 - 2) odmawia przez 14 dni kalendarzowych, bez wskazania uzasadnionej przyczyny, odbioru robót lub odmawia podpisania protokołu odbioru, pomimo wezwania wystosowanego przez Wykonawcę na piśmie.
3. Odstąpienie od umowy, o którym mowa w ust. 1 i ust. 2, powinno nastąpić w formie pisemnej i powinno zawierać uzasadnienie pod rygorem nieważności takiego oświadczenia.
4. W przypadku odstąpienia od umowy:
 - 1) Wykonawca w terminie 7 dni przy udziale Zamawiającego sporządzi szczegółowy protokół inwentaryzacji robót w toku według stanu na dzień odstąpienia,
 - 2) Wykonawca zabezpieczy przerwane roboty w zakresie obustronnie uzgodnionym na koszt strony, która odstąpiła od umowy,
 - 3) Wykonawca zgłosi, aby Zamawiający dokonał odbioru robót przerwanych oraz robót zabezpieczających w terminie 14 dni kalendarzowych,
 - 4) Wykonawca usunie z terenu budowy dostarczone lub wniesione przez niego urządzenia zaplecza,
 - 5) Zamawiający w razie odstąpienia od umowy z przyczyn, za które Wykonawca nie odpowiada, obowiązany jest do:
 - a) dokonania odbioru robót przerwanych oraz do zapłaty wynagrodzenia za roboty, które zostały wykonane do dnia odstąpienia,
 - b) przejęcia od Wykonawcy pod swój dozór terenu budowy.

5. Strona z której winy zostało dokonane odstąpienie od umowy poniesie koszty wynikłe z odstąpienia od umowy.
6. Strony ustalają adresy e-mail do korespondencji:
 - 1) Zamawiający adres e-mail: biuro@sm-radymno.pl
 - 2) Wykonawca adres e-mail:

§ 12 Postanowienia końcowe

1. W sprawach nie uregulowanych w niniejszej Umowie stosuje się przepisy Kodeksu Cywilnego.
2. Właściwym dla rozpoznania sporów wynikłych na tle realizacji niniejszej umowy jest sąd właściwy dla siedziby Zamawiającego.

§ 13 Załączniki

1. Załącznikami do niniejszej umowy są:
 - 1) Formularz ofertowy Wykonawcy - załącznik nr 1,
 - 2) Kosztorys ofertowy Wykonawcy - załącznik nr 2,
 - 3) Specyfikacja Warunków Zamówienia - załącznik nr 3,
 - 4) STWiOR (loggii) - załącznik nr 4,
 - 5) STWiOR (balkony) - załącznik nr 5,
 - 6) Przedmiar robót (loggii) - załącznik nr 6,
 - 7) Przedmiar robót (balkony) - załącznik nr 7,
2. Załączniki stanowią integralną część niniejszej umowy.

§ 14 Forma umowy

Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

.....
ZAMAWIAJĄCY

.....
WYKONAWCA