MPGKiMZB
w Łomży

UMOWA

NA

WYKONANIE REMONTU BALKONÓW W BUDYNKU MIESZKALNYM WIELORODZINNYM PRZY UL. WOJSKA POLSKIEGO 161D

UMOWA

zawarta w dniu ..... 2023 r. w Łomży pomiędzy Wspólnotą Mieszkaniową Wojska Polskiego 161D w Łomży reprezentowaną przez Dyrektora Miejskiego Przedsiębiorstwa Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej Zakład Budżetowy, 18-400 Łomża, ul. Akademicka 22, NIP …….. zwaną dalej **Zamawiającym**
a
.....
.....zwaną dalej Wykonawcą
W wyniku postępowania o udzielenie zamówienia na **WYKONANIE REMONTU BALKONÓW W BUDYNKU WIELORODZINNYM PRZY UL. WOJSKA POLSKIEGO 161D** została zawarta umowa o następującej treści:

§ 1
PRZEDMIOT UMOWY

1. Zamawiający zleca, a Wykonawca przyjmuje do wykonania roboty budowlane związane z realizacją zadania: WYKONANIE REMONTU BALKONÓW W BUDYNKU MIESZKALNYM WIELORODZINNYM PRZY UL. WOJSKA POLSKIEGO 161D W ŁOMŻY.
2. Przedmiot zamówienia obejmuje następujący zakres robót: …….
3. Szczegółowy zakres przedmiotu umowy oraz wymogi jakościowe:
   a) Specyfikacja Istotnych Warunków Zamówienia,
   b) Oferta Wykonawcy,

stanowiące integralną część niniejszej umowy.
4. Wykonawca oświadcza, że na etapie przygotowywania ofert wyjaśnił z Zamawiającym wszelkie wątpliwości dotyczące zakresu będących przedmiotem niniejszej umowy, jak i dokumentacji projektowej, opisującej te roboty.

§ 2
TERMIN WYKONANIA

Strony zgodnie ustalają następujące terminy realizacji umowy:
   a) zakończenie – .....… (zgodnie z ofertą Wykonawcy).

Przez wykonanie przedmiotu umowy należy rozumieć wykonanie robót oraz ich odbiór ostateczny.

§ 3
OBOWIĄZKI ZAMAWIAJĄCEGO

1. Zamawiający jest zobowiązany w szczególności:
   a) przekazać Wykonawcy teren / plac budowy w terminie 7 dni po podpisaniu umowy,
   b) zapewnić nadzór inwestorski:
   c) uczestniczyć w konsultacjach, które okażą się niezbędne dla zapewnienia właściwego wykonania umowy,
   d) dokonać odbioru końcowego robót zgodnie z § 7 niniejszej umowy – po sprawdzeniu należytego wykonania przedmiotu umowy.
2. Inspektorem nadzoru będzie .....

§ 4
OBOWIĄZKI WYKONAWCY

1. Wykonawca jest zobowiązany w szczególności:
   a) przejąć od Zamawiającego teren / plac budowy,

b) prowadzić roboty w sposób niepowodujący nadmiernych utrudnień dla osób, korzystających z sąsiadujących posesji oraz nadmiernych utrudnień dla użytkowników dróg,
c) przestrzegać wymagań dotyczących robót w zakresie określonym w SIWZ oraz przedmiarach robót,
d) wykonać i przekazać Zamawiającemu przedmiot umowy, wykonany zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, normami i warunkami technicznymi oraz zasadami wiedzy technicznej,
e) stosować się do poniższych zasad w zakresie materiałów i urządzeń:

- wykonać przedmiot umowy z materiałów dostarczonych przez Wykonawcę, spełniających wymagania norm zharmonizowanych lub z materiałów zgodnych z zasadniczymi wymaganiami na podstawie innych dowodów, przewidzianych w Ustawie o systemie oceny zgodności i w ustawie o wyrobach budowlanych,
- materiały i urządzenia, o których mowa wyżej powinny odpowiadać co do jakości wymaganiom wyrobów dopuszczonych do obrotu i stosowania w budownictwie określonych w art. 10 ustawy Prawo budowlane, ustawie o wyrobach budowlanych oraz SIWZ. Zastosowane materiały i urządzenia powinny być w I gatunku (najwyższej jakości),
- na żądanie Zamawiającego przed wbudowaniem przedłożyć na wskazane materiały certyfikat na znak bezpieczeństwa, deklarację zgodności lub certyfikat zgodności z zasadniczymi wymaganiami dotyczącymi danego wyrobu,
- w przypadku wątpliwości, co do jakości materiałów użytych do wbudowania, Zamawiając ma prawo żądania od Wykonawcy wykonania badań tych materiałów zgodnie z obowiązującym normami oraz wymaganiami Zamawiającego w celu stwierdzenia ich jakości. Jeżeli badania wykażą, że zastosowane materiały są złej jakości, wówczas Wykonawca zostanie obciążony kosztami badań i na własny koszt dokona ich zmiany.

f) zapewnić odpowiednie warunki i przestrzegać przepisów BHP oraz p.poż. w trakcie prowadzenia robót,
g) utrzymać ład i porządek podczas prowadzenia robót, a po zakończeniu usunąć poza teren budowy wszelkich urządzeń tymczasowego zaplecza oraz pozostawienie całego terenu budowy i robót czystego i nadającego się do użytkowania,

2. Wykonawca ponosi pełną odpowiedzialność:
a) za szkody powstałe w trakcie prowadzenia robót na placu budowy oraz na innym terenie, a związane z prowadzonymi robotami,
b) w okresie gwarancji i rękojmi – za szkody Zamawiającego lub osób trzecich, spowodowane istnieniem wad ukrytych materiałów lub robót oraz szkody powstałe podczas usuwania tych wad.

3. Wykonawca zobowiązany jest zapewnić pracowników o kwalifikacjach niezbędnych do odpowiedniego i terminowego wykonania robót oraz ciągłe kierowanie i koordynowanie prac.

4. Obowiązki Wykonawcy w przypadku zatrudnienia Podwykonawcy:
a) przed zawarciem umowy z Podwykonawcą przedłożyć Zamawiającemu projekt umowy z Podwykonawcą wraz z zakresem prac podlegających zleceniu i uzyskać zgodę Zamawiającego na jej zawarcie. Umowa Wykonawcy zawarta z Podwykonawcą bez zgody Zamawiającego nie rodzi skutków prawnych wynikających z art. 647 § 5 Kodeksu cywilnego o solidarnej odpowiedzialności za zapłatę wynagrodzenia za roboty wykonane przez Podwykonawcę.
b) w przypadku powierzenia przez Wykonawcę realizacji robót Podwykonawcy, Wykonawca jest zobowiązany do dokonania we własnym zakresie zapłaty wynagrodzenia należnego Podwykonawcy z zachowaniem terminów płatności określonych w umowie z Podwykonawcą.
c) jakakolwiek przerwa w realizacji przedmiotu umowy wynikająca z braku Podwykonawcy będzie traktowana jako przerwa wynikła z przyczyn zależnych od Wykonawcy i nie może stanowić podstawy do zmiany terminu zakończenia robót, o którym mowa w § 2 niniejszej umowy.

d) Wykonawca odpowiada za działania, uchybienia i zaniedbania podwykonawcy w takim zakresie, jak gdyby były one działaniami, uchybieniami lub zaniedbaniami samego Wykonawcy.
e) Zamawiającemu przysługuje prawo żądania od Wykonawcy zmiany podwykonawcy, jeżeli ten realizuje roboty w sposób wadliwy, niezgodny z założeniami i przepisami.

§ 5

WYNAGRODZENIE I ZABEZPIECZENIE NALEŻYTEGO WYKONANIA UMOWY

1. Strony ustalają, że obowiązującą ich formą wynagrodzenia, jest wartość oferty Wykonawcy wybranej przez Zamawiającego.
2. Wynagrodzenie, o którym mowa w ust. 1 jest ryczałtowe i wynosi :
- **netto: ..... (**słownie: **.....**
- **podatek VAT: ..... (**słownie: .....
- **brutto: ..... (**słownie: .....

3. Wykonawca oświadcza, że przewidział w swojej cenie ryczałtowej wszystkie elementy i rodzaje robót, czynności, materiały i urządzenia, zarówno co do ich jakości jak i ich rodzaju, niezbędne do realizacji przedmiotu umowy (łącznie z kosztami wynikającymi z pkt. 12 SIWZ).
4. Wykonawcy nie przysługuje dopłata do uzgodnionego wynagrodzenia z tytułu realizacji robót. Niedoszacowanie, pominięcie oraz brak rozpoznania zakresu przedmiotu umowy nie może być podstawą do żądania zmiany wynagrodzenia ryczałtowego określonego w ust. 2.
5. Wykonawca wniósł zabezpieczenie należytego wykonania umowy w wysokości 5 % wynagrodzenia ofertowego brutto w kwocie **.....** zł słownie: .....
6. Strony ustalają, że:
   a) 70% zabezpieczenia należytego wykonania umowy wniesionego w pieniądzu przeznacza się na pokrycie roszczeń z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania umowy i zostanie zwrócone/zwolnione w ciągu 30 dni od dnia wykonania zamówienia i uznania przez Zamawiającego za należycie wykonane,
   b) 30% zabezpieczenia należytego wykonania umowy wniesionego w pieniądzu przeznacza się na zabezpieczenie roszczeń z tytułu rękojmi za wady, które zostanie zwrócone/zwolnione nie później niż w 15 dniu po upływie okresu 36 miesięcy od dnia zakończenia robót odbioru i po sporządzeniu protokołu przeglądu zadania z potwierdzeniem braku lub usunięcia zgłoszonych wad i usterek.
7. W przypadku wniesienia zabezpieczenia należytego wykonania umowy w formie innej niż pieniężna, to w razie przedłużenia terminu realizacji przedmiotu umowy Wykonawca zobowiązany jest do przedłużenia terminu obowiązywania zabezpieczenia należytego wykonania umowy w terminie 14 dni przed upływem terminu zabezpieczenia.
8. Jeżeli zabezpieczenia należytego wykonania umowy zostanie wniesione w formie innej niż pieniężna, która wymaga informowania gwaranta o zmianach umowy bądź informowania go o zmianach i uzyskiwania jego akceptacji w tym zakresie, to Wykonawca jest zobowiązany przed podpisaniem każdego aneksu do umowy przedstawić potwierdzenie przyjęcia przez gwaranta i jego akceptację wprowadzonych zmian, bądź wnieść nowe zabezpieczenie.

§ 6
PŁATNOŚCI

Za wykonanie przedmiotu umowy ustala się następujące zasady zapłaty wynagrodzenia:
a) za roboty wystawiona będzie faktura VAT obejmująca zakres rzeczowy wykonanych robót w danym miesiącu,
b) podstawę wystawienia faktury VAT stanowił będzie „Protokół odbioru robót w toku” podpisany przez przedstawicieli umawiających się stron,

c) zapłata wynagrodzenia nastąpi w terminie 30 dni, od daty wystawienia faktury VAT, przelewem na rachunek bankowy nr ..... z otwartym rachunkiem VAT, należącym i będącym własnością Wykonawcy i wskazanym na fakturze,
d) ostateczne rozliczenie nastąpi w oparciu o końcową fakturę VAT – wystawioną w ciągu 10 dni po odbiorze robót na podstawie protokołu końcowego robót. Płatność należności z końcowej faktury zostanie dokonana w terminie do 30 dni od daty jej wystawienia,
e) za datę dokonania płatności faktury Strony będą uważały datę obciążenia rachunku Zamawiającego.

§ 7
ODBIORY, RĘKOJMIA, GWARANCJA

1. Wykonawca udziela Zamawiającemu gwarancji jakości i rękojmi za wady na okres …….. **miesięcy.** Wykonawca ponosi wobec Zamawiającego odpowiedzialność z tytułu rękojmi za wady fizyczne na zasadach ogólnych określonych w Kodeksie cywilnym.
2. Strony ustalają następujące rodzaje odbiorów robót:
- odbiór robót w toku,
- odbiór końcowy robót,
- odbiór po okresie rękojmi i gwarancji.
3. Odbioru końcowego dokona przedstawiciel Zamawiającego.
4. Zamawiający wyznaczy i rozpocznie odbiór końcowy przedmiotu umowy w ciągu 7 dni od daty zawiadomienia go o osiągnięciu gotowości do odbioru zawiadamiając o tym Wykonawcę. Odbiór należy zakończyć najpóźniej siódmego dnia od daty jego rozpoczęcia.
5. Strony postanawiają, że z czynności odbioru będzie spisany protokół zawierający wszelkie ustalenia dokonane w toku odbioru, jak również terminy wyznaczone na usunięcie stwierdzonych przy odbiorze wad.
6. Zamawiający wyznaczy ostateczny pogwarancyjny odbiór po upływie terminu gwarancji i rękojmi protokolarnego stwierdzenia usunięcia lub braku wad.
7. Po protokolarnym stwierdzeniu usunięciu lub braku wad w okresie rękojmi rozpoczyna swój bieg na zwrot zabezpieczenia należytego wykonania umowy, o którym mowa w § 5 ust. 6.

§ 8
KARY UMOWNE

1. Strony ustalają, że obowiązującą formą odszkodowania są kary umowne.
2. Wykonawca zapłaci Zamawiającemu kary umowne:
   a) za opóźnienie w wykonaniu przedmiotu umowy w wysokości 0,5 % wynagrodzenia ofertowego brutto za każdy dzień opóźnienia,
   b) za odstąpienie od umowy z przyczyn zależnych od Wykonawcy w wysokości 10% wynagrodzenia ofertowego brutto,
   c) za opóźnienie w usunięciu wad stwierdzonych przy odbiorze lub w okresie gwarancji w wysokości 0,5 % wynagrodzenia ofertowego brutto za każdy dzień opóźnienia liczony od dnia wyznaczonego na usunięcie wad,
   d) za spowodowanie przerwy w realizacji robót z przyczyn zależnych od Wykonawcy, dłuższej niż 5 dni – w wysokości 0,5 % wynagrodzenia ofertowego brutto za każdy dzień przerwy.
3. Zamawiający zapłaci Wykonawcy karę umowną za zwłokę w przeprowadzeniu czynności odbioru w wysokości 0,1 % wynagrodzenia ofertowego brutto za każdy dzień, licząc od dnia, w którym odbiór miał być rozpoczęty.
4. Niezależnie od naliczenia kar umownych Zamawiający zastrzega sobie prawo dochodzenia odszkodowania na zasadach ogólnych Kodeksu cywilnego.

§ 9
ODSTĄPIENIE OD UMOWY

1. Zamawiającemu przysługuje prawo odstąpienia od umowy, jeżeli:
   a) Wykonawca przerwał z przyczyn leżących po swojej stronie realizację przedmiotu umowy i przerwa ta trwa dłużej niż 5 dni,
   b) Wykonawca realizuje roboty przewidziane niniejszą umową w sposób niezgodny ze wskazaniami Zamawiającego SIWZ oraz niniejszą umową,
   c) w wyniku wszczętego postępowania egzekucyjnego nastąpi zajęcie majątku Wykonawcy lub jego znacznej części,
   d) opóźnienie w wykonaniu przedmiotu umowy przekroczy 14 dni,
   e) wystąpią okoliczności, których Zamawiający nie mógł przewidzieć w chwili zawarcia umowy.

Zamawiający odstępując od wykonania przedmiotu umowy w ww. przypadkach, o których mowa ust. 1 lit. a) - d) zatrzymuje wniesione przez Wykonawcę zabezpieczenie należytego wykonania umowy w pełnej wysokości.
W tej sytuacji Zamawiający zobowiązany będzie do dokonania odbioru robót wykonanych oraz do zapłaty wynagrodzenia za roboty, które zostały wykonane do dnia odstąpienia. Podstawę do wystawienia faktury VAT przez Wykonawcę stanowić będzie protokół odbioru robót w toku oraz kosztorys zatwierdzony przez przedstawiciela Zamawiającego.
2. Wykonawcy przysługuje prawo odstąpienia od umowy, jeżeli Zamawiający zawiadomi Wykonawcę, iż wobec zaistnienia uprzednio nieprzewidzianych okoliczności nie będzie mógł spełnić swoich zobowiązań umownych wobec Wykonawcy.
3. Odstąpienie od umowy przez którąkolwiek ze stron powinno nastąpić w formie pisemnej w terminie 7 dni od daty powzięcia wiadomości o zaistnieniu okoliczności określonych w ust. 1 i powinno zawierać uzasadnienie.
4. W przypadku odstąpienia od umowy, Wykonawcę oraz Zamawiającego obciążają następujące obowiązki:
   a) Wykonawca zabezpieczy przerwane roboty w zakresie obustronnie uzgodnionym na koszt strony, z której winy nastąpiło odstąpienie od umowy lub przerwanie robót,
   b) Wykonawca zgłosi do dokonania przez Zamawiającego odbioru robót przerwanych oraz robót zabezpieczających, jeżeli odstąpienie od umowy nastąpiło z przyczyn, za które Wykonawca nie odpowiada,
   c) w terminie 7 dni od daty zgłoszenia, o którym mowa w ust. 4 pkt. b Wykonawca przy udziale Zamawiającego sporządzi protokół robót w toku wraz z zestawieniem wartości wykonanych robót według stanu na dzień odstąpienia. Protokół robót w toku stanowić będzie podstawę do wystawienia faktury VAT przez Wykonawcę.
   d) Wykonawca niezwłocznie, nie później jednak niż w terminie 7 dni, usunie z terenu budowy urządzenia zaplecza przez niego dostarczone.
5. Zamawiający w razie odstąpienia od umowy z przyczyn, za które Wykonawca nie ponosi odpowiedzialności, zobowiązany jest do:
   a) dokonania odbioru robót przerwanych w terminie 14 dni od daty przerwania oraz do zapłaty wynagrodzenia za roboty, które zostały wykonane do dnia odstąpienia.
   b) przejęcia od Wykonawcy terenu budowy pod swój dozór w terminie 14 dni od daty odstąpienia od umowy.

§ 10
ZMIANA UMOWY

1. Zmiana niniejszej umowy może nastąpić wyłącznie za zgodą obu stron, w formie pisemnej, pod rygorem nieważności.
2. Zamawiający ma prawo po uzgodnieniu z Wykonawcą polecić dokonanie zmian ilości i jakości robót, jakie uzna za niezbędne, a Wykonawca wykona każde z poniższych poleceń:

a) zmieni kolejność wykonywania robót,
b) wykona dodatkowe roboty niewyszczególnione w SIWZ oraz przedmiarze robót, niezbędne do prawidłowego wykonania zamówienia,
c) pominie wykonanie wskazanych robót.

3. Wprowadzone przez Zamawiającego zmiany nie powodują unieważnienia umowy i zmiany wynagrodzenia.
4. Niedopuszczalna jest – pod rygorem nieważności – istotna zmiana postanowień zawartej w stosunku do treści oferty, na podstawie której dokonano wyboru Wykonawcy, chyba że konieczność wprowadzenia zmian wynika z okoliczności, o których mowa w ust. 3 niniejszego paragrafu.
5. Zmiana zawartej umowy może nastąpić na poniższych warunkach:
a) konieczności przedłużenia terminu wykonania robót ze względu na działanie sił wyższych, zmianę zakresu robót, okoliczności, których nie można było wcześniej przewidzieć,
b) wstrzymania robót przez Zamawiającego albo przerw w wykonywaniu robót powstałych na skutek okoliczności, za które ponosi odpowiedzialność Zamawiający,
c) wykonanie przedmiotu umowy jest uzależnione od wykonania zamówienia dodatkowego. W tym przypadku istnieje możliwość przedłużenia terminu wykonania przedmiotu umowy o czas niezbędny do wykonania zamówienia dodatkowego,
d) wystąpią roboty zamienne wynikające wprowadzonych na etapie realizacji umowy. W tym przypadku Wykonawca sporządzi kosztorys zamienny, który będzie podlegać zatwierdzeniu przez Zamawiającego. Łączna wartość kosztorysowa robót zamiennych nie przekroczy wartości netto oferty Wykonawcy,
e) termin wykonania umowy może ulec odpowiedniemu przedłużeniu za zgodą Zamawiającego o czas niezbędny do zakończenia wykonania jej przedmiotu w sposób należyty, nie dłużej jednak niż o okres trwania tych okoliczności

6. Dopuszczalna jest każda zmiana postanowień niniejszej umowy rozumiana w ten sposób, że wiedza o jej wprowadzeniu do umowy na etapie postępowania o udzielenie zamówienia publicznego nie wpłynęłaby na krąg podmiotów ubiegających się o to zamówienie czy też na wynik postępowania o udzielenie zamówienia.
7. Strona występująca o zmianę postanowień zawartej umowy zobowiązana jest do udokumentowania zaistnienia którejkolwiek z przesłanek wymienionych w ust. 5 niniejszego paragrafu. Wniosek o zmianę postanowień zawartej umowy musi być wyrażony na piśmie.
8. Wszystkie powyższe postanowienia stanowią katalog zmian, na które Zamawiający może wyrazić zgodę, nie stanowią one jednocześnie zobowiązania do wyrażenia takiej zgody.

§ 11
PRAWO I ROZSTRZYGANIE SPORÓW

1. Właściwym do rozpoznania sporów wynikających z realizacji umowy jest sąd powszechny w Łomży.
2. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego, ustawy Prawo budowlane i inne aktualnie obowiązujące przepisy prawa.

§ 12

1. Integralną częścią umowy jest oferta Wykonawcy oraz SIWZ.
2. Umowę sporządzono w ….. jednobrzmiących egzemplarzach: …... dla Zamawiającego, ……. dla Wykonawcy.

ZAMAWIAJĄCY: **WYKONAWCA:**