

UMOWA

zawarta w dniu 2021 r. w Rudnej pomiędzy,

Wspólnotą Mieszkaniową Pl. Zwycięstwa 10-10A, Pl. Zwycięstwa 5,59-305 Rudna, NIP 6922116458 zwaną "Zamawiającym", reprezentowaną przez: Halinę Zbroińską, Elżbietę Bigus

a

.....
.....
.....
zwanym dalej „Wykonawcą”

PRZEDMIOT UMOWY

§ 1

1. Zamawiający zleca, a Wykonawca przyjmuje do wykonania zadanie pn. "Remont dachu budynku mieszkalnego w miejscowości Rudna, Pl. Zwycięstwa 10".

2. Przedmiotem umowy jest:

Remont dachu budynku Pl. Zwycięstwa 10. Zakres prac obejmuje: wymianę pokrycia dachowego rynien i rur spustowych, przebudowę kominów, wykonanie instalacji odgromowej (zgodnie z załączonym przedmiarem - zał. nr 2) oraz wytycznymi decyzji Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków we Wrocławiu (zał. nr 3).

3. Integralną częścią niniejszej umowy jest kopia oferty Wykonawcy.

OBOWIĄZKI STRON

§ 2

1. Obowiązki Zamawiającego.

- 1) Przekazanie dokumentacji technicznej i placu budowy w terminie do 14 dni od dnia zawarcia umowy.
- 2) Zapewnienie nadzoru inwestorskiego
- 3) Dokonanie odbioru końcowego przedmiotu umowy.
- 4) Zapłata należnego Wykonawcy wynagrodzenia.

2. Obowiązki Wykonawcy.

- 1) Wykonawca oświadcza, że przed zawarciem umowy dokonał wizji lokalnej placu budowy i jego otoczenia oraz uznał ich aktualny stan za umożliwiający prawidłową realizację przedmiotu niniejszej umowy.
- 2) Wykonawca zobowiązuje się wykonać przedmiot umowy zgodnie z zasadami wiedzy technicznej przy użyciu materiałów, które są dopuszczone do stosowania w budownictwie, zgodnie z ustawą Prawo budowlane oraz zgodnie z ustawą o wyrobach budowlanych.
- 3) Wykonawca zobowiązuje się do wykonania wszelkich robót i czynności koniecznych do prawidłowego wykonania przedmiotu umowy wynikających z opisu przedmiotu zamówienia, niezależnie od tego czy ww. roboty i czynności zostały przewidziane przez niego na dzień złożenia oferty.
- 4) Na żądanie Zamawiającego, Wykonawca zobowiązany jest do wykazania i udokumentowania, że wbudowane materiały spełniają wymagania, co do jakości i parametrów technicznych w stosunku do materiałów określonych dokumentacji projektowej.
- 5) Wykonawca może dokonywać zmian materiałów oraz zmian w technologii wykonawstwa robót jedynie jeżeli uzyska na nie pisemną zgodę Zamawiającego.

- 6) Wykonawca zgłosi w terminie do 7 dni pisemnym powiadomieniem Zamawiającego roboty podlegające zakryciu lub tzw. zanikowe przed ich zakryciem.
- 7) Wykonawca zobowiązany jest skompletować i przekazać w dwóch egzemplarzach dokumentację budowy i dokumentację powykonawczą oraz podlegające przekazaniu inne dokumenty i decyzje dotyczące obiektu.

TERMIN REALIZACJI

§ 3

1. Termin realizacji przedmiotu umowy **do 15.10.2021 r.**
2. Za dzień wykonania Przedmiotu umowy uznaje się datę zgłoszenia przez Wykonawcę gotowości do odbioru pod warunkiem dokonania odbioru bezusterkowego, co każdorazowo zostanie zamieszczone w protokole o którym mowa w § 10 ust. 5. W przypadku o którym mowa w § 10 ust. 4 lit. a) dniem wykonania przedmiotu umowy będzie dzień sporządzenia protokołu stwierdzającego usunięcie wad i usterek wykrytych w poprzednim protokole.
3. Warunkiem podpisania bezusterkowego protokołu odbioru końcowego jest prawidłowe wykonanie przedmiotu umowy bez uchybień lub usterek.

ZMIANY UMOWY

§ 4

1. Zamawiający przewiduje możliwość zmiany (aneksowania) umowy w przypadku okoliczności, których strony nie mogły wcześniej przewidzieć, a powodują one, że realizacja przedmiotu umowy na warunkach w niej zawartych nie będzie możliwa, przez:
 - a) konieczność wprowadzenia istotnych zmian lub konieczność wykonania dodatkowego projektu,
 - b) w przypadku konieczności wykonania robót zamiennych, uzupełniających lub podobnych mogących mieć wpływ na termin realizacji umowy,
 - c) ponadprzeciętnego czasu trwania procedur administracyjnych, mającego wpływ na termin wykonania, co nie wynika z winy Wykonawcy,
 - d) w przypadku wystąpienia ewentualnych nieprzewidzianych kolizji,
 - e) w przypadku zmiany prawa podatkowego – w zakresie zmiany podatku VAT na roboty objęte umową,
 - f) w przypadku dopuszczalnej prawem zmiany stron umowy, ich przekształcenia lub zmiany oznaczenia stron umowy,
 - g) w przypadku wystąpienia przyczyn zewnętrznych niezależnych od Zamawiającego oraz Wykonawcy, które skutkować mogą niemożliwością przeprowadzenia prac objętych przedmiotem umowy,
 - h) wystąpienia niezależnych od stron okoliczności powodujących, iż jej realizacja w pierwotnie określonym terminie okaże się niemożliwa,
 - i) gdy ogłoszony w dniu 20.03.2020 r. stan epidemii uniemożliwi realizację umowy w pierwotnie określonym terminie
2. Zmiany, o których mowa w ust. 1 mogą dotyczyć wszystkich istotnych postanowień umowy w tym w szczególności w zakresie wysokości wynagrodzenia, terminu realizacji.

WYNAGRODZENIE

§ 5

1. Wynagrodzenie Wykonawcy za wykonanie przedmiotu umowy ustala się ryczałtowo na kwotę:
cena netto: zł (słownie: złotych/100),
podatek VAT: zł (słownie: złotych/100),

cena brutto: zł (słownie: złote .../100).

2. Wynagrodzenie określone w ust. 1 dotyczy całościowej realizacji przedmiotu umowy wraz z wszelkimi kosztami, związanymi z prowadzeniem budowy i odbiorem przedmiotu umowy, włączając w to koszty ubezpieczenia, koszty przeprowadzenia wszelkich badań oraz prób, sprawdzeń, pomiarów.

3. Wykonawca nie może żądać od Zamawiającego podwyższenia lub waloryzacji wynagrodzenia na skutek sytuacji na które Zamawiający nie ma wpływu w szczególności z tytułu wzrostu kosztów pracy, wzrostu cen materiałów lub usług, itp.

4. Strony postanawiają, że rozliczenie robót nastąpi fakturą końcową.

5. Rozliczenie końcowe nastąpi fakturą końcową po zakończeniu i odebraniu robót, którą Wykonawca przedłoży Zamawiającemu w terminie do 14 dni od daty odbioru końcowego, o którym mowa w § 10 ust. 10.

6. Podstawą do wystawiania przez Wykonawcę faktury będzie podpisany przez Zamawiającego protokół końcowego odbioru robót, o którym mowa w § 10 ust. 10.

7. Wykonawca oświadcza, że jest czynnym podatnikiem podatku VAT posiadającym nr NIP i zobowiązuje się utrzymać taki status do dnia wystawienia faktury za wykonanie przedmiotu niniejszej umowy.

8. Strony zgodnie postanawiają, iż miejscem płatności jest bank Zamawiającego, a płatności z tytułu zobowiązania umownego regulowane będą z rachunku 17 8669 0001 0151 6951 2000 0001.

9. Wynagrodzenie zostanie zapłacone przez Zamawiającego w terminie do 14 dni od daty dostarczenia do jego siedziby prawidłowo wystawionej faktury VAT przelewem na rachunek bankowy Wykonawcy o numerze w Banku.....

Wykonawca oświadcza, że wskazany rachunek bankowy jest rachunkiem związanym z prowadzoną działalnością gospodarczą, dla której bank utworzył rachunek VAT. Zmiana rachunku bankowego wymaga zmiany umowy w formie pisemnego aneksu.

10. Za datę płatności należnego Wykonawcy wynagrodzenia przyjmuje się dzień obciążenia rachunku bankowego Zamawiającego.

11. Płatności będą dokonywane z zastosowaniem mechanizmu podzielonej płatności VAT.

12. W przypadku zwłoki z płatnością, Zamawiający zapłaci Wykonawcy odsetki ustawowe.

13. Wykonawca zrzeka się prawa do żądania od Zamawiającego jakichkolwiek odsetek, odszkodowania lub innych roszczeń z tytułu nieterminowej płatności w przypadku, gdy w dniu w którym upływa termin płatności faktury, rachunek bankowy wskazany w umowie nie pozwala na dokonanie płatności z zachowaniem mechanizmu płatności podzielonej lub nie znajduje się w wykazie, o którym mowa w art. 96b ust. 2 ustawy o podatku od towarów i usług.

14. Wynagrodzenie nie będzie waloryzowane w okresie realizacji umowy.

REALIZACJA I ODBIÓR

§ 6

Przedstawiciele Zamawiającego

1. Zamawiający oświadcza, iż ustanowił: INSPEKTORA Nadzoru Inwestorskiego w osobie - uprawnienia budowlane o nr ewidencyjnym

2. Inspektor Nadzoru Inwestorskiego nie może dokonywać jakichkolwiek zmian treści niniejszej umowy oraz działa w ramach obowiązków ustalonych w ustawie Prawo Budowlane.

§ 7

Przedstawiciele Wykonawcy

a) Przedstawicielem Wykonawcy na budowie jest Kierownik Budowy w osobie,, który posiada uprawnienia budowlane o nr ewidencyjnym

.....1.
.....1.
b) Kierownik Budowy działa w ramach obowiązków ustalonych w ustawie Prawo Budowlane.

§ 8

Odbiór

1. Ustala się następujące rodzaje odbiorów:

- a) robót zanikających lub ulegających zakryciu, polegających na ocenie ilości i jakości robót, których ocena nie byłaby możliwa w toku dalszej realizacji przedmiotu umowy,
- b) końcowego dotyczącego wykonania całości przedmiotu umowy,
- c) gwarancyjnych, przeprowadzanych przynajmniej raz do roku w czasie obowiązywania gwarancji i rękojmi.

2. Od daty dokonania bezusterkowego odbioru końcowego przedmiotu umowy liczy się bieg terminu okresu gwarancyjnego i rękojmi.

§ 9

Przygotowanie i wyznaczenie terminu odbioru końcowego.

1. Wykonawca po zakończeniu wszystkich robót zawiadamia pisemnie Zamawiającego o osiągnięciu gotowości do odbioru. Potwierdzenie zgodności zawiadomienia Wykonawcy ze stanem faktycznym dokonuje Inspektor Nadzoru.

2. Odbiór winien być przygotowany przez Wykonawcę z należytą starannością. Zamawiający wyznacza datę odbioru i rozpoczyna go do 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia o osiągnięciu gotowości do odbioru. O wyznaczeniu terminu odbioru Zamawiający zawiadamia uczestników odbioru.

3. Do obowiązków Wykonawcy należy skompletowanie i przedstawienie Zamawiającemu dokumentów pozwalających na ocenę prawidłowego wykonania przedmiotu umowy oraz dokumentów niezbędnych do zgłoszenia o zakończeniu robót.

§ 10

Czynności odbioru końcowego.

1. Odbiór dokonuje komisja powołana przez Zamawiającego.

2. W czynności odbioru uczestniczą w szczególności:

- inspektor nadzoru,
- upoważnieni przedstawiciele Wykonawcy,
- upoważnieni przedstawiciele Zamawiającego.

3. Jeżeli w toku odbioru zostanie stwierdzone, że przedmiot odbioru nie osiągnął gotowości do odbioru z powodu niezakończenia robót lub nieprzeprowadzenia wszystkich prób, Zamawiający może odmówić odbioru. Stwierdzone przy odbiorze wady umieszcza się w specjalnym wykazie stanowiącym załącznik do protokołu, z podaniem przez Zamawiającego terminu ich usunięcia.

4. Jeżeli w toku czynności zostaną stwierdzone wady to Zamawiającemu przysługują następujące uprawnienia:

- a) jeżeli wady nadają się do usunięcia Zamawiający odmawia odbioru do czasu usunięcia wad,
- b) jeżeli wady nie nadają się do usunięcia, a nie uniemożliwiają one użytkowania przedmiotu umowy zgodnie z przeznaczeniem, Zamawiający zastrzega sobie prawo do obniżenia wynagrodzenia umownego o dwukrotną wartość wadliwie wykonanego elementu,
- c) jeżeli wady nie nadają się do usunięcia i uniemożliwiają one użytkowanie przedmiotu umowy zgodnie z przeznaczeniem, Zamawiający może żądać wykonania go po raz drugi, na koszt Wykonawcy, zachowując prawo domagania się od Wykonawcy naprawienia szkody wynikającej z opóźnienia bądź może od umowy odstąpić.

5.Strony postanawiają, że z czynności odbioru będzie spisany protokół zawierający wszelkie ustalenia dokonane w toku odbioru, jak też terminy wyznaczone przez Zamawiającego na usunięcie stwierdzonych w tej dacie wad.

6.Wykonawca zobowiązany jest do zawiadomienia Zamawiającego o usunięciu wad oraz do żądania wyznaczenia terminu na odbiór zakwestionowanych uprzednio robót jako wadliwych.

7.W razie nieusunięcia w ustalonym terminie przez Wykonawcę wad i usterek stwierdzonych przy odbiorze końcowym, w okresie gwarancji oraz przy przeglądzie gwarancyjnym, Zamawiający jest upoważniony do ich usunięcia we własnym zakresie lub przez osobę trzecią na koszt Wykonawcy.

8.Jeżeli mimo otrzymania zawiadomienia o terminie odbioru końcowego Wykonawca nie weźmie udziału w odbiorze, Zamawiający dokona odbioru przez powołaną do tego komisję w dniu przewidzianym do odbioru. Protokół sporządzony z takiego odbioru jest równoznaczny z protokołem odbioru opisanym wyżej.

9.Koszty związane z uczestnictwem komisji w odbiorze obciążają Wykonawcę i zostaną potrącone z jego wynagrodzenia.

10. Warunkiem odbioru końcowego jest prawidłowe wykonanie przedmiotu umowy bez uchybień lub usterek, tj. sporządzenie dokumentu potwierdzającego prawidłowe wykonanie przedmiotu umowy lub dokumentu potwierdzającego prawidłowe usunięcie wad stwierdzonych przy odbiorze przedmiotu umowy.

11. Jeżeli warunkiem eksploatacji przedmiotu umowy jest uzyskanie dokumentu dopuszczającego do eksploatacji lub innego urzędowego certyfikatu, Wykonawca przedłoży Zamawiającemu w trakcie odbioru końcowego te dokumenty oraz dokumenty pozwalające na ocenę prawidłowości wykonania przedmiotu umowy, w tym: protokoły z prób i pomiarów, kompletne atesty/aprobaty techniczne/certyfikaty/deklaracje zgodności (w języku polskim) na materiały.

§ 11

Dodatkowe dokumenty odbiorowe .

1. Wykonawca na rozpoczęcie czynności odbiorowych przedkłada dokumentację zawierającą: kosztorys powykonawczy przeprowadzonych prac, sporządzony z zachowaniem kolejności pozycji kosztorysu ofertowego, bazującego na udostępnionym przedmiarze robót, oraz inne dokumenty np. atesty i aprobaty techniczne podstawowych materiałów użytych do inwestycji

2. Wykonawca przed końcowym odbiorem przedmiotu umowy dostarczy Zamawiającemu komplet dokumentów, o których mowa w ust. 1.

KARY UMOWNE

§ 12

Strony ustalają kary umowne:

1. Zamawiający zapłaci Wykonawcy karę umowną za odstąpienie od umowy z przyczyn, za które winę ponosi Zamawiający w wysokości 10 % wynagrodzenia umownego brutto, o którym mowa w § 5 ust. 1 niniejszej umowy.

2. Wykonawca zapłaci Zamawiającemu kary umowne za odstąpienie od umowy z przyczyn, za które winę ponosi Wykonawca w wysokości 10 % wynagrodzenia umownego brutto, o którym mowa w § 5 ust. 1 niniejszej umowy.

3. Strony zastrzegają sobie prawo dochodzenia odszkodowania uzupełniającego, przewyższającego wysokość zastrzeżonych kar umownych, na zasadach ogólnych Kodeksu cywilnego.

4. Wykonawca jest zobowiązany do zapłaty kary umownej w terminie 7 dni od daty poinformowania go o jej naliczeniu.

5. Kary umowne mogą zostać potrącone z wynagrodzenia należnego Wykonawcy, na co Wykonawca wyraża zgodę.

6. Łączna maksymalna wysokość kar umownych nie może przekroczyć 10 % wynagrodzenia umownego brutto, o którym mowa w § 5 ust. 1 niniejszej umowy.

7.Niezależnie od przewidzianej postanowieniami powyższymi odpowiedzialności Wykonawcy, Zamawiający zastrzega sobie możliwość zastępczego wykonania części bądź całości prac objętych niniejszą umową przez osobę trzecią na koszt i ryzyko Wykonawcy, a Wykonawca wyraża na to zgodę.

8.Wykonawca nie może przenosić na rzecz osób trzecich wierzytelności wynikających z niniejszej umowy bez pisemnej zgody Zamawiającego.

GWARANCJA i RĘKOJMIA

§ 13

1.Wykonawca w ramach wynagrodzenia umownego, określonego w § 5 ust. 1 niniejszej umowy, udziela Zamawiającemu gwarancji na jakość wykonania wszystkich zrealizowanych robót na okres miesięcy, licząc od daty bezusterkowego odbioru końcowego przedmiotu niniejszej umowy.

2.Okres rękojmi kończy się z wraz z upływem terminu gwarancji.

3.Zamawiający jest zobowiązany powiadomić Wykonawcę o powstałych wadach przedmiotu umowy w ciągu 30 dni od ich ujawnienia, natomiast Wykonawca jest zobowiązany do ich usunięcia w terminie wyznaczonym przez Zamawiającego.

4.Wykonawca nie może odmówić usunięcia wad na swój koszt bez względu na wysokość związanych z tym kosztów.

5.W przypadku dokonania przez Wykonawcę napraw objętych gwarancją lub rękojnią, terminy ustalone w ust. 1 i 2 niniejszego paragrafu dla elementów naprawionych lub wymienionych biegną na nowo od chwili usunięcia wady.

6.Strony przyjmują, że niniejsza umowa zastępuje dokumenty gwarancyjne, jeżeli Wykonawca nie dołączył w chwili odbioru końcowego dodatkowych dokumentów gwarancyjnych. Postanowienia dodatkowych dokumentów gwarancyjnych wystawionych przez Wykonawcę niezgodne z niniejszą umową lub chociażby mniej korzystne dla Zamawiającego nie będą miały zastosowania.

7.Wręczenie Zamawiającemu gwarancji producenta, która może zawierać postanowienia odmienne, nie zwalnia Wykonawcy z obowiązków wynikających z niniejszej umowy i udzielonej przez Wykonawcę gwarancji.

8.Wykonawca ponosi pełną odpowiedzialność z tytułu gwarancji jakości i rękojmi za wady przedmiotu Umowy. W okresie gwarancji i rękojmi Wykonawca usunie stwierdzone wady na własny koszt. Jeżeli Wykonawca nie usunie wad w terminie wyznaczonym przez Zamawiającego, Zamawiający może usunąć wady we własnym zakresie lub przez stronę trzecią na koszt Wykonawcy - bez utraty praw do gwarancji jakości i rękojmi. W takim przypadku koszty usuwania wad będą pokrywane w pierwszej kolejności z kwoty będącej zabezpieczeniem wykonania umowy.

9.W ostatnim miesiącu udzielonej gwarancji Zamawiający wyznaczy Wykonawcy datę pogwarancyjnego odbioru przedmiotu umowy.

CESJA

§ 14

Zamawiający oświadcza, iż nie wyraża zgody na przelew wierzytelności wynikających z niniejszej Umowy.

ODSTĄPIENIE OD UMOWY

§ 15

1. Zamawiający, niezależnie od ustawowych podstaw odstąpienia, może odstąpić od niniejszej Umowy w terminie 30 dni od powzięcia wiadomości o okolicznościach ich uzasadniających w następujących przypadkach:

- a) Wykonawca rozpocznie procedurę likwidacji przedsiębiorstwa; zostanie wydany nakaz zajęcia majątku Wykonawcy, który może mieć realny wpływ na realizację niniejszej umowy.
- b) Wykonawca opóźnia się tak dalece z realizacją robót, że niemożliwym będzie ich terminowe zakończenie.
- c) Wykonawca nie rozpoczął robót i nie podjął ich pomimo dodatkowego pisemnego wezwania Zamawiającego.
- d) Wykonawca nie wykonuje robót zgodnie z Umową lub też wykonuje je w sposób nienależyty.
- e) Wykonawca wykonuje roboty niezgodnie z dokumentacją techniczną lub przepisami technicznymi.
- f) Wykonawca nie realizuje obowiązków wynikających z niniejszej umowy.
- g) Wykonawca nie usuwa wad stwierdzonych podczas realizacji przedmiotu umowy.
- h) Jeżeli nastąpi istotna zmiana okoliczności powodująca, że wykonanie umowy nie leży w interesie publicznym, czego nie można było przewidzieć w chwili zawarcia umowy

2. Wykonawcy przysługuje prawo odstąpienia od umowy, jeżeli Zamawiający nie wywiązuje się z obowiązku zapłaty faktury w terminie 30 dni, od upływu terminu za zapłatę określonego w umowie, pomimo dodatkowego wezwania do zapłaty wystawionego na piśmie.

3. Wykonawcy przysługuje prawo odstąpienia od umowy, w terminie 21 dni od dowiedzenia się o przyczynie uzasadniającej odstąpienie, jeżeli Zamawiający odmawia bez uzasadnionej przyczyny dokonania odbioru końcowego przedmiotu umowy.

4. Odstąpienie wywołuje skutki prawne z chwilą doręczenia drugiej stronie oświadczenia o odstąpieniu od umowy i będzie wywierało skutek na przyszłość, przy zachowaniu w pełni przez Zamawiającego wszystkich uprawnień nabytych przed dniem odstąpienia, w szczególności w zakresie uprawnień z gwarancji jakości, rękojmi i kar umownych.

5. Odstąpienie od umowy nastąpi w formie pisemnej z podaniem przyczyny odstąpienia. W razie odstąpienia od Umowy strony obciążają następujące obowiązki:

- a) W terminie 7 dni od dnia odstąpienia od Umowy Wykonawca przy udziale Zamawiającego oraz innych uczestników przedsięwzięcia inwestycyjnego sporządzi protokół inwentaryzacji
- b) robót w toku według stanu na dzień odstąpienia, w protokole tym strony przedłożą zestawienie swoich roszczeń.
- c) Wykonawca zabezpieczy przerwane roboty w zakresie obustronnie uzgodnionym na koszt Strony, która ponosi odpowiedzialność za odstąpienie od Umowy.
- d) Wykonawca niezwłocznie, lecz nie później niż w terminie 14 dni od daty odstąpienia od Umowy, usunie z terenu budowy i zaplecza urządzenia, materiały oraz sprzęt przez niego dostarczone, nie stanowiące własności Zamawiającego.

6. W sytuacji braku realizacji przez Wykonawcę obowiązków, o których mowa w ust. 5 niniejszego paragrafu, Zamawiający może je wykonać we własnym zakresie lub przez osobę trzecią na koszt Wykonawcy oraz jego ryzyko.

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 16

1. Wszelkie zmiany i uzupełnienia niniejszej Umowy wymagają zachowanie formy pisemnej pod rygorem nieważności.

2. W sprawach nieuregulowanych niniejszą Umową zastosowanie będą miały właściwe przepisy powszechnie obowiązujące, w tym w szczególności postanowienia Kodeksu Cywilnego, oraz ustawy Prawo Budowlane.

3.Strony postanawiają, że ewentualne spory powstałe na tle wykonania przedmiotu Umowy Strony zobowiążą się rozstrzygać polubownie, a w przypadku braku porozumienia, sądem miejscowo właściwym dla ich rozstrzygnięcia będzie sąd siedziby Zamawiającego.

4.Umowa została sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.

ZAMAWIAJĄCY:

WYKONAWCA: