

OGÓLNE WARUNKI UMOWY Nr ... / A/R-05/2019
na malowanie klatek schodowych, pomieszczeń technicznych (węzły ciepłe,
pomieszczenia wodomierzy) i wspólnych w piwnicach (pralnie, suszarnie,
wózkownie) w budynkach mieszkalnych Spółdzielni Mieszkaniowej w Lubartowie.

Zawarta w dniur. w Lubartowie pomiędzy **Spółdzielnią Mieszkaniową w Lubartowie** ul. Cicha 6, 21-100 Lubartów NIP 714-020-00-33 zarejestrowaną w Krajowym Rejestrze Sądowym pod nr KRS 0000132462 zwaną dalej w tekście **Zamawiającym** reprezentowaną przez:

1. Prezesa Zarządu

- **Jacka Tomasiaka**

2. Z-cę Prezesa d/s Techniczno-Administracyjnych

- **Tomasza Grzeszczaka**

a

....., **NIP**, **REGON**, zwanym w dalszej części umowy **Wykonawcą**

reprezentowanym przez:

1.....-

Umowa niniejsza została zawarta po przeprowadzeniu postępowania o udzielenie zamówienia w trybie przetargu nieograniczonego, zgodnie z Regulaminem zlecenia usług i dostaw obcym wykonawcom w Spółdzielni Mieszkaniowej w Lubartowie, w wyniku którego oferta Wykonawcy została wybrana jako najkorzystniejsza.

§ 1

Zamawiający zleca, a Wykonawca przyjmuje do wykonania malowanie klatek schodowych, pomieszczeń technicznych (węzły ciepłe, pomieszczenia wodomierzy) i wspólnych w piwnicach (pralnie, suszarnie, wózkownie) w budynkach mieszkalnych Spółdzielni Mieszkaniowej w Lubartowie, budynek zlokalizowany przy (przedmiot zamówienia / przedmiot umowy) w zakresie, na warunkach i w sposób określony w punkcie III Specyfikacji Istotnych Warunków Zamówienia (SIWZ) stanowiącej integralną część niniejszej Umowy oraz wynikający z dalszych postanowień niniejszej Umowy.

§ 2

1. Obowiązki Wykonawcy

a) Wykonawca zobowiązuje się do wykonania ustalonego w Umowie przedmiotu zamówienia zgodnie z Umową, zasadami wiedzy technicznej oraz obowiązującymi w tym zakresie przepisami, w tym warunkami technicznymi wykonania i odbioru robót budowlanych i oddania go Zamawiającemu w terminie i na zasadach ustalonych w Umowie.

b) Wykonawca zobowiązany jest wykonywać wszystkie polecenia Zamawiającego wydawane zgodnie z przepisami prawa i wszystkimi postanowieniami Umowy.

2. Wykonawca ma obowiązek zapewnienia Zamawiającemu, wszystkim osobom upoważnionym przez niego, jak też innym uczestnikom procesu budowlanego, dostępu do terenu budowy i do każdego miejsca, gdzie roboty w związku z Umową będą wykonywane.

§ 3

1. Wykonawca zobowiązany jest do przestrzegania w toku realizacji robót, wymagań dotyczących stosowania materiałów, wyrobów i urządzeń oraz sposobów wykonania robót, wynikających ze SIWZ, przepisów bhp i ppoż.
2. Wykonawca jest zobowiązany w przypadku kiedy jest to wymagane przepisami prawa okazać i przekazać Zamawiającemu dla materiałów podlegających wbudowaniu: atesty, certyfikaty zgodności z Polską Normą lub aprobaty techniczne (w tym również oświadczenia wytwórcy, dostawcy). Materiały podlegające wbudowaniu lub zamontowaniu winny być zgłaszane Zamawiającemu przed terminem wbudowania wraz z kompletem wymaganych dokumentów i gwarancją producenta.

§ 4

1. Termin zakończenia robót ustala się na dzień **30.04.2019** r.
2. Termin kompleksowego pomalowania pojedynczej klatki schodowej wchodzącej w zakres przedmiotu umowy wynosi maksimum 14 dni kalendarzowych od chwili rozpoczęcia malowania, nie dłużej jednak niż do dnia wskazanego w ust. 1.
3. Za termin zakończenia robót uważa się datę zgłoszenia przez Wykonawcę gotowości do odbioru robót zrealizowanych na ostatnim z budynków objętych przedmiotem umowy, pod warunkiem dokonania przez Zamawiającego odbioru bezusterkowego.

§ 5

1. Wynagrodzenie Wykonawcy za wykonanie przedmiotu umowy, o którym mowa w § 1, ustala się jako wynagrodzenie ryczałtowe w wysokości: netto złotych (słownie:złoty), brutto złotych (słownie: złote), zgodnie z „**FORMULARZEM OFERTOWYM**” Wykonawcy stanowiącym załącznik do umowy.
2. Wynagrodzenie za wykonanie prac stanowi wynagrodzenie ryczałtowe w rozumieniu art. 632 Kodeksu cywilnego co oznacza, że Wykonawca nie może żądać podwyższenia wynagrodzenia, chociażby w czasie zawarcia umowy nie można było przewidzieć rozmiaru lub kosztów prac.
3. Wykonawca oświadcza, że uwzględnił w ofercie wszelkie dane udostępnione przez Zamawiającego oraz wszelkie warunki lokalne, niezbędne do wykonania umowy. Nieuwzględnienie przez Wykonawcę w szczególności robót, które można było i należało przewidzieć, obciąża wyłącznie Wykonawcę, któremu w takiej sytuacji, z tytułu ewentualnego zwiększenia ilości robót, nie przysługują, zgodnie z postanowieniami ust. 1 i 2, w stosunku do Zamawiającego roszczenia o zwiększenie wysokości wynagrodzenia. Wynagrodzenie Wykonawcy uwzględnia ponadto wszystkie obowiązujące podatki, włącznie z podatkiem VAT i inne opłaty związane z wykonaniem przedmiotu umowy w tym opłatę o ile będzie konieczna, za zajęcia pasa drogowego.
4. Końcowe rozliczenie Umowy nastąpi po podpisaniu protokołu odbioru końcowego robót w terminie 30 dni od daty prawidłowo wystawionej i doręczonej faktury VAT. Na tym etapie zostanie dokonany również zwrot odpowiedniej części zabezpieczenia należytego wykonania umowy.
5. Przedmiot zamówienia stanowi dla Zamawiającego jedną całość w znaczeniu gospodarczym i Zamawiający nie przewiduje częściowego przyjmowania robót, ani częściowych płatności.

§ 6

1. Ustala się następujące rodzaje odbiorów robót:

- a) odbiór końcowy
- b) odbiór/przegląd przed zakończeniem okresu gwarancji i rękojmi.

2. Odbiór końcowy

- a) Odbioru końcowego dokonuje się po całkowitym zakończeniu wszystkich robót składających się na przedmiot umowy.
- b) Odbiór końcowy jest przeprowadzany przy udziale Zamawiającego i Wykonawcy. Dopuszcza się dokonanie odbioru bez udziału Wykonawcy.
- c) Dokonanie bezusterkowego odbioru końcowego oznacza zakończenie przez Wykonawcę prac w terminie zgłoszenia gotowości do tego odbioru.
- d) Data spisania protokołu odbioru końcowego określa początek biegu okresu gwarancji i rękojmi.

3. Odbiór/Przegląd przed upływem okresu rękojmi/gwarancji jest dokonywany przez Zamawiającego z udziałem Wykonawcy w formie protokolarnej i ma na celu stwierdzenie wykonania przez Wykonawcę zobowiązań wynikających z gwarancji i rękojmi za wady fizyczne. Dopuszcza się dokonanie odbioru bez udziału Wykonawcy.

§ 7

1. Strony postanawiają, iż niezależnie od odpowiedzialności Wykonawcy z tytułu rękojmi za wady przedmiotu umowy, odpowiedzialność za wady przedmiotu umowy zostaje rozszerzona poprzez udzielenie na mocy niniejszej Umowy przez Wykonawcę gwarancji jakości.

2. Wykonawca będzie ponosił odpowiedzialność z tytułu udzielonej gwarancji za wszelkie wady przedmiotu umowy, które ujawnią się w czasie obowiązywania gwarancji i nie powstały wyłącznie na skutek działania siły wyższej, z winy Zamawiającego lub z winy osób trzecich, za które Wykonawca nie ponosi odpowiedzialności.

3. Termin gwarancji wynosi **miesiące**, licząc od daty końcowego odbioru przedmiotu umowy.

4. Niezależnie od gwarancji udzielonej przez Wykonawcę na mocy niniejszej umowy, Wykonawca przekaże Zamawiającemu gwarancje na materiały dla których producent lub dystrybutor udzielił własnej gwarancji. Mocą niniejszej umowy Wykonawca przenosi na Zamawiającego uzyskane od osób trzecich w związku z wykonywaniem przedmiotu umowy uprawnienia gwarancyjne.

5. Data podpisania protokołu odbioru końcowego przedmiotu umowy będzie dniem początku biegu terminu obowiązywania rękojmi i gwarancji dla wszystkich robót składających się na przedmiot umowy, niezależnie od ich ewentualnych wcześniejszych odbiorów.

6. Jeżeli w okresie gwarancyjnym zostaną ujawnione wady i usterki to Wykonawca jest zobowiązany usunąć je na swój koszt niezwłocznie wg podanego poniżej trybu:

- Zamawiający zawiadamia pisemnie Wykonawcę o zaistniałych usterekach i ustala termin ich przeglądu, nie dłuższy niż **5 dni** od daty powiadomienia Wykonawcy,
- Wykonawca jest zobowiązany dokonać przeglądu usterek w terminie wskazanym powyżej,
- z przeglądu Zamawiający i Wykonawca są zobowiązani spisać protokół przeglądu usterkowego. Protokół określał będzie również warunki i ostateczny termin usunięcia usterek,
- jeżeli Wykonawca nie stawi się w terminie na przegląd usterek sporządzony

jednostronnie przez Zamawiającego protokół z przeglądu usterek i określony w nim termin ich usunięcia będzie wiążący dla Wykonawcy.

7. W przypadku opóźnień w usuwaniu wad i usterek przez Wykonawcę, Zamawiający zastrzega sobie prawo ich usunięcia we własnym zakresie (w tym posługując się osobą trzecią) na koszt i ryzyko Wykonawcy bez utraty gwarancji. Zamawiający uprawniony jest do pokrycia kosztu usunięcia wad, o którym mowa w niniejszym ustępie z zabezpieczenia należytego wykonania umowy poprzez jego odpowiednie pomniejszenie, które Wykonawca zobowiązany będzie niezwłocznie uzupełnić, najpóźniej do dnia wskazanego w skierowanym do Wykonawcy wezwaniu Zamawiającego.

8. W przypadku jeżeli Wykonawca będzie zobowiązany usunąć usterki to winien to wykonać w terminach uzgodnionych z Zamawiającym oraz w taki sposób, aby uciążliwości z tego powodu były możliwie jak najmniejsze. Niezależnie od tego Wykonawca winien usunąć usterki w taki sposób, aby nie dokonać uszkodzeń, zniszczeń i możliwych do uniknięcia zabrudzeń. Za szkody i zabrudzenia powstałe w czasie usuwania usterek odpowiada Wykonawca. Zamawiający może potrącić Wykonawcy z zabezpieczenia należytego wykonania umowy wartość tych szkód wg faktycznych kosztów ich usunięcia. Zamawiający może żądać wynagrodzenia uzupełniającego jeżeli kwota zatrzymanego zabezpieczenia należytego wykonania umowy okaże się za mała na usunięcie tych szkód. Postanowienia ust. 7 in fine stosuje się odpowiednio.

9. Potwierdzenie usunięcia wad i usterek realizowane będzie protokolarnie z udziałem Wykonawcy i Zamawiającego. Dopuszcza się dokonanie odbioru bez udziału Wykonawcy.

10. Okres wykonywania robót związanych z usunięciem usterek od momentu ich zgłoszenia do momentu potwierdzenia wykonania napraw przedłuża okres obowiązywania gwarancji określony w ust. 3, zaś w przypadku ponownego wykonania w ramach naprawy gwarancyjnej lub naprawy z tytułu rękojmi, istotnego elementu prac lub wymiany istotnego elementu prac na nowy, zgodnie z art. 581 § 1 Kodeksu cywilnego, gwarancja dla takiego elementu rozpoczyna swój bieg na nowo w pełnym wymiarze wynikającym z ust. 3, począwszy od dnia protokolarnego potwierdzenia usunięcia w ten sposób wad i usterek.

11. Późniejsze prace remontowe obiektu realizowane przez Zamawiającego nie będą miały wpływu na obowiązywanie gwarancji w zakresie w jakim nie będą istotnie ingerowały w roboty budowlane zrealizowane przez Wykonawcę na podstawie niniejszej umowy bez względu na to komu Zamawiający zleci wykonanie takich prac remontowych.

12. Zamawiający może dochodzić roszczeń z tytułu gwarancji także po terminie określonym w ust. 3 jeżeli reklamował wady przed upływem tego terminu.

§ 8

1. Niezależnie od przewidzianych w § 7 uprawnień gwarancyjnych Zamawiający może wykonać uprawnienia z tytułu rękojmi za wady przedmiotu umowy na zasadach wynikających z właściwych przepisów Kodeksu cywilnego z zastrzeżeniem, iż okres obowiązywania uprawnień z tytułu rękojmi jest równy okresowi gwarancji wskazanemu i obliczanemu na zasadach wynikających z § 7 Umowy.

2. Po bezskutecznym upływie terminu wyznaczonego na usunięcie wad/usterek Zamawiający zastrzega sobie prawo do zastępczego ich usunięcia na koszt i ryzyko Wykonawcy, w przypadku gdy ten nie wykona ciężących na nim w tym zakresie zobowiązań.

3. Zamawiający uprawniony jest do pokrycia kosztu usunięcia wad, o którym mowa w ust. 2 z zabezpieczenia należytego wykonania umowy poprzez jego odpowiednie pomniejszenie. Postanowienia § 7 ust. 7 in fine stosuje się odpowiednio.

4. Wykonawca ponosi odpowiedzialność z tytułu rękojmi zarówno za wady, które zostały

ujawnione podczas odbioru robót, jak i za wady ujawnione w całym okresie obowiązywania rękojmi, postanowienia § 7 ust. 12 stosuje się.

5. Okres wykonywania robót związanych z usunięciem usterek od momentu ich zgłoszenia do momentu potwierdzenia wykonania napraw przedłuża okres obowiązywania rękojmi określony w ust. 1, zaś w przypadku ponownego wykonania w ramach naprawy gwarancyjnej lub naprawy z tytułu rękojmi, istotnego elementu prac lub wymiany istotnego elementu prac na nowy, zgodnie z art. 581 § 1 Kodeksu cywilnego, gwarancja dla takiego elementu, a tym samym i rękojnia, rozpoczyna swój bieg na nowo w pełnym wymiarze wynikającym z ust. 1, począwszy od dnia protokolarnego potwierdzenia usunięcia w ten sposób wad i usterek.

§ 9

1. Wykonawca wnosi zabezpieczenie należytego wykonania umowy w wysokości 10 % maksymalnej ceny całkowitej (brutto) podanej w ofercie, w kwocie (słownie:) w formie

2. Strony postanawiają, że 30 % wniesionego zabezpieczenia należytego wykonania umowy jest przeznaczone na ewentualne zabezpieczenie roszczeń z tytułu gwarancji i rękojmi za wady.

3. Strony postanawiają, że 70 % zabezpieczenia należytego wykonania umowy, o którym mowa w ust. 1 zostanie zwrócone Wykonawcy w terminie 30 dni od dnia wykonania zamówienia i uznania go przez Zamawiającego za należyście wykonane, tj. od dnia zakończenia odbioru końcowego robót, pod warunkiem braku wad. W przypadku stwierdzenia konieczności usunięcia wad, zwrot zabezpieczenia nastąpi w terminie 30 dni od dnia usunięcia wad stwierdzonego protokołem pusterkowym.

4. Strony postanawiają, że część zabezpieczenia należytego wykonania umowy, o której mowa w ust. 2 zostanie zwrócona Wykonawcy nie później niż w 30. dniu po upływie okresu gwarancji/rękojmi za wady.

5. W przypadku rozwiązania Umowy przed terminem lub odstąpienia od Umowy przez którąkolwiek ze stron, z przyczyn, za które Wykonawca nie ponosi odpowiedzialności, zabezpieczenie należytego wykonania umowy, o którym mowa w niniejszym paragrafie zostanie zwrócone Wykonawcy w terminie 30 dni od dnia wykonania zrealizowanej części zamówienia i uznania przez Zamawiającego, w tym zakresie, zamówienia za należyście wykonane, tj. od dnia dokonania odbioru wykonanych robót składających się na przedmiot umowy lub w przypadku stwierdzenia konieczności usunięcia wad w wykonanych robotach, w terminie 30 dni od dnia ich usunięcia stwierdzonego protokołem pusterkowym.

§ 10

Jeżeli dla ustalenia zaistnienia wad niezbędne jest dokonanie prób, badań, odkryć lub ekspertyz, to Zamawiający ma prawo polecić Wykonawcy dokonanie tych czynności na koszt Wykonawcy. W przypadku, jeżeli te czynności przesądzą, że wady w robotach nie wystąpiły, Wykonawca będzie miał prawo żądać od Zamawiającego zwrotu poniesionych z tego tytułu rzeczywistych wydatków.

§ 11

W poniżej opisanych sytuacjach szczególnych do terminów usuwania wad nie ma zastosowania tryb określony w § 7 ust. 6, a terminy te wynoszą:

- a) niezwłocznie, nie później niż w ciągu 24 godzin od doręczenia

zawiadomienia o wadzie w przypadku, gdy wada może spowodować zagrożenie bezpieczeństwa ludzi i mienia;

b) w przypadku ujawnienia wady uniemożliwiającej prawidłową eksploatację przedmiotu zamówienia, Wykonawca zobowiązany jest wadę usunąć w ciągu 72 godzin od doręczenia zawiadomienia o wadzie.

§ 12

1. Wykonawca zobowiązuje się do zawarcia na własny koszt odpowiednich umów ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej na cały okres realizacji robót, objętych umową.

2. Wykonawca w okresie wykonywania przedmiotu umowy ponosi w stosunku do osób trzecich pełną odpowiedzialność za wszelkie szkody wyrządzone tym osobom w związku z prowadzonymi robotami. W przypadku wystąpienia osób trzecich z roszczeniami bezpośrednio do Zamawiającego, Wykonawca zobowiązuje się niezwłocznie zwrócić Zamawiającemu wszelkie koszty przez niego poniesione w tym, w szczególności kwoty zasądzone prawomocnymi wyrokami łącznie z kosztami zastępstwa procesowego.

§ 13

1. W przypadku nie wykonania lub nienależytego wykonania przedmiotu umowy Zamawiający ma prawo naliczyć Wykonawcy następujące kary umowne:

- za nieterminowe wykonanie przedmiotu umowy w wysokości po 100,00 zł za każdy dzień opóźnienia, która to kara dotyczy również każdorazowego naruszenia terminu wskazanego w § 4 ust. 2 Umowy,
- za opóźnienie w usunięciu wad i usterek, za które Wykonawca ponosi odpowiedzialność, stwierdzonych przy odbiorze końcowym lub ujawnionych w okresie gwarancyjnym w wysokości po 100,00 zł za każdy dzień opóźnienia,
- z tytułu odstąpienia od wykonania umowy z przyczyn leżących po stronie Wykonawcy w wysokości 15% wynagrodzenia brutto, o którym mowa w § 5 ust. 1 niniejszej umowy z zastrzeżeniem, iż kara ta nie wyłącza prawa Zamawiającego do kar już naliczonych w oparciu o tiret pierwsze i drugie powyżej.

Niezależnie od zastrzeżonych w niniejszym ustępie kar umownych Zamawiający ma prawo żądania odszkodowania przenoszącego ich wysokość – do pełnej wysokości poniesionej przez Zamawiającego szkody.

2. W przypadku odstąpienia od umowy przez Zamawiającego, zapłaci on Wykonawcy wynagrodzenie odpowiadające rzeczywistemu zaawansowaniu wykonania zamówienia.

§ 14

Strony postanawiają że Wykonawca nie może bez zgody Zamawiającego przenieść na osoby trzecie wierzytelności wynikających z niniejszej umowy.

§ 15

1. Zamawiający może odstąpić od umowy we wszystkich przypadkach przewidzianych przepisami Kodeksu cywilnego.

2. W przypadku odstąpienia od umowy przez którąkolwiek ze stron Wykonawca ma obowiązek wstrzymania realizacji robót w trybie natychmiastowym, oraz zabezpieczenia, a następnie opuszczenia terenu budowy.

§ 16

Zmiana postanowień niniejszej umowy może nastąpić za zgodą obu stron wyrażoną na piśmie w formie aneksu do umowy pod rygorem nieważności.

§ 17

W sprawach nieuregulowanych umową mają zastosowanie przepisy prawa polskiego, w szczególności Kodeksu cywilnego, ustawy Prawo budowlane, a także właściwe Polskie Normy i Warunki techniczne wykonania i odbioru robót budowlanych.

§ 18

Ze względu na fakt starania się Zamawiającego o dofinansowanie realizacji przedmiotu umowy ze środków Unii Europejskiej i wynikające z umowy o dofinansowanie, złożonego przez Zamawiającego Projektu, zobowiązanie Zamawiającego do poddania się kontroli w zakresie realizowanej umowy o dofinansowanie, prowadzonej przez Instytucję Zarządzającą RPO WL oraz inne podmioty uprawnione do jej przeprowadzenia na podstawie odrębnych przepisów, a także wizytom kontrolnym przeprowadzanym przez Instytucję Pośredniczącą w Certyfikacji – Wojewodę Lubelskiego lub osoby przez niego upoważnione, która to kontrola obejmuje w szczególności wszelką dokumentację związaną z Projektem oraz realizowaną umową o dofinansowanie, pełny dostęp do urządzeń, obiektów, terenów i pomieszczeń, w których jest lub był realizowany Projekt lub zgromadzona jest dokumentacja dotycząca realizowanego Projektu, a także zapewnienie obecności osób, które udzielą wyjaśnień na temat wydatków i innych zagadnień związanych z realizacją Projektu, Zamawiający zastrzega dla siebie i wskazanych powyżej instytucji prawo wglądu we wszystkie znajdujące się w posiadaniu Wykonawcy dokumenty związane z realizacją Projektu, w tym dokumenty elektroniczne przez cały okres ich przechowywania jaki zostanie określony umową o dofinansowanie, prawo dostępu do urządzeń obiektów, terenów i pomieszczeń, w których jest lub był realizowany Projekt lub zgromadzona jest dokumentacja dotycząca realizowanego Projektu, oraz prawo żądania obecności osób, które mogą udzielić wyjaśnień na temat wydatków i innych zagadnień związanych z realizacją Projektu.

§ 19

Wszelkie spory mogące wyniknąć w związku z realizacją umowy będą rozstrzygane przez Sąd właściwy dla siedziby Zamawiającego.

§ 20

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

ZAMAWIAJĄCY

WYKONAWCA