

UMOWA/2025

zawarta we Wrocławiu w dnia 2025 r.

pomiędzy

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Odzieżowianka”, ul. Grunwaldzka 26, 50-356 Wrocław,
NIP: 896-00-06-158; Regon: 000991137
reprezentowana przez:

zwanym dalej: „Zamawiającym”

a firmą:

reprezentowana przez:

zwaną dalej „Wykonawcą”
o następującej treści:

§ 1

Preambuła

Niniejsza umowa określa warunki i zasady wykonania remontu balkonów wraz z wymianą balustrad w budynku przy ul. Grunwaldzkiej 26 / ul. M Reja nr 9 we Wrocławiu, wzajemne prawa i obowiązki Stron oraz ich odpowiedzialność, tak względem siebie, jak i osób trzecich, których efekty tej współpracy mogą dotyczyć.

§ 2

Przedmiot zlecenia

1. Zamawiający zleca, a Wykonawca zobowiązuje się wykonać prace związane z remontem balkonów w budynku zlokalizowanym przy ul. Grunwaldzkiej 26 / M. Reja 9 we Wrocławiu.
2. Prace, o których mowa w punkcie 1 niniejszego paragrafu będą polegały na realizacji remontu zgodnie z opisem przedmiotu zamówienia stanowiącym załącznik do niniejszej umowy. Ze szczegółowym zakresem robót Wykonawca zapoznał się w trakcie wizji lokalnej, ponadto uzyskał niezbędne informacje od Zamawiającego, co zostało uwzględnione w ofercie ostatecznej.
3. Remont dotyczyć będzie 42 balkonów w budynku Zamawiającego od strony podwórka. Dokładne miejsce rozpoczęcia i zakończenia prac (lokalizacja balkonów przeznaczonych do remontu w poszczególnych pionach) nastąpi w uzgodnieniu z Zamawiającym.
4. Wykonawca zobowiązuje się rozpocząć prace w 2025 r. i zrealizować co najmniej 3 piony balkonów tj. 18 szt. w roku bieżącym.

§ 3

Zakres dostaw

1. Prace wykonane będą z materiałów oraz za pomocą maszyn i urządzeń dostarczonych przez Wykonawcę.
2. Wykonawca zobowiązuje się używać materiały i urządzenia odpowiadające wymogom nieruchomości, a ponadto:
 - a) oznakowane CE, co oznacza, że dokonano oceny ich zgodności z normą zharmonizowaną albo europejską aprobatą techniczną bądź krajową specyfikacją

techniczną państwa członkowskiego Unii Europejskiej lub Europejskiego Obszaru Gospodarczego, uznaną przez Komisję Europejską za zgodną z wymaganiami podstawowymi, albo

- b) umieszczone w określonym przez Komisję Europejską wykazie wyrobów mających niewielkie znaczenie dla zdrowia i bezpieczeństwa, dla których producent wydał deklarację zgodności z uznanymi regułami wiedzy technicznej, albo
- c) inne, do zastosowania jednostkowego po uzyskaniu zgody od Zamawiającego.

§ 4

Obowiązki Stron

1. Do obowiązków Wykonawcy należy:

- a) wykonanie przedmiotu umowy zgodnie z jej postanowieniami, obowiązującymi przepisami prawa, a także sztuką budowlaną, wiedzy technicznej oraz Polskimi Normami,
- b) bieżące informowanie Zamawiającego o problemach i okolicznościach, które mogą wpłynąć na jakość robót, opóźnienie terminu ich wykonania, a także o konieczności wykonania robót dodatkowych i zamiennych w terminie 3 dni od daty stwierdzenia konieczności ich wykonania na piśmie na adres e-mail: biuro@smodziezowianka.pl,
- c) przekazanie wykonanego przedmiotu umowy zgodnie z wymogami prawa budowlanego,
- d) ubezpieczenie budowy od zdarzeń losowych,
- e) usuwanie wszelkich zanieczyszczeń i zabrudzeń powstałych w wyniku realizacji prac w mieniu Spółdzielni i lokatorów niezwłocznie i na swój koszt,
- f) zapewnienie na swój koszt wywozu śmieci i odpadów powstałych w wyniku realizacji przedmiotu umowy,
- g) utrzymanie w trakcie i po zakończeniu prac terenu prowadzenia robót w stanie uporządkowanym, bez zabrudzeń i pozostałości po przeprowadzonych robotach,
- h) prowadzenie prac i utrzymanie porządku w czasie wykonywania robót w sposób zapewniający bezpieczeństwo budowy i pracujących na niej ludzi zgodnie z przepisami bhp, przeciwpożarowymi i ochrony środowiska,
- i) uzgadnianie z lokatorami terminu udostępnienia balkonów i terminu usunięcia z nich wszelkich przedmiotów uniemożliwiających rozpoczęcie robót,
- j) Wykonawca odpowiada za odbiór rusztowań i zabezpieczenie terenu wokół prowadzonych robót,
- k) Wykonawca ponosi pełną odpowiedzialność za działania lub zaniechania podejmowane w ramach niniejszej umowy w stosunku do osób trzecich.

2. Do obowiązków Zamawiającego należy:

- a) przekazanie Wykonawcy przedmiotu prac w terminie 14 dni po podpisaniu umowy,
- b) zapewnienie Wykonawcy punktu poboru wody i energii elektrycznej,
- c) przekazanie kluczy lub ciągłe zapewnienie dostępu do miejsca, gdzie prace mają być wykonane, w tym usunięcie pojazdów z miejsc prac, usunięcie wszelkich przedmiotów z balkonów, udostępnienie terenu prac.
- d) niezwłoczne, nie dłuższe niż określone w umowie przystępowanie i/lub prowadzenie oraz zakończenie w obecności Wykonawcy czynności odbiorów przedmiotu umowy, a w szczególności odbioru robót zanikających i ulegających zakryciu.
- e) terminowa zapłata pełnego wynagrodzenia za bezusterkowe i zupełne wykonanie przedmiotu umowy,
- f) współdziałanie z Wykonawcą, służenie mu radą i pomocą w celu umożliwienia oraz ułatwienia należytego wykonania umowy, niepowodowania przerw, przestojów i innych niepożądanych przez Strony faktów związanych z umową.

§ 5

Kary umowne

Wykonawca zapłaci Zamawiającemu karę umowną:

- a) za odstąpienie Zamawiającego od umowy z przyczyn, za które odpowiedzialność ponosi Wykonawca - 10 % wynagrodzenia umownego /brutto/,
- b) za zwłokę w zakończeniu robót - 1% wynagrodzenia umownego /brutto/ za każdy dzień zwłoki – nie więcej niż 10% wartości umownej /brutto/ - jeżeli kara umowna nie pokryje poniesionej przez Zamawiającego szkody, przysługuje jemu prawo do żądania odszkodowania uzupełniającego wg zasad określonych w kodeksie cywilnym.
- c) za zwłokę w usunięciu wad i usterek stwierdzonych w okresie gwarancji - 1% wynagrodzenia umownego /brutto/ za każdy dzień zwłoki liczonej od dnia wyznaczenia usunięcia wad,
- d) za zwłokę w wyłączeniu balkonu z eksploatacji przekraczającej 30 dni - 50 zł za każdy dzień zwłoki,
- e) Zamawiający zapłaci Wykonawcy karę umowną w wysokości 10% wynagrodzenia umownego /brutto/ w przypadku odstąpienia od umowy przez Wykonawcę z winy Zamawiającego,
- f) Wykonawca upoważnia Zamawiającego do potrącenia kar umownych z przysługującego mu wynagrodzenia.

§ 6a

Wynagrodzenie

1. Za realizację prac, o których mowa w § 2 niniejszej umowy, Zamawiający wypłaci Wykonawcy wynagrodzenie łączne w wysokości: netto (słownie: zł) plus należny podatek VAT 8%, za czynności opisane w § 2. Powyższa kwota obejmuje wartość robocizny, sprzętu, materiałów, narzędzi pomocniczych oraz innych kosztów dodatkowych.
2. Zapłata wynagrodzenia nastąpi:
 - a) w wysokości 14,29 % wartości umowy, tj. brutto (słownie:zł) za wykonanie prac remontowych 1 pionu balkonów – 6 szt, w ciągu 14 dni od dnia dostarczenia faktury do siedziby Spółdzielni przez Wykonawcę,
 - b) na podstawie częściowych odbiorów robót (7 x 6 balkonów) i faktur częściowych, potwierdzonych bezusterkowym protokołem odbioru prac przez inspektora budowlanego z ramienia Spółdzielni i pracownika Spółdzielni.
 - c) Zleceniodawca przystąpi do odbioru prac w ciągu 7 dni od pisemnego zawiadomienia o gotowości do przekazania prac na adres e-mail: biuro@smodziezowianka.pl
3. Należność za prawidłowo wykonany przedmiot umowy Zamawiający ureguje przelewem w terminie 14 dni, licząc od dnia otrzymania faktury VAT, na konto Wykonawcy, wskazane na fakturze VAT. Podstawą do wystawienia faktury jest bezusterkowy protokół odbioru prac podpisany przez strony.

§ 7

Termin realizacji umowy

1. Termin przekazania przedmiotu prac i rozpoczęcia wykonywania przez Wykonawcę przedmiotu umowy nastąpi w terminie nie dłuższym niż 14 dni od dnia podpisania umowy.

2. Termin zakończenia realizacji przedmiotu umowy wraz z odbiorem końcowym nastąpi do dnia 30.09.2026 r. **przy czym termin wyłączenia z eksploatacji remontowanego balkonu nie może trwać dłużej niż 30 dni.** Termin zakończenia wykonania robót może ulec zmianie w przypadku:
 - a) konieczności wykonania robót dodatkowych lub zamiennych,
 - b) wystąpienia niekorzystnych warunków atmosferycznych lub sytuacji niezależnych od obu Stron, jak stan wyjątkowy, ogłoszenie epidemii, itd.
 - c) wstrzymania robót lub przerwy w pracach powstałych z przyczyn leżących po stronie Zamawiającego,
 - d) powstania konieczności dokonania uzgodnień lub uzyskania pozwoleń (decyzji, rozstrzygnięć) formalnoprawnych nieprzewidzianych w chwili zawierania umowy, a niezbędnych do jej wykonania lub należytego wykonania.
3. Wykonawca zawiadomi Zamawiającego o faktycznym dniu rozpoczęcia robót celem powiadomienia o tym fakcie mieszkańców.
4. Wykonawca nie może prowadzić robót w niedziele i święta.
5. Roboty obejmujące przedmiot Umowy mogą być prowadzone w godzinach 7.00 – 18.00
6. Strony ustalają, iż oprócz wypadków wymienionych w tytule XV Kodeksu cywilnego przysługuje im prawo odstąpienia od umowy w następujących wypadkach:
 - a) Zamawiający może odstąpić od umowy z przyczyn leżących po stronie Wykonawcy w przypadkach:
 - nieusprawiedliwionego opóźnienia rozpoczęcia robót większego niż 14 dni w stosunku do daty określonej w umowie,
 - zaniechania budowy lub przerywania realizacji robót przez okres dłuższy niż 7 dni, z wyłączeniem okoliczności określonych w §7 pkt 2 umowy.
 - nieusunięcia przez Wykonawcę wad, nedoróbek i usterek w ustalonym terminie wskazanym w protokole odbioru robót,
 - nieprzestrzegania przepisów bhp i ppoż. przez Wykonawcę,
 - niezachowania należytego porządku i naruszania zasad współżycia społecznego,
 - wykonywania robót niezgodnie z postanowieniami niniejszej umowy oraz z warunkami technicznymi i normami, instrukcją producenta, sztuką budowlaną, a także gdy w trakcie robót Wykonawca powoduje szkody w mieniu Zamawiającego,
 - b) Wykonawca może odstąpić od umowy z przyczyn leżących po stronie Zamawiającego w przypadkach:
 - gdy Zamawiający odmawia bez uzasadnionej przyczyny odbioru robót,

§ 8

Roboty dodatkowe

Wprowadzone przez Zamawiającego lub Wykonawcę roboty dodatkowe będą wykonane wyłącznie na podstawie protokołu sporządzonego przed rozpoczęciem ich realizacji, zatwierdzonego przez obie Strony umowy i stanowiącego podstawę do wprowadzenia wyżej wymienionych robót do umowy w formie aneksu.

§ 9

Gwarancja

1. Wykonawca udziela Zamawiającemu 5-letniej gwarancji na wykonane przez siebie i swoich podwykonawców roboty, pod warunkiem prawidłowej eksploatacji ze strony Zamawiającego.
2. W czasie trwania gwarancji Wykonawca zobowiązany jest usuwać bezpłatnie zaistniałe wady fizyczne wykonanych prac, według zasad określonych w kodeksie cywilnym, na zgłoszenie Zamawiającego przesłane listem, mailem.

3. Wszelkie wady i usterki przedmiotu umowy Wykonawca zobowiązuje się usunąć niezwłocznie, nie później niż w terminie 14 dni od daty ich wskazania lub w innym terminie technicznie lub technologicznie uzasadnionym i uzgodnionym przez Strony.
4. Jeżeli Wykonawca w terminie nie usunie wad i usterek, Zamawiający będzie miał prawo zwrócić się do innego wykonawcy lub sam dokonać napraw, na koszt, ryzyko i odpowiedzialność Wykonawcy.
5. Zamawiający tytułem zabezpieczenia należytego wykonania przedmiotu umowy potrąci z faktury VAT kwotę w wysokości 5% wartości umownej /netto/ stanowiącą kaucję gwarancyjną. Kaucja gwarancyjna jest oprocentowana wg lokaty terminowej w Banku w którym konto ma Zamawiający. Zwrot kaucji następuje po 1/5 wysokości po upływie każdego roku gwarancji. Z kaucji gwarancyjnej zostaną pokryte koszty usuwania usterek nieusuniętych przez Wykonawcę.

§ 10

Obowiązek poufności

Strony zobowiązują się do zachowania tajemnicy handlowej dotyczącej warunków niniejszej umowy. Treść umowy pomiędzy Stronami ma charakter poufny i stanowi tajemnicę chronioną przepisami prawa.

§ 11

Osoby reprezentujące strony przy wykonywaniu umowy

1. Zamawiający wyznacza przedstawiciela:
2. Wykonawca wyznacza przedstawiciela w osobie nr. tel.....

§ 12

Zmiany umowy

Wszelkie zmiany i uzupełnienia niniejszej umowy wymagają formy pisemnej w postaci aneksu, pod rygorem nieważności.

§ 13

Prawo właściwe, sąd właściwy

1. W sprawach nie objętych tekstem niniejszej umowy mają zastosowanie odpowiednie przepisy Kodeksu cywilnego i Prawa budowlanego.
2. W przypadku sporów na tle realizacji niniejszej umowy Strony będą dążyły do ich polubownego załatwienia, a w przypadku konieczności rozstrzygnięcia przez sąd, właściwym będzie sąd dla siedziby Zamawiającego.

§ 14

Egzemplarze umowy

Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, z przeznaczeniem po jednym egzemplarzu dla każdej ze Stron.

Zał. Opis przedmiotu zamówienia

ZAMAWIAJĄCY

WYKONAWCA