

Umowa nr /2023

zawarta w dniur. w Żarach pomiędzy Zakładem Gospodarki Mieszkaniowej Spółka z o. o. w Żarach z siedzibą pod adresem ul. Zakopiańska 7, wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego w Sądzie Rejonowym Wydział Gospodarczy w Zielonej Górze pod nr 0000273021, NIP 928-198-78-46, REGON 080156576, kapitał zakładowy 321 000,00 zł zwana w dalszej treści umowy „Zamawiającym”, reprezentowana przez :

Prezesa Zarządu - Krzysztof Tuga

a

.....
reprezentowanym przez:

.....
zwanym w dalszej treści umowy „Wykonawcą”.

zawarta została umowa następującej treści :

§ 1

1. Przedmiotem umowy jest wymiana stolarki okiennej w lokalach i budynkach zarządzanych przez ZGM Sp. z o. o. w Żarach.
2. Zadanie dotyczy wymiany stolarki okiennej drewnianej na okna PVC wraz z wymianą parapetów zewnętrznych i wewnętrznych /w zależności od umiejscowienia okna/ w lokalach komunalnych, będących w administracji Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej Sp. z o. o. w Żarach w liczbie 158 sztuk, zgodnie ze złożoną ofertą. Wymianie podlegać będzie stolarka umiejscowiona w lokalach, piwnicach, na strychach.
3. Szczegółowy zakres całości robót został określony w załącznikach stanowiących integralną część SWZ tj. SSTWiOR, Formularz Cenowy, który zawiera ilość, wymiary oraz podział okien.
4. Zamawiający wymaga, aby odpady powstałe w wyniku wykonywania przedmiotu zamówienia zostały zagospodarowane przez Wykonawcę zgodnie z obowiązującymi przepisami. Wykonawca jest wytwórcą odpadów w rozumieniu ustawy z dnia 14 grudnia 2012r. o odpadach (Dz. U. z 2020r. Poz. 797, 875 z późn.zm.).
5. Stolarka będzie wymieniana w zasiedlonych lokalach mieszkalnych. W związku z tym, Wykonawca celu terminowej i prawidłowej realizacji robót zobowiązany jest do uzgodnienia z najemcami poszczególnych lokali termin realizacji przedmiotowych robót. Po zakończeniu prac, Wykonawca jest zobowiązany każdorazowo do pozostawienia miejsca wykonywania prac, w stanie umożliwiającym nieutrudnione korzystanie z lokalu.
6. Zamawiający zastrzega sobie prawo zaniechania wymiany stolarki okiennej na konkretnym adresie w trakcie trwania umowy z przyczyn od niego niezależnych (np. wykup lokalu gminnego przez najemcę na własność).
7. Zamawiający informuje, że wykaz adresowy wraz z danymi do realizacji zadania, ma charakter pomocniczy. W związku z tym, Zamawiający zaleca, aby Wykonawca przed dostawą i montażem dokonał wizji w terenie i zweryfikował wymiary poprzez pomiar z natury.

8. Wykonawca wykona przedmiot zamówienia na podstawie dokumentacji stanowiącej załączniki do SWZ, zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy Prawo Budowlane oraz z zasadami sztuki budowlanej pod nadzorem osoby posiadającej odpowiednie kwalifikacje.
9. Przyjęte typy materiałów i urządzeń (wskazane w dokumentacji technicznej) zostały użyte wyłącznie przykładowo, w celu opisanego przedmiotu zamówienia. Wykonawca uprawniony jest do przedstawienia w ofercie materiałów i urządzeń równoważnych, o nie gorszych parametrach. Wykonawca powinien określić ich parametry, celem wykazania, że spełniają warunki określone w opisie przedmiotu zamówienia. Rozwiązania równoważne, zgodnie ze swoją definicją, muszą posiadać parametry oraz spełniać standardy nie gorsze niż produkty podane przykładowo

§ 2

Termin wykonania zamówienia oferujemy zgodnie z zapisami przedstawionymi w zaproszeniu do złożenia oferty: **4 miesiące od udzielenia zamówienia.**

§ 3

1. Wynagrodzenie brutto za przedmiot umowy jest ryczałtowe.
2. Wykonawcy przysługuje wynagrodzenie, zgodnie z przyjętą ofertą w wysokości: brutto.....zł (słownie:.....zł)
3. Kwota określona w ust. 2 uwzględnia wszystkie koszty i wydatki Wykonawcy związane z wykonaniem przedmiotu zamówienia.
4. Wynagrodzenie ryczałtowe obejmuje w szczególności wszystkie koszty związane z realizacją zamówienia, a także oddziaływania innych czynników mających lub mogących mieć wpływ na te koszty. Nieoszacowanie, pominięcie lub brak rozpoznania przedmiotu i zakresu robót nie mogą być podstawą do żądania zmiany wynagrodzenia ryczałtowego, określonego w umowie.
5. Należne Wykonawcy Wynagrodzenie nastąpi po dokonaniu czynności odbioru i przedstawieniu faktury lub rachunku przelewem bankowym.
6. Przewiduje się 1 etapy fakturowania (płatności)- po podpisaniu protokołu odbioru końcowego
7. Termin płatności faktury ustala się na :
- do 30 dni od dostarczenia faktury (rachunku).
8. Zgodnie z ustawą z dnia 9 sierpnia 2019r. O zmianie ustawy o podatku od towarów i usług oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. 2019r., poz. 1751 ze zm.), wykonawca – podatnik Vat dokonujący sprzedaży towarów czy usług, wymienionych w załączniku nr 15 do ww. ustawy, ma obowiązek na fakturze dokumentującej daną czynność wpisać adnotację „mechanizm podzielonej płatności”.
9. Wykonawca zobowiązany jest na fakturze wskazać dane zgłoszone i wykazane na tzw. **białej liście podatników VAT**, w szczególności numer konta bankowego.

§ 4

1. **Na przedmiot umowy Wykonawca udziela gwarancji jakości na okres lat/a**, liczony od daty bezusterkowego protokołu odbioru wymiany stolarki w lokalu.
2. **Bez względu na powyższe**, jeżeli warunki gwarancji jakości udzielonej przez producenta materiałów i urządzeń przewidują dłuższy okres gwarancji jakości niż gwarancja udzielona przez wykonawcę, obowiązuje okres gwarancji w wymiarze równym okresowi gwarancji producenta.

3. Wykonawca jest odpowiedzialny wobec Zamawiającego za wady przedmiotu umowy zmniejszające jego wartość.
4. Zamawiający w przypadku ujawnienia się wad w okresie gwarancji może żądać bezpłatnego ich usunięcia **w terminie 7 dni** od daty zgłoszenia lub odpowiedniego obniżenia wynagrodzenia.

§ 5

1. Wykonawca może realizować przedmiot umowy korzystając z pomocy podwykonawcy/ów, po zawarciu z nimi odpowiednich umów z formie pisemnej pod rygorem nieważności.
2. Zawarcie umowy z podwykonawcą/ami wymaga pisemnej zgody Zamawiającego przed jej zawarciem, zgodnie z art. 647¹ k.c. . Zmiana umowy zawartej z podwykonawcą wymaga każdorazowo zgody Zamawiającego.
3. Umowa z podwykonawcą musi zawierać:
 - a) zakres części zamówienia powierzonych podwykonawcy,
 - b) kwotę wynagrodzenia podwykonawcy,
 - c) termin wykonania zamówienia
 - d) warunki dokonania płatności wynagrodzenia
 - e) termin dokonania płatności wynagrodzenia podwykonawcy lub dalszemu podwykonawcy przewidziany w umowie o podwykonawstwo, który nie może być dłuższy niż 30 dni od doręczenia wykonawcy, podwykonawcy lub dalszemu podwykonawcy faktury lub rachunku, potwierdzających wykonanie zleconej podwykonawcy lub dalszemu podwykonawcy dostawy, usługi lub roboty budowlanej,
 - f) numer rachunku bankowego, na który należy dokonać zapłaty za wykonanie zamówienia
4. Wykonawca zamierzający zawrzeć umowę o podwykonawstwo, której przedmiotem są roboty budowlane, jest obowiązany do przedłożenia Zamawiającemu projektu tej umowy. Zamawiający w terminie 14 dni zgłosi pisemnie zastrzeżenia do projektu umowy:
 - a) gdy przewiduje termin zapłaty wynagrodzenia dłuższy niż 30 dni,
 - b) gdy nie podano w niej dokładnego zakresu robót zgodnego z zakresem umowy z Wykonawcą,
 - c) gdy kwota wynagrodzenia za roboty podwykonawcy jest wyższa od wartości tego zakresu robót wynikających z oferty Wykonawcy,
 - d) gdy termin wykonania zakresu robót powierzonego podwykonawcy jest niezgodny z harmonogramem wykonania robót przez Wykonawcę
5. Niezgłoszenie pisemnego sprzeciwu do przedłożonej umowy o podwykonawstwo, o którym mowa w pkt. 4 w terminie 7 dni roboczych uważa się za akceptację umowy przez Zamawiającego.
6. Wykonawca przedkłada Zamawiającemu poświadczoną za zgodność z oryginałem kopię zawartej umowy o podwykonawstwo, której przedmiotem są roboty budowlane, w terminie 7 dni od dnia jej zawarcia.
7. W przypadku powierzenia przez wykonawcę części zamówienia podwykonawcy, Wykonawca jest zobowiązany do dokonania we własnym zakresie zapłaty wynagrodzenia należnego podwykonawcy z zachowaniem terminów płatności określonych w umowie z podwykonawcą.
8. Zamawiający wstrzyma zapłatę należnego wynagrodzenia Wykonawcy za odebrane roboty w przypadku nie przedstawienia przez Wykonawcę dowodów zapłaty wymagalnego wynagrodzenia podwykonawcom.
9. Zapłata należnego wynagrodzenia podwykonawcy zostanie uregulowana zgodnie z zapisami art. 143c ustawy Pzp.

10. Zamawiający dokona bezpośredniej zapłaty wymagalnego wynagrodzenia przysługującego podwykonawcy, który zawarł zaakceptowaną przez Zamawiającego umowę o podwykonawstwo robót budowlanych lub po przedłużeniu Zamawiającemu uwiarygodnionej kopii umowy o podwykonawstwo na usługi lub dostawy, w przypadku uchylenia się od obowiązku zapłaty przez Wykonawcę.
11. Bezpośrednia zapłata obejmuje wyłącznie należne wynagrodzenia bez odsetek należnych podwykonawcy.
12. Przed dokonaniem bezpośredniej zapłaty podwykonawcy – Zamawiający poinformuje Wykonawcę o zgłoszeniu pisemnych uwag dotyczących zasadności bezpośredniej zapłaty podwykonawcy w terminie 7 dni od dnia doręczenia tej informacji.
13. W przypadku dokonania bezpośredniej zapłaty podwykonawcy – Zamawiający potrąci kwotę wypłaconego wynagrodzenia z wynagrodzenia należnego Wykonawcy.
14. Wykonawca jest zobowiązany na żądanie Zamawiającego udzielić mu wszelkich informacji dotyczących podwykonawców.
15. Do zawarcia przez podwykonawcę umowy z dalszym podwykonawcą jest wymagana zgoda Zamawiającego i Wykonawcy.
16. Do zmian umowy o podwykonawstwo mają zastosowanie uregulowania zawarte w ust. 4,5,6 niniejszej umowy.
17. Wykonawca, w przypadku powierzenia wykonania zamówienia podwykonawcy ponosi pełną odpowiedzialność za wykonanie przedmiotu umowy w takim zakresie jakby wykonywał przedmiot umowy samodzielnie.

§ 6

1. Wszelkie czynności związane z odbiorem końcowym, dokonywane będą na warunkach określonych w niniejszej umowie, po stwierdzeniu zgodności wykonanych robót z ofertą Wykonawcy, warunkami technicznymi wykonania i odbioru robót, aktualnymi normami i przepisami technicznymi.
2. Wykonawca po zakończeniu robót przekaże Zamawiającemu dokumentację powykonawczą (opinie, atesty, certyfikaty, inne) materiałów użytych do realizacji zadania objętego zadaniem – bez możliwości żądania dodatkowego wynagrodzenia.

§ 7

1. Od dnia rozpoczęcia robót w lokalu/budynku do dnia podpisania końcowego odbioru robót, Wykonawca ponosi odpowiedzialność na zasadach ogólnych za szkody wynikłe w lokalu lub budynku oraz zapewni ochronę znajdującego się tam mienia. Wykonawca zobowiązany jest do ochrony przed uszkodzeniem lub zniszczeniem własności publicznej i prywatnej. Jeżeli w związku z zaniedbaniem, niewłaściwym prowadzeniem robót lub brakiem koniecznych działań ze strony Wykonawcy nastąpi uszkodzenie lub zniszczenie własności publicznej lub prywatnej to Wykonawca na swój koszt w sposób skuteczny, w trybie natychmiastowym, naprawi lub odtworzy uszkodzoną własność. Stan naprawianej własności nie może być gorszy niż przed powstaniem uszkodzenia.
2. Wykonawca ponosi w całości odpowiedzialność prawną i finansową wobec Zamawiającego za wszelkie szkody wynikłe z zaniechania lub niedbalstwa swoich pracowników, jak również podwykonawców.

§ 8

1. W razie zaistnienia istotnej zmiany okoliczności powodującej, że wykonanie umowy nie leży w interesie publicznym, czego nie można było przewidzieć w chwili zawarcia umowy, Zamawiający może odstąpić od umowy w terminie 30 dni od powzięcia wiadomości o tych okolicznościach. W takim przypadku Wykonawca może żądać jedynie należnego wynagrodzenia z tytułu wykonania części umowy, co stwierdza się protokołem zdawczo – odbiorczym.

§ 9

2. **Zamawiający może rozwiązać umowę bez zachowania okresu wypowiedzenia, jeżeli:**
 - a) zostanie ogłoszona likwidacja, upadłość Wykonawcy,
 - b) Wykonawca nie rozpoczął robót w terminie określonym umową lub nie kontynuuje ich pomimo upływu terminu w wezwaniu do ich wykonania,
 - c) Wykonawca przerwał, bez uzgodnienia z Zamawiającym realizację robót i przerwa ta trwa dłużej niż 7 dni,
 - d) Wykonawca opóźnia się z realizacją przedmiotu umowy o 14 dni.
3. **Wykonawcy przysługuje prawo do odstąpienia od umowy, jeżeli:**
 - a) Zamawiający odmawia bez uzasadnionej przyczyny odbioru robót lub odmawia bez uzasadnionej przyczyny podpisania protokołu odbioru,
 - b) Zamawiający powiadomi Wykonawcę, że wobec zaistnienia nieprzewidzianych uprzednio okoliczności nie będzie mógł spełnić swoich zobowiązań wobec Wykonawcy,
4. Odstąpienie od umowy powinno nastąpić w formie pisemnej pod rygorem nieważności i powinno zawierać uzasadnienie,
5. W przypadku odstąpienia od umowy Wykonawca, przy udziale Zamawiającego sporządzi szczegółowy protokół inwentaryzacji robót według stanu na dzień odstąpienia.

§ 10

1. Strony postanawiają, że obowiązującą formą odszkodowania z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania umowy stanowią kary umowne.
2. Wykonawca zapłaci Zamawiającemu kary umowy :
 - za opóźnienie w wykonaniu przedmiotu umowy powstałe z przyczyn leżących po stronie Wykonawcy w wysokości 0,5% wynagrodzenia określonego w § 3 ust.2 umowy za każdy dzień opóźnienia,
 - za opóźnienie w usunięciu wad stwierdzonych przy odbiorze w wysokości 0,5% wynagrodzenia określonego w § 3 ust. 2 umowy za każdy dzień opóźnienia liczonego od dnia wyznaczonego na usunięcie wad,
 - za brak zapłaty wynagrodzenia należnego podwykonawcom lub dalszym podwykonawcom w wysokości 0,5% wartości brutto przedmiotu niniejszej umowy,
 - za nieterminową zapłatę wynagrodzenia należnego podwykonawcom lub dalszym podwykonawcom w wysokości 0,01% wartości brutto przedmiotu niniejszej za każdy dzień opóźnienia,
 - za nieprzedłożenie do zaakceptowania projektu umowy o podwykonawstwo, której przedmiotem są roboty budowlane, lub projektu jej zmiany w wysokości 0,5% wartości brutto przedmiotu niniejszej umowy,
 - za nieprzedłożenie poświadczonyj za zgodność z oryginałem kopii umowy o podwykonawstwo lub jej zmiany w wysokości 0,5% wartości brutto przedmiotu niniejszej umowy,

- za odstąpienie od umowy z przyczyn zawinionych przez Wykonawcę w wysokości 15% wynagrodzenia określonego w § 3 ust 2 umowy.
3. Wykonawcy przysługuje prawo żądania odsetek ustawowych z tytułu opóźnienia w przypadku nie uregulowania należności w terminie określonym w § 3 ust. 7 umowy.
 4. Z tytułu niespełnienia przez wykonawcę lub podwykonawcę wymogu zatrudnienia na podstawie umowy o pracę osób wykonujących montaż okien i wykonanie obróbek tynkarskich, Zamawiający przewiduje sankcję w postaci obowiązku zapłaty przez Wykonawcę kary umownej w wysokości 500 zł za każdy dzień zwłoki. Niezłożenie przez Wykonawcę w wyznaczonym przez Zamawiającego terminie żądanych przez dowodów w celu potwierdzenia spełnienia przez wykonawcę lub podwykonawcę wymogu zatrudnienia na podstawie umowy o pracę traktowane będzie jako niespełnienie przez Wykonawcę lub podwykonawcę wymogu zatrudnienia na podstawie umowy o pracę.
 5. Zamawiającemu przysługuje prawo usunięcia wad na koszt Wykonawcy w przypadku ich nie usunięcia w wyznaczonym terminie.
 6. Stronom przysługuje prawo dochodzenia odszkodowania na ogólnych zasadach, jeżeli szkoda przewyższa wartość kar zastrzeżonych w umowie.
 7. Nałożone kary podlegają sumowaniu.
 8. W przypadku wystąpienia kar umownych, Wykonawca wyraża zgodę na potrącenie kwot z tego tytułu z przysługującego mu wynagrodzenia, o którym mowa w § 3 ust. 2.

§ 11

1. Osobą nadzorującą po stronie Zamawiającego jest:
2. Osobą odpowiedzialną za wykonanie zadania pod stronie Wykonawcy jest:

§ 12

1. Zamawiający dopuszcza – jeżeli uzna za uzasadnione – możliwość dokonania zmian postanowień zawartej umowy, w następujących przypadkach:
 - a) zmiany adresu/siedziby Zamawiającego/Wykonawcy,
 - b) zmiany osób występujących po stronie Zamawiającego/Wykonawcy,
 - c) zmiany urzędowej wysokości stawki podatku VAT,
 - d) działania osób trzecich uniemożliwiające wykonanie prac, które to działania nie są konsekwencją winy którejkolwiek ze stron,
 - e) przedłużenie procedury przetargowej poprzez środki ochrony prawnej,
 - f) uwarunkowania społeczne (protesty, listy, petycje, itp.),
 - g) konieczność prowadzenia uzgodnień z właścicielami urządzeń obcych lub właścicielami nieruchomości
 - h) działania siły wyższej, za którą uważa się zdarzenia o charakterze nadzwyczajnym, występujące po zawarciu Umowy, a których Strony nie były w stanie przewidzieć w momencie jej zawierania i których zaistnienie lub skutki uniemożliwiają wykonanie Umowy zgodnie z jej treścią, w szczególności powódź, deszcz nawalny, pożar, wichury, trzęsienia ziemi, osuwiska; Strona powołująca się na stan siły wyższej jest zobowiązana do niezwłocznego pisemnego powiadomienia drugiej Strony, uzasadnienia wpływu zjawiska na realizację przedmiotu zamówienia, i udokumentowania zaistnienia tego stanu,

- i) zastosowania innych technologii, jeżeli zmiana jest korzystna z punktu widzenia realizacji przedmiotu umowy.
2. W przypadku wystąpienia okoliczności, o których mowa w ustępie 2, Zamawiającemu przysługuje prawo do zmiany ustaleń zawartej umowy w zakresie, który uzna za uzasadniony. Zmiana dokonana zostanie w formie pisemnego aneksu do umowy pod rygorem nieważności.

§ 14

1. Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają formy pisemnej.
2. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego i ustawy Prawo budowlane, ustawy Prawo zamówień publicznych.
3. Ewentualne spory, powstałe na tle realizacji umowy, które nie zostaną załatwione polubownie – Strony poddają rozstrzygnięciu sądowi właściwemu ze względu na siedzibę Zamawiającego (miejsce wykonywania umowy).
4. Umowę sporządzono w 2 jednobrzmiących egzemplarzach po jednym dla każdej ze Stron.

ZAMAWIAJĄCY :

WYKONAWCA: