

Umowa nr ...../2024

W dniu .....r. w Żarach pomiędzy Zakładem Gospodarki Mieszkaniowej Spółka z o. o. w Żarach wpisanym do Krajowego Rejestru Sądowego w Sądzie Rejonowym Wydział Gospodarczy w Zielonej Górze pod nr 0000273021 , NIP 928-198-78-46 , zwanym w dalszej treści umowy „Zamawiającym” , reprezentowanym przez :

**Prezesa Zarządu - Krzysztof Tuga**

a

.....  
NIP....., REGON..... reprezentowanym przez:

**właściciela- .....**

zwanym w dalszej treści umowy „Wykonawcą”.

zawarta została umowa następującej treści, która jest wynikiem postępowania na podstawie Regulaminu udzielania zamówień publicznych o wartości nieprzekraczającej 130 000 złotych bez podatku od towaru i usług

**§ 1**

1. Zgodnie z wynikiem postępowania o udzielenie zamówienia publicznego, przeprowadzonego na podstawie Regulaminu udzielania zamówień publicznych w Zakładzie Gospodarki Mieszkaniowej Sp. z o. o. w Żarach - Zamawiający zleca, a Wykonawca przyjmuje do wykonania zadanie pn.: „**Remont wolnego lokalu mieszkalnego: .....**” w sposób i wg zakresu robót zawartego w zaproszeniu do złożenia oferty, Specyfikacji Technicznej Wykonania i Odbioru Robót.
2. Wykonawca oświadcza, że zapoznał się z zakresem robót przeprowadził oględziny lokali/u w celu oszacowania niezbędnych prac i robót koniecznych i nie wnosi uwag.

**§ 2**

Wykonawca zobowiązany jest wykonać przedmiot zamówienia: **do dnia 28 czerwca 2024r.**

**§ 3**

1. Wynagrodzenie brutto za przedmiot umowy jest ryczałtowe.
2. Wykonawcy przysługuje wynagrodzenie, zgodnie z przyjętą ofertą w wysokości:  
..... **zł brutto** (słownie: ..... )
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 2 etapy fakturowania (płatności) :**
  - a) faktura częściowa (rachunek częściowy) – stwierdzone protokołem 50% wartości ogólnej robót
  - b) faktura końcowa (rachunek częściowy) – 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

Do obowiązków Zamawiającego należy:

- a) przekazanie lokalu objętego przedmiotem zamówienia w terminie do 5 dni roboczych od momentu podpisania umowy
- b) wskazanie punktów poboru mediów,
- c) odbiór przedmiotu umowy
- d) zapłata wynagrodzenia za wykonanie przedmiotu umowy

#### § 5

1. Do obowiązków Wykonawcy należy:
  - a) zapewnienie na terenie wykonywanych robót, należytego ładu i porządku, przestrzeganie przepisów BHP,
  - b) przejęcie pełnej odpowiedzialności na terenie budowy za zdarzenia na nim wynikłe z chwilą przekazania terenu budowy do dnia końcowego odbioru robót
  - c) wykonanie przedmiotu umowy zgodnie z zasadami wiedzy technicznej, sztuki budowlanej, obowiązującymi przepisami techniczno – budowlanymi i normami,
  - d) wykonanie przedmiotu umowy z własnych, nowych materiałów. Materiały przewidziane do wbudowania powinny odpowiadać wymogom wyrobów dopuszczonych do stosowania w budownictwie określonych w ustawie Prawo Budowlane,
  - e) zapewnienie i ponoszenie własnych kosztów związanych z usunięciem oraz składowaniem odpadów powstałych w czasie realizacji przedmiotu umowy, koszt zużycia mediów
  - f) przekazanie Zamawiającemu przedmiotu umowy w terminie określonym w umowie,
  - g) przekazanie po zakończeniu robót Zamawiającemu wszelkich dokumentów (opinii, atestów, certyfikatów, inne) materiałów użytych do realizacji zadania objętego zadaniem.
2. Jeżeli w związku z zaniedbaniem lub niewłaściwym prowadzeniem robót, nastąpi uszkodzenie lub zniszczenie własności prywatnej lub publicznej, to Wykonawca na swój koszt naprawi uszkodzoną własność. Stan naprawianej własności nie powinien być gorszy niż przed powstaniem szkody.
3. Jeżeli Wykonawca, pomimo pisemnego wezwania do naprawienia szkody - nie zastosował się do wezwania – Zamawiającemu przysługuje prawo obniżenia wynagrodzenia.
4. Zamawiającemu przysługuje prawo usunięcia wad na koszt Wykonawcy w przypadku ich nie usunięcia w wyznaczonym terminie.

#### § 6

1. Gdy do wykonania umowy niezbędne będzie zużycie wody i energii elektrycznej, Zamawiający w dniu przekazania terenu budowy, wskaże Wykonawcy:
  - a) punkt poboru wody,
  - b) punkt poboru energii elektrycznej.
2. Wykonawca wykona we własnym zakresie i na własny koszt przyłącza tj. podliczników dla potrzeb realizacji zadania objętego przedmiotem postępowania.
3. Rozliczenie poboru wody i odprowadzonych ścieków będzie odbywało się na podstawie stanu podlicznika, a w przypadku jego braku na podstawie wyliczonego ryczałtu, liczonego za każdy dzień wykonywania prac tj. woda i ścieki według stawek określonych przez ZWiK w Żarach.
4. W przypadku potwierdzenia aktualizacji wodomierza przez pracownika Zamawiającego – dopuszcza się rozliczenie wody, z protokolarnie przyjętym stanem zużycia w momencie wprowadzenia na teren budowy.

5. Rozliczenie poboru energii elektrycznej odbywać się będzie na podstawie odczytu podlicznika, zamontowanego przez osobę posiadającą odpowiednie uprawnienia, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa w tym zakresie.
6. Przed wystawieniem faktury końcowej dla Zamawiającego (w przypadku płatności dwuetapowej zgodnie z § 3 ust. 6) za wykonanie przedmiotu umowy, Wykonawca zobowiązany jest załączyć potwierdzenie uregulowania należności za zużyte media. W przypadku braku wywiązania się Wykonawcy z uregulowania należności – Zamawiający jest uprawniony do dokonania potrącenia należności za zużyte media z wynagrodzeniem ujętym w fakturze końcowej.
7. W przypadku nie zapewnienia przez Zamawiającego punktu poboru wody i energii - Wykonawca zapewni te media na potrzeby realizacji przedmiotu umowy we własnym zakresie.
8. Uzgodnienia w zakresie zaopatrzenia w wodę i energię elektryczną zawarte winny być w protokole przekazania terenu budowy.

## § 7

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. 647<sup>1</sup> 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 w terminie 7 dni od dnia zawarcia umowy z Zamawiającym. Zamawiający w terminie 5 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. 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 uchylecia się od obowiązku zapłaty przez Wykonawcę.
10. Bezpośrednia zapłata obejmuje wyłącznie należne wynagrodzenia bez odsetek należnych podwykonawcy.
11. 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.
12. W przypadku dokonania bezpośredniej zapłaty podwykonawcy – Zamawiający potrąci kwotę wypłaconego wynagrodzenia z wynagrodzenia należnego Wykonawcy.
13. Wykonawca jest zobowiązany na żądanie Zamawiającego udzielić mu wszelkich informacji dotyczących podwykonawców.
14. Do zawarcia przez podwykonawcę umowy z dalszym podwykonawcą jest wymagana zgoda Zamawiającego i Wykonawcy.
15. Do zmian umowy o podwykonawstwo mają zastosowanie uregulowania zawarte w ust. 4,5,6 niniejszej umowy.
16. Wykonawca, w przypadku powierzenia wykonania zamówienia podwykonawcy ponosi pełną odpowiedzialność za wykonanie przedmiotu umowy w takim zakresie jakby wykonywał przedmiot umowy samodzielnie.

## § 8

1. Na przedmiot umowy **Wykonawca udziela gwarancji na okres 3 lat.**
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, pod rygorem usunięcia tych wad na koszt Wykonawcy.

## § 9

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

## § 10

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) wystąpienie zdarzeń niezależnych od Wykonawcy wymuszających przerwę, a tym samym wydłużenie terminu realizacji zamówienia,
2. W przypadku wystąpienia okoliczności, o których mowa w ustępie 1, 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.

## § 11

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.
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.

## § 12

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 poświadczonej 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. Stronom przysługuje prawo dochodzenia odszkodowania na ogólnych zasadach, jeżeli szkoda przewyższa wartość kar zastrzeżonych w umowie.
  5. Nałożone kary podlegają sumowaniu.
  6. 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.

#### **§ 14**

1. **W zakresie realizacji robót w lokalu mieszkalnym przy ul:.....**
  - Osobą do kontaktu ze strony Wykonawcy jest: .....
  - Osobą do kontaktu ze strony Zamawiającego jest: .....
2. Nadzór ze strony Zamawiającego nad realizacją zadania objętego przedmiotem zamówienia pełnić będzie przedstawiciel Inwestora, w osobie .....
3. Odbiór robót w zakresie remontu wolnego lokalu mieszkalnego objętego przedmiotem niniejszego zamówienia pełnić będzie osoba wyznaczona przez sporządzającego zakres remontu lub osoba przez niego wyznaczona posiadająca odpowiednie kwalifikacje.
4. Przy odbiorze robót zasadny udział Kierownika ds. remontowo – administracyjnych oraz z-cy kierownika ds. administracyjnych.

#### **§ 15**

1. Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają formy pisemnej.
2. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego i ustawy Prawo budowlane.
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: