

UMOWA NA WYKONANIE PRAC REMONTOWYCH NR 4/2022 (dalej zwana Umow ą)

Zawarta w dniu, r., pomi ędzy:

M ędzy ow ą Spółdzielni Mieszkańców Lokatorsko ó W ąsno ciow ą RAZEM ą z siedzib ą i adresem w Poznaniu (61-111) przy ul. Wie owej 73/75, zarejestrowanej w rejestrze przedsi biorców Krajowego Rejestru S dowego prowadzonego przez S ąd Rejonowy Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu, VIII Wydzia ę Gospodarczy Krajowego Rejestru S dowego pod numerem KRS 0000071520, NIP 7781031506, REGON 001071137, zwan ą w dalszej cz ęci **ZAMAWIAJ CYM ą**, reprezentowan ą przez:

a

.....

zwanym dalej **WYKONAWC ą**

zosta ła zawarta umowa nast ępuj ącej tre ści:

§ 1

1. ZAMAWIAJ CY powierza, a WYKONAWCA przyjmuje do wykonania remont elewacji budynku mieszkalnego przy ul. Dolna Wilda 16 A, B w Poznaniu.
2. WYKONAWCA o wiadcza, i ę wymienione prace wykona we w ąsnym zakresie, nie powierzaj ąc wykonania prac osobom trzecim bez uprzedniej pisemnej zgody ZAMAWIAJ CEGO. W przypadku naruszenia postanowie ń zdania poprzedniego, WYKONAWCA odpowiada za dzia ła osób trzecich jak za dzia ła w ąsne, a dodatkowo ZAMAWIAJ CY mo ę obci ęć WYKONAWC ą karą umow ą w wysoko ści 10% wynagrodzenia za wykonanie prac remontowych obj tych Umow ą. Naliczenie kary umownej nie wy ęcza mo ę liwo ći dochodzenia odszkodowania uzupe łaj ącego na zasadach ogólnych Kodeksu cywilnego.

§ 2

1. Szczegółowy zakres prac remontowych zawarty jest w specyfikacji warunków zamówienia stanowi ącej załącznik nr 1 do Umowy.

§ 3

1. Ustala si ę nast ępuj ące terminy obj te niniejsz ą umow ą:
 - a) rozpocz ącia przez Wykonawc ą prac remontowych na dzie ń :
 - b) zako ńczenia ca łości prac remontowych na dzie ń : **8.07.2022.**;
2. ZAMAWIAJ CY o wiadcza, e ę posiada wszelkie niezb ędne prawa do powierzenia prac remontowych. Udost ępnienie punktu poboru wody i energii elektrycznej nast ąpi w dniu rozpocz ącia prac remontowych.
3. WYKONAWCA o wiadcza, e ę spe ła warunki umo ęliwiaj ące wykonanie prac remontowych obj tych niniejsz ą umow ą zgodnie z obowi ązuj ącymi przepisami i normami.

§ 4

1. ZAMAWIAJ CY o wiadcza, e ę do reprezentowania i bezpo redniego kontaktu upowa nia: pracownika Dzia ła Technicznego kom.: 512-138-097

1. W przypadku niewłaściwego wykonania Umowy przez WYKONAWCĘ, ZAMAWIAJĄCY jest upoważniony:
 - a) do wstrzymania płatności z tytułu realizacji prac remontowych przez WYKONAWCĘ, do czasu prawidłowego wykonania robót, potwierdzonego podpisaniem bez zastrzeżeń protokołu odbioru końcowego robót, przy czym w przypadku odmowy odbioru robót z uwagi na ich niewłaściwe wykonanie ZAMAWIAJĄCY wyznaczy WYKONAWCY dodatkowy termin na właściwe wykonanie robót, nie dłuższy niż 7 dni.
 - b) do odstąpienia od Umowy zawartej z WYKONAWCĄ, w przypadku gdy WYKONAWCA opóźnia się z rozpoczęciem lub wykonaniem prac remontowych tak dalece, iż nie jest prawdopodobne, że zostanie ukończony w umówionym terminie po uprzednim wezwaniu do usunięcia naruszenia w formie pisemnej pod rygorem nieważności i wyznaczeniu co najmniej 3 dniowego terminu w tym celu.
 - c) do odstąpienia od Umowy zawartej z WYKONAWCĄ, w przypadku gdy WYKONAWCA nie przedłoży w wymaganym terminie dokumentów potwierdzających zawarcie umowy ubezpieczenia, o których mowa w par. 5 pkt i) Umowy.

§ 8

1. Wyniki w toku realizacji Umowy dodatkowe lub zamiennie prace, mogą być wykonane przez WYKONAWCĘ wyłącznie na osobne zamówienie ZAMAWIAJĄCEGO z którego WYKONAWCY wyłącznie w formie pisemnej pod rygorem nieważności i dopiero po ustaleniu przez Strony wynagrodzenia za wykonanie dodatkowych prac, która to wysokość wynagrodzenia wymaga pisemnej akceptacji ZAMAWIAJĄCEGO pod rygorem nieważności.
2. Za prace dodatkowe, wykonane przez WYKONAWCĘ bez uprzednich pisemnych uzgodnień z ZAMAWIAJĄCYM, w szczególności bez uzgodnienia zakresu i ceny za wykonanie takich prac WYKONAWCY nie przysługują dodatkowe wynagrodzenie.

§ 9

1. WYKONAWCA jest odpowiedzialny względem ZAMAWIAJĄCEGO z tytułu rękociecznych, jeżeli wykonane roboty mają wady zmniejszające ich wartość lub użyteczność albo zostały wykonane niezgodnie z Umową.
2. Do uprawnień z tytułu rękociecznych stosuje się przepisy Kodeksu cywilnego. ZAMAWIAJĄCY może wykonywać uprawnienia z tytułu rękociecznych po upływie terminów wynikających z przepisów ogólnych, jeżeli zawiadomi WYKONAWCĘ o wadzie przed ich upływem. Strony wyrażają stosowanie art. 563 § 2 kodeksu cywilnego.
3. WYKONAWCA udziela ponadto ZAMAWIAJĄCEMU gwarancji jako ci prac stanowiących przedmiot Umowy na okres wskazany w Umowie tj. 1 . lat, liczonych od dnia odbioru bez zastrzeżeń prac stanowiących przedmiot zamówienia.
4. Jeżeli warunki gwarancji udzielonej przez producenta materiałów i urządzeń przewidują dłuższy okres gwarancji niż gwarancja udzielona przez WYKONAWCĘ, obowiązuje okres gwarancji w wymiarze równym okresowi gwarancji producenta. Jeżeli warunki gwarancji udzielonej przez producenta materiałów i urządzeń przewidują krótszy okres gwarancji niż gwarancja udzielona przez WYKONAWCĘ, obowiązuje okres gwarancji udzielony przez WYKONAWCĘ.
5. ZAMAWIAJĄCY z tytułu gwarancji może dać usunąć wady przez WYKONAWCĘ, jeżeli ujawnią się w czasie trwania gwarancji.
6. Dla prawidłowego zgłoszenia reklamacji w ramach gwarancji wystarczy powiadomienie WYKONAWCY drogą elektroniczną na adres [i i i i i i i](mailto:) . o stwierdzonej wadzie.

liczonych od upływu terminu wyznaczonego na usunięcie wad do dnia faktycznego odbioru;

3. w wysokości 30% kwoty brutto wynagrodzenia za wykonanie robót wskazanych w par. 6 ust. 1 Umowy o w przypadku odstąpienia do Umowy albo rozwiązania z przyczyn leżących po stronie WYKONAWCY.
2. ZAMAWIAJĄCY zapłaci WYKONAWCY kar umowne :
 - za nieuzasadnion zwłok w przystąpieniu do odbioru końcowego robót z przyczyn zależnych do ZAMAWIAJĄCEGO o wyłączeniu sytuacji określonej w par. 13 ust. 1 Umowy o wartości 0,5% wynagrodzenia za każdy dzień zwłoki.
3. Strony zastrzegają sobie prawo dochodzenia odszkodowania uzupełniającego przewyższającego wartość zastrzeżonych kar umownych.
4. W przypadku zwłoki w zapłacie należnych wyników z prawidłowo wystawionej faktury za wykonanie prawidłowo robót objętych niniejszą Umową ZAMAWIAJĄCY zapłaci odsetki ustawowe za opóźnienia.

§ 12

1. WYKONAWCA będzie zgłaszała ZAMAWIAJĄCEMU gotowość do odbioru końcowego na piśmie o w terminie co najmniej 3 dni przed upływem terminu wskazanego w par. 3 ust. 1 Umowy.
2. Z chwilą odbioru końcowego Strony sporządzą protokół odbioru końcowego, w którym ZAMAWIAJĄCY odbierze prace bez zastrzeżeń - w przypadku ich prawidłowego wykonania albo zgłosi zastrzeżenia i stwierdzone wady, wyznaczając termin do ich usunięcia - o ile wady są możliwe do usunięcia. Postanowienia ust 3 poniżej stosuje się odpowiednio.
3. W przypadku stwierdzenia wad w toku czynności odbioru końcowego ZAMAWIAJĄCEMU przysługują następujące uprawnienia:
 - a) jeżeli wady nadają się do usunięcia, ZAMAWIAJĄCY może odmówić przyjęcia robót do czasu usunięcia wad i naliczy kary umowne za opóźnienie w wykonaniu przedmiotu zamówienia- zgodnie z par 11 ust.1a) Umowy;
 - b) jeżeli wady nie nadają się do usunięcia to:
 - gdy nie uniemożliwiają uytworzenie przedmiotu odbioru zgodnie z przeznaczeniem, ZAMAWIAJĄCY może obniżyć odpowiednio wynagrodzenie i odebrać wykonane roboty z podpisami;
 - gdy wady uniemożliwiają uytworzenie przedmiotu odbioru zgodnie z przeznaczeniem, ZAMAWIAJĄCY może odstąpić od umowy bez konieczności uprzedniego wezwania WYKONAWCY do usunięcia wad i naliczy kar umowne za odstąpienie lub za wykonania przedmiotu odbioru po raz drugi, z naliczeniem kar umownych za opóźnienie w wykonaniu przedmiotu zamówienia;
4. Obniżenie wynagrodzenia powinno nastąpić w takim stosunku, w jakim wartość obiektu bez wad pozostaje do wartości obiektu z wadami. Jeżeli WYKONAWCA otrzymał wynagrodzenie, ZAMAWIAJĄCY może żądać jego zwrotu w takiej części w jakiej obniżył wynagrodzenie.
5. W przypadkach ujawnienia się wad ukrytych po dokonaniu odbioru końcowego, ZAMAWIAJĄCY zawiadomi WYKONAWCĘ o dacie i miejscu ich oględzin. Niestawiennictwo WYKONAWCY w dacie i miejscu wskazanym przez ZAMAWIAJĄCEGO będzie równoznaczne z uznaniem przez WYKONAWCĘ wad zgłoszonych przez ZAMAWIAJĄCEGO.

6. WYKONAWCA zobowiązany jest do zawiadomienia ZAMAWIAJCEGO o usunięciu wad oraz do wyznaczenia terminu odbioru wykonanych prac w ramach usunięcia wad.
7. Drobne naprawy mogą być wykonywane przez ZAMAWIAJCEGO na koszt i ryzyko WYKONAWCY bez utraty przez ZAMAWIAJCEGO uprawnień wynikających z rękopisem, po uprzednim pisemnym zawiadomieniu WYKONAWCY o tych wadach wraz z wyznaczeniem terminu do ich usunięcia i odmowie wykonania napraw przez WYKONAWCĘ. W takim przypadku ZAMAWIAJCY obciąża WYKONAWCĘ kosztami usunięcia wady poniesionymi przez ZAMAWIAJCEGO powiększonymi o 10% tytułem kosztów pośrednich ZAMAWIAJCEGO, co nie wyklucza prawa do naliczenia kar umownych zgodnie z postanowieniami par 10 Umowy.
8. Po protokolarnym odbiorze usunięcia wad spisanych przy odbiorze oraz w okresie rękopisem oraz gwarancji rozpoczynają swój bieg terminy na zwrot zabezpieczenia należytego wykonania Umowy.
9. ZAMAWIAJCY może podjąć decyzję o przerwaniu czynności odbioru, jeżeli w czasie tych czynności ujawniono istnienie takich wad, które uniemożliwiają użytkowanie przedmiotu Umowy zgodnie z przeznaczeniem, a do czasu usunięcia tych wad. W takim wypadku Strony sporządzą protokół z czynności odbioru, w którym wskazany zostanie termin usunięcia wad, za ZAMAWIAJCEMU przysługuje prawo do naliczenia kar umownych.

§ 13

1. Strony postanawiają, że oprócz przypadków wymienionych w Kodeksie Cywilnym oraz par 7 Umowy, ZAMAWIAJCEMU przysługuje prawo odstąpienia od Umowy w następujących przypadkach:
 - a) zostanie złożony wniosek o ogłoszenie upadłości WYKONAWCY, wniosek w postępowaniu restrukturyzacyjnym dotyczący WYKONAWCY, lub nastąpi zamknięcie działalności gospodarczej;
 - b) WYKONAWCA z własnej winy przerwał realizację robót i nie realizuje ich przez okres 7 dni po uprzednim wezwaniu ZAMAWIAJCEGO do usunięcia naruszenia w formie pisemnej pod rygorem nieważności i wyznaczeniu w tym celu co najmniej 7-dniowego terminu;
 - c) WYKONAWCA bez uzasadnionych przyczyn nie rozpoczął robót lub nie kontynuuje ich, po uprzednim wezwaniu ZAMAWIAJCEGO do rozpoczęcia robót w formie pisemnej pod rygorem nieważności i wyznaczenia w tym celu co najmniej 3-dniowego terminu;
 - d) WYKONAWCA wykonuje roboty niezgodnie z umową i dokumentacją po uprzednim wezwaniu ZAMAWIAJCEGO do usunięcia naruszenia w formie pisemnej pod rygorem nieważności i wyznaczeniu w tym celu co najmniej 3-dniowego terminu.
2. Odstąpienie od umowy powinno nastąpić w formie pisemnej pod rygorem nieważności z podaniem uzasadnienia. Prawo do odstąpienia od Umowy o którym mowa w ust. 1 powyżej przysługuje do terminu upływu okresu gwarancyjnego, tj. w okresie .. lat od daty odbioru bez zastrzeżeń prac stanowiących przedmiot zamówienia.
3. W razie rozwiązania umowy z przyczyn, za które WYKONAWCA nie odpowiada, ZAMAWIAJCY zobowiązany jest do:
 - a) dokonania odbioru robót oraz zapłaty wynagrodzenia za faktycznie wykonane prace;
 - b) odkupienia zakupionych na te budowle materiałów po cenach ofertowych;

c) przyjęcia terenu budowy.

§ 14

1. Strony uznają, że wszelkie pisma kierowane na adres Stron wskazane w komparycji Umowy uznaje się za prawidłowo doręczone. Zmiana adresów dla doręczenia wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności. Pisma zwrócone na skutek nieodebrania w terminie, niezgodzenia zmiany adresu dla doręczenia, bądź z powodu odmowy przyjęcia pisma uznaje się za skutecznie doręczone. W przypadku, w których Umowa przewiduje możliwość kierowania oświadczeń w formie elektronicznej, oświadczenia skierowane na adres poczty elektronicznej dla kierowania oświadczeń do drugiej Strony wymaga powiadomienia w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
2. W sprawach nieuregulowanych Umową obowiązują przepisy Kodeksu Cywilnego.
3. Właściwym dla rozstrzygnięcia wszelkich sporów wynikających z realizacji Umowy jest sąd powszechny właściwy miejscowo dla siedziby ZAMAWIAJĄCEGO.
4. Wszelkie zmiany Umowy oraz jej rozwiązanie jak również odstąpienie od niej wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
5. Integralną częścią Umowy stanowią wymienione w niej załączniki.
6. Umowa sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.
7. Załączniki:
Załącznik nr 1 Specyfikacja warunków zamówienia

ZAMAWIAJĄCY

WYKONAWCA