

Załącznik nr 7 do SIWZ

Umowa nr

zawarta w dniu pomiędzy:

Spółdzielnią Budowlano – Mieszkaniową Inżynierów Byłego Ministerstwa Kolei Żelaznych w Warszawie z siedzibą w (02-044) Warszawie przy ul. Mianowskiego 15 lokal 30 zwaną dalej w treści umowy "Zamawiającym", reprezentowaną przez:

1.
2.

a

.....

 zwaną dalej w treści umowy „Wykonawcą”
 o następującej treści:

PREAMBUŁA

Zamawiający realizuje remont elewacji, ścian fundamentowych, cokołów, balkonów, balustrad balkonowych, rynien i rur spustowych budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Mianowskiego 15 w Warszawie (dalej nazywany jako przedmiotowy remont).

§ 1**PRZEDMIOT UMOWY**

1. Zamawiający powierza, a Wykonawca przyjmuje do wykonania przedmiotowy remont na podstawie:
 - a) Projektu budowlanego sporządzonego przez Biuro Obsługi Inwestycji Michał Machnikowski we wrześniu 2023r. stanowiącego załącznik nr 1 do niniejszej umowy.
 - b) Przedmiaru robót stanowiącego załącznik nr 2 do niniejszej umowy.
 - c) Kosztorysu ofertowego stanowiącego załącznik nr 3 do niniejszej umowy.
2. W przypadku wystąpienia konieczności wykonania robót dodatkowych, których nie można było określić na etapie ofertowania, dopuszcza się ich wykonanie na podstawie protokołu konieczności, sporządzonego przez Wykonawcę, akceptowanego przez nadzór inwestorski lub w przypadku uzasadnionym przez nadzór autorski i zatwierdzonego przez Zamawiającego. Protokół ten musi zawierać wycenę prac koniecznych do wykonania i musi być stworzony przed rozpoczęciem wykonywania tych prac koniecznych dodatkowych. Akceptowany zakres prac dodatkowych i jego koszt wykonania musi być wprowadzony aneksem do niniejszej umowy.
3. Przedmiot umowy jest pod względem zakresu podzielony na cztery następujące etapy:
 - a) Etap I – remont od ul. Wawelskiej,
 - b) Etap II – remont od ul. Pługa,
 - c) Etap III – remont od ul. Mianowskiego,
 - d) Etap IV – remont od podwórza.

§ 2**TERMINY WYKONANIA PRZEDMIOTU UMOWY**

1. Termin rozpoczęcie prac w 21 dni po podpisaniu umowy, czyli do dnia 2025r.
2. Termin zakończenia przedmiotu umowy jest przewidziany nie później niż do końca 2027r.
3. Terminy rozpoczęcia i zakończenia wykonywania prac poszczególnych etapów będą

przedstawione w harmonogramie rzeczowo – finansowym wykonywania przedmiotu umowy, sporządzonym przez Wykonawcę w ciągu 7 dni roboczych po podpisaniu umowy, czyli do dnia, 2025r., akceptowanym przez Zamawiającego, stanowiącym załącznik nr 4 do niniejszej umowy.

4. Terminy mogą ulegać zmianie w przypadku wystąpienia okoliczności uniemożliwiających lub istotnie utrudniających prowadzenie robót np. niekorzystnych warunków atmosferycznych, sanitarno – epidemiologicznych oraz w przypadku czasowego przerwania remontu przez Zamawiającego. Terminy zostaną przesunięte o ilość dni, w których utrzymywały się okoliczności powodujące przerwę w wykonywaniu prac.
5. Zmiana terminu będzie wprowadzona aneksem do umowy.

§ 3

WYNAGRODZENIE

1. Wynagrodzenie należne Wykonawcy od Zamawiającego za prawidłowe całkowite wykonanie przedmiotu umowy ustala się w wysokości netto zł (.....).
2. Wynagrodzenie wskazane w ust. 1 zostanie powiększone o wartość podatku VAT i wynosi
3. Wynagrodzenie za prace poszczególnych etapów przedstawia oferta i harmonogram rzeczowo – finansowy, stanowiący załącznik nr 4 do niniejszej umowy.
4. W przypadku wzrostu cen materiałów budowlanych większego niż 10 % w stosunku do cen przyjętych dla potrzeb sporządzenia kosztorysu ofertowego, sporządzonego przez Wykonawcę, stanowiącego załącznik nr 3 do umowy, Strony na wniosek Wykonawcy dokonają zwiększenia kwoty wynagrodzenia proporcjonalnie do wzrostu cen materiałów budowlanych lub przeszacowania kosztorysu ofertowego, stanowiącego załącznik nr 3, ale tylko do zakresu wykonywanego etapu. Przeszacowanie cen może nastąpić nie wcześniej niż po upływie sześciu miesięcy od wyceny podstawowej każdego etapu.
5. Wszelkie koszty dodatkowe Wykonawcy w szczególności obejmujące dojazd, dojście na teren robót, koszty pracy w godzinach nadliczbowych, transport wewnętrzny i zewnętrzny materiałów, koszty jednorazowe dostaw sprzętu, obsługi etatowej oraz wynikające z utrudnień związanych z pracą w budynku zasiedlonym, nie wpłyną na zwiększenie wartości wynagrodzenia brutto, o którym mowa w ust. 1.
6. W terminie 5 dni od dnia podpisania umowy Zamawiający zapłaci Wykonawcy zaliczkę w wysokości 20 % wynagrodzenia brutto. Wpłata zaliczki jest warunkiem przystąpienia przez Wykonawcę do realizacji przedmiotu umowy, a uchybienie terminowi wpłaty zaliczki skutkuje odpowiednim wydłużeniem terminu realizacji przedmiotu umowy określonego w § 2 ust. 1.

§ 4

WARUNKI PŁATNOŚCI I ZASADY ROZLICZANIA

1. Wynagrodzenie częściowe będzie płatne miesięcznie w oparciu o harmonogram rzeczowo - finansowy, stanowiący załącznik nr 4 do niniejszej umowy i na podstawie protokołu procentowego zaawansowania wykonanych robót, wystawionego w ostatni dzień roboczy danego miesiąca, akceptowanego przez nadzór inwestorski i zatwierdzonego przez Zamawiającego.
2. Wynagrodzenie częściowe będzie płatne do wysokości 95% wynagrodzenia za każdy etap.
3. Faktura zostanie doręczona do siedziby Zamawiającego w formie papierowej.
4. Płatność nastąpi w ciągu 14 dni od daty złożenia prawidłowo wystawionej faktury.
5. Rozliczenie końcowe Wykonawcy za wykonanie przedmiotu umowy nastąpi na podstawie

faktury VAT wraz z podpisanym przez strony umowy protokołem końcowego bezusterkowego odbioru przedmiotu umowy, w terminie 14 dni od doręczenia Zamawiającemu prawidłowo wystawionej faktury VAT.

6. Rozliczenie zaliczki będzie następowało procentowo w stosunku do wykonanych prac po zakończeniu i odbiorze każdego etapu, pomniejszając wynagrodzenie z kolejnej złożonej faktury.

§ 5

OBOWIĄZKI ZAMAWIAJĄCEGO

1. Zamawiający protokolarnie przekaze Wykonawcy teren budowy w ciągu 21 dni od dnia podpisania umowy.
2. Zamawiający przekaze Wykonawcy dziennik budowy.
3. Zamawiający ustanowi inspektora nadzoru inwestorskiego.
4. Zamawiający udostępni Wykonawcy front robót.
5. Zamawiający umożliwi Wykonawcy nieodpłatne korzystanie z instalacji wodociągowej i energii elektrycznej w czasie realizacji przedmiotu umowy.
6. Zamawiający zobowiązuje się do współdziałania z Wykonawcą w zakresie niezbędnym do prawidłowej realizacji przedmiotu umowy.
7. Przed przystąpieniem do każdego etapu, Zamawiający przekaze Wykonawcy niezbędne dokumenty umożliwiające prowadzenie prac tj.:
 - projekty zajęcia terenu i będzie ponosił koszty tego zajęcia przez cały czas trwania prac,
 - mapy geodezyjne,
 - projekty zmiany zieleni,
 - inne stworzone w wyniku wykonywania prac.

§ 6

OBOWIĄZKI WYKONAWCY

1. Wykonawca zobowiązuje się wykonać przedmiot umowy zgodnie z projektem budowlanym, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej umowy, warunkami wynikającymi z przepisów technicznych, zasadami rzetelnej wiedzy technicznej i sztuką budowlaną oraz zasadami należytej staranności.
2. Wykonawca zobowiązuje się do ustanowienia Kierownika Budowy, działającego w imieniu i na rachunek Wykonawcy z uprawnieniami do wykonywania robót ogólnobudowlanych i konstrukcyjnych bez ograniczeń dla budynków zabytkowych potwierdzonych przez odpowiedniego Konserwatora Zabytków.
3. Wykonawca będzie wykonywał przedmiot umowy pracownikami wykwalifikowanymi w branży ogólnobudowlanej.
4. Wykonawca zobowiązuje się do bieżącego prowadzenia dziennika budowy, na zasadach określonych dla dziennika budowy, zgodnie z obowiązującymi przepisami w tym zakresie.
5. Wykonawca zobowiązuje się zabezpieczyć obiekt w trakcie wykonywania robót budowlanych przed skutkami niepożądanych zdarzeń przez cały czas realizacji przedmiotu umowy.
6. Wykonawca zobowiązuje się Zamawiającemu przeprowadzanie kontroli terenu, realizowanych robót budowlanych oraz innych okoliczności dotyczących realizacji przedmiotu umowy przez osoby reprezentujące Zamawiającego.
7. Wykonawca podczas wykonywania robót zapewni warunki bezpieczeństwa i higieny pracy oraz ppoż. Określone w przepisach szczegółowych.
8. Wykonawca będzie realizował postanowienia projektów zmiany organizacji ruchu kołowego i pieszego.

9. Wykonawca dokona we własnym zakresie i na własny koszt organizacji terenu robót oraz zorganizuje zaplecze socjalno – techniczne w rozmiarach koniecznych dla przeprowadzania robót w ramach wykonywania przedmiotu umowy.
10. Wykonawca zobowiązuje się wykonać przedmiot umowy z materiałów i wyrobów dobrej jakości, odpowiadającej wymogom wyrobów dopuszczonych do obrotu i stosowania w budownictwie.
11. Wykonawca w czasie realizacji przedmiotu umowy będzie utrzymywał ład i porządek na terenie budowy oraz uporządkuje teren po zakończeniu robót.
12. Wykonawca zobowiązuje się nie zatrudniać pracowników Zamawiającego ani jego podwykonawców bez zgody Zamawiającego.
13. Wykonawca zobowiązuje się do prowadzenia robót w sposób nieutrudniający użytkowania wielorodzinnego budynku mieszkalnego, a w szczególności do nieprowadzenia robót między godziną 21⁰⁰ a godziną 7⁰⁰ oraz w dni ustawowo wolne od pracy.
14. Wykonawca niezwłocznie powiadomi Zamawiającego o każdym grożącym opóźnieniu w realizacji przedmiotu umowy, spowodowanym niewykonaniem lub nienależytym wykonaniem obowiązków ciążyących na Zamawiającym.
15. Wykonawca zobowiązuje się do współdziałania z Zamawiającym w zakresie niezbędnym do prawidłowej realizacji przedmiotu umowy.

§ 7

ODBIÓR ROBÓT WCHODZĄCYCH W ZAKRES PRZEDMIOTU UMOWY

1. Odbiór częściowy miesięczny robót dla celu finansowania jest obligatoryjny dla procentowego ustalenia wykonania zakresu robót.
2. Odbiór końcowy jest dla każdego etapu, poprzedzony wpisem Wykonawcy do dziennika budowy, poświadczony albo zanegowany przez inspektora nadzoru inwestorskiego. W następstwie tego, w przypadku pozytywnej opinii inspektora nadzoru inwestorskiego, Wykonawca zgłasza Zamawiającemu zakończenie robót i wnioskuję o powołanie Komisji Końcowego Odbioru. Zamawiający w ciągu 7 dni roboczych powołuje Komisję Końcowego Odbioru, a Wykonawca w tym czasie przedstawia Zamawiającemu dokumentację powykonawczą dla danego etapu w celu jej sprawdzenia.
3. W wyniku pracy Komisji Odbioru Końcowego jest spisywany bezusterkowy protokół Komisji Odbioru Końcowego, stanowiący podstawę do wypłacenia wynagrodzenia i rozpoczęcia okresu gwarancji i rękojmi.
4. Jeżeli w trakcie czynności odbioru okaże się, że roboty wchodzące w zakres przedmiotu umowy nie zostały wykonane lub nie zostały wykonane należycie, Zamawiający wyznaczy Wykonawcy termin dodatkowy na usunięcie wad lub wykonanie robót. Jeżeli w trakcie ponownego odbioru robót będą one wykonane zgodnie z postanowieniami umowy (a w tym również, gdy podczas odbioru zostaną ujawnione tylko usterki i wady umożliwiające korzystanie z przedmiotu umowy, zgodnie z postanowieniami umowy), przyjmuje się, że wykonanie przedmiotu umowy nastąpiło z dniem ponownego zgłoszenia do odbioru.
5. Odbiory techniczne są na wniosek Wykonawcy, poprzedzone wpisami do dziennika budowy, poświadczane przez inspektora nadzoru inwestorskiego i dotyczą robót zanikających lub zakrywanych oraz wykonanych prób i badań technicznych. Są one organizowane przez Zamawiającego w terminie 2 dni roboczych od dnia zgłoszenia i kończą się spisaniem stosownych protokołów technicznych.
6. Odbiory będą wykonywane zgodnie z warunkami technicznymi wykonania i odbioru robót budowlanych, jak również aktualnymi normami budowlanymi.

§ 8

ZABEZPIECZENIE NALEŻYTEGO WYKONANIA PRZEDMIOTU UMOWY

1. W celu zabezpieczenia zobowiązań wynikających z rękojmi i gwarancji dotyczących przedmiotu niniejszej umowy, Wykonawca udzieli Zamawiającemu gwarancji należytego wykonania przedmiotu umowy w postaci bezwarunkowej, nieodwołalnej i płatnej na pierwsze żądanie Zamawiającego:
 - a) gwarancji ubezpieczeniowej usunięcia wad lub usterek wystawionej przez wiarygodne towarzystwo ubezpieczeniowe,
 - b) gwarancji bankowej na usunięcie wad lub usterek,
 - c) weksla inblanco wraz z deklaracją wekslową na usunięcie wad lub usterek.
2. Ubezpieczeniowa gwarancja, gwarancja bankowa lub weksel inblanco wraz z deklaracją bankową usunięcia wad i usterek wystawiona będzie na wysokość 3 % wynagrodzenia netto. Zabezpieczenie należytego usunięcia wad i usterek w wymaganej wysokości wystawione zostanie przed podpisaniem protokołu odbioru końcowego i będzie ważne do daty 14 dni późniejszej od daty upływu okresu rękojmi i gwarancji.

§ 9

KARY UMOWNE

1. Wykonawca zapłaci Zamawiającemu karę umowną w przypadku:
 - a) zwłoki w wykonaniu przedmiotu umowy w odniesieniu do każdego etapu zakresu w wysokości 0,01 % wynagrodzenia netto za każdy dzień zwłoki, przy czym nie więcej niż 3 % wynagrodzenia netto, łącznie ze wszystkich tytułów.
 - b) zwłoki w usuwaniu wad stwierdzonych w okresie gwarancji w odniesieniu do każdego etapu zakresu w wysokości 0,01 % wynagrodzenia netto za każdy dzień zwłoki, przy czym nie więcej niż 3 % wynagrodzenia netto łącznie ze wszystkich tytułów razem,
 - c) odstąpienie od umowy przez Zamawiającego z winy Wykonawcy w wysokości 5 % wynagrodzenia netto całego zakresu przedmiotu umowy.
2. Zamawiający zapłaci Wykonawcy karę umowną w przypadku:
 - a) odstąpienia od umowy nie z winy Wykonawcy w wysokości 5 % wynagrodzenia netto całego zakresu przedmiotu umowy,
 - b) opóźnień w przeprowadzeniu końcowego odbioru robót w odniesieniu do każdego etapu zakresu w wysokości 0,01% wynagrodzenia brutto za każdy dzień licząc od dnia następnego po terminie, w którym odbiór miał być przeprowadzony,
 - c) opóźnień w realizacji złożonej faktury w ustawowej wysokości.
3. Wykonawca zapłaci Zamawiającemu karę umowną w przypadku odstąpienia od umowy ze swojej winy w wysokości 5% wynagrodzenia netto całego zakresu przedmiotu umowy oraz zwróci proporcjonalną część zaliczki w stosunku do niewykonanych prac.
4. Kary umowne, o których mowa w ust. 1 lit. a) i b) potrącone zostaną z wynagrodzenia należnego Wykonawcy.

§ 10

WSTRZYMANIE LUB ODSZTĄPIENIE OD REALIZACJI UMOWY

1. Zamawiający ma prawo odstąpić od umowy lub wstrzymać realizację umowy w każdym czasie, za pisemnym zawiadomieniem Wykonawcy. Umowę uważa się za rozwiązaną lub wstrzymaną z chwilą zawiadomienia Wykonawcy przez Zamawiającego o odstąpieniu od umowy lub wstrzymaniu jej realizacji.
2. Jeżeli Zamawiający skorzysta z uprawnień przewidzianych w ust. 1 powyżej, Wykonawca z dniem wstrzymania lub rozwiązania umowy, odpowiednio wstrzyma lub zaniecha wykonywanie przedmiotu umowy i wyda Zamawiającemu dokumenty oraz prace wykonane do momentu jej pisemnego wstrzymania lub rozwiązania, wraz z posiadanymi

- przez Wykonawcę oryginałami i kopiami dokumentów, specyfikacji i innych danych, jakie Zamawiający przekazał Wykonawcy w związku z realizacją przedmiotu umowy.
3. Po otrzymaniu informacji od Zamawiającego o ponownym przystąpieniu do realizacji prac po uprzednim wstrzymaniu ich realizacji, Wykonawca rozpocznie kontynuację wykonywania przedmiotu umowy w ciągu 3 dni roboczych od chwili wezwania go do kontynuacji.
 4. Z zastrzeżeniem zasad płatności Wynagrodzenia przewidzianych w § 4 umowy, w razie odstąpienia od umowy, zgodnie z ust. 1 powyżej, Zamawiający zapłaci Wykonawcy część wynagrodzenia, odpowiednią do stanu zaawansowania prac wykonanych do dnia odstąpienia od umowy, zinventaryzowanych na podstawie szczegółowych protokołów, o których mowa w ust. 7 poniżej.
 5. Strony zgodnie postanawiają, że w sytuacjach opisanych w niniejszym § 7, zapłata Wykonawcy odpowiedniej części Wynagrodzenia za prace rzeczywiście wykonane, wyłącza uprawnienie Wykonawcy do żądania od Zamawiającego pozostałej części Wynagrodzenia, jak również jakiegokolwiek odszkodowania zarówno w odniesieniu do straty jak i utraconych korzyści z zastrzeżeniem postanowienia ust. 4 powyżej. Dla uniknięcia wątpliwości Wykonawca oświadcza, że zrzeka się z uprawnień przysługujących mu na podstawie art. 639 Kodeksu Cywilnego.
 6. Zamawiający w szczególności może odstąpić od niniejszej umowy, zachowując prawo do żądania odszkodowania, jeżeli Wykonawca:
 - 1) powierzył wykonanie dzieła osobie trzeciej bez zgody Zamawiającego,
 - 2) jeżeli Wykonawca nie przystąpił do wykonania umowy bez uzasadnionych przyczyn w terminie 3 dni, a także jeżeli nie wykonuje czynności objętych umową lub wykonuje je w sposób wadliwy, pomimo wezwania Zamawiającego złożonego na piśmie,
 7. W razie odstąpienia od umowy przez którąkolwiek ze Stron lub jej rozwiązania, Wykonawca zobowiązany jest do:
 - 1) przekazania w ciągu 7 dni Zamawiającemu wszystkich dokumentów związanych z realizacją przedmiotu niniejszej umowy,
 - 2) sporządzenia w terminie 7 dni, przy udziale Zamawiającego, szczegółowych protokołów inwentaryzacji robót wykonanych, w toku i nie wykonanych – według stanu na dzień odstąpienia od umowy lub jej rozwiązania. Sporządzone protokoły będą podstawą do rozliczenia.

§ 11

POUFNOŚĆ

1. Wykonawca nie ujawni w żaden sposób żadnych informacji, o których dowiedział się w trakcie wykonywania przedmiotu umowy i o których wie lub może zasadnie przypuszczać, że są poufne, z wyjątkiem sytuacji, gdy jest zmuszony do ujawnienia takich informacji na mocy przepisów ustawowych lub orzeczenia sądu.
2. Wykonawca nie ujawni osobom trzecim w żaden sposób wyników wykonywanych przedmiotu umowy, ani nie przekaze żadnych informacji o wynikach osobom trzecim bez wyraźnej zgody Zamawiającego. Zamawiający może dołączyć warunki do takiej zgody.
3. W przypadku naruszenia obowiązku zachowania poufności nałożonego na Wykonawcę, Wykonawca będzie zobowiązany zapłacić Zamawiającemu karę umowną w wysokości 5 000,00 zł (słownie: pięć tysięcy złotych i zero groszy) za każde naruszenie tego warunku.

§ 12

GWARANCJA I RĘKOJMIA

1. Okres gwarancji na roboty dla każdego etapu przedmiotu umowy rozpoczyna się od dnia podpisania końcowego bezusterkowego protokołu odbioru i wynosi miesięcy,

natomiast na dostarczone materiały gwarancję ustala producent, a Wykonawca przedstawia dokumenty w postaci kart gwarancyjnych.

2. Okres rękojmi dla każdego etapu przedmiotu umowy rozpoczyna się z dniem podpisania końcowego bezusterkowego protokołu odbioru i wynosi 60 miesięcy.

§ 13

OSOBY DO KONTAKTU PODCZAS WYKONYWANIA PRZEDMIOTU UMOWY

1. Ze strony Zamawiającego:
 - a)
 - b)
 - c)
2. Ze strony Wykonawcy:
 - a)
 - b)
 - c)

§ 14

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

1. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego, w tym obowiązujące przepisy dotyczące rękojmi i gwarancji.
2. Strony zobowiązują się dążyć do załatwiania wszelkich sporów wewnętrznie polubownie.
3. Wszelkie spory na tle realizacji niniejszej umowy niezałatwione polubownie będzie rozstrzygał Sąd, właściwy dla siedziby Zamawiającego.
4. Wszelkie zmiany i uzupełnienia niniejszej umowy wymagają dla swej ważności formy pisemnej w postaci aneksu.
5. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.

Załączniki stanowiące integralną część umowy

- 1) załącznik Nr 1 – Projekt budowlany remontu elewacji,
- 2) załącznik Nr 2 – Przedmiar robót,
- 3) załącznik Nr 3 – Kosztorys ofertowy,
- 4) załącznik Nr 4 – Harmonogram rzeczowo - finansowy

ZAMAWIAJĄCY:

WYKONAWCA: