

U M O W A NR S/...../202....

zawarta w dniu2025r. w Rybniku pomiędzy:

Spółdzielnię Mieszkaniową „Południe” w Rybniku, Os. Południe 37 wpisaną do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy pod nr KRS 0000117149, NIP 642-10-16-929, REGON 272833522, reprezentowaną przez:

1. Prezesa Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” – Rafał Przeczek,
2. Zastępcę Prezesa Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” – Zdzisław Włodek

zwaną dalej **Zamawiającym**

a:

.....,
ul. NIP:REGON:

reprezentowaną przez:

1.....

zwanym dalej **Wykonawcą**.

§ 1

Przedmiot umowy

1. Zamawiający zleca, a Wykonawca przyjmuje do wykonania roboty polegające na wykonaniu: **„Bieżącej obsługi i usuwaniu awarii w zasobach i obiektach zarządzanych przez SM „Południe” w Rybniku wg zleceń częściowych wystawianych w ciągu roku przez Zamawiającego w następujących częściach:**
 - Branża budowlana obejmująca roboty remontowo-budowlane
 - Branża instalacyjna obejmująca roboty w zakresie instalacji wodno – kanalizacyjnej.
2. Zakresy robót i technologia ich wykonania określone będą każdorazowo w zleceniach częściowych wystawianych przez Zamawiającego.
3. Wykonawca nie jest uprawniony do samodzielnej zamiany materiałów wskazanych w zleceniach lub uzgodnieniach z Zamawiającym. Dokonanie samowolnej zamiany w tym zakresie będzie skutkowało obniżeniem wynagrodzenia, za wykonanie danego zlecenia o 50%.

§ 2

Okres trwania umowy

1. Umowę zawiera się na okres **od dnia 01.01.2026r. do dnia 31 grudnia 2026r.**
2. Zamawiający przewiduje możliwość przedłużenia okresu obowiązywania umowy stosownym aneksem na warunkach wskazanych w niniejszej umowie, na co Wykonawca wyraża zgodę.

§ 3

Obowiązki Zamawiającego

1. W ramach niniejszej umowy Zamawiający zobowiązuje się do:
 - 1.1. przekazywania Wykonawcy zleceń ustalanych wg potrzeb Zamawiającego z podaniem dokładnej lokalizacji robót, zakresu i technologii robót, wymagań materiałowych oraz terminu wykonania zlecenia
 - 1.2. przekazania Wykonawcy terenu robót.
 - 1.3. nieodpłatnego zapewnienia Wykonawcy na czas trwania robót energii elektrycznej i wody.
 - 1.4. zapewnienie nadzoru inwestorskiego na realizowanym robotami.
 - 1.5. odbioru prawidłowo i bezusterkowo wykonanych robót zgodnie z §9 niniejszej umowy i „Procedurą realizacji przedmiotu umowy” zawartą w Załączniku nr 1 do SIWZ.
 - 1.6. terminowej płatności za wykonane i odebrane roboty zgodnie z §6.

§ 4

Obowiązki Wykonawcy

1. Terminowa i prawidłowa realizacja robót wykonywanych w ramach poszczególnych zleceń.
2. Realizacja przedmiotu umowy i poszczególnych zleceń zgodnie z „Procedurą realizacji przedmiotu umowy” zawartą w Załączniku nr 1 do SIWZ, warunkami określonymi w zleceniu, zasadami sztuki budowlanej, współczesną wiedzą techniczną, normami, warunkami technicznego wykonania i odbioru robót, wskazaniami Zamawiającego oraz obowiązującymi przepisami a zwłaszcza przepisami BHP, ochrony środowiska i przeciwpożarowymi.
3. Wykonanie przedmiotu umowy wyłącznie siłami własnymi, za wyjątkiem podwykonawców wskazanych w ofercie tj. w zakresie lub podwykonawców zgłoszonych przez Wykonawcę w późniejszym etapie, na których udział Zamawiający wyraził pisemną zgodę zgodnie z §11 ust. 6. Wykonawca nie może zlecać wykonania żadnej innej części przedmiotu umowy jakiegokolwiek innemu podmiotowi bez pisemnej zgody Zamawiającego. Podobnie Wykonawca nie może zlecać podwykonawcom innego zakresu zamówienia niż wskazany w ofercie i nie może dowolnie zmieniać podwykonawcy wskazanego w ofercie bez pisemnej zgody Zamawiającego.
4. Zabezpieczenie materiałów, sprzętu i narzędzi niezbędnych do prawidłowego wykonania robót.
5. Wyznaczenie Kierownika Robót z uprawnieniami budowlanymi w odpowiedniej specjalności do kierowania robót oraz posiadającego aktualną przynależność do odpowiedniej branżowej Izby w osobie/osobach : z kompetencjami do podejmowania decyzji dotyczących realizacji przedmiotu umowy, pełniącego bezpośredni nadzór nad podległymi mu pracownikami. W przypadku stwierdzenia braku bezpośredniego nadzoru nad zleconymi robotami Zamawiający może obciążyć Wykonawcę karą umowną: 500,00 zł, za każdy stwierdzony przypadek.
6. Uczestniczenie osoby uprawnionej do reprezentowania firmy lub kierownika robót w naradach koordynacyjnych zwoływanych przez Zamawiającego. W przypadku nieusprawiedliwionej nieobecności Wykonawca może zostać obciążony karą umowną w wysokości:
 - a) 500,00 zł - za pierwszą nieobecność,
 - b) 1000,00 zł - za każdą następną nieobecność.
7. Wykonywanie poleceń inspektora nadzoru inwestorskiego ze strony Zamawiającego, przestrzeganie zasad kontroli jakości Zamawiającego i prowadzenie odpowiednich zapisów na formularzach Zamawiającego.
8. Wykonywanie robót w godzinach wskazanych w ofercie i uzgodnionych z Zamawiającym.
9. Ponoszenie kosztów korzystania z terenu budowy, w tym: zaplecza socjalno-biurowego i magazynowego, korzystania ze środków transportu pionowego i innych urządzeń placu budowy, kosztów ogrodzenia i ochrony placu budowy, kosztów wywozu nieczystości, kosztów ubezpieczenia terenu budowy.
10. Zgłaszanie pisemne lub drogą mailową do odbioru poszczególnych robót w tym robót zanikających lub ulegających zakryciu – pod rygorem niedokonania ich odbioru przez Zamawiającego.
11. Zapewnienie wykwalifikowanego personelu (łącznie z nadzorem bezpośrednim) wyposażonego w sprzęt ochrony osobistej i podstawowe narzędzia niezbędne do sprawnej i terminowej realizacji przedmiotu zlecenia/umowy.
12. Przekazanie Zamawiającemu kopii dokumentów uprawniające do wykonywania samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie wraz z zaświadczeniami o wpisie do właściwych izb inżynierów budownictwa kierowników robót wskazanych w § 4 ust. 5 pkt. sprawujących funkcje podczas realizacji przedmiotu umowy lub poszczególnych zleceń.
13. Używanie do realizacji przedmiotu umowy materiałów dopuszczonych do obrotu i powszechnego lub jednostkowego stosowania w budownictwie zgodnie z wymogami obowiązującego prawa w tym zgodnie z przepisem art. 10 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. - Prawo budowlane, fabrycznie nowych, od zaakceptowanych przez Zamawiającego producentów – druk Zamawiającego zatwierdzający materiały stanowi załącznik do umowy.
14. Ponoszenie pełnej odpowiedzialności za skutki wynikające z zastosowania materiałów i technologii, w tym niewłaściwych, jak również nie spełniających wymogów Polskich Norm, obowiązujących przepisów lub niezgodnych z niniejszą umową oraz za realizowany w ramach niniejszej umowy zakres rzeczowy.
15. Pisemne informowanie Zamawiającego o konieczności wykonania robót dodatkowych przed ich realizacją, w celu ich uzgodnienia i uzyskania akceptacji Zamawiającego. Wykonanie takich robót bez pisemnej akceptacji Zamawiającego będzie obciążało wyłącznie Wykonawcę i nie stanowi podstawy do żądania zapłaty dodatkowego wynagrodzenia.
16. Przedstawianie Zamawiającemu przed wbudowaniem materiałów odpowiednich dokumentów potwierdzających ich jakość i dopuszczenie do stosowania tj. certyfikatów „na znak bezpieczeństwa”, certyfikatów zgodności lub deklaracji zgodności, atestów, świadectw pochodzenia itp.

17. Przeprowadzenie, na żądanie Zamawiającego, badań jakościowych w odniesieniu do wykonanych lub wykonywanych robót i zastosowanych przez Wykonawcę materiałów.
18. Zaakceptowanie przez Zamawiającego producentów materiałów, przedstawienie certyfikatów, deklaracji zgodności i atestów lub wykonanie badań jakościowych nie zwalnia Wykonawcy z odpowiedzialności za jakość wykonania przedmiotu zlecenia / umowy.
19. Przekazanie Zamawiającemu po zakończeniu każdego zlecenia certyfikatów, deklaracji zgodności, atestów na wbudowane materiały, protokołów odbiorów częściowych, protokołów prób i regulacji i innych dokumentów niezbędnych Zamawiającemu do rozliczenia inwestycji.
20. Wykonanie, w ramach wynagrodzenia umownego dokumentacji powykonawczej (jeżeli Zamawiający zgłosi taką potrzebę) której zawartość określa pkt 27, w 3 egzemplarzach oraz przekazanie jej Zamawiającemu przed odbiorem końcowym przedmiotu umowy.
21. Każdorazowe uporządkowanie terenu/miejsca prowadzenia robót poprzez usunięcie własnych urządzeń, zaplecza technologicznego i innych środków produkcji oraz zagwarantowanie opuszczenia terenu przez załogę Wykonawcy najpóźniej w terminie 7 dni od daty zakończenia wykonywania zlecenia lub spisania protokołu odbioru końcowego robót lub odstąpienia od umowy. W przypadku niewywiązania się z powyższego obowiązku Zamawiający usunie w/w urządzenia, a kosztami poniesionymi z tego tytułu obciąży Wykonawcę.
22. Udzielenie gwarancji na wykonane roboty zgodnie z §10 niniejszej umowy.
23. Usuwanie w sposób należyty i terminowy i na wyłączny koszt Wykonawcy usterek i wad stwierdzonych przez nadzór inwestorski w czasie trwania robót, po ich zakończeniu, a także w okresie udzielonej gwarancji i rękojmi.
24. Bieżące aktualizowanie harmonogramu robót (jeżeli dotyczy).
25. Zabezpieczenie i ochrona przed uszkodzeniem, zniszczeniem wykonanych prac do czasu ich odbioru przez Zamawiającego.
26. Utrzymanie ładu i porządku w czasie realizacji przedmiotu zlecenia/ umowy pod rygorem wykonania prac porządkowych przez Zamawiającego na koszt Wykonawcy. W czasie realizacji robót utrzymywanie terenu budowy w stanie wolnym od przeszkód komunikacyjnych oraz składowanie urządzeń w określonym miejscu, codzienne usuwanie śmieci, zbędnych materiałów, odpadów itp. oraz zawarcie stosownych umów z uprawnionymi podmiotami na transport, utylizację i obsługę, związaną z odpadami, zgodnie z obowiązującymi przepisami. W przeciwnym wypadku Zamawiający – bez dodatkowego wezwania – wykona wymagane czynności i roboty we własnym zakresie, a wszystkimi poniesionymi kosztami obciąży Wykonawcę. Jednocześnie Wykonawca na każde żądanie Zamawiającego zobowiązany jest niezwłocznie okazać kopie umów z właściwymi podmiotami na usuwanie i utylizację odpadów, powstałych w związku z realizacją prac zakresu rzeczowego niniejszej umowy oraz potwierdzenia utylizacji odpadów, a także przyjmuje do wiadomości, iż wszystkie odpady i śmieci – jeżeli Strony nie postanowią inaczej – stanowią własność Wykonawcy.
27. Terminowe dostarczenie (najpóźniej w dniu zgłoszenia gotowości do odbioru końcowego przedmiotu umowy) kompletnej, zgodnej z odpowiednimi przepisami prawa polskiego oraz zapisami niniejszej umowy, uzgodnionej z Zamawiającym dokumentacji powykonawczej (jeżeli Zamawiający zgłosi taką potrzebę) w ilości 3 egzemplarzy, zawierającej m.in.:
 - a) dokumentację techniczną wykonawczą i warsztatową z naniesionymi zmianami, rysunki techniczne, rysunki detali technicznych, schematy montażowe, obliczenia, opinie itp.,
 - b) inwentaryzację powykonawczą, wykonaną zgodnie z przepisami regulującymi tę problematykę wraz ze świadectwem charakterystyki energetycznej budynku,
 - c) wszystkie atesty, aprobaty, certyfikaty zabudowanych lub zainstalowanych materiałów lub urządzeń, wyniki prób i badań, jednostkowe dopuszczenia, w tym certyfikaty i badania odporności ogniowej materiałów, urządzeń i instalacji oraz ich akustyczności,
 - d) wymagane opinie i wyniki badań,
 - e) karty przekazania odpadów (w szczególności materiałów zawierających azbest) oraz inne dokumenty potwierdzające zgodną z obowiązującym prawodawstwem utylizację lub/i składowanie urobków, odpadów oraz śmieci, powstałych w związku z realizacją przedmiotu niniejszej Umowy,
 - f) spis podwykonawców, z kontaktowymi danymi teleadresowymi,
 - g) inne, nie wymienione powyżej dokumenty, a konieczne do załączenia zgodnie z właściwymi przepisami prawa w zakresie dokumentacji powykonawczej.

- h) Opracowanie to musi być wykonane estetycznie w twardej oprawie, powinno posiadać spis treści, w sposób jednoznaczny i czytelny oznaczony każdy załącznik. Kopie dokumentów muszą być autoryzowane przez Kierownika Robót Wykonawcy. Wykonawca do każdego opracowania jw. dołączy oświadczenie o kompletności przekazanych materiałów i ich zgodności z dokumentacją techniczną i obowiązującymi przepisami.
28. Pracownicy Wykonawcy mają być oznaczeni w firmowe znaki (np. koszulki, czapki, kamizelki z logo lub inne identyfikatory Wykonawcy). W przypadku braku jakichkolwiek oznaczeń identyfikujących Wykonawcę, Wykonawca może zostać obciążony karą umowną 100,00 zł za każdą osobę, która nie będzie posiadała oznaczenia.
29. Nadzór nad pracownikami oraz przestrzeganie zasad BHP prawidłowego wykonania robót, w szczególności nadzór nad zachowaniem trzeźwości. Za każdy stwierdzony przypadek nietrzeźwości personelu Wykonawcy, Wykonawca może zostać obciążony przez Zamawiającego karą umowną w wysokości 1.000,00 zł. Osobę nietrzeźwą należy natychmiast odsunąć od wykonywania robót.
30. Bieżące informowanie mieszkańców budynku, w którym będą lub są prowadzone roboty, o terminach i godzinach ich realizacji zgodnie z „Procedurą realizacji przedmiotu umowy”.
31. Bezpośrednie uzgadnianie z poszczególnymi mieszkańcami terminów i organizacji robót wykonywanych w obrębie ich mieszkań uwzględniając ich indywidualne potrzeby, możliwości i wymagania odnośnie ich przebiegu zgodnie z „Procedurą realizacji przedmiotu umowy” stanowiącą Załącznik nr 1.

§ 5

Wynagrodzenie Wykonawcy

1. Za należyte wykonanie robót będących przedmiotem niniejszej umowy oraz za wszystkie materiały, sprzęt i środki produkcji dostarczone przez Wykonawcę, a niezbędne do prawidłowego wykonania przedmiotu umowy, Wykonawca otrzyma wynagrodzenie na podstawie zweryfikowanego przez Zamawiającego kosztorysu powykonawczego wykonanego na podstawie cen roboczogodziny i składników cenotwórczych podanych w ofercie Wykonawcy z dnia stanowiącej załącznik do umowy, oraz ogólnie przyjętych zasad kosztorysowania.
2. Podatek VAT doliczany będzie wg obowiązujących stawek.
3. Wykonawca nie może żądać podwyższenia wynagrodzenia określonego w pkt. 1 nawet jeżeli w chwili zawarcia umowy, na bazie dostarczonych materiałów wejściowych, nie przewidział wszystkich kosztów niezbędnych do prawidłowej realizacji przedmiotu umowy.
4. Wynagrodzenie powyższe dotyczy całościowej realizacji przedmiotu umowy wraz z wszelkimi kosztami związanymi z odbiorem robót włączając w to próby, sprawdzenia (oznakowanie, pomiary, ekspertyzy, koszty przyłączeń itp.) oraz rozruch.
5. W przypadku stwierdzenia, że Wykonawca wykonał roboty niezgodnie z postanowieniami niniejszej umowy, Zamawiający wstrzyma zapłatę faktury do czasu doprowadzenia wykonanego zakresu robót do właściwej jakości.

W przypadku niedoprowadzenia robót przez Wykonawcę do warunków, określonych w niniejszej umowie w terminie wyznaczonym przez Zamawiającego, Zamawiający wykona roboty poprawkowe we własnym zakresie i potrąci wartość wykonanych przez siebie robót zgodnie z poniesionymi kosztami z wynagrodzenia Wykonawcy. Niezależnie od powyższego Zamawiającemu przysługiwać będzie prawo dochodzenia kar umownych.
6. Strony ustalają, iż wynagrodzenie nie podlega waloryzacji i jest niezmiennie do zakończenia realizacji wszystkich robót w ramach umowy z zastrzeżeniem §17 ust. 2.
7. Wykonawcy przysługuje wynagrodzenie jedynie za roboty należycie wykonane i odebrane.

§ 6

Warunki płatności

1. Wynagrodzenie będzie wypłacane Wykonawcy w okresach miesięcznych, po wykonaniu i odbiorze poszczególnych zleceń.
2. Podstawą do wystawienia faktury przez Wykonawcę stanowi podpisany przez Zamawiającego Protokół odbioru robót wg wzoru stanowiącego załącznik do umowy wraz z zatwierdzonym (zweryfikowanym) przez Zamawiającego kosztorysem powykonawczym oraz przekazane Zamawiającemu niezbędne certyfikaty, deklaracje zgodności, atesty na wbudowane materiały, protokoły badań i sprawdzeń. Protokół odbioru robót powinien zostać złożony do podpisu zgodnie z zapisami zawartymi w „Procedurze realizacji przedmiotu umowy”
3. Faktury za wykonane roboty wystawiane będą przez Wykonawcę po zakończonych robotach zgodnie z zapisami zawartymi w „Procedurze realizacji przedmiotu umowy” (Załącznik nr 1).

4. Wykonawca wnosi zabezpieczenie należytego wykonania umowy i usunięcia wad i usterek w okresie gwarancji i rękojmi w wysokości ustanowionego wadium do przetargu. Zabezpieczenie można wnieść w formie pieniężnej lub gwarancji bankowej lub ubezpieczeniowej. Gwarancja powinna być bezwarunkowa, nieodwołalna i płatna na pierwsze żądanie Zamawiającego, z terminem ważności 30 dni dłuższym niż okres gwarancji i rękojmi. Przed ustanowieniem gwarancji Wykonawca musi przedłożyć jej proponowaną treść do akceptacji Zamawiającemu pod rygorem jej nieuznania przez Zamawiającego.
5. Strony postanawiają, że 100 % wniesionego zabezpieczenia należytego wykonania umowy jest przeznaczone na zabezpieczenie roszczeń z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania przedmiotu umowy, a 50 % wniesionego zabezpieczenia przeznacza się na zabezpieczenie ewentualnych roszczeń z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania usunięcia wad i usterek, powstałych w okresie gwarancji i rękojmi.
6. Część zabezpieczenia w wysokości 50% kaucji zostanie zwrócona po bezusterkowym odbiorze końcowym ostatniego zlecenia przez Zamawiającego, na pisemny wniosek Wykonawcy z zastrzeżeniem punktu 9.
7. Odpowiednia część zabezpieczenia roszczeń z tytułu ewentualnych wad i usterek, powstałych w okresie gwarancji i rękojmi będzie zwrócona przez Zamawiającego, na pisemny wniosek Wykonawcy, po upływie okresu gwarancji.
8. Końcowy zwrot zabezpieczenia może nastąpić po usunięciu zgłoszonych usterek.
9. Z zabezpieczenia będą pokrywane następujące roszczenia Zamawiającego :
 - 1) kary umowne
 - 2) koszty wykonania zastępczego w przypadku nienależytego wykonania robót przez Wykonawcę lub nieusuwania wad lub usterek w wykonanych robotach
 - 3) wszelkie koszty i szkody poniesione przez Zamawiającego w wypadku nienależytego wypełniania obowiązków umownych przez Wykonawcę , rozwiązania lub odstąpienia od umowy z przyczyn leżących po stronie Wykonawcy.
10. Faktury będą przyjmowane w siedzibie Zamawiającego i podpisywane przez Główną Księgową Zamawiającego lub osobę przez nią upoważnioną.
11. Faktury płatne będą przez Zamawiającego przelewem bankowym w ciągu 30 dni licząc od daty złożenia u Zamawiającego prawidłowo wystawionej faktury wraz z zatwierdzonym przez Zamawiającego protokołem odbioru robót i kosztorysem powykonawczym.
12. Faktury za wykonane roboty będą płatne przez Zamawiającego na wskazane na fakturze konto Wykonawcy.
13. Za nieterminowe płaćenie faktur Wykonawca może żądać odsetek w wysokości ustawowej.

§ 7

Przesunięcie terminu realizacji

1. Ustalony termin zakończenia poszczególnych zleceń może ulec przesunięciu w następujących przypadkach:
 - a) nie przystępowania Zamawiającego do odbiorów poszczególnych etapów robót w terminach określonych w §9,
 - b) zasadniczych zmian zakresu rzeczowego robót wynikających ze zwiększenia/zmiany podanego w zleceniach zakresu lub zmiany technologii przez Zamawiającego .
 - c) wystąpienia konieczności wykonania robót dodatkowych
2. W przypadku zaistnienia okoliczności wymienionych w pkt.1 niniejszego paragrafu Wykonawca zobowiązany jest do niezwłocznego powiadomienia Zamawiającego na piśmie o ich zaistnieniu, jak również do przedstawienia aktualnego harmonogramu robót z uwzględnieniem proponowanej zmiany terminu.
3. Zmiana terminu wykonania poszczególnych zleceń wymaga pisemnej akceptacji Zamawiającego, a zmiana terminu wykonania umowy wymaga do swojej ważności aneksu do umowy.

§ 8

Roboty dodatkowe

Jeżeli w czasie realizacji przedmiotu umowy wystąpi konieczność wykonania robót dodatkowych lub zmian w stosunku do przyjętych rozwiązań w zleceniu, wykonanie ich może nastąpić za dodatkową zapłatą tylko wówczas gdy Wykonawca uzyska na nie pisemną zgodę Zamawiającego.

§ 9

Odbiór robót

1. Zamawiający będzie przystępował do odbiorów poszczególnych robót w tym robót zanikających lub podlegających zakryciu w terminie nie dłuższym niż 2 dni od momentu pisemnego zgłoszenia przez Wykonawcę gotowości robót do odbioru zgodnie z zapisami zawartymi w „Procedurze realizacji przedmiotu umowy”.
2. Zamawiający przystąpi do odbioru końcowego przedmiotu umowy po zakończeniu całości robót, nie później jednak niż w terminie 7 dni od daty pisemnego zgłoszenia przez Wykonawcę gotowości robót do odbioru.
3. Zamawiający zobowiązuje się do odebrania robót zgłoszonych przez Wykonawcę do odbioru, pod warunkiem, że roboty te są wykonane zgodnie ze zleceniem, zasadami sztuki budowlanej, normami, warunkami technicznego wykonania i odbioru robót, wskazaniami Nadzoru Inwestorskiego, obowiązującymi przepisami w tym przepisami BHP i przeciwpożarowymi oraz że Wykonawca przekazał wymagane dokumenty zgodnie z §4.
4. W razie zgłoszenia przez Wykonawcę do odbioru robót, które nie są zgodne z wymaganiami określonymi powyżej, Zamawiający może powstrzymać się od dokonania ich odbioru i wyznaczyć Wykonawcy dodatkowy termin na dokonanie poprawek. Jeżeli usterki nie zostaną usunięte w wyznaczonym terminie Wykonawca od tej chwili będzie pozostawał w zwłoce co do zakończenia robót i podlegał karom umownym zgodnie z postanowieniami §12.

§ 10

Gwarancja i rękojnia

1. Okres gwarancji i rękojmi liczony jest od daty ostatecznego bezusterkowego protokólnego przyjęcia przez Zamawiającego przedmiotu umowy (protokołu końcowego wykonania przedmiotu umowy) i wynosi miesiące.
2. Okresy gwarancyjne wydłużają się każdorazowo o czas odpowiadający okresowi od dnia zgłoszenia usterki/ wady do dnia jej całkowitego usunięcia.
3. Wykonawca zobowiązuje się do usunięcia wad i usterek na własny koszt w ciągu ... dni od daty otrzymania zawiadomienia o ich zaistnieniu. Usterki uniemożliwiające użytkowanie wykonanych robót zgodnie z ich przeznaczeniem, zagrażające bezpieczeństwu i zdrowiu ludzi oraz mogące prowadzić do powstania znacznych szkód zostaną usunięte przez Wykonawcę bezzwłocznie i nie później niż w ciągu 24 (*dwudziestu czterech*) godzin od dostarczenia zawiadomienia. Zawiadomienie, o którym mowa Zamawiający prześle Wykonawcy listem poleconym lub pocztą elektroniczną na adres wskazany w § 15. W przypadku zwrotu nie podjętej przez Wykonawcę korespondencji Strony uzgadniają, że za datę otrzymania zawiadomienia będzie się uznawać ostatni dzień awizowania przesyłki poleconej w polskim Urzędzie Pocztowym.
4. W przypadku nie usunięcia przez Wykonawcę wad i usterek w ww. terminie, od chwili upływu tego terminu Wykonawca będzie pozostawał w zwłoce co do zakończenia robót i podlegał z tego tytułu karom umownym zgodnie z postanowieniami §12. Zamawiający ma prawo również w tym przypadku, bez powiadomienia Wykonawcy, usunąć lub zlecić stronie trzeciej usunięcie wad i usterek a ponadto:

- a/ obciążyć w całości Wykonawcę kosztami poniesionymi z tytułu zastępczego usuwania wad i usterek wystawiając na tę kwotę fakturę i przysyłając ją listem poleconym na adres Wykonawcy,
- b/ potrącić należność za zastępcze usunięcie wad i usterek z wniesionego zabezpieczenia.

Gdy koszty usunięcia wad i usterek przewyższą wartość zatrzymanego zabezpieczenia Wykonawca jest zobowiązany do uregulowania różnicy w ciągu 7 dni od daty otrzymania faktury.

Zastępcze usunięcie usterek nie powoduje ustania odpowiedzialności Wykonawcy z tytułu gwarancji i/lub rękojmi.

5. Wykonawca zobowiązuje się do usunięcia w ramach gwarancji wszystkich wad i usterek stwierdzonych przez Zamawiającego, o których został zawiadomiony przez Zamawiającego przed upływem okresu gwarancyjnego.
6. Wykonawca jest zobowiązany do zawiadomienia Zamawiającego o usunięciu wad. Potwierdzeniem dokonania usunięcia wad lub usterek będzie protokół usunięcia usterek, załączony każdorazowo przez Zamawiającego do zawiadomienia. Oryginał protokołu usunięcia usterek powinien być niezwłocznie dostarczony Zamawiającemu pod rygorem nie uznania naprawy za wykonaną.
7. Wykonawca będzie odpowiedzialny względem Zamawiającego za szkody spowodowane wadliwymi robotami wykonanymi w ramach niniejszej umowy i zobowiązany będzie do zwrotu Zamawiającemu wszelkich kosztów związanych z ich naprawieniem. Jednocześnie w przypadku wystąpienia wad i usterek w okresie gwarancji i rękojmi z winy Wykonawcy, opłaci on wszelkie koszty poniesione przez Zamawiającego w związku z weryfikacją, obsługą i zgłoszeniem usterkowym.
8. Wykonawca będzie uczestniczył w przeglądach gwarancyjnych oraz spotkaniach dotyczących bieżącego usuwania wad i usterek na wezwanie Zamawiającego oraz ponosił koszty Zamawiającego, związane ze zgłoszeniem wad i

usterek, a także koszty usuwania wad i usterek w okresie gwarancji i rękojmi, powstałych z winy Wykonawcy, a nieusunięte, bądź usuwane nieterminowo.

§ 11

Postanowienia dodatkowe

1. Zamawiający uprawniony jest do bieżącej kontroli prawidłowości wykonywania robót, w szczególności ich jakości, terminowości i użycia właściwych materiałów oraz do żądania utrwalenia wyników kontroli w odpowiednich dokumentach.
2. W przypadku opóźnienia w realizacji poszczególnych etapów robót przekraczającego 3 dni Zamawiający ma prawo żądać od Wykonawcy podjęcia działań zmierzających w kierunku nadrobienia opóźnień. Jeżeli Wykonawca nie podejmie stosownych działań lub Zamawiający uzna, że podjęte działania są niewystarczające do nadrobienia opóźnień, Zamawiający ma prawo ograniczyć zakres robót Wykonawcy z jednoczesnym zmniejszeniem wynagrodzenia stosunkowo do ograniczonego zakresu robót i zaangażować innych wykonawców w celu nadrobienia powstałych opóźnień a kosztami poniesionymi z tego tytułu powiększonymi o 5% obciążyć Wykonawcę, potrącając należność z najbliższej złożonej przez Wykonawcę faktury lub wystawiając stosowną notę obciążeniową.
3. Udzielanie poszczególnych zleceń uzależnione jest od środków finansowych posiadanych przez Zamawiającego na realizację poszczególnych robót. W związku z powyższym Zamawiający może ograniczyć zakres udzielanych zleceń, a Wykonawcy nie przysługuje z tego tytułu żadne roszczenie wobec Zamawiającego. Wykonawcy przysługuje wynagrodzenie jedynie za wykonane i odebrane roboty.
4. Zamawiający może zawiesić realizację umowy bez dodatkowych kosztów po stronie Zamawiającego, o czym zawiadomi Wykonawcę pisemnie, podając znane mu terminy zawieszenia. W okresie zawieszenia Wykonawca wstrzyma realizację zleceń. Wszystkie obowiązki Wykonawcy dotyczące zachowania na terenie robót a także odpowiedzialności za przedmiot umowy pozostaną w mocy.
5. Wykonawca ma prawo do zmian rodzaju materiałów i technologii wykonania robót, jedynie w takim zakresie, na jaki wyraził pisemną zgodę Zamawiającego.
6. W przypadku stwierdzenia iż w trakcie realizacji robót nastąpiło z winy Wykonawcy uszkodzenie wykonanych już robót, Wykonawca dokona na swój koszt naprawy lub zostanie obciążony jej kosztami.

Do zawarcia przez Wykonawcę umowy o roboty budowlane z Podwykonawcą mają zastosowanie przepisy art. 647¹ Kodeksu Cywilnego. Wykonawca przed wprowadzeniem podwykonawcy jest zobowiązany do pisemnego powiadomienia o tym zamiarze Zamawiającego i przedłożenia mu projektu umowy z podwykonawcą szczegółowo określającego zakres robót powierzanych podwykonawcy. Po uzyskaniu zgody Zamawiającego Wykonawca zobowiązany jest w ciągu 7 dni od zawarcia umowy z Podwykonawcą dostarczyć Zamawiającemu jej kopię, potwierdzoną za zgodność z oryginałem. Wykonawca zobowiązany jest do złożenia Zamawiającemu na koniec każdego miesiąca pisemnej informacji o dokonaniu płatności na rzecz Podwykonawcy (ów), którego wierzytelność jest częścią składową wartości robót, na które opiewała faktura Wykonawcy.

W przypadku zgłoszenia przez Podwykonawcę zaległości, Zamawiający może wstrzymać wypłatę wynagrodzenia należnego Wykonawcy w kwocie równej powyższej zaległości. O wstrzymaniu wynagrodzenia Zamawiający niezwłocznie informuje Wykonawcę, przysyłając kopię oświadczenia podwykonawcy o powstaniu zaległości. Wykonawca przedstawia niezwłocznie swoje stanowisko, co do przyczyn powstania zaległości i terminie jej uregulowania. W przypadku, gdy zaległa należność niezostanie uregulowana w terminie 7 dni od dnia otrzymania oświadczenia Podwykonawcy, a stanowisko Wykonawcy w dostateczny sposób nie uzasadnia powstania zaległości, Zamawiający jest uprawniony do niezwłocznego uregulowania powstałej zaległości wraz z należnościami ubocznymi i potrącenia powyższej kwoty z należnego Wykonawcy wynagrodzenia lub skorzystania z zabezpieczenia.

7. Do przeniesienia wierzytelności z tytułu niniejszej umowy wymagana jest pisemna zgoda Zamawiającego. Cesja bez zgody Zamawiającego jest nieważna. Ponadto cesja dokonana bez pisemnej zgody Zamawiającego skutkuje możliwością naliczenia kary umownej określonej w § 12 pkt 3 ppkt. e.

§ 12

Kary umowne

1. Strony ponoszą odpowiedzialność z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania przedmiotu umowy na warunkach w niej określonych.
2. Zamawiający może zostać obciążony przez Wykonawcę następującymi karami umownymi:
 - a/ w przypadku odstąpienia od umowy z winy Zamawiającego - 10.000,00 zł

3. Niezależnie od kar przewidzianych w innych postanowieniach umownych Wykonawca może zostać obciążony przez Zamawiającego następującymi karami umownymi:
- a/ w przypadku odstąpienia od umowy z przyczyn leżących po stronie Wykonawcy - 10.000,00 zł
 - b/ za każdy dzień opóźnienia zakończenia zlecenia w stosunku do terminu podanego w zleceniu – 0,5 % wartości zlecenia,
 - c/ za nieterminowe usunięcie wad i usterek stwierdzonych podczas odbiorów lub w okresie gwarancji i rękojmi – 100,00 zł za każdy dzień opóźnienia w stosunku do terminu, w którym miało nastąpić usunięcie wady,
 - d/ za nieprzestrzeganie obowiązków określonych w §4, §11 pkt. 6 i 4 umowy każdorazowo w wysokości 300,00 zł , płatne z jakichkolwiek należności Wykonawcy u Zamawiającego, w tym z zabezpieczeń kaucyjnych.
- Kary umowne określone w ppkt. b), c) mogą ulec podwojeniu przy opóźnieniu powyżej 10 dni.
4. Kary mogą podlegać kumulacji.
5. Wykonawca ponosi pełną odpowiedzialność za wykonane roboty do czasu dokonania odbioru zlecenia. Ponadto Wykonawca jest zobowiązany do usunięcia wszelkich wad, usterek i uszkodzeń przed końcowym odbiorem przedmiotu umowy. .
6. W przypadku wykonania przedmiotu umowy niezgodnego z żądanymi parametrami lub nieterminowo Wykonawca zobowiązany jest do pokrycia całości kosztów usunięcia wad i pokrycia szkód poniesionych przez Zamawiającego.
7. Strony zastrzegają sobie prawo do odszkodowania uzupełniającego przekraczającego kary umowne do wysokości uzasadnionych rzeczywiście poniesionych strat.
8. Zamawiający ma prawo potrącić kary umowne z jakichkolwiek należności Wykonawcy u Zamawiającego , w tym w szczególności z wynagrodzenia przysługującego Wykonawcy.

§ 13

Odstąpienie od umowy

1. Zamawiający ma prawo odstąpić od umowy w przypadku:
- a/ opóźnienia w realizacji robót przez Wykonawcę ponad 7 dni w stosunku do terminów realizacji poszczególnych zleceń,
 - b/ realizacji robót przez Wykonawcę w sposób wadliwy, niezgodnie z warunkami niniejszej umowy, mimo wezwania do należytej realizacji robót,
 - c/ gdy zostało wszczęte postępowanie upadłościowe, układowe Wykonawcy, została ogłoszona upadłość Wykonawcy lub rozwiązanie firmy Wykonawcy,
 - d/ gdy Wykonawca opóźnia się z rozpoczęciem, względnie zakończeniem robót tak dalece, że nie jest prawdopodobne, aby roboty ukończył w terminie oraz realizuje zakres umowy niezgodnie z jej postanowieniami (powyższe stosuje się odpowiednio również do zleceń) ,
 - e/ stwierdzone w trakcie odbioru wady nie kwalifikują się do usunięcia i uniemożliwiają lub znacząco utrudniają użytkowanie robót, urządzenia lub obiektu zgodnie z przeznaczeniem.
2. W każdym przypadku odstąpienie od umowy powinno nastąpić w formie pisemnej pod rygorem nieważności i zawierać uzasadnienie.
3. W razie odstąpienia od umowy zostanie sporządzony przez Strony protokół inwentaryzacji robót na dzień odstąpienia. Wykonawca jest zobowiązany do zabezpieczenia przerwanych robót w zakresie wzajemnie uzgodnionym na koszt Strony, która spowodowała odstąpienie od umowy.
4. Odstąpienie od umowy następuje w części dotyczącej niewykonanego zakresu rzeczowego niniejszej umowy.

§ 14

Oświadczenia Stron

1. Zamawiający oświadcza że:
- a/ jest płatnikiem VAT i posługuje się nr identyfikacyjnym NIP 642-10-16-929,
 - b/ jest upoważniony do wystawiania i otrzymywania faktur.
2. Wykonawca oświadcza że:

- a/ jest płatnikiem VAT i posługuje się nr identyfikacyjnym NIP
 - b/ jest upoważniony do wystawiania i otrzymywania faktur,
 - c/ upoważnia Zamawiającego do wystawiania faktur z tytułu zastępczego usuwania wad i usterek oraz zastępczego wykonania robót, w tym związanych z usuwaniem szkód powstałych z powodu wad w robotach, bez podpisu Wykonawcy.
3. Wykonawca oświadcza, że zapoznał się z obszarem i budynkami będącymi w zasobach i zarządzanymi przez Zamawiającego, warunkami występującymi w terenie ewentualnych robót i w ich obrębie i nie wnosi do nich żadnych zastrzeżeń oraz uważa je za wystarczające i jednoznaczne zarówno do określenia zakresu i wartości robót jak i prawidłowej realizacji przedmiotu umowy.
 4. Wykonawca oświadcza, że w dostarczonym co miesiąc harmonogramie robót uwzględni uwarunkowania pogodowe charakterystyczne dla czasu i miejsca realizacji przedmiotu umowy i wszelkie konsekwencje wynikające z tego tytułu.
 5. Wykonawca oświadcza, iż pracownicy realizujący przedmiot umowy posiadają aktualne, udokumentowane badania lekarskie i są przeszkoleni w zakresie przepisów BHP i przeciwpożarowych.
 6. Wykonawca oświadcza, że poczynawszy od dnia przejęcia terenu robót aż do chwili oddania Zamawiającemu przedmiotu umowy, ponosi pełną odpowiedzialność za bezpieczeństwo zatrudnionych osób i mienia na terenie wykonywania robót. Wykonawca odpowiada także za powierzone mienie oraz ewentualne szkody wyrządzone innym uczestnikom inwestycji, w tym za szkody wynikłe podczas dostawy materiałów i urządzeń. Wykonawca odpowiada za działania lub zaniechania swoich pracowników, a także osób trzecich działających na jego zlecenie i w porozumieniu z nim, oraz osób trzecich, które za jego przyzwoleniem wkroczą na teren placu budowy, jak za działania własne. W przypadku zniszczenia lub uszkodzenia robót innego podmiotu lub ich części względnie urządzeń zlokalizowanych na budowie w toku prowadzenia robót, Wykonawca naprawi oraz doprowadzi je do stanu poprzedniego.
 7. Wykonawca deklaruje zachowanie poufności wszelkich otrzymanych od Zamawiającego informacji dotyczących przedmiotu i zakresu robót.
 8. Strony oświadczają, że ewentualne spory powstałe na tle realizacji postanowień niniejszej umowy będą rozwiązywane polubownie, a w przypadku braku porozumienia rozstrzygane będą przez sąd właściwy dla siedziby Zamawiającego.

§ 15

1. Strony ustalają adresy do korespondencji:

Zamawiający : Spółdzielnia Mieszkaniowa „Południe”, 44-253 Rybnik Osiedle Południe 37

e-mail

Wykonawca:

e-mail

2. Skutki prawne wywołuje tylko korespondencja doręczona listem poleconym, kurierem, faksem potwierdzonym listem poleconym lub osobiście za potwierdzeniem, lub pocztą elektroniczną w przypadkach dopuszczonych w umowie.
3. Strony obowiązane są zawiadamiać się wzajemnie o każdorazowej zmianie adresu miejsca siedziby adresów e-mail oraz numerów telefonów, telexów i telefaksów. W razie zaniedbania tego obowiązku pismo przesłane pod ostatnio wskazany przez Stronę adres i zwrócone z adnotacją o niemożności doręczenia pozostawia się w dokumentach ze skutkiem doręczenia.

§ 16

W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego a w szczególności przepisy dotyczące umów o roboty budowlane.

§ 17

1. Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają zachowania formy pisemnej pod rygorem nieważności.
2. Waloryzacja wynagrodzenia jest możliwa wyłącznie po łącznym spełnieniu następujących przesłanek:
 - a) przedłużenie okresu obowiązywania umowy aneksem, w wyniku którego umowa będzie zawarta na okres powyżej 12 miesięcy,
 - b) zmiany stawki podatku od towarów i usług,

lub zmiany wysokości minimalnego wynagrodzenia za pracę albo wysokości minimalnej stawki godzinowej, ustalonych na podstawie przepisów ustawy z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę,

lub zmiany zasad podlegania ubezpieczeniom społecznym lub ubezpieczeniu zdrowotnemu lub wysokości stawki składki na ubezpieczenia społeczne lub zdrowotne,

lub zmiany zasad gromadzenia i wysokości wpłat do pracowniczych planów kapitałowych, o których mowa w ustawie z dnia 4 października 2018 r. o pracowniczych planach kapitałowych

– jeżeli zmiany te będą miały realny wpływ na koszty wykonania zamówienia przez Wykonawcę.

§ 18

Zamawiający może rozwiązać niniejszą umowę z zachowaniem 3 miesięcznego okresu wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego. Wykonawcy nie przysługują z tego tytułu żadne roszczenia wobec Zamawiającego

§ 19

Umowę sporządzono w 2 jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.

Załączniki stanowiące integralną część umowy:

Załącznik nr 1 do SWIZ - Procedura realizacji przedmiotu umowy.

Załącznik nr 2 - Oferta wykonawcy z dnia

Załącznik nr 3 - Karta zatwierdzenia materiałów.

Załącznik nr 4 - Protokół odbioru robót.

ZAMAWIAJĄCY:

WYKONAWCA: