# UMOWA BGN.272.3. .2023

zawarta zgodnie z Zarządzeniem Burmistrza Gminy Pniewy nr 88/K/21 z dnia 4 stycznia 2021r. w sprawie Regulaminu udzielenia przez Gminę Pniewy zamówień publicznych o wartości szacunkowej nieprzekraczającej kwoty 130.000 złotych.

w dniu  **września** **2023 r.** w Urzędzie Miejskim Pniewy pomiędzy:

Gminą Pniewy, z siedzibą: 62-045 Pniewy, ul. Dworcowa 37, NIP: 7872083727 reprezentowaną przez: Jarosława Przewoźnego - Burmistrza Gminy Pniewy, przy kontrasygnacie Skarbnika Gminy

- zwaną dalej „Zamawiającym”

a

**Zakładem Usługowo Wielobranżowym**

**Piotr Cegliński**

**ul. Kraszewskiego 22**

**62-045 Pniewy**

**NIP: 7871870363**

- zwanym dalej „Wykonawcą” -

o następującej treści:

**§ 1. Oświadczenia Stron**

1. Wykonawca oświadcza, że dysponuje kadrą, która posiada doświadczenie i wiedzę w zakresie objętym przedmiotem niniejszej umowy oraz jest uprawniony do prowadzenia działalności gospodarczej w zakresie objętym niniejszą umową.
2. Zamawiający oświadcza, że posiada środki niezbędne do pokrycia wynagrodzenia wynikającego z niniejszej umowy.
3. Osoby reprezentujące strony umowy zgodnie oświadczają, że w dniu zawarcia umowy są umocowane do zaciągania zobowiązań wynikających z jej zawarcia.

**§ 2. Przedmiot umowy**

1. Zamawiający zleca, a Wykonawca przyjmuje do wykonania zadanie pn.

**„Tworzenie sieci mieszkań chronionych*”***

1. Przedmiot umowy obejmuje wykonanie robót budowlanych obejmujących dwa mieszkania:
2. Mieszkanie nr 1 – Pniewy ul. Dworcowa 41/3. Planowany remont obejmuje prace budowlane mające na celu przystosowanie lokalu mieszkalnego na potrzeby osób z niepełnosprawnością. W ramach zadania, zgodnie z dokumentacją zadania, należy wykonać następujące działania:
3. rozebranie istniejących ścianek działowych, okładzin ściennych i podłogowych; rozebranie drewnianych podłóg,
4. demontaż baterii wannowej, zlewozmywakowej, zlewu kuchennego, sedesu, stalowego grzejnika gazowego;
5. rozbiórka pieca kaflowego;
6. powiększenie otworu drzwiowego – wejście do mieszkania wraz z wymianą drzwi wewnątrzklatkowych;
7. wykonanie ścianki działowej wydzielającej łazienkę;
8. wykonanie remontu łazienki – wymiana instalacji wodno-kanalizacyjnych, wymiana drzwi, wykonanie odpływu liniowego, montaż armatury łazienkowej, montaż pochwytów dla osób niepełnosprawnych wraz z siedziskiem; okładziny ścienne i podłogowe;
9. wykonanie warstw podłogowych wraz z położeniem wykładzin PCV;
10. odgrzybienie ścian wraz z wykonaniem iniekcji;
11. wymiana instalacji elektrycznej; wraz z montażem elektrycznych paneli grzewczych;
12. szpachlowanie, malowanie;
13. położenie wykładziny PCV obiektowej w pokoju i pokoju z aneksem kuchennym;
14. wykonanie wentylacji;
15. wywóz i utylizacja materiałów rozbiórkowych.

Szczegółowy zakres robót został wskazany w dokumentacji – szkic rzutu lokalu, przedmiar robót oraz STWiOR.

1. Mieszkanie nr 2 – Pniewy, ul. Wolności 14/3. Planowany remont obejmuje prace budowlane mające na celu przystosowanie lokalu mieszkalnego na potrzeby osób z niepełnosprawnością. W ramach zadania, zgodnie z dokumentacją zadania, należy wykonać następujące działania:
2. rozebranie istniejących ścianek działowych, okładzin ściennych i podłogowych, warstw podłogowych,
3. demontaż baterii zlewozmywakowej, zlewu kuchennego, sedesu;
4. zmiana układu funkcjonalnego lokalu;
5. wykonanie dostępnej łazienki – wymiana instalacji wodno-kanalizacyjnych, wymiana drzwi, wykonanie odpływu liniowego, montaż armatury łazienkowej, montaż pochwytów dla osób niepełnosprawnych wraz z siedziskiem; okładziny ścienne i podłogowe;
6. wymiana stolarki drzwiowej;
7. powiększenie otworu drzwiowego – wejście do mieszkania wraz z wymianą drzwi wewnątrzklatkowych;
8. wymiana instalacji elektrycznej;
9. szpachlowanie, malowanie;
10. położenie wykładziny PCV obiektowej w pokoju z aneksem kuchennym;
11. wykonanie wentylacji;
12. wywóz i utylizacja materiałów rozbiórkowych.

Szczegółowy zakres robót został wskazany w dokumentacji, przedmiarach robót oraz STWiOR.

1. Zakres przedmiotu zamówienia obejmuje również wykonanie dokumentacji odbiorowej zgodnie z § 7 ust. 9 pkt 3 umowy.

**§ 3. Terminy realizacji umowy**

Strony ustalają termin wykonania przedmiotu umowy od podpisania umowy do dnia  
8 grudnia 2023 r.

Za wykonanie przedmiotu umowy uważa się zrealizowanie robót budowlanych opisanych w §2 i pisemne zgłoszenie gotowości przystąpienia do jego odbioru, w sposób zgodny z § 7.

Rozpoczęcie robót będzie możliwe po przekazaniu lokalu do prac remontowych.

**§ 4. Prawa i obowiązki Zamawiającego**

1. Zamawiający zobowiązuje się przede wszystkim do:
   * 1. odebrania przedmiotu umowy na warunkach określonych w niniejszej umowie,
     2. zapłaty umówionego wynagrodzenia na warunkach określonych w niniejszej umowie.
2. Zamawiający uprawniony jest do kontrolowania prawidłowości prowadzonych prac oraz ma prawo zgłaszać zastrzeżenia co do sposobu prowadzenia tych prac, a także żądać od Wykonawcynatychmiastowego ich poprawienia.
3. Zamawiającemu przysługuje prawo do:
   * 1. udziału w czynnościach zmierzających do realizacji przedmiotu umowy,
     2. uzyskiwania bezpośrednich informacji i danych co do postępu prac nad przedmiotem umowy, przy czym, jeżeli na skutek uzyskanych informacji zgłosi Wykonawcy uwagi lub zastrzeżenia, na Wykonawcy spoczywa obowiązek pisemnego zawiadomienia Zamawiającego o zajętym stanowisku lub podjętych działaniach w terminie 3 dni roboczych od dnia otrzymania uwag lub zastrzeżeń,
     3. wglądu do wszelkich dokumentów technicznych związanych z realizacją umowy,
     4. proponowania Wykonawcy wykonania robót zamiennych, które nie stanowią istotnych zmian warunków zamówienia.

**§ 5. Prawa i obowiązki Wykonawcy**

1. Wykonawca zapewnia, na własny koszt transport odpadów do miejsc ich wykorzystania lub utylizacji, łącznie z kosztami utylizacji.
2. W przypadku możliwości odzysku odpadów nadających się do powtórnego wykorzystania, Zamawiający ma prawo do przyjęcia danego odpadu w celu jego wykorzystania.
3. Wykonawca ponosi pełną odpowiedzialność za stan i przestrzeganie przepisów BHP, ochronę p.poż i dozór mienia na terenie robót, jak i za wszelkie szkody powstałe w trakcie trwania robót, na terenie przyjętym od Zamawiającego, lub mające związek z prowadzonymi robotami.
4. Wykonawca zobowiązuje się do wykonania przedmiotu umowy opisanego w § 2, zgodnie z zasadami wiedzy technicznej i sztuki budowlanej, obowiązującymi przepisami i normami w zakresie technicznym i jakościowym, a zwłaszcza przepisami BHP.
5. Po zakończeniu robót Wykonawca zobowiązany jest uporządkować teren budowy i przekazać go Zamawiającemu.
6. Wykonawca do wykonania robót użyje własnych materiałów.

**§ 6. Wynagrodzenie i zasady płatności**

1. Wynagrodzenie za wykonanie przedmiotu umowy, opisanego w § 2 niniejszej umowy, Strony określająna podstawie kosztorysu ofertowego w wysokości netto: ……………………….. zł, co po uwzględnieniu podatku VAT w kwocie …………………………… zł daje kwotę brutto: **…………………………… zł** (słownie: ……………………………………………………. złotych 00/100).
2. Zamawiający dopuszcza rozliczenie 2 etapowe. Przewiduje się 2 etapy. Przy czym jeden etap stanowi jeden lokal mieszkalny.
   1. Koszt wykonania remontu lokalu nr 1 – Pniewy, ul. Dworcowa 41/3 na podstawie kosztorysu ofertowego w wysokości netto: ……………………….. zł, co po uwzględnieniu podatku VAT w kwocie …………………………… zł daje kwotę brutto: …………………………… zł (słownie: ………………………………………………………………… złotych 00/100).
   2. Koszt wykonania remontu lokalu nr 2 – Pniewy, ul. Wolności 14/3 na podstawie kosztorysu ofertowego w wysokości netto: ……………………….. zł, co po uwzględnieniu podatku VAT w kwocie …………………………… zł daje kwotę brutto: …………………………… zł (słownie: ……………………………………………………………………………….. złotych 00/100).
3. Po zrealizowaniu wszystkich robót budowlanych i pozostałych czynności wartość ostateczna wynagrodzenia zostanie ustalona na podstawie kosztorysu powykonawczego, sporządzonego na podstawie cen jednostkowych występujących w kosztorysie ofertowym, w oparciu o obmiar zrealizowanych robót.
4. W przypadku różnicy pomiędzy wysokością wynagrodzenia, o którym mowa w ust. 1 i w ust. 2, przed odbiorem przedmiotu umowy zostanie podpisany aneks ustalający ostateczną wysokość wynagrodzenia.
5. Rozliczenie pomiędzy Stronami za wykonane roboty nastąpi na podstawie faktury wystawionej przez Wykonawcę. Podstawą do wystawienia faktury jest końcowy protokół odbioru powierzonych robót.
6. Płatność będzie dokonana przelewem na wskazany przez Wykonawcę rachunek bankowy, w terminie do 14 dni od daty otrzymania przez Zamawiającego faktury, wystawionej po protokolarnym, końcowym odbiorze robót.
7. Za nieterminową płatność faktury Wykonawca ma prawo naliczyć odsetki ustawowe.

**§ 7. Realizacja i odbiór przedmiotu zamówienia**

1. Decyzje dotyczące realizacji robót dodatkowych, robót uzupełniających, robót zamiennych, nieistotnych odstępstw od dokumentacji powierzonego zadania podejmuje Zamawiający po przedstawieniu przez Wykonawcę stosownych protokołów, zawierających uzasadnienie. Wszelkie zmiany winny być udokumentowane stosownymi protokołami konieczności i uzasadnione.
2. Wykonawca prowadzi na bieżąco roboty zgodnie z kosztorysem ofertowym, a przedstawiciel Zamawiającego ma możliwość zapoznania się ze stanem robót. W tym ma wpływ na dobór wbudowywanych materiałów.
3. Przedstawiciel Zamawiającego po zakończeniu realizacji przedmiotu zamówienia i zamknięciu robót sprawdza przedstawiony przez Wykonawcę kosztorys powykonawczy.
4. Celem dokonania odbioru przedmiotu zamówienia, Wykonawca zobowiązany jest:
   * 1. zrealizować wszystkie roboty budowlane i pozostałe prace objęte przedmiotem umowy,
     2. uzyskać oświadczenia przedstawiciela Zamawiającego, że obmiar jest zamknięty, a kosztorys powykonawczy zweryfikowany.
     3. poprzez osiągnięcie gotowości do przeprowadzenia odbioru przedmiotu zamówienia rozumie się zrealizowanie wszystkich robót i pozostałych prac objętych przedmiotem umowy.
5. Strony postanawiają, że z czynności odbioru będzie spisany protokół, zawierający wszelkie ustalenia dokonane w toku odbioru, jak też terminy wyznaczone na usunięcie ewentualnych wad stwierdzonych przy odbiorze.
6. Poprzez osiągnięcie gotowości do przeprowadzenia odbioru przedmiotu zamówienia rozumie się łączne spełnienie poniżej przedstawionych warunków:
   * 1. zrealizowanie wszystkich robót objętych przedmiotem umowy,
     2. sporządzenie dokumentacji odbiorowej, obejmującej w szczególności:
        + - atesty i certyfikaty materiałowe lub dokumenty równoważne,
          - protokoły odbiorów robót zanikających,
          - dokumentację dotyczącą utylizacji lub innego, zgodnego z przepisami prawa, zagospodarowania odpadów powstałych podczas realizacji przedmiotu zamówienia,
          - kosztorys powykonawczy.
7. Zamawiający zobowiązuje się w ciągu 7 dni roboczych od daty doręczenia prawidłowego zgłoszenia gotowości Wykonawcy do przeprowadzenia odbioru przedmiotu zamówienia, wyznaczyć termin rozpoczęcia odbioru i zawiadomić o nim niezwłocznie Wykonawcę.
8. Zamawiający zakończy czynności odbioru najpóźniej w ciągu 10 dni roboczych od daty ich rozpoczęcia.

**§ 8. Gwarancja i rękojmia**

1. Wykonawca udziela Zamawiającemu rękojmi i gwarancji jakości wykonania przedmiotu umowy na okres **………………** lat od dnia odbioru końcowego.
2. Warunki gwarancji:
3. okres gwarancji i rękojmi ustalony na  **……………….**lat ,
4. zobowiązanie Wykonawcy do bezpłatnego usunięcia wad i usterek w terminie 7 dni lub dłuższym, gospodarczo lub technicznie uzasadnionym, licząc od daty pisemnego powiadomienia przez Zamawiającego,
5. zobowiązanie Zamawiającego do niezwłocznego pisemnego, listem w formie papierowej, e-mailem lub faksem, powiadomienia o wystąpieniu lub ujawnieniu wad i usterek, w terminie nie późniejszym niż 7 dni od powzięcia informacji lub naocznego stwierdzenia wystąpienia lub ujawnienia się wad i usterek,
6. obowiązek usunięcia wad i usterek potwierdza się protokołem ich usunięcia podpisanym przez przedstawicieli Zamawiającego i Wykonawcy,
7. czas gwarancji i rękojmi wydłuża się o czas usuwania wady lub usterki, liczony od odebrania powiadomienia Zamawiającego do odbioru ich usunięcia.
8. Zamawiający ma prawo dochodzić uprawnień z tytułu rękojmi za wady, niezależnie od uprawnień wynikających z gwarancji.
9. Wykonawca odpowiada za wady w wykonaniu przedmiotu umowy również po okresie gwarancji i rękojmi, jeżeli Zamawiający zawiadomi Wykonawcę o wadzie przed upływem okresu gwarancji bądź rękojmi.
10. Jeżeli Wykonawca nie usunie wad w terminie 14 dni od daty pisemnego powiadomienia przez Zamawiającego, z zastrzeżeniem ust. 2 lit. b, pomimo pisemnego, ponownego wezwania, to Zamawiający może zlecić usunięcie wad stronie trzeciej na koszt Wykonawcy.

**§ 9. Kary umowne**

1. Zamawiający zapłaci Wykonawcy karę umowną, w przypadku odstąpienia od umowy przez Wykonawcę zgodnie z przepisami zawartymi w Księdze trzeciej Tytuł XV Kodeksu cywilnego, w wysokości 5% wynagrodzenie umownego za przedmiot umowy.
2. Wykonawca zapłaci Zamawiającemu karę umowną:
3. za odstąpienie od umowy przez Zamawiającego, zgodnie z treścią Księgi trzeciej Tytuł XV Kodeksu cywilnego - w wysokości 5% wynagrodzenia umownego za przedmiot umowy,
4. za niedotrzymanie terminu zakończenia robót określonego w § 3 ust. 1 umowy - za każdy dzień zwłoki w wysokości 0,5% wynagrodzenia umownego za przedmiot umowy,
5. za zwłokę w usunięciu wad stwierdzonych przy odbiorze oraz w okresie gwarancji   
   i rękojmi - w wysokości 0,5% wynagrodzenia umownego za przedmiot umowy za każdy dzień zwłoki.
6. Zamawiającemu przysługuje prawo dochodzenia odszkodowania przewyższającego karę umowną.
7. W przypadku nieprzedstawienia w terminie 3 dni od zgłoszenia żądania zapewnienia, że wszystkie osoby wykonujące prace, które wykonuje Wykonawca bez udziału podwykonawców, są zatrudnione na podstawie umowy o pracę, Wykonawca płacić będzie każdorazowo karę w wysokości 300,00 zł. W przypadku niezatrudnienia przy realizacji wymaganych czynności osób na podstawie umowy o pracę, Wykonawca będzie zobowiązany do zapłacenia kary umownej Zamawiającemu w wysokości 300,00 zł,  
   za każdą osobę w stosunku do której nie wykazano zatrudnienia na podstawie umowy o pracę.
8. Na każde żądanie Zamawiającego, w terminie do 3 dni roboczych i w formie przez Zamawiającego określonej, Wykonawca jest zobowiązany udzielić wyjaśnień w zakresie wskazanym w ust. 3.
9. W przypadku nieprzedstawienia w terminach wskazanych w ust. 4 wyjaśnień, Wykonawca zapłaci każdorazowo karę w wysokości 300,00 zł dziennie za każdy dzień zwłoki.
10. Łączna maksymalna wysokość kar umownych, którą mogą dochodzić strony nie może przekraczać 20% wartości złożonej oferty brutto.
11. W przypadku, gdy wysokość kar umownych nie pokrywa poniesionej szkody, odpowiednio Zamawiający bądź Wykonawca może dochodzić odszkodowania uzupełniającego na zasadach ogólnych.

**§ 10. Zmiana umowy**

1. Zamawiający przewiduje możliwość dokonania zmian sposobu, zakresu i terminu wykonania umowy w przypadkach:
   1. działania siły wyższej w rozumieniu przepisów Kodeksu cywilnego – o czas jej wystąpienia oraz o czas usuwania skutków jej działania,
   2. wystąpienia wyjątkowo niesprzyjających warunków atmosferycznych uniemożliwiających Wykonawcy wykonanie robót – o czas ich trwania,
   3. wystąpienia konieczności wykonania robót dodatkowych,
   4. działań osób trzecich lub organów władzy publicznej, które spowodują przerwanie lub czasowe zawieszenie realizacji zamówienia – o czas ich trwania,
   5. wstrzymania wykonywania przedmiotu umowy przez Zamawiającego z przyczyn nie leżących po stronie Wykonawcy – o czas wstrzymania,
   6. zaistnienia okoliczności powodujących zmniejszenie zakresu przedmiotu umowy;   
      w przypadku ograniczenia zakresu rzeczowego wynagrodzenie Wykonawcy ulegnie obniżeniu odpowiednio do ograniczenia zakresu robót, w takim stosunku w jakim ograniczone roboty pozostają do całości przedmiotu umowy,
   7. zmiany powszechnie obowiązujących przepisów prawa w zakresie mającym wpływ na realizację przedmiotu zamówienia – w zakresie niezbędnym do wykonania tych przepisów i dostosowania treści umowy.
2. Warunkiem zmian umowy, związanych z działaniem siły wyższej lub wystąpieniem niekorzystnych warunków atmosferycznych oraz innych przeszkód w wykonywaniu przedmiotu umowy, jest niezwłoczne zgłoszenie tych okoliczności Zamawiającemu.
3. Zmiana postanowień zawartej umowy może nastąpić za zgodą obu stron, wyrażoną na piśmie, w formie aneksu do umowy, pod rygorem nieważności. Aneks musi zostać podpisany przez osoby umocowane do reprezentowania Stron umowy.

§ 12. Zabezpieczenie należytego wykonania Umowy

1. Ustala się zabezpieczenie należytego wykonania Umowy w wysokości 5 % ceny ofertowej brutto, tj. ……………………………………………………. zł. Koszty wniesienia zabezpieczenia należytego wykonania Umowy ponosi Wykonawca.
2. Przed zawarciem Umowy Wykonawca wniósł, ustaloną w ust. 1, kwotę zabezpieczenia w formie gwarancji na czas wykonywania przedmiotu Umowy, tj. termin wykonania przedmiotu Umowy oraz okres gwarancji i rękojmi
3. Jeżeli zabezpieczenie wniesiono w pieniądzu, Zamawiający przechowuje je na oprocentowanym rachunku bankowym. Zamawiający zwraca zabezpieczenie wniesione w pieniądzu z odsetkami wynikającymi z umowy rachunku bankowego, na którym było ono przechowywane, pomniejszone o koszt prowadzenia tego rachunku oraz prowizji bankowej za przelew pieniędzy na rachunek bankowy wykonawcy, z zastrzeżeniem ust. 5.
4. Gwarancje bankowe lub ubezpieczeniowe przekazane na poczet zabezpieczenia należytego wykonania Umowy (w przypadku wniesienia przez Wykonawcę zabezpieczenia w tej formie) będą bezwarunkowe, nieodwołalne i płatne na pierwsze żądanie Zamawiającego. Wykonawca zapewni, że gwarancja będzie ważna i wykonalna do czasu zwrotu „zabezpieczanej” kwoty. Treść wniesionej gwarancji będzie uprzednio zatwierdzona przez Zamawiającego.
5. Zamawiający ma prawo zaspokoić z zabezpieczenia wszelkie roszczenia z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania niezależnie od tego czy wynikają z Umowy, przepisów prawa oraz roszczenia z tytułu gwarancji lub rękojmi za wady.
6. Zabezpieczenie należytego wykonania Umowy będzie zwrócone Wykonawcy w terminach i wysokościach jak niżej:
7. 70% kwoty zabezpieczenia w terminie 30 dni od dnia odbioru ostatecznego prac,
8. 30% kwoty zabezpieczenia nie później niż w terminie 15 dni po upływie okresu obowiązywania ostatniego terminu rękojmi za wady lub gwarancji - w zależności od tego co nastąpi później.
9. Zamawiający wstrzyma się ze zwrotem części zabezpieczenia należytego wykonania Umowy, o której mowa w ust. 6 pkt 2, w przypadku gdy Wykonawca nie usunął w terminie stwierdzonych w trakcie przeglądu gwarancyjnego i odbioru gwarancyjnego wad lub jest w trakcie usuwania tych wad, do czasu ich usunięcia i protokolarnego zaakceptowania przez Zamawiającego.
10. Jeżeli w toku realizacji Umowy ulegnie zmianie termin wykonania Umowy, Wykonawca zobowiązany jest do niezwłocznego dostosowania zabezpieczenia do zmienionego terminu obowiązywania Umowy.
11. Jeżeli w toku realizacji przedmiotu Umowy wynagrodzenie, o którym mowa w § 6 ust. 1 ulegnie zmianie, to wartość zabezpieczenia, o którym mowa w ust. 1 odpowiednio zostanie zmieniona. W przypadku zmiany wartości zabezpieczenia, kwotę zabezpieczenia należytego wykonania Umowy, wynikającą ze zmiany wysokości wynagrodzenia Wykonawca wniesie w dniu, w którym nastąpi zmiana wysokości wynagrodzenia. Koszt zmiany wartości zabezpieczenia będzie ponosić Wykonawca.

**§ 11. Postanowienia końcowe**

1. Wszelkie zmiany i uzupełnienia treści niniejszej umowy wymagają formy pisemnej,  
   pod rygorem nieważności.
2. Ewentualne spory wynikłe na tle niniejszej umowy rozstrzygać będzie sąd właściwy miejscowo dla siedziby Zamawiającego.
3. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową stosuje się przepisy Kodeksu cywilnego i Prawa budowlanego.
4. Umowę niniejszą sporządzono w dwóch egzemplarzach, po jednym egzemplarzu dla każdej ze stron.

|  |  |
| --- | --- |
| **ZAMAWIAJĄCY** | **WYKONAWCA** |

Załącznik nr 1 – kosztorys ofertowy

Zaangażowanie środków z paragrafu:

852/85220/4270 – Zakup usług remontowych.

**Dane do faktury:**

**Gmina Pniewy,**

**ul. Dworcowa 37, 62-045 Pniewy**

**NIP 787-20-83-727**

Sporządziła: Karina Grzeszkowiak-Gabruk