

UMOWA Nr/2021

o roboty remontowo-budowlane polegające na malowaniu klatek schodowych, korytarzy i wiatrołapów w budynkach mieszkalnych w Opolu przy ul. Koszalińskiej 20-36

W dniu 2021r., w Opolu,

pomiędzy:

1. Opolskim Towarzystwem Budownictwa Społecznego spółką z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Opolu, 45-867Opole, ul. Hallera 9A, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego w Sądzie Rejonowym w Opolu, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod nr 0000031825, nr REGON 531308741, nr NIP 7542490151, o kapitale zakładowym w wysokości 43.848.000,00 zł, reprezentowanym przez Tomasza Maciasia- Prezesa Zarządu,

zwanym w dalszej części umowy „Zamawiającym”

a

2.
.....,
reprezentowanym przez

zwanym w dalszej części umowy „Wykonawcą”, zwanymi łącznie Stronami,

zawarta została umowa, o następującej treści:

§ 1.

Przedmiot umowy

Zamawiający zleca a Wykonawca zobowiązuje się wykonać na rzecz Zamawiającego roboty remontowo-budowlane, polegające na malowaniu klatek schodowych i wiatrołapów w zespole mieszkaniowym, zlokalizowanym w Opolu, przy ul. Koszalińskiej 20 – 36, stanowiącym własność Zamawiającego, zwane dalej przedmiotem umowy.

Do obowiązków Wykonawcy w ramach robót remontowo-budowlanych należy:

1. Dwukrotne malowanie sufitów na kłatkach schodowych i w korytarzach w kolorze białym.
(łączna powierzchnia sufitów około 970 m²),
2. Dwukrotne malowanie ścian na kłatkach schodowych i w korytarzach w kolorze z pierwszej grupy cenowej. (łączna powierzchnia ścian około 1880 m²),
3. Dwukrotne malowanie lamperii do wysokości 1,30m lakierem bezbarwnym.
(łączna powierzchnia: około 780m²),
4. Uzupelnienie drobnych ubytków tynków.
(łączna powierzchnia około 100 m²).

§ 2.

Termin wykonania przedmiotu umowy

1. Termin rozpoczęcia robót ustala się na dzień
2. Termin zakończenia robót ustala się do dnia
3. Zamawiający przekazuje Wykonawcy protokolarnie plac budowy do dnia
4. Przez termin zakończenia przedmiotu umowy rozumie się doprowadzenie przedmiotu umowy do takiego stanu, aby mógł być przeprowadzony jego odbiór i żeby można było przekazać przedmiot umowy do użytku.

§ 3.

Obowiązki Zamawiającego

Do obowiązków Zamawiającego, należy:

- 1) zapewnienie nadzoru inwestorskiego,
- 2) wskazanie Wykonawcy miejsc poboru energii elektrycznej, wody i pomieszczenia magazynowego,
- 3) odebranie przedmiotu umowy po sprawdzeniu jego należytego wykonania,
- 4) terminowa zapłata wynagrodzenia za wykonany i odebrany przedmiot umowy,
- 5) dopilnowanie usunięcia wszelkich przedmiotów (wózki , rowery i zabawki) z korytarzy na czas prowadzonych robót.

§ 4.

Obowiązki Wykonawcy

1. W czasie wykonywania przedmiotu umowy Wykonawca zobowiązuje się zapewnić warunki bezpieczeństwa mieszkańców, utrzymywać budynki, w których trwają roboty remontowo-budowlane w stanie wolnym od przeszkód komunikacyjnych oraz usuwać i składować wszelkie urządzenia pomocnicze i zbędne materiały wyłącznie w miejscach uzgodnionych z Zamawiającym.
2. Wykonawca zobowiązuje się do wykonania przedmiotu umowy przy pomocy osób posiadających odpowiednie kwalifikacje, przeszkolonych w zakresie przepisów bhp i przeciwpożarowych oraz wyposażonych w odpowiedni sprzęt, narzędzia i odzież roboczą oraz dopełnienia wszelkich wymogów formalnych wynikających z przepisów prawa budowlanego i innych przepisów prawa, związanych z rozpoczęciem i prowadzeniem robót budowlanych.
3. Zamawiający ma prawo kontroli wykonywania przedmiotu umowy przez Wykonawcę.
4. Po zakończeniu wykonywania przedmiotu umowy w każdej klatce w danym budynku, Wykonawca zobowiązany jest uporządkować każdą klatkę w budynku objętą przedmiotem umowy przekazać ją Zamawiającemu w terminie ustalonym na odbiór.
5. Wykonawca zobowiązuje się jednorazowo do wykonywania przedmiotu umowy maksymalnie, nie więcej, niż w trzech klatkach w ramach zamówienia.
6. Wykonawca zobowiązuje się do wystawienia informacji na temat rozpoczęcia prac w danej klatce na 3 dni przed ich rozpoczęciem.

§ 5.

Wynagrodzenie

1. Za wykonanie przedmiotu umowy Zamawiający zapłaci Wykonawcy wynagrodzenie ryczałtowe, w rozumieniu art. 632 § 1 Kodeksu cywilnego, w wysokościzł (słownie:). Wynagrodzenie obejmuje podatek VAT, w kwocie zł. w tym:
 - a) Etap I- zł.(klatki przy ul. w Opolu);
 - b) Etap II-zł.(klatki przy ul. w Opolu);
 - c) Etap III - zł.(klatki przy ul. w Opolu).
2. Wynagrodzenie ryczałtowe jest wynagrodzeniem niezmiennym przez cały okres wykonywania robót remontowo-budowlanych. Zawiera ono również wszelkie koszty robót i materiałów, niezbędnych dla wykonania przedmiotu umowy, wynikających z obowiązujących przepisów prawa budowlanego. Koszty te są zawarte w cenie ofertowej Wykonawcy.
3. Wykonawca oświadcza, że jest płatnikiem podatku VAT, uprawnionym do wystawienia faktury VAT.
4. Zamawiający zapłaci Wykonawcy wynagrodzenie za wykonanie przedmiotu umowy na podstawie faktur VAT wystawionych przez Wykonawcę i zatwierdzonych przez Zamawiającego po sporządzonym bez uwag protokólnym odbiorze etapów przedmiotu umowy, przelewem na rachunek bankowy Wykonawcy wskazany w treści faktury VAT, w terminie 14 dni od daty otrzymania przez Zamawiającego prawidłowo wystawionej faktury VAT, wraz z podpisanym protokołem odbioru przedmiotu umowy.
5. Za nieterminową płatność faktury VAT Wykonawca ma prawo naliczyć Zamawiającemu odsetki ustawowe za opóźnienie.

§ 6.

Odbiory

1. Wykonawca zawiadamia Zamawiającego o zakończeniu przedmiotu umowy. Z czynności odbioru sporządza się protokół podpisany przez przedstawicieli Zamawiającego i Wykonawcy.
2. Odbioru etapu robót Zamawiający dokona w terminie do 3 dni roboczych od daty pisemnego zgłoszenia ich przez Wykonawcę.
3. Zamawiający przystąpi do odbioru końcowego w terminie 7 dni roboczych od daty pisemnego zgłoszenia ich przez Wykonawcę.

§ 7.

Gwarancja jakości i uprawnienia z tytułu rękojmi

1. Wykonawca udziela Zamawiającemu gwarancji jakości wykonania przedmiotu umowy na okres 36 miesięcy od dnia podpisania, bez uwag, protokołu odbioru.
2. Wady, które wystąpiły w okresie gwarancji jakości lub rękojmi, niezawinione przez Zamawiającego, Wykonawca usunie w ciągu 7 dni roboczych od daty otrzymania zgłoszenia od Zamawiającego.
3. Zamawiający ma prawo dochodzić uprawnień z tytułu rękojmi za wady, niezależnie od uprawnień wynikających z gwarancji jakości.

4. Wykonawca odpowiada za wady w wykonaniu przedmiotu umowy również po okresie gwarancji jakości lub rękojmi, jeżeli Zamawiający zawiadomi Wykonawcę o wadzie przed upływem okresu gwarancji lub rękojmi.
5. Okres gwarancji jakości lub rękojmi ulega przedłużeniu o czas potrzebny na usunięcie wad.

§ 8.

Kary umowne

1. Strony postanawiają, że obowiązującą formę odszkodowania z tytułu przekroczenia terminu zakończenia przedmiotu umowy, niewykonania lub nienależytego wykonania przedmiotu umowy stanowią będą kary umowne naliczane według poniższych zasad:
 - 1) Wykonawca zapłaci Zamawiającemu karę umowną, w przypadku:
 - (a) zwłoki w terminie zakończenia przedmiotu umowy, o którym mowa w § 2 ust.1 umowy -w wysokości 0,5 % wynagrodzenia umownego ustalonego w § 5 ust. 1 umowy, za każdy dzień zwłoki,
 - (b) zwłoki w usunięciu wad przedmiotu umowy stwierdzonych przy odbiorze lub w okresie rękojmi lub gwarancji jakości - w wysokości 0,2 % wynagrodzenia ustalonego w § 5 ust. 1 umowy, za każdy dzień zwłoki, począwszy od dnia wyznaczonego na usunięcia wad,
 - (c) całkowitego lub częściowego odstąpienia przez Wykonawcę lub Zamawiającego od umowy z przyczyn, za które odpowiedzialność ponosi Wykonawca - w wysokości 20 %wynagrodzenia umownego ustalonego w § 5 ust.1 umowy,
 - 2) Zamawiający zapłaci Wykonawcy karę umowną, w przypadku odstąpienia od umowy z przyczyn, za które Wykonawca nie ponosi odpowiedzialności - w wysokości 20 % wynagrodzenia umownego ustalonego w § 5 ust.1 umowy.
2. Kary umowne należne Zamawiającemu mogą być potrącane z faktury VAT wystawianej przez Wykonawcę.
3. Kary umowne należne Wykonawcy mogą być, w oparciu o noty obciążeniowe, doliczane do kwoty wynikającej z faktury VAT wystawionych po dacie, kiedy stała się znana pełna wysokość kary umownej.
4. Strony zastrzegają sobie prawo do dochodzenia odszkodowania uzupełniającego, przenoszącego wysokość kar umownych do wysokości rzeczywiście poniesionej szkody ustalonej na zasadach ogólnych Kodeksu cywilnego.
5. W razie przerwania robót remontowo-budowlanych z przyczyn, za które Wykonawca nie ponosi odpowiedzialności, wysokość wynagrodzenia za wykonane roboty ustala się wspólnie, na podstawie stwierdzonego protokolarnie stanu zaawansowania przedmiotu umowy, bez naliczania kar umownych z tytułu odstąpienia od umowy.

§ 9.

Umowne prawo odstąpienia od umowy

1. Zamawiającemu przysługuje prawo odstąpienia od umowy, gdy:
 - 1) Wykonawca przerwał z przyczyn leżących po stronie Wykonawcy wykonanie przedmiotu umowy i przerwa ta trwa dłużej niż 10 dni,
 - 2) wystąpi istotna zmiana okoliczności powodująca, że wykonanie umowy nie leży w interesie publicznym, czego nie można było przewidzieć w chwili zawarcia umowy - odstąpienie od umowy w tym przypadku może nastąpić w terminie 10 dni od powzięcia wiadomości o powyższych okolicznościach. W takim wypadku Wykonawca może żądać jedynie wynagrodzenia należnego mu z tytułu wykonania części przedmiotu umowy,
 - 3) Wykonawca wykonuje przedmiot umowy w sposób niezgodny z umową, obowiązującymi przepisami budowlanymi, polskimi normami, sztuką budowlaną lub pisemnymi wskazaniem Zamawiającego.
2. Odstąpienie od umowy, o którym mowa w ust. 1, powinno nastąpić w formie pisemnej, pod rygorem nieważności takiego oświadczenia i powinno zawierać uzasadnienie.
3. W wypadku odstąpienia od umowy Wykonawcę oraz Zamawiającego obciążają, następujące obowiązki:
 - 1) Wykonawca zabezpieczy roboty remontowo-budowlane w uzgodnionym zakresie, na koszt tej Strony, z której winy nastąpiło odstąpienie od umowy,
 - 2) Wykonawca zgłosi Zamawiającego obowiązek dokonania odbioru robót remontowo-budowlanych, jeżeli odstąpienie od umowy nastąpiło z przyczyn, za które Wykonawca nie odpowiada,
 - 3) w terminie 5 dni od daty zgłoszenia, o którym mowa w pkt 2, Wykonawca przy udziale Zamawiającego sporządzi szczegółowy protokół inwentaryzacji robót remontowo-budowlanych w toku wraz z zestawieniem wartości wykonanych robót, według stanu na dzień odstąpienia; protokół inwentaryzacji robót w toku stanowić będzie podstawę do wystawienia faktury VAT przez Wykonawcę,
 - 4) Zamawiający w razie odstąpienia od umowy z przyczyn, za które Wykonawca nie odpowiada, obowiązany jest do dokonania odbioru robót remontowo-budowlanych oraz przejęcia od Wykonawcy terenu robót w terminie 5 dni od daty odstąpienia oraz do zapłaty wynagrodzenia za roboty, które zostały wykonane do dnia odstąpienia.

§ 10.

Zmiana umowy

Wszelkie zmiany i uzupełnienia umowy wymagają aneksu sporządzonego z zachowaniem formy pisemnej, pod rygorem nieważności.

§ 11.

Postanowienia końcowe

1. Spory wynikłe na tle wykonania niniejszej umowy Strony zobowiązują się rozstrzygać polubownie.
2. Jakikolwiek spory powstałe na tle wykonania postanowień niniejszej umowy nie rozstrzygnięte w sposób opisany w ust. 1, Strony poddają jurysdykcji rzeczowo właściwego Sądu w Opolu.
3. Cesja praw i obowiązków wynikających z niniejszej umowy przez Wykonawcę wymaga zgody Zamawiającego wyrażonej na piśmie pod rygorem nieważności.
4. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową stosuje się przepisy prawa budowlanego i Kodeksu cywilnego.
5. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym egzemplarzu dla każdej ze Stron.

ZAMAWIAJĄCY:

WYKONAWCA: