**UMOWA**

zawarta w dniu ………………. 2021 roku w Grudziądzu (dalej „Umowa”) pomiędzy:

**OPEC-INEKO Sp. z o.o.** z siedzibą przy ul. Budowlanych 7, 86-300 Grudziądz, wpisaną do Rejestru Przedsiębiorców KRS prowadzonego przez Sąd Rejonowy
w Toruniu Wydział VII Gospodarczy KRS pod numerem 0000394692, posiadającą REGON 341136712, NIP 876-245-59-96, kapitał zakładowy: 70.084.000 zł, zwaną w dalszej części Umowy **„Zamawiającym”**, reprezentowaną przez:

**Mirosława Radeckiego** **– Prezesa Zarządu,**

a

**…………………………………………………………..……………………………„Wykonawcą”**,

zwanej dalej Stroną lub łącznie Stronami,

o następującej treści:

**§ 1**

**Przedmiot Umowy**

1. Przedmiotem Umowy jest wykonywanie poniżej wymienionych remontów, napraw i robót awaryjnych (dalej również „roboty”) według zasad określonych niniejszą Umową:
2. naprawy stolarki okiennej i drzwiowej wraz z wymianą szyb;
3. wymiana drzwi i okien;
4. wymiana lub miejscowa naprawa powłok tynkowych;
5. kładzenie gładzi oraz malowanie ścian i sufitów;
6. układanie płytek ceramicznych na podłogach i ścianach;
7. układanie podłóg szwedzkich i wykładzin z PVC;
8. wykonywanie obróbek blacharskich na budynkach i obiektach;
9. termoizolacja ścian, dachów i posadzek;
10. naprawa dachów obejmująca naprawę pokryć z mas bitumicznych, blach trapezowych, dachówek ceramicznych, etc;
11. czyszczenie rynien, wymiana bądź naprawa rynien, rur spustowych, opierzeń blacharskich;
12. usuwanie uszkodzeń posadzek, ścian, sufitów i schodów;
13. naprawy i malowanie elementów ślusarskich;
14. powłoki malarskie i konserwacja elementów drewnianych i stalowych;
15. wymiana i konserwacja balustrad i ogrodzeń;
16. usuwanie śniegu i sopli z dachów budynków;
17. inne awaryjne i doraźne roboty w branży budowlanej i instalacyjno – sanitarnej.
18. Wykonanie poszczególnych robót Zamawiający będzie zlecał Wykonawcy na piśmie, według swoich rzeczywistych potrzeb poprzez uprawnionych pracowników. Zlecenia będą sporządzane pismenie w 2 egzemplarzach, z których jeden otrzyma Wykonawca, a drugi pozostanie u Zamawiającego.
19. W zleceniu Zamawiający określi w szczególności:
	1. rodzaj robót: remont, naprawa lub robota awaryjna;
	2. miejsce (adres) wykonywania robót;
	3. zakres, rzeczowy i ilościowy, robót do wykonania;
	4. termin wykonania robót;
	5. inne warunki wykonania zlecenia;
	6. inspektora nadzoru, który ze strony Zamawiającego będzie sprawował nadzór nad wykonaniem przedmiotu zlecenia.
20. Podpisanie Umowy nie prowadzi do zaciągnięcia przez Zamawiającego jakiegokolwiek zobowiązania o charakterze finansowym ani nie stanowi zobowiązania do udzielenia Wykonawcy zleceń.

**§ 2**

**Terminy realizacji prac**

1. Wykonawca jest obowiązany wykonać remont, naprawę lub robotę awaryjną wyłącznie
w zakresie rzeczowym i ilościowym określonym w zleceniu oraz w terminie określonym
w zleceniu zgodnie z poniższym kryterium:
2. w sytuacjach awaryjnych Wykonawca zobowiązany jest do przystąpienia do prac zmierzających do ich usunięcia w ciągu 24 godzin od zgłoszenia otrzymanego telefonicznie bądź pocztą elektroniczną
3. wpozostałych przypadkach(nieawaryjnych)Wykonawca przystąpi do realizacji zadania

w terminie uzgodnionym z Zamawiającym nie dłuższym niż jeden miesiąc od daty zaakceptowania przedstawionej oferty cenowej. Czas na przedstawienie oferty cenowej wynosi 7 dni od dnia zgłoszenia przez Zamawiającego konieczności wykonania robót.

* 1. Jeżeli w czasie wykonywania remontu, napraw i robót awaryjnych Wykonawca stwierdzi konieczność wykonania robót nie wymienionych w zleceniu, lub w ilości większej niż określona w zleceniu, jest obowiązany niezwłocznie, na piśmie lub e-mail zawiadomić
	o tym inspektora nadzoru Zamawiającego. W takim przypadku Wykonawca może przystąpić do wykonania robót nie wymienionych w zleceniu lub w ilości większej niż określona w zleceniu, wyłącznie po otrzymaniu nowego zlecenia.
	2. Wykonawca jest obowiązany niezwłocznie, na piśmie lub e-mail zawiadomić inspektora nadzoru oraz przedstawiciela (§ 9 ust. 2) Zamawiającego o niemożności wykonania zlecenia z przyczyn niezależnych od Wykonawcy oraz o wszelkich trudnościach
	w wykonaniu zlecenia.
	3. W przypadku niewykonania obowiązku określonego w ust. 1 Zamawiający zleci wykonanie robót innemu podmiotowi, a Wykonawcę obciąży kwotą wynikającą z różnicy pomiędzy wynagrodzeniem jakie zapłacone zostało podmiotowi trzeciemu oraz kwoty wynagrodzenia jakie na podstawie niniejszej Umowy otrzymałby Wykonawca, którą Wykonawca zobowiązuje się uiścić w terminie 7 dni roboczych od otrzymania wezwania.

**§ 3**

**Obowiązki Stron**

1. Do obowiązków Wykonawcy należy:
2. usuwanie i zagospodarowywanie odpadów powstałych podczas wykonywania Umowy zgodnie z powszechnie obowiązującymi przepisami o ochronie środowiska;
3. wykonanie przedmiotu Umowy zgodnie z zakresem rzeczowym, obowiązującymi normami, warunkami technicznymi wykonania i odbioru robót budowlano-montażowych oraz warunkami ustalonymi w niniejszej Umowie;
4. zapewnienie w pełni wykwalifikowanego personelu do kierowania i wykonania robót przewidzianych Umową;
5. stosowanie materiałów budowlanych odpowiadających co do jakości wymaganiom wyrobów dopuszczalnych do obrotu i stosowania w budownictwie, określonymi
w ustawie o wyrobach budowlanych;
6. okazanie na każde żądanie Zamawiającego w stosunku do wskazanych materiałów: certyfikatów na znak bezpieczeństwa, certyfikatów zgodności z Polską Normą lub aprobatą techniczną;
7. prawidłowe zorganizowanie i utrzymanie miejsca wykonania robót, zabezpieczenie mienia oraz zapewnienie warunków bezpieczeństwa bhp i p.poż.;
8. prawidłowe zabezpieczenie i oznakowanie miejsca wykonania robót oraz dbanie
o stan techniczny i prawidłowość oznakowania przez cały czas realizacji zlecenia;
9. uporządkowanie miejsca wykonania robót po ich zakończeniu;
10. informowanie przedstawiciela Zamawiającego o terminie robót ulegających zakryciu, natomiast w przypadku, gdy Wykonawca nie poinformuje o tych faktach przedstawiciela Zamawiającego, zobowiązany jest na własny koszt odkryć roboty lub wykonać otwory niezbędne do zbadania robót oraz na własny koszt ponownie dokonać zakrycia;
11. najpóźniej w chwili sporządzenia protokołu odbioru końcowego zlecenia przekazać Zamawiającemu dokumenty gwarancyjne producentów, certyfikaty zgodności zabudowanych urządzeń, protokoły badań i pomiarów;
12. przedstawić na żądanie Zamawiającego co najmniej trzech ofert cenowych na materiały (tego samego rodzaju) istotne dla zleconego zadania, wskazane przez Zamawiającego.
13. Wykonawca przed przystąpieniem do realizacji Umowy zobowiązuje się do bezwzględnego zapoznania się z Wykazem zagrożeń mogących wystąpić na terenie spółki, zasadami postępowania w przypadku ich wystąpienia oraz działaniami ochronnymi i zapobiegawczymi w tym zakresie stanowiącym Załącznik nr 1 do Umowy.
14. Do obowiązków Zamawiającego należy:
	1. przekazywanie miejsca wykonania robót, niezwłocznie po zatwierdzeniu kosztorysu wstępnego wykonania zlecenia przedstawionego przez Wykonawcę, o którym mowa w § 4 ust. 8;
	2. terminowe regulowanie płatności ustalonych w niniejszej Umowie;
	3. wyznaczanie terminu odbioru robót ulegających zakryciu;
	4. wyznaczenie terminu i rozpoczęcie odbioru końcowego przedmiotu zlecenia, po zgłoszeniu wykonawcy o gotowości do odbioru.
15. Jeżeli w toku czynności odbiorowych zostaną stwierdzone wady, to Zamawiającemu przysługują następujące uprawnienia:
16. jeżeli wady nadają się do usunięcia może odmówić odbioru do czasu ich usunięcia, Zamawiający wyznaczy termin na ich usunięcie nie krótszy niż 3 dni kalendarzowych;
17. jeżeli wady nie nadają się do usunięcia i uniemożliwiają użytkowanie zgodne
z przeznaczeniem, Zamawiający może – według swojego wyboru – odstąpić od zlecenia lub Umowy albo żądać prawidłowego wykonania przedmiotu zlecenia po raz drugi;
18. jeżeli wady nie nadają się do usunięcia, ale nie uniemożliwiają użytkowania zgodnego z przeznaczeniem, Zamawiający może dokonać proporcjonalnego obniżenia wynagrodzenia Wykonawcy, uwzględniając wartość wykonanego wadliwie przedmiotu zlecenia do wartości przedmiotu zlecenia bez wad.
19. Wykonawca ponosi pełną odpowiedzialność za wszelkie ewentualne szkody na osobie lub mieniu powstałe w wyniku niewykonywania bądź nienależytego wykonywania zobowiązań wynikających z Umowy. Wykonawca ponosi też odpowiedzialność za inne działania lub zaniechania Pracowników świadczących usługi i osób trzecich, którymi będzie posługiwał się w celu wykonania Umowy.
20. Wykonawca zobowiązany jest posiadać polisę ubezpieczeniową od odpowiedzialności cywilnej przez okres trwania umowy w zakresie prowadzonej działalności.

**§ 4**

**Wynagrodzenie**

1. Wynagrodzenie za wykonanie robót zleconych na podstawie niniejszej Umowy będzie ustalane według sporządzonego przez Wykonawcę kosztorysu, w którym:
2. podstawą do określenia nakładów rzeczowych będą następujące katalogi: KNR-y,
a w przypadku braku odpowiednich pozycji KNR-ach, zastosowane zostaną KNNR-y (publikowane przez wydawnictwo „ORGBUD – SERWIS” Sp. z o.o. w Poznaniu),
a następnie wycena indywidualna Wykonawcy zatwierdzona przez Zamawiającego;
3. zastosowane zostaną następujące składniki kalkulacyjne:
4. stawka roboczogodziny kosztorysowej:**………… złotych netto,**
5. narzutu kosztów pośrednich (Kp): – nie będzie naliczany,
6. narzutu zysku (Z) od R, S i Kp - nie będzie naliczany,
7. koszty zaopatrzenia K.z. nie będą naliczane.
	1. Stawka roboczogodziny kosztorysowej wynosi **…………**(słownie: **……………… 00/100**) bez podatku od towarów i usług /VAT/.
8. Stawka roboczogodziny może ulec zmianie w przypadku zmiany stawki najniższego ustawowego wynagrodzenia za 1 godzinę. Nowa stawka roboczogodziny wymaga zmiany Umowy poprzedzonej negocjacjami dla ustalenia jej wysokości.
9. Ceny materiałów i wyrobów budowlanych /M/ oraz stawki pracy sprzętu /S/ będą rozliczane na podstawie faktur zakupu i nie mogą być wyższe niż średnie ceny i stawki w aktualnym cenniku wydawnictwa „ORGBUD – SERWIS” Sp. z o.o. w Poznaniu oraz od cen i stawek zawartych w aktualnych ofertach przedstawionych Zamawiającemu. Zamawiającemu przysługuje uprawnienie weryfikacji cen i stawek we wszystkich kosztorysach przedłożonych przez Wykonawcę na podstawie innych ofert otrzymanych przez Zamawiającego.
10. W przypadku braku możności oględzin miejsca wykonania robót lub konieczności natychmiastowego wykonania robót awaryjnych zlecenie zostanie rozliczone kosztorysem powykonawczym według zasad określonych w ust. 1- 4.
11. W przypadku określonym w ust. 5 Wykonawca jest obowiązany sporządzić kosztorys powykonawczy i przekazać go Zamawiającemu *w* terminie 3 dni od zakończenia robót. Kosztorys powykonawczy podlega sprawdzeniu przez inspektora nadzoru Zamawiającego.
12. Wynagrodzenie ustalone zgodnie z ustępami powyższymi, jest wynagrodzeniem ryczałtowym i obejmuje wszystkie koszty Wykonawcy związane z wykonaniem robót.
13. Warunkiem przystąpienia do prac budowlanych innych niż podane w ust. 5 będzie sporządzony przez Wykonawcę kosztorys ofertowy opracowany, wg zasad określonych
w ust. 1- 4, zawierający szacunkowe zestawienie materiałów potrzebnych do realizacji wraz ich wyceną, uzgodniony całościowo i zaakceptowany przez Zamawiającego.

**§ 5**

**Warunki płatności**

1. Wykonawca, na podstawie protokołów odbioru remontu, naprawy lub robót awaryjnych, podpisanych bez uwag przez przedstawicieli obu Stron, oraz zaakceptowanych przez Zamawiającego kosztorysów powykonawczych, będzie wystawiał Zamawiającemu faktury VAT za wykonanie tych robót.
2. Wynagrodzenie Wykonawcy będzie płatne przelewem na rachunek bankowy Wykonawcy, podany w fakturze VAT, w terminie 21 dni od daty doręczenia Zamawiającemu prawidłowo wystawionej faktury VAT. Wykoanwca oświadcza, że numer rachunku bankowego, który zostanie wskazany na fakturze jest numerem rachunku bankowego otwartym w związku z prowadzoną działalnością gospodarczą oraz znajduje się w wykazie, o którym mowa w art. 96 b ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług
3. Za datę dokonania zapłaty przyjmuje się dzień obciążenia rachunku bankowego Zamawiającego.

**§ 6**

**Kary umowne**

1. Wykonawca zapłaci Zamawiającemu kary umowne:
2. za opóźnienie w realizacji zlecenia udzielonego na podstawie niniejszej Umowy
w wysokości 1 % wartości netto kosztorysu wstępnego Wykonawcy na realizację zleconych prac zgodnie z § 1 ust. 1 za każdy dzień opóźnienia;
3. za opóźnienie w usunięciu wad i usterek stwierdzonych przy odbiorze lub w okresie gwarancji w wysokości 1 % wynagrodzenia netto należnego Wykonawcy za realizację zleconych prac zgodnie z § 1 ust. 1 za każdy dzień opóźnienia liczonego od dnia wyznaczonego na usunięcie wad;
4. za opóźnienie w rozpoczęciu wykonywania zlecenia w terminie określonym zgodnie z § 1 ust. 1 w wysokości 10% wartości zlecenia;
5. za wypowiedzenie lub odstąpienie od Umowy przez Zamawiającego z powodu okoliczności leżących po stronie Wykonawcyw wysokości 10 000,00 (słownie: dziesięć tysięcy) złotych.
6. Jeżeli wysokość zastrzeżonych kar umownych nie pokrywa poniesionej szkody, Zamawiający może dochodzić odszkodowania uzupełniającego na zasadach ogólnych.
7. Zamawiający zastrzega sobie prawo do kompensaty naliczonych kar umownych
z wynagrodzeniem Wykonawcy, poprzez złożenie Wykonawcy pisemnego oświadczenia w tym przedmiocie.
8. Strony zgodnie postanawiają, że wszelkie zawarte w Umowie postanowienia dotyczące kar umownych mają charakter autonomiczny w tym znaczeniu, że będą stanowić podstawę dochodzenia zapłaty kar umownych również po rozwiązaniu Umowy z jakichkolwiek przyczyn lub po odstąpieniu od Umowy.

**§ 7**

**Gwarancje**

1. Niezależnie od uparwnień wynikajacyzh z rękojmi za wady, Wykonawca udziela 24 miesięcznej gwarancji jakości na wykonane remonty naprawy i roboty awaryjne liczonej od daty odbioru końcowego tych robót, a na użyte materiały zgodnie z gwarancją producentów. Wykonawca zobowiązany jest najpóźniej w chwili dokonywania odbioru robót i sporządzenia protokołu odbioru końcowego zlecenia przekazać Zamawiającemu dokumenty gwarancyjne producentów.
2. Podpisanie protokołu odbioru końcowego zlecenia jest potwierdzeniem udzielenia przez Wykonawcę gwarancji jakości wykonanych przez niego robót.
3. Wykonawca jest obowiązany usunąć na własny koszt i ryzyko wady wykonanych remontów i napraw stwierdzone w okresie gwarancji i rękojmi, w terminie uzgodnionym
z zamawiającym, lecz nie dłuższym niż 14 dni od otrzymania pisemnego zawiadomienia o stwierdzeniu wady przez Zamawiającego. W przypadku napraw awaryjnych Wykonawca jest zobowiązany usunąć wady niezwłocznie i przystąpić do ich usuwania nie później niż 1 dzień roboczy od otrzymania zawiadomienia o stwierdzeniu wady przez Zamawiającego.
4. Usunięcie wad powinno być stwierdzone protokolarnie.
5. W przypadku, jeżeli Wykonawca nie usunie wady wykonanych remontów i napraw
w terminie określonym w ust 4, wady te usunie Zamawiający na koszt Wykonawcy, zachowując przy tym prawo domagania się od Wykonawcy odszkodowania lub kary umownej.
6. Gwarancja niniejsza będzie przedłużona o okres równy sumie wszystkich okresów usuwania zgłoszonych wad, uniemożliwiających normalne użytkowanie przedmiotu umowy.

**§ 8**

**Czas trwania Umowy**

1. Umowa została zawarta na czas oznaczony – od 01 stycznia 2022 roku do 31 grudnia 2023 roku.
2. Każdej ze stron przysługuje prawo do odstąpienia od Umowy lub jej części, gdy jedna ze stron w sposób zawiniony naruszy postanowienia Umowy oraz – pomimo wezwania
i upływu wyznaczonego przez drugą stronę 14 dniowego terminu do usunięcie naruszęń – naruszenia nie usunie. Uprawnienia do odstąpienia może zostać zrealizowane w ciągu 30 dni od od upływu terminu na usunięcie naruszeń.
3. W przypadku gdy Wykonawca trzykrotnie nie odpowie na zapytanie Zamawiającego lub odmówi realizacji zadania awaryjnego lub nieawaryjnego w terminie uzgodnionym

z Zamawiającym (tj. 24 h w przypadku robót awaryjnych i jeden miesiąc od daty zaakceptowanej oferty cenowej – w przypadku robót nieawaryjnych) Zamawiający zastrzega sobie możliwość rozwiązania umowy ze skutkiem natychmiastowym.

**§ 9**

**Przedstawiciele Stron**

1. Ze strony Wykonawcy wykonaniem przedmiotu Umowy będzie kierował: ……tel. nr……………….
2. Ze strony Zamawiającego nadzór nad realizacją Umowy sprawować będzie: Dariusz Nowakowski telefon nr 56 45 06 155: e-mail: d.nowakowski@opec.pl
3. Nadzór nad wykonaniem poszczególnych zleceń będą sprawować inspektorzy nadzoru inwestorskiego wskazani w zleceniach.
4. Zmiana osób wymienionych w ust. 1-2 wymaga pisemnego powiadomienia drugiej Strony bez konieczności sporządzania aneksu do Umowy.

**§ 10**

**Zakaz zatrudniania pracowników i osób**

**powiązanych osobiście z pracownikami**

1. Pod rygorem odstąpienia od Umowy przez Zamawiającego z przyczyn leżących po stronie Wykonawcy, bezpośrednio do realizacji Umowy zabrania się zatrudniania pracowników Zamawiającego w ramach umowy o pracę lub jakiejkolwiek umowy cywilnoprawnej.
2. Pod rygorem odstąpienia od Umowy przez Zamawiającego z przyczyn leżących
po stronie Wykonawcy, bezpośrednio do realizacji Umowy zabrania się zatrudniania współmałżonków, krewnych i powinowatych do drugiego stopnia oraz osób, z którymi pracownik powiązany jest osobiście. Zapis ten w szczególności dotyczy osób odpowiedzialnych za podpisanie Umowy lub dotrzymanie warunków Umowy.
3. Prawo do odstąpienia wskazane w ustępach powyżej może zostać wykonane w ciągu 30 dni od powzięcia przez Zamawiającego wiadomości o przyczynie odstąpienia.
4. W przypadku naruszenia przez Wykonawcę zakazów określonych w ust. 1 i ust. 2 ujawnionych w trakcie jak i po realizacji Umowy Wykonawca zapłaci Zamawiającemu karę umowną w wysokości 1.000,00 złotych (słownie: tysiąc złotych 00/100) za każdy ujawniony przypadek, o którym mowa w ust. 1 i ust. 2.

**§ 11**

**Klauzula społeczna**

1. Realizacja przedmiotu Umowy przez Wykonawcę nastąpi wyłącznie przy udziale osób zatrudnionych na podstawie umowy o pracę.
2. Zamawiający uprawniony będzie, w czasie trwania Umowy, do kontroli spełnienia przez Wykonawcę warunku określonego w ust.1.
3. Wykonawca nie może zalegać z uiszczaniem podatków, opłat lub składek
na ubezpieczenie społeczne lub zdrowotne.
4. Realizujący Umowę Wykonawca nie może być skazany za przestępstwo przeciwko prawom osób wykonujących pracę zarobkową.
5. Wykonawca jest zobowiązany realizować przedmiot Umowy z poszanowaniem zasad bhp.
6. Za każdy ujawniony przypadek nieprzestrzegania warunków określonych w ust. 1 Wykonawca zapłaci karę umowną w wysokości 1.000,00 złotych (słownie: tysiąc złotych 00/100).

**§ 12**

**Informacje poufne**

1. Każda ze Stron zobowiązuje się nie ujawniać osobom trzecim treści Umowy ani żadnych informacji uzyskanych od drugiej Strony przy wykonaniu Umowy bez uzyskania uprzedniej pisemnej zgody drugiej Strony, chyba że informacje są powszechnie znane,
o ile ich ujawnienie nie nastąpiło w drodze naruszeń postanowień Umowy albo ujawnienie informacji wymagane jest przez przepis prawa lub przez organ władzy publicznej albo w związku z postępowaniem sądowym, arbitrażowym lub innym toczącym się sądem.
2. Powyższe ograniczenie nie dotyczy przekazania informacji przez Zamawiającego
w ramach Grupy OPEC.

**§ 13**

**Cesja praw**

Strony uprawnione są do przeniesienia na osoby trzecie praw i obowiązków wynikających
z niniejszej Umowy, wyłącznie po uzyskaniu uprzedniej zgody drugiej Strony pod rygorem nieważności.

**§ 14**

**Postanowienia końcowe**

1. Wszystkie kwestie sporne powstałe na tle niniejszej Umowy Strony rozstrzygać będą polubownie. W przypadku nie dojścia do porozumienia spory podlegają rozstrzygnięciu przez Sąd właściwy miejscowo dla Zamawiającego.
2. Zmiany lub uzupełnienia postanowień Umowy wymagają pisemnego aneksu pod rygorem nieważności z zastrzeżeniem sytuacji przewidzianej w § 9 ust. 4.
3. W sprawach nie uregulowanych niniejszą Umową stosuje się przepisy kodeksu cywilnego oraz odpowiednie obowiązujące przepisy prawa.
4. Wykonawca oświadcza, iż znane są mu powszechnie obowiązujące przepisy prawa oraz treść instrukcji, regulaminów i innych przepisów wewnętrznych obowiązujących
u Zamawiającego, mające wpływ na sposób wykonania robót stanowiących przedmiot Umowy.
5. Następujące załączniki stanowią integralną część Umowy:
	* 1. wykaz zagrożeń mogących wystąpić na terenie Zamawiającego.
6. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach z przeznaczeniem po jednym egzemplarzu dla każdej ze Stron.

**WYKONAWCA: ZAMAWIAJĄCY:**