

**UMOWA NR .....**

**Zawarta w dniu .....pomiędzy Międzyzakładową Spółdzielnią Mieszkaniową w Lublinie, ul. L.M. Rogowskiego 5, 20-840 Lublin, NIP 712-01-65-658, zwaną dalej**

**Zamawiającym, reprezentowaną przez:**

1. Krzysztof Gładysz - Prezes Zarządu
2. Wiesław Piekoś - Z-ca Prezesa Zarządu,

a ....., zwanym dalej Wykonawcą, reprezentowanym przez:

1.....

2.....

zawarta została umowa treści następującej:

**§ 1**

Zamawiający powierza, a Wykonawca przyjmuje do wykonania **remont ściany zachodniej z dwoma pionami balkonów (z balkonami narożnymi włącznie) oraz fragmentu ściany (elewacji północnej) przylegającej do remontowanych balkonów narożnych, budynku przy ul. Junoszy 1A w Lublinie**, w zakresie:

- remont i malowanie ścian i boczków balkonowych oraz sufitu wiatrołapu, (miejscowa naprawa, usunięcie mikro porażen biologicznych, dwukrotne malowanie farbą silikonową z zachowaniem istniejącej kolorystyki - ok. 615 m<sup>2</sup>),
- remont i malowanie sufitów i czoła balkonów (miejscowa naprawa, usunięcie mikro porażen biologicznych, dwukrotne malowanie farbą silikonową z zachowaniem istniejącej kolorystyki - ok. 78 m<sup>2</sup>),
- czyszczenie z mchów i porostów czoła wylewek balkonów (ok. 60 m),
- czyszczenie i malowanie balustrad balkonowych farbą podkładową oraz dwukrotnie farbą nawierzchniową w kolorze ciemny grafit (ok. 59 m),
- wymiana ekranów w balustradach, wykonanych z blachy, wraz z ramkami, na ekrany z płyt HPL grubości 6 mm w kolorze zbliżonym do kolorystyki elewacji, w nowych ramkach (28 szt.),
- miejscowa naprawa gzymsów z pomalowaniem (łącznie ok. 15 m),
- wymiana rynien z blachy ocynkowanej z zachowaniem starych uchwytów (ok. 16 m),
- wymiana rur spustowych z blachy ocynkowanej z nowymi uchwytami (ok. 40 m),
- zamontowanie koszy do rur spustowych z blachy ocynkowanej (3 szt.),
- naprawa glifów okiennych (komplet),
- montaż kratki wentylacyjnych (4 szt.).

**§ 2**

1. Zamawiający zobowiązuje się przekazać Wykonawcy teren budowy nie później niż do dnia rozpoczęcia robót.
2. Z dniem przekazania terenu budowy Wykonawcy przez Zamawiającego, Wykonawca zobowiązuje się do maksymalnej dbałości o istniejącą zielen, chodniki i podejście do klatki schodowej oraz odpowiada za wykonywanie prac zgodnie z obowiązującymi przepisami bhp, p.poż oraz innymi powszechnie obowiązującymi przepisami, które mogą mieć wpływ na bezpieczeństwo związane z prowadzonymi robotami.
3. Wykonawca zobowiązany jest, przed terminem zakończenia robót, do usunięcia ewentualnych wad i usterek, wynikłych w trakcie trwania robót remontowych oraz posprzątać teren budowy.
4. Wykonawca na własny koszt, pokryje ewentualne szkody spowodowane przez siebie przy wykonywaniu niniejszej umowy.
5. W czasie trwania robót, Wykonawca odpowiedzialny jest za zabezpieczenie wszystkich elementów budynku, które nie podlegają zmianom oraz zabezpieczenie zieleni w obszarze prowadzonych prac.
6. Wykonawca wykona rekultywację zieleni, zniszczonej podczas wykonywania robót.
7. Wykonawca poniesie koszt zużytej energii elektrycznej i wody.

8. Wykonawca zapoznał się z warunkami panującymi na terenie budowy oraz zakresem robót do wykonania, dokonał obmiarów oraz nie wnosi zastrzeżeń i uwag.
9. Wykonawca jest zobowiązany wykonać przedmiot umowy zgodnie z Polskimi Normami i zasadami wiedzy technicznej.
10. Wykonawca jest zobowiązany do wykonania przedmiotu umowy siłami własnymi bez udziału podwykonawców.
11. Wykonawca odpowiada za szkodę wyrządzoną Zamawiającemu lub osobom trzecim powstałą przy wykonywaniu niniejszej umowy.

### § 3

**Termin rozpoczęcia robót nastąpi dnia .....**

**Termin zakończenia robót nastąpi dnia .....**

Za termin zakończenia robót, uważa się dzień sporządzenia w trybie § 6 końcowego protokołu odbioru robót.

### § 4

1. Roboty określone umową będą wykonywane z materiałów dostarczonych przez Wykonawcę.
2. Dostarczone materiały muszą posiadać aktualne atesty i certyfikaty dopuszczające je do stosowania na terenie Polski.

### § 5

Podstawą do fakturowania i zapłaty za wykonane roboty jest protokół odbioru robót.

### § 6

1. Zamawiający sprawdzi roboty zanikowe w ciągu 1 dnia od daty zgłoszenia ich wykonania.
2. Zamawiający dokona odbioru robót w ciągu 7 dni od daty pisemnego zgłoszenia ich wykonania Zamawiającemu.
3. Inspektorem nadzoru ze strony Zamawiającego będzie: Lucjan Czop
4. Zamawiający może odmówić odebrania robót i sporządzenia protokołu odbioru robót, jeżeli w dniu odbioru stwierdzi wady istotne usuwalne lub, że roboty zostały wykonane niezgodnie z ustaleniami, PN lub zasadami wiedzy technicznej. W takim przypadku, Zamawiający wyznaczy Wykonawcy termin usunięcia wad.
5. W przypadku odbiorów częściowych, odbiór ostatniej części robót jest odbiorem końcowym od którego bieżą terminy rękojmi.

### § 7

**1. Wartość przedmiotu umowy ustala się ryczałtowo za cały przedmiot umowy na kwotę .....**

**..... brutto.**

Rozliczenie nastąpi fakturą, po dokonaniu odbioru robót na budynku, płatną na rachunek rozliczeniowy Wykonawcy w terminie ..... dni od daty dostarczenia faktury.

Zastrzega się, że w przypadku braku możliwości wykonania remontu w obrębie balkonu w całości lub w części z przyczyn leżących po stronie właściciela lokalu, do którego przynależy balkon, wysokość ryczałtu, o którym mowa powyżej, ulega obniżeniu o wartość niezrealizowanych robót wycenionych przez Wykonawcę w oparciu o KNR i wg Sekocenbud dla województwa lubelskiego, który został użyty w ofercie.

2. Jeżeli w toku realizacji robót wystąpi konieczność wykonania robót dodatkowych, których wartość nie przekroczy kwoty 10 000 zł, to Wykonawca zobowiązany jest wykonać te roboty, na dodatkowe zamówienie Zamawiającego, w oparciu o protokół konieczności zatwierdzony przez Prezesa Zarządu i inspektora nadzoru. Roboty dodatkowe należy rozliczyć kosztorysem powykonawczym przy zachowaniu tych samych norm, parametrów, czynników cenotwórczych oraz cen materiałów podanych w ofercie.

3. W przypadku gdy wartość robót dodatkowych przekroczy wartość 10 000 zł wymagany jest aneks do umowy.
4. Wykonawca wnosi zabezpieczenie na poczet należytego wykonania umowy i wywiązania się z warunków rękojmi w formie kaucji gwarancyjnej w wysokości 5% wartości z faktury, którą to kwotę zamawiający zatrzymuje. 50% kaucji gwarancyjnej zostanie zwrócone Wykonawcy w ciągu 14 dni po upływie 12 miesięcy, pozostałe 50% zostanie zwrócone Wykonawcy w ciągu 14 dni po upływie okresu rękojmi, pod warunkiem, że wykonane roboty będą wolne od wad.
5. W przypadku, gdy Wykonawca nie usunął wad stwierdzonych przy odbiorze lub nie wykonuje swoich zobowiązań z tytułu rękojmi, Zamawiający w jego imieniu i na jego koszt usunie wady powstałe w tym okresie, przeznaczając na ten cel kwotę zabezpieczenia, z zastrzeżeniem sobie prawa dochodzenia odszkodowania uzupełniającego do pełnej wartości zobowiązań z tytułu rękojmi.

#### **§ 8**

1. Strony ustalają, że termin usunięcia wad przez Wykonawcę, nie może być dłuższy niż 30 dni od daty powiadomienia Wykonawcy przez Zamawiającego o zaistniałych wadach.  
Zawiadomienie Wykonawcy winno być dokonane na piśmie. Brak możliwości doręczenia zawiadomienia na skutek zmiany siedziby Wykonawcy i nie powiadomienia o tym Zamawiającego ma skutek prawny doręczenia.
2. W przypadku nie usunięcia przez Wykonawcę wad w wyznaczonym terminie, Zamawiający może je usunąć na koszt i ryzyko Wykonawcy. W takim przypadku Zamawiający ma prawo naliczać kary umowne z tytułu zwłoki do dnia ich zastępczego usunięcia.

#### **§ 9**

1. Wykonawca zapłaci Zamawiającemu karę umowną w przypadku:
  - Odstąpienia od umowy przez Zamawiającego z przyczyn, za które ponosi odpowiedzialność Wykonawca w wysokości 12 000 zł.
  - Za zwłokę w oddaniu określonego w § 1 niniejszej umowy przedmiotu odbioru w wysokości 200zł za każdy dzień zwłoki,
  - Za zwłokę w usunięciu wad stwierdzonych przy odbiorze i w okresie rękojmi w wysokości 200 zł za każdy dzień zwłoki liczonej od dnia wyznaczonego na usunięcie wad.
2. Zamawiający zastrzega sobie prawo dochodzenia odszkodowania uzupełniającego do pełnej wartości szkody niezależnie od ustanowionych kar umownych.
3. Zapłata za kary umowne może nastąpić również w formie potrąceń z należności wynikających z faktur wystawionych przez Wykonawcę.

#### **§ 10**

Wykonawca udziela rękojmi na okres .... miesięcy na malowanie balustrad balkonowych oraz na okres .... miesięcy na pozostałe roboty remontowe od daty odbioru przedmiotu umowy tj. daty sporządzenia końcowego protokołu odbioru robót.

#### **§ 11**

1. Zamawiający zastrzega sobie prawo odstąpienia od umowy na podstawie art. 635 kc i następne.
2. W przypadku odstąpienia od umowy przez Wykonawcę Zamawiający może:
  - a) zatrzymać dotychczas wykonane przez Wykonawcę roboty, w tej części która jest przydatna Zamawiającemu za zapłatą odpowiedniego wynagrodzenia, którego wartość ustali rzeczoznawca majątkowy w oparciu o KNR i Sekocenbud dla województwa lubelskiego obowiązujący w dniu podpisania niniejszej umowy. Koszty sporządzenia wyceny ponosi Wykonawca. Wyboru rzeczoznawcy dokonuje Zamawiający. Ekspertyza rzeczoznawcy stanowi podstawę dla Wykonawcy do wystawienia faktury,
  - b) zażądać usunięcia dotychczas wykonanych robót w całości lub części wyznaczając Wykonawcy odpowiedni termin, a po jego bezskutecznym upływie Zamawiający może usunąć we własnym zakresie na koszt Wykonawcy, wykonane przez Wykonawcę roboty.

Za wykonane przez Wykonawcę roboty, których usunięcia zażądał Zamawiający, Wykonawcy nie przysługuje wynagrodzenie.

#### § 12

Wykonawca jest zobowiązany prowadzić prace zgodnie z obowiązującymi przepisami, a w szczególności dotyczącymi: prawa pracy, ochrony przeciwpożarowej, bezpieczeństwa i higieny pracy, ochrony środowiska.

Wykonawca zapewni związany z powyższymi wymogami nadzór oraz odpowiedni sprzęt i środki ochrony.

#### § 13

W sprawach nie uregulowanych postanowieniami umowy zastosowanie mieć będą przepisy kodeksu cywilnego.

#### § 14

Wszelkie zmiany i uzupełnienia treści umowy wymagają formy pisemnej w postaci aneksu.

#### § 15

Ewentualne spory powstałe na tle wykonywania przedmiotu umowy, strony poddają rozstrzygnięciu właściwych rzeczowo sądów powszechnych w Lublinie.

#### § 16

1. Wykonawca oświadcza, że dokonał obmiarów i zapoznał się z zakresem robót do wykonania zadania będącego przedmiotem umowy i nie zgłasza żadnych zastrzeżeń.
2. Integralną część umowy stanowią parafowane przez strony załączniki:
  - a) Specyfikacja Warunków Zamówienia SWZ 4/2024,
  - c) oferta z harmonogramem robót.
3. Umowa została sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

**Zamawiający**

**Wykonawca**