

- Wzór -

UMOWA NR...../WSP

zawarta w dniu2019 r. w Czluchowie

pomiędzy:

Wspólnotą Mieszkaniową Szczecińska 22

ul. Sobieskiego 11, 77-300 Czluchów

NIP 843-14-24-252 Regon 770955978

zwanym w dalszej części Umowy **Zamawiającym**,

reprezentowanym przez właścicieli w osobach (zgodnie z Uchwałą nr 1/2017 z dnia 1.03.2017 r.):

1. Wiktor Golec - członek Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej

2. Jerzy Krupieńczyk- członek Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej

a firmą:

.....
.....

NIP: Regon:

zwaną w dalszej części Umowy **Wykonawcą**,

reprezentowaną przez:

1.....

2.....

zwanymi dalej łącznie Stronami, a każdy z osobna Stroną.

W rezultacie wyboru oferty Wykonawcy, została zawarta umowa o następującej treści:

I. PRZEDMIOT UMOWY

§ 1

1. **Zamawiający zleca, a Wykonawca przyjmuje do wykonania prace: REMONT BUDYNKU MIESZKALNEGO WIELORODZINNEGO POLEGAJĄCY NA REMONCIE ELEWACJI Z OCIEPLENIEM, OPASKI WOKÓŁ BUDYNKU, WYMIANIE OKIEN NA KLATKACH ORAZ REMONCIE BALKONÓW W M. CZŁUCHÓW UL. SZCZECIŃSKA 22, nr działek 28/1, 29/5, realizowany w ramach projektu „Rewitalizacja Śródmieścia w Czluchowie” współfinansowanego z Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego w ramach Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Pomorskiego lata 2014-2020.**
remont obejmuje:
 - remont elewacji budynku z ociepleniem styropianem, w szczególności odnowienie elewacji,
 - remont opaski wokół budynku z kostki betonowej,
 - remont balkonów wraz z balustradami,
 - montaż zadaszeń nad balkonami i nad drzwiami wejściowymi,
 - wymianę okienek na klatkach schodowych,
 - likwidację luksferów przy wejściach do budynku.
2. Wytyczne do wykonania przedmiotu umowy opisane zostały w załącznikach nr 5 – 7 do zapytania ofertowego.
3. W ramach realizacji zamówienia, Zamawiający wymaga m. in.:
 - 1) Sporządzenia przed rozpoczęciem budowy, planu bezpieczeństwa i ochrony zdrowia zgodnie z obowiązującymi przepisami,
 - 2) Wykonania wszelkich niezbędnych robót przygotowawczych,
 - 3) Zabezpieczenia robót przez cały czas trwania budowy,

- 4) Utrzymania przekazanego terenu budowy oraz zaplecza budowy w stanie zgodnym z przepisami BHP,
- 5) Przywrócenia terenów zajętych w czasie realizacji robót do stanu pierwotnego sprzed ich zajęcia, w tym demontaż obiektów tymczasowych,

2. Do podstawowych obowiązków Wykonawcy należy:

- 1) Wykonanie prac budowlanych określonych w przedmiocie zamówienia, zgodnie z ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r. poz. 1202 z późn. zm.), z zastosowaniem wyrobów budowlanych zgodnych z ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 r. o wyrobach budowlanych (tekst jednolity Dz. U. z 2019 r. poz. 266), sztuką budowlaną, wszelkimi niezbędnymi przepisami, obowiązującymi normami oraz zasadami współczesnej wiedzy technicznej, zapewniając bezpieczne i higieniczne warunki pracy w tym dla użytkowników drogi. Jeżeli gdziekolwiek w opisie zamówienia oraz w projekcie budowlanym występują jakiegokolwiek odniesienia do Polskich Norm, dopuszczalne jest stosowanie odpowiednich norm krajów Unii Europejskiej w zakresie przyjętym przez polskie prawodawstwo.
- 2) Współpraca z wyznaczonym przez Zamawiającego Inspektorem Nadzoru Inwestorskiego, tj.
.....
- 3) Znajomość wszystkich przepisów wydanych przez władze centralne i lokalne oraz innych przepisów, regulaminów i wytycznych, które są w jakikolwiek sposób związane z wykonywanym zadaniem i pełna odpowiedzialność za przestrzeganie ich postanowień.
- 4) Udział wymaganych osób w zwoływanych naradach roboczych,
- 5) Utrzymanie ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej w zakresie prowadzonej działalności, związanej z przedmiotem zamówienia, na cały czas realizacji umowy, na kwotę nie mniejszą niż 100.000,00 zł,
- 6) Ochrona przed uszkodzeniem lub zniszczeniem własności publicznej lub prywatnej. Jeżeli w związku z zaniedbaniem, niewłaściwym prowadzeniem robót lub brakiem koniecznych działań ze strony Wykonawcy nastąpi uszkodzenie lub zniszczenie własności publicznej lub prywatnej, to Wykonawca na swój koszt naprawi lub odtworzy uszkodzoną własność. Stan naprawionej własności powinien być nie gorszy niż przed powstaniem uszkodzenia.

II. TERMIN WYKONANIA UMOWY, ODBIÓR ROBÓT

§ 2

1. Wykonawca zobowiązuje się wykonać przedmiot umowy w terminie **do 31.10.2019 r.**
2. Z dniem podpisania umowy Zamawiający przekazuje Wykonawcy teren budowy. Wykonawca przejmuje od tego czasu pełną odpowiedzialność cywilną za wszelkie zdarzenia na terenie prowadzonych robót, powstałe z przyczyn leżących po stronie Wykonawcy bezpośrednio związane z przedmiotem umowy, w tym za zdarzenia dotyczące szkód osób trzecich. Powyższe obowiązuje do dnia podpisania przez strony protokołu, o którym mowa w ust. 5.
3. Odbiór prac budowlanych odbędzie się na podstawie protokołu odbioru.
4. Zamawiający dokona odbioru robót w terminie 7 dni roboczych od daty zgłoszenia przez Wykonawcę gotowości do odbioru.
5. Za datę wykonania przedmiotu umowy ustala się datę zakończenia czynności odbiorowych przedmiotu umowy na podstawie protokołu końcowego bez zastrzeżeń, sporządzonego przy udziale Zamawiającego i Wykonawcy.
6. Protokół odbioru z uwagami będzie zawierał uzasadnienie dla każdej zgłoszonej uwagi.

7. Wykonawca zgłosi przedmiot umowy odebrany z uwagami do ponownego odbioru, przy zachowaniu tych samych, bądź bardziej szczegółowych kryteriów odbioru, ustalonych przez Zamawiającego.
8. Warunkiem podpisania protokołu odbioru końcowego jest usunięcie wszelkich stwierdzonych wad i usterek. Strony postanawiają, że termin usunięcia przez Wykonawcę wad stwierdzonych przy odbiorze wynosić będzie 7 dni, chyba, że w trakcie odbioru strony postanowią inaczej.
9. Jeżeli prace budowlane zostaną wykonane wadliwie, Zamawiający może:
 - 1) żądać bezpłatnego usunięcia wad w terminie wyznaczonym, bez względu na wysokość związanych z tym kosztów z zagrożeniem, że po bezskutecznym upływie terminu nie przyjmie usunięcia wad i od umowy odstąpi,
 - 2) nie żądając usunięcia wad odpowiednio obniżyć wynagrodzenie Wykonawcy.

III. WYNAGRODZENIE I PŁATNOŚCI

§ 3

1. Za wykonanie przedmiotu umowy, Wykonawca otrzyma wynagrodzenie ryczałtowe w kwocie **zł netto**, powiększone o stawkę podatku od towarów i usług **zł brutto (słownie:..... brutto)**.
2. **Powyższa cena jest ceną ryczałtową i obejmuje całkowite wykonanie przedmiotu umowy określonego w § 1, w tym wszystkie koszty i składniki związane z wykonaniem umowy oraz warunkami stawianymi przez Zamawiającego.**

§ 4

1. Zapłata wynagrodzenia przez Zamawiającego nastąpi na podstawie prawidłowo wystawionej faktury w oparciu o końcowy protokół zdawczo-odbiorczy, o którym mowa w § 2 ust. 5 umowy.
2. Zamawiający dokona zapłaty faktury w terminie do 30 dni, licząc od daty jej doręczenia do siedziby Zamawiającego. Zapłata nastąpi przelewem na wskazane na fakturze konto Wykonawcy.

IV. GWARANCJA I REKOJMIA

§ 5

1. Wykonawca udziela Zamawiającemu..... lat gwarancji jakości na przedmiot umowy.
2. Niezależnie od udzielonej przez Wykonawcę gwarancji jakości, Zamawiającemu przysługują uprawnienia z tytułu rękojmi za wady zgodnie z przepisami Kodeksu cywilnego. Strony ustalają że rękojmia za wady wynosi 5 lat licząc od dnia podpisania protokołu odbioru końcowego.
3. Okres gwarancji jakości i rękojmi za wady rozpoczyna się od dnia podpisania protokołu końcowego, o którym mowa w § 2 ust. 5 umowy.
3. Wykonawca gwarantuje właściwą konstrukcję, jakość i użyte materiały, właściwe wykonanie i zgodność z obowiązującymi normami oraz z opisem zawartym w dokumentacji.
3. W okresie gwarancji jakości i rękojmi za wady, Wykonawca jest zobowiązany do nieodpłatnego usunięcia zaistniałych wad i przystąpienia do ich usuwania w ciągu max. 5 dni od dnia powiadomienia. Termin na usunięcie wad nie może przekroczyć 10 dni, chyba, że strony postanowią inaczej.

4. Jeżeli Wykonawca nie usunie wykrytych wad w terminie ustalonym przez Zamawiającego, Zamawiający może zlecić ich usunięcie osobie trzeciej (innemu Wykonawcy) na koszt i ryzyko Wykonawcy. O zamiarze powierzenia usunięcia wad osobie trzeciej Zamawiający powinien zawiadomić Wykonawcę, co najmniej na 3 dni wcześniej.

V. KARY UMOWNE I ODSZKODOWANIA

§ 6

1. Strony ustalają odpowiedzialność odszkodowawczą w formie kar umownych z następujących tytułów i w podanych wysokościach:
 - 1.1. Wykonawca zapłaci Zamawiającemu kary umowne za:
 - a) odstąpienie od umowy wskutek okoliczności, za które odpowiada Wykonawca – w wysokości 20% od kwoty wynagrodzenia umownego netto określonego w § 3 ust. 1 umowy,
 - b) zwłokę w wykonaniu przedmiotu umowy - w wysokości 0,5 % za każdy dzień zwłoki licząc od kwoty wynagrodzenia umownego netto określonego w § 3 ust. 1 umowy,
 - c) zwłokę w usunięciu wad stwierdzonych przy odbiorze lub w okresie gwarancji/rękojmi – w wysokości 0,5 % za każdy dzień zwłoki licząc od kwoty wynagrodzenia umownego netto, określonego w § 3 ust. 1 umowy,
 - 1.2. Zamawiający zapłaci kary umowne Wykonawcy z tytułu:
 - a) odstąpienia od umowy z przyczyn zależnych od Zamawiającego – w wysokości 20% od kwoty wynagrodzenia umownego netto, określonego w § 3 ust. 1 umowy.
2. Strony zastrzegają sobie prawo dochodzenia odszkodowania uzupełniającego do wysokości rzeczywiście poniesionej szkody.
3. Wykonawca upoważnia Zamawiającego do potrącania naliczonych kar umownych z wynagrodzenia Wykonawcy.

VI. ODSZKODOWANIE OD UMOWY

§ 7

1. Zamawiający może odstąpić od umowy bez skutków prawnych, w tym uiszczania kar z tym związanych, w terminie 30 dni od powzięcia wiadomości o zaistnieniu następujących okoliczności:
 - 1) w przypadku zwłoki w wykonywaniu robót, grożących nie dotrzymaniem terminu wykonania umowy, lub zwłoki w usunięciu wad stwierdzonych przy odbiorze,
 - 2) rażącego naruszenia przez Wykonawcę postanowień niniejszej umowy, w szczególności wykonywania robót niezgodnie z dokumentacją i ze złożoną ofertą,
 - 3) likwidacji firmy Wykonawcy (z wyjątkiem dobrowolności likwidacji w celu reorganizacji lub połączenia),
 - 4) wydania nakazu zajęcia majątku Wykonawcy w zakresie uniemożliwiającym wykonanie przedmiotu umowy.
2. Wykonawca może odstąpić od umowy w terminie 30 dni od powzięcia wiadomości o zaistnieniu okoliczności uniemożliwiających dalszą realizację zamówienia, z przyczyn leżących po stronie Zamawiającego.
3. W przypadku odstąpienia od umowy, w sytuacjach o których mowa w ust. 2. Wykonawca otrzyma wynagrodzenie za wykonane roboty do dnia odstąpienia od umowy.

4. W przypadku odstąpienia od umowy Wykonawcę oraz Zamawiającego obciążają następujące obowiązki szczególne:
- a) Wykonawca zabezpieczy przerwane prace w zakresie obustronnie uzgodnionym na koszt strony, z której to winy nastąpiło odstąpienie od umowy lub przerwanie prac,
 - b) Wykonawca zgłosi do dokonania przez Zamawiającego odbioru prac przzerwanych, jeżeli odstąpienie od umowy, nastąpiło z przyczyn, za które Wykonawca nie odpowiada,
 - c) w terminie 14 dni od daty zgłoszenia, o którym mowa w pkt. b) Wykonawca przy udziale Zamawiającego sporządzi protokół wykonanych prac wraz z kosztorysem powykonawczym według stanu na dzień odstąpienia. Protokół wykonanych prac stanowić będzie podstawę do wystawienia faktury VAT przez Wykonawcę.
5. Zamawiający w razie odstąpienia od umowy z przyczyn, za które Wykonawca nie odpowiada, obowiązany jest do:
- a) dokonania odbioru prac przzerwanych, w terminie 14 dni od daty przerwania oraz do zapłaty wynagrodzenia za roboty, które zostały wykonane do dnia odstąpienia,
 - b) przejęcia od Wykonawcy terenu pod swój dozór w terminie 14 dni od daty odstąpienia od umowy.
6. Zamawiający zastrzega sobie prawo dochodzenia roszczeń z tytułu poniesionych strat w wypadku odstąpienia od umowy z przyczyn leżących po stronie Wykonawcy.

VII. ROBOTY DODATKOWE

§ 9

1. Wszelkie zmiany w realizacji prac, a w szczególności takie, które niosą za sobą skutki finansowe, wprowadzanie innych materiałów niewskazanych w Dokumentacji muszą być uzgodnione i zaakceptowane (zatwierdzone na piśmie) przez Zamawiającego.
2. W przypadku konieczności wykonania robót dodatkowych lub zamiennych, Wykonawca zobowiązany jest w terminie 5 dni od stwierdzenia konieczności ich wykonania do przedłożenia Zamawiającemu wniosku, dotyczącego zmiany sposobu wykonania robót w stosunku do dokumentacji technicznej (robót zamiennych) lub robót dodatkowych wraz z kosztorysem wstępnym do zatwierdzenia przez Zamawiającego, uwzględniającym ceny jednostkowe wyszczególnione w wycenionym kosztorysie ofertowym. Zmiany rozwiązań projektowych wymagają uzyskania akceptacji projektanta.
3. W przypadku konieczności użycia do robót dodatkowych (zamiennych) materiałów, które nie występowały w ofercie Wykonawcy, Wykonawca przyjmie ceny tych materiałów według udokumentowanych średnich cen rynkowych na dany materiał.
4. Zamawiający zobowiązany jest do podjęcia decyzji w sprawie realizacji zgłoszonych robót dodatkowych lub wnioskowanych robót zamiennych w terminie do 5 dni roboczych od daty otrzymania odpowiednich dokumentów od Wykonawcy.
5. Rozliczenie za wykonane roboty dodatkowe lub zamienne następować będzie według obmiaru powykonawczego i cen jednostkowych, o których mowa w ust. 2 i 3 niniejszego paragrafu.
6. Jeżeli dodatkowe lub zamienne roboty będą wynikiem błędnie wykonanych wcześniejszych prac Wykonawcy, niezgodnych z zasadami i normami sztuki budowlanej, to ich koszty ponosi Wykonawca.

VIII. ZMIANY UMOWY

§ 10

1. Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności takiej zmiany.

2. Zamawiający przewiduje możliwość dokonania zmiany postanowień zawartej umowy w następujących przypadkach:

2.1. Zmiana terminu realizacji umowy:

- 1) wystąpienia warunków pogodowych mających wpływ na niemożliwość prowadzenia robót budowlanych, takich jak: długotrwałe intensywne opady trwające powyżej 7 dni, powódź (czas niezbędny na ustąpienie wody z zalanego terenu i możliwość kontynuacji lub rozpoczęcia robót), wysokie temperatury trwające powyżej 7 dni, które zgodnie z SST uniemożliwiają prowadzenie robót (o ilość dni występowania tych warunków). W przypadku wystąpienia którejkolwiek z w/w okoliczności termin wykonania umowy może ulec odpowiedniemu przedłużeniu, nie dłużej jednak niż o okres trwania tych okoliczności.
- 2) wystąpienia robót dodatkowych (o ilość dni niezbędnych do wykonania robót dodatkowych),
- 3) wystąpienia okoliczności powodujących konieczność opracowania oraz uzyskania dodatkowych materiałów niezbędnych do prawidłowego zakończenia zadania (jak na przykład: opracowania projektowe, decyzja pozwolenia na budowę) zgłoszenia w zakresie koniecznych zmian (o ilość dni niezbędnych do opracowania materiałów projektowych lub niezbędnych dokumentów),
- 4) wstrzymania robót spowodowanych wykryciem na przykład przedmiotów niebezpiecznych, szczątków ludzkich, zabytków, pozostałości budowli podziemnych (o ilość dni wstrzymania robót),
- 5) wstrzymania robót budowlanych przez organy administracji publicznej z przyczyn niezależnych od Wykonawcy (o ilość dni wstrzymania robót).

2.2 Zmianę zakresu rzeczowego zamówienia, ze zmniejszeniem wynagrodzenia, gdy w trakcie realizacji umowy wystąpią okoliczności powodujące, że niecelowe będzie wykonanie pełnego zakresu robót zgodnie z dokumentacją projektową;

2.3 Zmianę, za zgodą projektanta, sposobu wykonania poszczególnych robót przy zachowaniu parametrów oraz możliwość zastosowania materiałów zamiennych, innych technologii lub rozwiązań, gdy zmiana taka jest korzystna dla Zamawiającego, nie spowoduje wzrostu kosztów inwestycji lub wpłynie na przyspieszenie terminu zakończenia robót;

2.4 Zmiany umowy w przypadku, gdy:

- 1) wystąpi siła wyższa, rozumiana jako zdarzenie, którego wystąpienie jest niezależne od Stron i któremu nie mogą one zapobiec przy zachowaniu należytej staranności, a w szczególności: wojny, stany nadzwyczajne, klęski żywiołowe, epidemie, ograniczenia związane z kwarantanną, embargo, rewolucje, zamieszki i strajki,
- 2) zmiany powszechnie obowiązujących przepisów prawa spowodują konieczność dostosowania treści umowy do aktualnego stanu prawnego;
- 3) nastąpi zmiana osób reprezentujących Zamawiającego / Wykonawcę spowodowana zmianami organizacyjnymi lub wynikłymi z przyczyn losowych;
- 4) nastąpi zmiana osoby pełniącej funkcję kierownika budowy
– w takim przypadku nowa osoba musi spełniać wymagania określone w Zapytaniu.

3. Wszystkie powyższe postanowienia stanowią katalog zmian, na które Zamawiający może wyrazić zgodę. Nie stanowią jednocześnie zobowiązania do wyrażenia takiej zgody.

IX. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 11

1. Zamawiający wyznacza Inspektora Nadzoru Inwestorskiego
tel.....

2. Jako koordynatora Zamawiającego w zakresie realizacji obowiązków wynikających z niniejszej umowy wyznacza się przedstawicieli **Wspólnoty Mieszkaniowej Szczecińska 22** oraz p. **Janinę Dudek tel. 793 936 561** - osobę upoważnioną do kontaktów z Wykonawcą w zakresie spraw związanych z realizacją zadania oraz do podpisywania protokołów odbioru.

3. Wykonawca, jako koordynatora w zakresie realizacji obowiązków wynikających z niniejszej umowy wyznacza..... - osobę upoważnioną do kontaktów z Zamawiającym w zakresie spraw związanych z realizacją zadania oraz do podpisywania protokołów odbioru.

4. Wykonawca wyznacza Kierownika Budowy tel.

§ 12

Wszelkie spory, powstałe na tle wykonywania niniejszej umowy, będą rozstrzygane polubownie lub w przypadku braku porozumienia między stronami przez sąd właściwy dla siedziby Zamawiającego.

§ 13

Umowa została sporządzona w 2 jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

WYKONAWCA

ZAMAWIAJĄCY