

### Wzór - UMOWA

W dniu ..... 2011 roku w..... pomiędzy :  
**Wspólnotą Mieszkaniową „ul. Poniatowskiego 8”, 22-400 Zamość**, NIP 922-22-90-055, reprezentowaną przez Zarządcę - **Zakład Gospodarki Lokalowej w Zamościu Spółka z o.o., ul. Peowiaków 8, 22-400 Zamość zarejestrowany w Sądzie Rejonowym w Lublinie, XI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod Nr 0000054479, NIP Nr 922-22-65-471, wysokość kapitału zakładowego: 1.235.500,00zł.**, zwany dalej w treści niniejszej umowy jako **Zamawiający**, reprezentowany przez :

**mgr Stanisława Kozieja - Prezesa Zarządu**

a, .....  
zwanym w dalszej części umowy **Wykonawcą**, reprezentowanym przez :

1. ....

W wyniku wyboru najkorzystniejszej oferty w postępowaniu o udzielenie zamówienia w trybie **przetargu nieograniczonego**, zawarto umowę o następującej treści:

#### § 1

Zamawiający zleca a Wykonawca przyjmuje kompleksowe wykonanie robót remontowo-budowlanych budynku mieszkalnego przy ul. Poniatowskiego 8 w Zamościu, w zakresie : kompleksowa termomodernizacja w zakresie docieplenia budynku, wymiana instalacji wody i kanalizacji sanitarnej, wykonanie przyłączy kanalizacji sanitarnej - zgodnie z zasadami sztuki budowlanej, „projektem budowlanym docieplenia” stanowiącym zał. nr 1, kosztorysami ofertowymi stanowiącymi zał. nr 2 i 2a oraz „specyfikacją wykonania i odbioru robót”, stanowiącą zał. nr 3 do niniejszej umowy.

#### § 2

1. Na przedmiot umowy składają się wszystkie prace zawarte w kosztorysach ofertowych, stanowiących załączniki o których mowa w § 1 niniejszej umowy.  
2. Wykonawca oświadcza, że posiada konieczne doświadczenie i profesjonalne kwalifikacje niezbędne do prawidłowego wykonania umowy i zobowiązuje się do wykonania umowy przy zachowaniu należytej staranności określonej w art. 355 § 2 Kodeksu Cywilnego.

#### § 3

Termin rozpoczęcia robót ustala się na dzień .....

#### § 4

1. Termin zakończenia całego zakresu robót objętego umową ustala się na dzień - 19.08.2011r.  
2. Za dzień zakończenia całego zakresu umownego uznaje się dzień w którym wpłynie do Zamawiającego od Wykonawcy pismo zgłaszające gotowość do odbioru końcowego.  
3. Jeżeli niewykonanie zamówienia w wyznaczonym terminie będzie spowodowane przyczynami niezależnymi od Wykonawcy (np. działanie siły wyższej) Zamawiający wyznaczy w porozumieniu z Wykonawcą dodatkowy termin wykonania zamówienia.

#### § 5

1. Zamawiający oświadcza, że posiada zabezpieczone środki na realizację przedmiotu zamówienia.  
2. Zamawiający oświadcza, że posiada tytuł do dysponowania terenem w zakresie niezbędnym do realizacji przedmiotu umowy.

#### § 6

Zamawiający przekaze Wykonawcy teren budowy w terminie do dnia .....

#### § 7

Zamawiający powołuje inspektora nadzoru w osobie : Jan Muszyński.

Zakres działania inspektora nadzoru określają przepisy ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku Prawo Budowlane ( tekst jednolity z 2006 r. Dz.U. Nr 156 poz.1118 z późn. zm.)

#### § 8

Wykonawca ustanawia kierownika budowy w osobie : .....

Nr uprawnień budowlanych.....

#### § 9

Zamawiający nie będzie ponosił odpowiedzialności za składniki majątkowe Wykonawcy, znajdujące się na placu budowy w trakcie realizacji przedmiotu umowy.

#### § 10

1. Na Wykonawcy spoczywa odpowiedzialność cywilna za szkody oraz następstwa nieszczęśliwych wypadków dotyczące pracowników własnych i osób trzecich powstałe w związku z prowadzonymi pracami.

2. Wykonawca oświadcza, że odpowiada za wszelkie szkody spowodowane w stosunku do mienia oraz na osobach trzecich spowodowane w trakcie i w wyniku wykonywanych robót objętych niniejszą umową. Jako dowód Wykonawca składa polisę lub inny dokument od odpowiedzialności cywilnej, stanowiącą zał. nr. 4 do niniejszej umowy.

3. Wykonawca jest odpowiedzialny za zabezpieczenie placu budowy przed wejściem na teren budowy osób nie związanych z prowadzonymi robotami oraz przestrzeganie w trakcie realizacji robót przepisów BHP i p.poż.

4. Zabezpieczenie instalacji i urządzeń, znajdujących się w otoczeniu placu budowy, przed możliwością uszkodzenia na skutek prowadzenia robót budowlanych wchodzi w skład bezpośrednich obowiązków Wykonawcy.

#### § 11

1. Wykonawca zobowiązuje się wykonać przedmiot umowy zgodnie z kosztorysem ofertowym z materiałów własnych. Zastosowane materiały powinny spełniać wymogi Ustawy Prawo Budowlane tj. przy wykonywaniu robót budowlanych należy stosować wyroby dopuszczone do obrotu i stosowania w budownictwie.

2. Zamawiający (inspektor nadzoru) ma prawo żądać okazania w/w dokumentów od Wykonawcy oraz dokonać badań.

3. Wykonawca oświadcza, że przed podpisaniem umowy zapoznał się z istniejącą dokumentacją i otrzymał od Zamawiającego wszelkie informacje związane z wykonaniem zamówienia, jakie mogą mieć wpływ na ryzyko i okoliczności realizacji przedmiotu umowy.

#### § 12

1. Za wykonanie przedmiotu umowy określonego w § 2, Zamawiający zapłaci wykonawcy wynagrodzenie kosztorysowe w kwocie :

- cena netto ....., -zł. ; słownie zł.: .....

- cena brutto ....., -zł.; słownie zł.: .....

zgodnie ze złożoną ofertą stanowiącą zał. 5 do umowy.

#### § 13

1. Jeżeli w trakcie realizacji przedmiotu umowy wystąpi konieczność wykonania robót dodatkowych lub zamiennych nie ujętych w kosztorysie ofertowym o którym mowa w § 2 Zamawiający może zlecić ich wykonanie Wykonawcy w trybie zamówienia dodatkowego w formie pisemnego zlecenia.

2. Roboty dodatkowe o których mowa w ust.1 niniejszego paragrafu, rozliczane będą kosztorysem powykonawczym w oparciu o nośniki kosztów podane w kosztorysach ofertowych.

3. Wykonawca zobowiązuje się do informowania Zamawiającego i inspektora nadzoru, wpisem do dziennika budowy, o konieczności wykonania robót dodatkowych i zamiennych w terminie 7 dni od daty ich stwierdzenia.

4. Wykonawca zobowiązuje się do zgłoszenia inspektorowi nadzoru terminu zakończenia robót podlegających zakryciu oraz robót zanikowych.

O ile Wykonawca nie dopełni tego obowiązku jest obowiązany odkryć roboty lub wykonać odpowiednie odkucia lub otwory niezbędne do zbadania wykonanych robót a następnie przywrócić je do stanu poprzedniego na własny koszt.

5. Wykonawca jest zobowiązany do umożliwienia wstępu na teren budowy pracowników organów państwowego nadzoru budowlanego oraz udostępnienia im niezbędnych wymaganych dokumentów.
6. Wykonawca jest zobowiązany w razie uszkodzenia lub zniszczenia obiektu lub jego części podczas realizacji przedmiotu umowy - naprawić je i doprowadzić do stanu poprzedniego.

#### § 14

1. Strony zastrzegają sobie możliwość dochodzenia kar umownych za niezgodne z niniejszą umową lub nienależyte wykonanie zobowiązań z umowy wynikających.
2. Wykonawca może zapłacić Zamawiającemu kary umowne w następujących przypadkach :
  - a) za nieterminowe wykonanie prac objętych niniejszą umową w wysokości 0,5 % wynagrodzenia umownego za każdy dzień zwłoki.
  - b) za nieterminowe usunięcie stwierdzonych w czasie odbioru wad i usterek w wysokości 0.5% wynagrodzenia umownego za każdy dzień zwłoki licząc od dnia wyznaczonego na usunięcie wad i usterek.
  - c) za odstąpienie od umowy z przyczyn zależnych od Wykonawcy w wysokości 10% wynagrodzenia umownego.
3. Wykonawca zgadza się na potrącenie naliczonej kwoty z tyt. kar umownych z należności z faktur za wykonany przedmiot umowy.
4. Zamawiający może zapłacić Wykonawcy kary umowne w następujących przypadkach :a) za odstąpienie od umowy z przyczyn zależnych od Zamawiającego w wysokości 10% wynagrodzenia umownego z zastrzeżeniem § 20 ust. 2.
5. Strony zastrzegają sobie prawo do odszkodowania uzupełniającego do wysokości poniesionej szkody lub utraconych korzyści.

#### § 15

1. Strony ustalają następujące zasady odbioru przedmiotu umowy :
  - a) Wykonawca zgłosi gotowość do odbioru końcowego wpisem do dziennika budowy i uzyska potwierdzenie przez inspektora nadzoru a następnie zgłosi do Zamawiającego gotowość na piśmie.  
Przez gotowość do odbioru należy rozumieć zakończenie robót i przygotowanie kompletu dokumentów /protokoły odbioru robót zanikowych, protokoły prób i badań w trakcie wykonywania robót/ -zmiany winny być akceptowane przez Zamawiającego i inspektora nadzoru, dokumentacja techniczna, atesty, certyfikaty, oświadczenie kierownika budowy o zgodności wykonania obiektu budowlanego z projektem i warunkami pozwolenia na budowę, przepisami i obowiązującymi Polskimi Normami.
  - b) Zamawiający powoła komisję odbioru końcowego w ciągu 10 dni licząc od daty wpływu zgłoszenia do Zamawiającego.
  - c) Jeżeli w trakcie odbioru zostaną stwierdzone wady i usterki dające się usunąć, to Zamawiający może odmówić odbioru wyznaczając termin ich usunięcia.
  - d) w przypadku stwierdzenia podczas odbioru wystąpienia wad nie nadających się do usunięcia, Zamawiający może obniżyć odpowiednio wynagrodzenie, jeżeli wady te umożliwiają użytkowanie terenu.
  - e) wszelkie czynności podczas dokonywania odbioru jak i terminy wyznaczone na usunięcie usterek i wad będą zawarte w protokole odbioru podpisanym przez upoważnionych przedstawicieli Zamawiającego i Wykonawcy.
  - f) o fakcie usunięcia wad i usterek Wykonawca zawiadamia Zamawiającego, żądając jednocześnie wyznaczenia terminu odbioru robót w zakresie uprzednio zakwestionowanym jako wadliwym.
  - g) Zamawiający w trakcie czynności odbioru może przerwać te czynności, jeśli stwierdzone wady i usterki uniemożliwiają użytkowanie obiektu - do czasu ich usunięcia.
  - h) Zamawiający wyznacza terminy przeglądu obiektu po odbiorze w okresie gwarancji, a w przypadku stwierdzenia wad i usterek wyznacza termin ich usunięcia.
  - j) w czynnościach odbioru mogą brać udział przedstawiciele Wspólnoty Mieszkaniowej.

#### § 16

1. Wykonawca na wykonanie całego przedmiotu umowy w tym na zamontowane urządzenia udziela pisemnej gwarancji na okres 60 miesięcy
2. W przypadku ujawnienia w okresie gwarancji wad Wykonawca jest zobowiązany na własne ryzyko i koszt do usunięcia tych wad lub wymiany zainstalowanych urządzeń na wolne od wad. O ujawnieniu wad Zamawiający

jest zobowiązany powiadomić Wykonawcę w formie pisemnej za potwierdzeniem odbioru lub pocztą poleconą za zwrotnym poświadczeniem jej odbioru.

3. Wykonawca jest zobowiązany do rozpoczęcia usuwania wad w terminie 7 dni od dnia ich pisemnego zgłoszenia przez Zamawiającego.

4. W przypadku nie usunięcia przez Wykonawcę zgłoszonych wad w wyznaczonym terminie, Zamawiającemu będzie przysługiwać prawo zlecenia usunięcia wady osobie trzeciej na koszt i ryzyko Wykonawcy.

5. Okres gwarancji ulega odpowiedniemu przedłużeniu o czas od zgłoszenia usterki przez Zamawiającego do usunięcia wad i napraw gwarancyjnych.

6. W przypadku przeniesienia własności obiektu w okresie trwania gwarancji na osobę trzecią, uprawnienia wynikające z gwarancji przechodzą na nabywcę niezależnie od zgody Wykonawcy - Gwaranta,

7. W ostatnim miesiącu okresu gwarancyjnego wskazanego w protokole odbioru robót, Zamawiający powoła Komisję odbioru pogwarancyjnego, do której zaproszony zostanie Wykonawca. Komisja dokona oceny zrealizowanych robót budowlanych, stanu technicznego zamontowanych elementów oraz wskaże ewentualne usterki i wyznaczy termin na ich usunięcie. Po usunięciu wszystkich stwierdzonych usterek, przed upływem końcowego okresu gwarancji, Zamawiający podpisze protokół pogwarancyjnego odbioru.

8. Zamawiającemu, niezależnie od uprawnień wynikających z udzielonej gwarancji, przysługują uprawnienia z tytułu rękojmi.

9. Strony ustalają, że odpowiedzialność Wykonawcy z tytułu rękojmi za wady w odniesieniu do całego przedmiotu umowy będzie regulowane przepisami ustawy - Kodeks cywilny.

#### **§ 17**

1. Strony ustalają, że rozliczenie za wykonanie przedmiotu umowy nastąpi trzema fakturami przejściowymi i jedną fakturą końcową - za zakończone i odebrane elementy robót.

2. Dostarczona faktura będzie przyjęta przez Zamawiającego tylko wtedy jeżeli w załączeniu posiada protokół odbioru elementu robót, podpisany przez obie strony umowy.

3. Wykonawca wystawi faktury na adres Wspólnoty Mieszkaniowej wymienionej na wstępie umowy.

#### **§ 18**

Zamawiający dokona zapłaty wynagrodzenia Wykonawcy, wg przyjętej faktury, w terminie 14 dni od daty jej doręczenia do Zamawiającego, na konto wskazane przez Wykonawcę.

#### **§ 19**

W przypadku zwłoki w zapłacie swoich należności strony zobowiązują się do zapłaty ustawowych odsetek za opóźnienie.

#### **§ 20**

Zamawiającemu przysługuje prawo do odstąpienia od umowy w następujących przypadkach :

1. Wykonawca nie rozpoczął robót lub przerwał roboty i ich nie wznowił, mimo wezwań Zamawiającego, przez okres dłuższy niż 14 dni.

2. W razie wystąpienia istotnej zmiany okoliczności powodującej, że wykonanie umowy nie leży w interesie Zamawiającego, czego nie można było przewidzieć w chwili zawarcia umowy, Zamawiający może odstąpić od umowy w terminie 1 miesiąca od powzięcia wiadomości o powyższych okolicznościach.

3. Ogłoszenia upadłości Wykonawcy lub rozwiązania firmy Wykonawcy, bądź nadania nakazu zajęcia majątku Wykonawcy.

#### **§ 21**

Odstąpienie od umowy wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności.

#### **§ 22**

W przypadku odstąpienia od umowy strony są zobowiązane do następujących czynności :

1. Wykonawca wspólnie z Zamawiającym sporządza protokół inwentaryzacji wykonywanych robót według daty odstąpienia od umowy.

2. Strony wspólnie ustalą sposób zabezpieczenia przerwania robót a Wykonawca zabezpieczy przerwane roboty. Koszt robót czynności zabezpieczających poniesie strona, z której winy nastąpiło odstąpienie od umowy.

3. Wykonawca sporządzi wykaz materiałów i urządzeń, których nie może wykorzystać do realizacji innych robót. O ile przerwanie robót nie nastąpiło z jego winy Zamawiający jest obowiązany pokryć koszty tych materiałów i przejąć je.

4. Wykonawca usunie z terenu budowy obiekty i urządzenia zaplecza budowy oraz materiały i konstrukcje stanowiące jego własność w terminie najpóźniej 14 dni po terminie przerwania robót.
5. Wykonawca zgłosi do odbioru przez Zamawiającego wykonane roboty do czasu odstąpienia od umowy wraz z robotami zabezpieczającymi. Jeżeli Wykonawca ponosi winę za odstąpienie od umowy, Zamawiający może zastosować wszelkie kary i potrącenia jakie wynikają z niniejszej umowy.
6. Zamawiający przejmie od Wykonawcy teren pod swój nadzór.

#### § 23

1. Wykonawca w chwili zawarcia umowy wnosi zabezpieczenie należytego wykonania umowy w wysokości 10% ceny brutto; w:

2. Zabezpieczenie gwarantuje zgodne z umową wykonanie robót oraz służy do pokrycia roszczeń z tytułu rękojmi za wykonane roboty.

3. 30% wniesionego zabezpieczenia należytego wykonania umowy jest przeznaczone na zabezpieczenie roszczeń z tytułu rękojmi, zaś 70 % wniesionego zabezpieczenia przeznacza się jako gwarancję zgodnego z umową wykonania robót.

4. Zabezpieczenie należytego wykonania umowy, w wysokości 70% kwoty zabezpieczenia, zostanie zwrócone w terminie 30 dni po spisaniu protokołu końcowego odbioru robót, a kwota w wysokości 30% zabezpieczenia w terminie 14 dni po upływie okresu rękojmi na zasadach określonych w odnośnym rozporządzeniu .

#### § 24

Wszystkie prace określone przedmiotem umowy Wykonawca wykona siłami własnymi. Ewentualne podzlecenie części prac objętych przedmiotem umowy podwykonawcom, wymaga akceptacji Zamawiającego w formie pisemnej pod rygorem nieważności.

#### § 25

Zmiany niniejszej umowy wymagają formy pisemnej w postaci aneksu pod rygorem nieważności.

2. Zmiana umowy jest dopuszczalna w sytuacji, gdy:

- a) w przypadku przedłużania się procedury wyboru najkorzystniejszej oferty dopuszcza się przesunięcie terminu realizacji zamówienia,
- b) w przypadku wystąpienia robót zamiennych wprowadzonych na podstawie protokołu konieczności
- c) w przypadku wprowadzenia w trakcie realizacji zamiennych rozwiązań projektowych dopuszcza się zmianę terminu realizacji zamówienia,
- d) gdy zaistnieje inna, niemożliwa do przewidzenia w momencie zawarcia umowy okoliczność prawna, ekonomiczna lub techniczna, za którą żadna ze stron nie ponosi odpowiedzialności, skutkująca brakiem możliwości należytego wykonania umowy, w szczególności zmiana terminu realizacji zamówienia.

#### § 26

1. Do spraw, których nie reguluje niniejsza Umowa zastosowanie mieć będą przepisy Kodeksu Cywilnego i inne obowiązujące przepisy prawa polskiego.

2. Przy wykładni Umowy pierwszeństwo mają przepisy specyfikacji istotnych warunków zamówienia, według której prowadzone było postępowanie o udzielenie zamówienia.

#### § 27

Integralną część umowy stanowią załączniki o których mowa w § 1 niniejszej umowy.

#### § 28

Spory powstałe na tle wykonania niniejszej umowy rozstrzygane będą przede wszystkim na drodze wzajemnego porozumienia a w ostateczności przez Sąd właściwy dla siedziby Zamawiającego.

#### § 20

Umowę niniejszą sporządzono w 2 jednobrzmiących egzemplarzach, po 1 egz. dla każdej ze stron.

**Zamawiający :**

Prezes Zarządu  
Stanisław Koziej

**Wykonawca :**