

NR.26.7.2020/WM

PROJEKT UMOWY .../2020

Zawarta w dniu w Hajnówce pomiędzy:

**WSPÓLNOTĄ MIESZKANIOWĄ UL. BIAŁOWIESKA 6 I 8, 17 – 200 HAJNÓWKA
NIP: 5432017464,**Zwaną w dalszej treści umowy ZAMAWIAJĄCYM, którą reprezentuje:
pełnomocnik Anatol Łapiński – Dyrektor Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w
Hajnówce – **zarządca wspólnoty mieszkaniowej**, posiadający licencję zawodową
zarządcy nieruchomości nr 7490 wydaną przez Urząd Mieszkalnictwa i Rozwoju
Miast

a

firmą z siedzibą w

NIP:

zwaną w dalszym tekście WYKONAWCĄ, którą reprezentuje:

PRZEDMIOT UMOWY**§ 1**

1. ZAMAWIAJĄCY zleca, a WYKONAWCA przyjmuje do wykonania następujące zadanie:

Wykonanie robót remontowych polegających na: „**Termomodernizacji dwóch budynków mieszkalnych, wielorodzinnych należących do Wspólnoty Mieszkaniowej położonych przy ul. Białowieskiej 6 i ul. Białowieskiej 8 w Hajnówce**” zgodnie z warunkami zamówienia oraz przedmiarami robót.**OBOWIĄZKI STRON****§ 2**

Termin rozpoczęcia przedmiotu umowy ustala się na dzień -

Termin zakończenia przedmiotu umowy ustala się na dzień - **30.09.2021r.****§ 3**

Wszelkie niezbędne materiały i urządzenia dostarczy WYKONAWCA.

§ 4

1. Materiały i urządzenia stosowane przez WYKONAWCĘ, powinny odpowiadać co do jakości wymogom wyrobów dopuszczonych do obrotu i stosowania w budownictwie określonym w art.10 - ustawy Prawo Budowlane.
2. Na każde żądanie ZAMAWIAJĄCEGO WYKONAWCA obowiązany jest okazać w stosunku do wskazanych materiałów: certyfikat, atest, deklarację zgodności z Polską Normą lub aprobatą techniczną oraz załączyć do dokumentów rozliczeniowych.
3. WYKONAWCA zapewni potrzebne oprzyrządowanie, potencjał ludzki oraz materiały wymagane do zbadania, na żądanie ZAMAWIAJĄCEGO, jakości robót wykonanych z materiałów WYKONAWCY.
4. Jeżeli w rezultacie przeprowadzenia badań okaże się, że stosowane materiały bądź wykonanie robót jest niezgodne z umową, to koszty tych badań jak również materiałów i ich wymiany na odpowiednie oraz koszty prawidłowego wykonania robót, obciążają WYKONAWCĘ, zaś gdy wyniki badań wykażą, że materiały bądź wykonanie robót są zgodne z umową, to koszty tych badań obciążają ZAMAWIAJĄCEGO.

§ 5

1. Strony ustalają, że wynagrodzenie WYKONAWCY stanowić będzie **kwota brutto** **zł, (słownie złotych brutto.....)**

2. Jeżeli w toku realizacji przedmiotu umowy wystąpi potrzeba wykonania robót dodatkowych, które okażą się niezbędne do prawidłowego wykonania umowy, WYKONAWCA zobowiązuje się do ich wykonania, pod warunkiem **pisemnego ich** potwierdzenia przez ZAMAWIAJĄCEGO lub wyznaczonego przez niego inspektora nadzoru, konieczności ich wykonania.
3. Wynagrodzenie WYKONAWCY zostanie wpłacone przez ZAMAWIAJĄCEGO na konto bankowe: Nr
4. ZAMAWIAJĄCY dopuszcza wystawianie przez WYKONAWCĘ faktury przejściowej po zakończeniu danego etapu robót potwierdzonych protokołem odbioru oraz uprzednim uzgodnieniu z ZAMAWIAJĄCYM.

§ 6

WYKONAWCA przyjmuje na siebie następujące obowiązki szczegółowe:

1. wykonania prac zgodnie z najwyższą starannością, obowiązującymi przepisami, sztuką budowlaną oraz na ustalonych niniejszą umową warunkach, a także z ewentualnymi uzgodnionymi z ZAMAWIAJĄCYM zmianami podjętymi w trakcie realizacji prac,
2. zorganizuje we własnym zakresie i na własny koszt zaplecze socjalnobytowe,
3. informowania ZAMAWIAJĄCEGO o terminie zakrycia robót ulegających zakryciu oraz o terminie odbioru robót zanikających;
4. prowadzenia robót przy zachowaniu obowiązujących przepisów bhp i p. poż,
5. wykonania na własny koszt wszelkich niezbędnych zabezpieczeń gwarantujących ich wykonanie z zachowaniem obowiązujących przepisów bhp oraz zapewnieni bezpieczne przejście osób do budynku przed każdym z wejść,
6. zabezpieczenia rusztowań przed dostępem osób trzecich,
7. ponoszenia odpowiedzialności za wszelkie szkody powstałe w wyniku prowadzonych robót oraz następstw nieszczęśliwych wypadków dotyczących pracowników i osób trzecich,
8. utrzymania placu budowy, w czasie realizacji robót, w stanie wolnym od przeszkód oraz na bieżąco usuwania i składowania wszelkich urządzeń pomocniczych oraz zbędnych materiałów, odpadów i śmieci,
9. po zakończeniu robót WYKONAWCA zobowiązany jest uporządkować teren budowy, przywrócić do stanu sprzed wykonywania robót i przekazać go ZAMAWIAJĄCEMU w terminie ustalonym do odbioru.

§ 7

ZAMAWIAJĄCY przyjmuje na siebie następujące obowiązki:

1. udostępnienie w terminie frontu robót,
2. zaopatrzenie w energię elektryczną i wodę,
3. przekazania dokumentacji projektowej.

§ 8

1. WYKONAWCA zobowiązuje się wykonać zakres rzeczowy, objęty niniejszą umową w następujący sposób:
 - 1.1 Własnymi siłami w zakresie:
 - 1.1.1
 - 1.1.2
 - 1.2 Przy udziale podwykonawców w zakresie:
 - 1.2.1
 - 1.2.2
2. WYKONAWCA, zlecając roboty podwykonawcom zobowiązany jest przestrzegać przepisów wynikających z art. 647 ¹ Kodeksu cywilnego.
3. Wymagania dotyczące umowy o podwykonawstwo, której przedmiotem są roboty budowlane:

- 3.1 Wykonawca podwykonawca lub dalszy podwykonawca zamierzający zawrzeć umowę o podwykonawstwo, jest obowiązany, w trakcie realizacji zamówienia, do przedłożenia zamawiającemu projektu umowy, a także projektu jej zmian, przy czym podwykonawca lub dalszy podwykonawca jest obowiązany dołączyć zgodę wykonawcy na zawarcie umowy o podwykonawstwo o treści zgodnej z projektem umowy.
- 3.2 Zamawiający, w terminie 7 dni, zgłosi w formie pisemnej zastrzeżenia do projektu umowy i do projektu jej zmian.
 - 3.2.1 przewidującej zapłatę podwykonawcy wyższego wynagrodzenia za realizację części świadczenia objętej umową o podwykonawstwo, niż kwota wynagrodzenia należnego samemu wykonawcy za tę część zamówienia, wynikająca z treści złożonej oferty.
 - 3.2.2 nie zawiera szczegółowego opisu przedmiotu umowy w odniesieniu do treści złożonej oferty.
 - 3.2.3 uzależnia wypłatę wynagrodzenia podwykonawcy lub dalszemu podwykonawcy od uzyskania wynagrodzenia przez wykonawcę za wykonany zakres robót.
 - 3.2.4 przewiduje okres zapłaty dłuższy niż 30 dni od doręczenia wykonawcy faktury lub rachunku potwierdzających wykonanie zleconej podwykonawcy roboty budowlanej.
- 3.3 Wykonawca, podwykonawca lub dalszy podwykonawca przedłoży zamawiającemu do akceptacji poświadczoną za zgodność z oryginałem kopię zawartej umowy o podwykonawstwo i kopię jej zmian, w terminie 7 dni od dnia jej zawarcia.
- 3.4 Zamawiający, w terminie 7 dni, zgłosi w formie pisemnej zastrzeżenia do umowy o podwykonawstwo jej zmian.
- 3.5 Niezgłoszenie w formie pisemnej zastrzeżeń lub sprzeciwu w terminie 7 dni, uważa się za akceptację odpowiednio projektu umowy lub umowy i jej zmian.

§ 9

1. Strony postanawiają, że obowiązującą je formą odszkodowania stanowią kary umowne.
2. Kary te będą naliczane w następujących przypadkach i wysokościach:
 - 2.1 WYKONAWCA płaci ZAMAWIAJĄCEMU kary umowne:
 - 2.1.1 za zwłokę w wykonaniu określonych w umowie robót w wysokości 0,2% wynagrodzenia brutto ustalonego w § 5 umowy za każdy dzień zwłoki,
 - 2.1.2 za zwłokę w usunięciu wad stwierdzonych przy odbiorze lub w okresie rękojmi w wysokości 0,2% wynagrodzenia umownego brutto za wykonywany przedmiot odbioru za każdy dzień zwłoki liczonej od dnia wyznaczonego na usunięcie wad,
 - 2.1.3 za odstąpienie od umowy z przyczyn zależnych od WYKONAWCY w wysokości 10 % wynagrodzenia umownego brutto,
 - 2.2 ZAMAWIAJĄCY płaci WYKONAWCY kary umowne:
 - 2.2.1 za zwłokę w przeprowadzeniu odbioru w wysokości 20 zł za każdy dzień zwłoki licząc od następnego dnia po terminie, w którym odbiór miał być zakończony,
 - 2.2.2 z tytułu odstąpienia od umowy z przyczyn niezależnych od WYKONAWCY w wysokości 10 % wynagrodzenia umownego brutto.
3. Strony zastrzegają sobie prawo do odszkodowania uzupełniającego, w wysokości rzeczywiście poniesionej szkody.

§ 10

1. ZAMAWIAJĄCY dokona odbioru przedmiotu umowy w terminie 14 dni, licząc od daty zawiadomienia go przez WYKONAWCĘ o osiągnięciu gotowości robót do odbioru.
2. Jeżeli w toku czynności odbioru zostaną stwierdzone wady, to ZAMAWIAJĄCEMU przysługują uprawnienia:
 - 2.1 jeżeli wady nadają się do usunięcia, może odmówić odbioru do czasu usunięcia wad,
 - 2.2 jeżeli wady nie nadają się do usunięcia to:
 - 2.2.1 jeżeli nie uniemożliwiają one użytkowania przedmiotu odbioru zgodnie z przeznaczeniem, ZAMAWIAJĄCY może obniżyć odpowiednio wynagrodzenie
 - 2.2.2 jeżeli wady uniemożliwiają użytkowanie zgodnie z przeznaczeniem, ZAMAWIAJĄCY może odstąpić od umowy lub żądać wykonania przedmiotu odbioru po raz drugi.
3. Strony postanawiają, że z czynności odbioru będzie spisany protokół zawierający wszelkie ustalenia dokonane w toku odbioru, jak też terminy wyznaczone na usunięcie stwierdzonych przy odbiorze wad.
4. WYKONAWCA zobowiązany jest do zawiadomienia ZAMAWIAJĄCEGO o usunięciu wad oraz wyznaczenia terminu odbioru zakwestionowanych uprzednio robót jako wadliwych.
5. ZAMAWIAJĄCY wyznacza ostateczny pogwarancyjny odbiór robót po upływie terminu gwarancji ustalonego w umowie oraz termin na protokolarne stwierdzenie usunięcia wad po upływie okresu rękojmi.

§ 11

1. Strony postanawiają, iż odpowiedzialność WYKONAWCY z tytułu rękojmi za wady przedmiotu umowy zostanie rozszerzona poprzez udzielenie pisemnej gwarancji.
2. **Termin gwarancji wynosi licząc od daty odbioru.**

§ 12

1. WYKONAWCA wnosi zabezpieczenie należytego wykonania umowy w wysokości 3.000 zł /słownie: trzech tysięcy złotych/ wniesione uprzednio jako wadium wraz z ofertą przetargową i zaliczone w poczet zabezpieczenia należytego wykonania umowy.
2. ZAMAWIAJĄCY wypłaci WYKONAWCY zabezpieczenie określone w ust.1 po dokonaniu końcowego odbioru robót w wysokości wniesionej kwoty.

§ 13

Strony ustalają, że płatności za przedmiot odbioru będą dokonane w terminie do 21 dni licząc od daty doręczenia faktury ZAMAWIAJĄCEMU wraz z dokumentami rozliczeniowymi.

§ 14

ZAMAWIAJĄCY, przy opłacie należności, zastrzega sobie prawo potrącenia kar umownych z należnego wynagrodzenia, a WYKONAWCA oświadcza, że wyraża zgodę na ich potrącenie.

§ 15

Ustala się, że przedstawicielami Stron na budowie będą:

1. Z ramienia ZAMAWIAJĄCEGO -
2. Z ramienia WYKONAWCY -

§ 16

1. ZAMAWIAJĄCEMU przysługuje prawo do odstąpienia od umowy:

- 1.1 w razie wystąpienia istotnej zmiany okoliczności powodującej, że wykonanie umowy nie leży w interesie ZAMAWIAJĄCEGO czego nie można było przewidzieć w chwili zawierania umowy, odstąpienie od umowy w tym przypadku może nastąpić w terminie miesiąca od powzięcia wiadomości o powyższych okolicznościach,
- 1.2 gdy WYKONAWCA przerwał realizację robót i nie podjął ich bez uzasadnionej przyczyny przez okres 7 dni.
2. WYKONAWCY przysługuje prawo odstąpienia od umowy:
ZAMAWIAJĄCY zawiadomi WYKONAWCĘ, iż wobec zaistnienia uprzednio nie przewidzianych okoliczności nie będzie mógł spełnić swoich zobowiązań umownych wobec WYKONAWCY.
3. Odstąpienie od umowy powinno nastąpić w formie pisemnej pod rygorem nieważności takiego oświadczenia i powinno zawierać uzasadnienie.
4. W wypadku odstąpienia od umowy WYKONAWCĘ oraz ZAMAWIAJĄCEGO obciążą następujące obowiązki szczegółowe:
 - 4.1 w terminie 7 dni od daty odstąpienia od umowy WYKONAWCA przy udziale ZAMAWIAJĄCEGO sporządzi szczegółowy protokół inwentaryzacji robót w toku wg stanu na dzień odstąpienia,
 - 4.2 WYKONAWCA zabezpieczy przerwane roboty w zakresie obustronnie uzgodnionym, na koszt tej strony, która odstąpiła od umowy.
5. ZAMAWIAJĄCY w razie odstąpienia od umowy z przyczyn, za które WYKONAWCA nie odpowiada, obowiązany jest do dokonania odbioru robót przerwanych, zapłaty wynagrodzenia za roboty wykonane do dnia odstąpienia oraz odkupienia materiałów, które nie mogą być przez WYKONAWCĘ wykorzystane przy realizacji innych robót.

§ 17

Zmiana postanowień zawartej umowy może nastąpić za zgodą obu stron wyrażoną na piśmie pod rygorem nieważności takiej zmiany.

§ 18

1. W sprawach nie uregulowanych niniejszą umową stosuje się przepisy Kodeksu cywilnego oraz Ustawy – Prawo budowlane.
2. W razie powstania sporu na tle wykonania niniejszej umowy, strony są zobowiązane przede wszystkim do wyczerpania drogi postępowania reklamacyjnego.
3. Ewentualne spory wynikłe na tle realizacji niniejszej umowy, które nie zostaną rozwiązane w drodze negocjacji, strony oddadzą pod rozstrzygnięcie sądu powszechnego właściwego dla siedziby Zamawiającego.

§ 19

Umowę sporządzono w dwóch egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

ZAMAWIAJĄCY

WYKONAWCA