

U M O W A ----PROJEKT

zawarta w dniu2018 r. w Namysłowie pomiędzy:

Wspólnotą Mieszkaniową nieruchomości położonej przy ul.w Namysłowie identyfikującą się numerem NIP, REGON..... w imieniu i na rzecz której działa Zarząd wspólnoty reprezentowany przez:..... , zwany w dalszej części umowy Zamawiającym, a

..... prowadzącym działalność gospodarczą wpisaną do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej prowadzonej przez ministra właściwego do spraw gospodarki, identyfikującym się numerem NIP, REGON reprezentowany przez:

zwanym w dalszej części umowy **Wykonawcą**,

§ 1

Wykonawca oświadcza, iż posiada odpowiedni sprzęt, doświadczenie, wiedzę oraz zasoby do wykonania przedmiotowej umowy. Nie jest prowadzone wobec niego żadne postępowania egzekucyjne, skarbowe lub karno-skarbowe lub inne mogące mieć wpływ na możliwość realizacji umowy przez Wykonawcę.

§ 2

Zamawiający powierza, a Wykonawca zobowiązuje się do wykonania:

Remontu konserwatorskiego elewacji.....
zgodnie z załączonym projektem i pozwoleniem na budowę nr.....

Oferent jest zobowiązany wskazać do realizacji zadania kierownika budowy z uprawnieniami umożliwiającymi kierowanie pracami przy budynkach wpisanych do rejestru zabytków.

§ 3

Wynagrodzenie ryczałtowe za przedmiot umowy określony w § 2 ustala się na kwotęzł. brutto (słownie złotych:)
wraz z należnym podatkiem VAT.

§ 4

Kwota wymieniona w § 3 zawiera wszystkie koszty związane z realizacją zadania niezbędne do jego wykonania, w szczególności:

- a) wartość robót określonych w przedmiocie zamówienia,
- b) podatek od towarów i usług,
- c) koszty nadzoru budowlanego,
- d) koszty oznakowania i zabezpieczenia na czas trwania robót,
- e) koszt zajęcia chodnika
- f) koszty wywiezienia gruzu i uprzątnięcia placu budowy oraz terenu przyległego do placu budowy.

§ 5

Termin rozpoczęcia robót budowlanych ustala się na dzień:**2018**

r.

Termin zakończenia robót ustala się na dzień: **30 października 2018 r.**

§ 6

1. Wykonawca zobowiązany jest wykonywać przedmiot umowy osobiście.
2. Wykonawca zobowiązany jest wykonać przedmiot umowy tylko z materiałów i urządzeń własnych, które posiadają:
 - a) certyfikat na znak bezpieczeństwa, wykazujący, że zapewniono zgodność z kryteriami technicznym określonymi na podstawie Polskich Norm, aprobat technicznych oraz właściwych przepisów i dokumentów technicznych,
 - b) deklarację zgodności lub certyfikat zgodności z Polską Normą lub aprobatą techniczną w przypadku wyrobów, dla których nie ustawiono Polskiej Normy, jeżeli nie są one objęte certyfikacją określoną w punkcie a),
3. Na każde żądanie Zamawiającego (Koordynatora) Wykonawca zobowiązany jest okazać w stosunku do wskazanych materiałów: certyfikat lub deklarację zgodności z obowiązującymi normami lub aprobatą techniczną.
4. Wykonawca przy wykonywaniu umowy zobowiązany jest przestrzegać norm przeciwpożarowych, bezpieczeństwa i higieny pracy, przepisów prawa budowlanego, a prace wykonywać zgodnie z zasadami wiedzy technicznej i sztuki budowlanej.

§ 7

Obowiązki Koordynatora ze strony Zamawiającego pełnić będzie Inspektor Nadzoru Pan.....

§ 8

1. Strony ustalają, że rozliczenie robót będzie odbywać się na podstawie faktur VAT częściowych - procentowo do zaawansowania robót - na podstawie pisemnego potwierdzenia wykonania robót przez Koordynatora ze strony Zamawiającego.
2. Zamawiający zobowiązuje się zapłacić faktury częściowe w terminie do 14 dni od daty dostarczenia Zamawiającemu prawidłowo wystawionej faktury VAT i po wykonaniu odbioru robót potwierdzonego stosownym protokołem.
3. Wynagrodzenie Wykonawcy, rozliczane częściowymi fakturami, łącznie nie może przekroczyć 60% wynagrodzenia umownego.
4. Rozliczenie końcowe nastąpi na podstawie końcowej faktury VAT i po odbiorze robót w sposób określony w § 9.
5. Wykonawca zobowiązuje się do wystawienia końcowej faktury w terminie do 7 dni od daty odbioru przedmiotu umowy przeprowadzonego w sposób określony .
6. Zapłata ostatniej transzy wynagrodzenia w wysokości 80.000,00 zł nastąpi do dnia 20 grudnia 2018 roku.
7. Faktura wystawiona bezpodstawnie lub nieprawidłowo zostanie zwrócona Wykonawcy.

8. Fakturę należy wystawić na adres: **Wspólnota Mieszkaniowa 46-100**

Namysłów, NIP

W przypadku zmiany adresu Zamawiający powiadomi o tym Wykonawcę na piśmie w ciągu 7 dni.

9. Zapłata wynagrodzenia nastąpi na rachunek bankowy wskazany przez Wykonawcę w fakturze VAT tj. Nr

10. Za datę zapłaty strony uważają dzień zlecenia realizacji przelewu przez Zamawiającego.

11. Strony postanawiają, że Wykonawca nie może przenieść na osoby trzecie wierzytelności wynikającej z niniejszej umowy.

§ 9

1. Częściowe zakończenie robót stwierdzone zostanie protokołem odbioru robót, spisany w obecności Zamawiającego i Wykonawcy.

2. O terminie częściowego zakończenia robót Wykonawca zawiadomia Koordynatora ze strony Zamawiającego, który dokona odbioru robót.

§ 10

1. Strony postanawiają, że przedmiotem odbioru końcowego będzie przedmiot umowy określony w § 2, wykonany w całości - po uporządkowaniu terenu robót i obiektu.

2. Wykonawca zgłasza pisemnie Zamawiającemu gotowość do odbioru.

3. Zamawiający powołuje Komisję odbioru w skład Komisji wejdą osoby wyznaczone przez zamawiającego oraz Wykonawcę. Termin powołania Komisji i wykonania odbioru nastąpi po pisemnym zgłoszeniu przez Wykonawcę tj. w ciągu 7 dni od daty zgłoszenia pisemnego zakończenia prac przez Wykonawcę z zachowaniem terminu określonego w § 5.

4. Jeżeli w toku czynności odbioru zostaną stwierdzone wady przedmiotu umowy, Zamawiającemu przysługiwac będą następujące uprawnienia:

1) jeżeli wady nadają się do usunięcia - może odmówić dokonania odbioru do czasu usunięcia wad,

2) jeżeli wady nie nadają się do usunięcia, to:

a) jeżeli nie uniemożliwiają one użytkowania przedmiotu umowy zgodnie z przeznaczeniem, Zamawiający może obniżyć odpowiednio wynagrodzenie, według własnego uznania i na zasadach jakie uzna za słuszne;

b) jeżeli wady uniemożliwiają użytkowanie przedmiotu umowy zgodnie z przeznaczeniem, Zamawiający może odstąpić od umowy na zasadach przewidzianych przepisami prawa lub żądać wykonania przedmiotu umowy po raz drugi - bez dodatkowego wynagrodzenia.

5. Strony postanawiają, że z czynności odbioru będzie spisany protokół zawierający wszelkie ustalenia dokonane w toku odbioru, jak też terminy wyznaczone na usunięcie stwierdzonych w tej dacie wad.

6. W przypadku, gdy Wykonawca nie usunie wad w określonym terminie Zamawiający powierzy ich wykonanie innemu podmiotowi na koszt i niebezpieczeństwo Wykonawcy.

7. Wykonawca zobowiązany jest do zawiadomienia Zamawiającego o usunięciu wad oraz

do zgłoszenia u Zamawiającego żądania wyznaczenia terminu na odbiór robót ocenionych uprzednio jako wadliwe.

8. Zamawiający wyznacza także ostateczny, pogwarancyjny odbiór robót przed upływem terminu gwarancji oraz termin na protokolarne stwierdzenie usunięcia wad po upływie okresu rękojmi.
9. Zamawiający może podjąć decyzję o przerwaniu czynności odbioru, jeżeli w czasie tych czynności ujawniono istnienie takich wad, które uniemożliwiają użytkowanie przedmiotu umowy zgodnie z przeznaczeniem, aż do czasu usunięcia tych wad przez Wykonawcę.

§ 11

1. Strony postanawiają, iż odpowiedzialność Wykonawcy z tytułu rękojmi za wady fizyczne przedmiotu umowy zostanie rozszerzona i będzie równa okresowi trwania gwarancji.
2. Wykonawca udziela gwarancji na wykonane roboty na okres..... miesięcy, licząc od daty jego odbioru, zobowiązując się do bezpłatnego usuwania wad fizycznych przedmiotu umowy, jeżeli wady te ujawnią się we wskazanym wyżej okresie.
3. O wykryciu wady przedmiotu umowy w okresie gwarancji Zamawiający obowiązany jest zawiadomić Wykonawcę na piśmie. Wiążącą Wykonawcę formą zawiadomienia o wadzie jest również zawiadomienie dokonane przez Zamawiającego za pośrednictwem telefonu lub poczty elektronicznej – potwierdzone następnie na piśmie :

Pan - tel., e-mail:.....

4. Istnienie wady strony potwierdzą protokolarnie, uzgadniając sposób i termin usunięcia wady - z zastrzeżeniem ust. 5.
5. W razie uchylenia się przez Wykonawcę od obowiązków określonych w ust. 4 - dokonane w tym względzie jednostronne ustalenia Zamawiającego, przedstawione Wykonawcy w jednej z form przewidzianych dla zawiadomienia o wadzie - są dla Wykonawcy wiążące.
6. Ustalony przez strony termin usunięcia wady liczony jest od daty jego ustalenia, zaś w przypadku określonym w ust. 5 - od daty zawiadomienia Wykonawcy o ustaleniach Zamawiającego w przedmiocie sposobu i terminu usunięcia wady. Jako datę zawiadomienia przyjmuje się datę przekazania Wykonawcy informacji w formie telefonicznej, za pośrednictwem faksu lub poczty elektronicznej, a w przypadku zawiadomienia dokonanego wyłącznie na piśmie - datę, w której pismo zostało Wykonawcy doręczone bądź też Wykonawca miał możliwość zapoznania się z jego treścią.
7. Wykonawca zobowiązany jest do zawiadomienia Zamawiającego o usunięciu wad oraz do zgłoszenia u Zamawiającego żądania wyznaczenia terminu na odbiór wykonanych w tym zakresie robót - w jednej z form przewidzianych dla zawiadomienia o wadach.
8. Usunięcie wad powinno być stwierdzone protokolarnie przez obie strony.

9. W przypadku nie usunięcia przez Wykonawcę wad ujawnionych w okresie gwarancji w uzgodnionym przez strony terminie albo w terminie jednostronnie ustalonym przez Zamawiającego - zgodnie z ust. 5 - Zamawiający ma prawo powierzenia usunięcia stwierdzonych wad innemu podmiotowi - na koszt i niebezpieczeństwo Wykonawcy.

§ 12

1. Oprócz wypadków przewidzianych w Kodeksie cywilnym, Zamawiającemu przysługuje prawo odstąpienia od umowy w następujących sytuacjach:
 - a) w razie wystąpienia istotnej zmiany okoliczności powodującej, że wykonanie umowy nie leży w interesie publicznym, czego nie można było przewidzieć w chwili zawarcia umowy - odstąpienie od umowy w tym wypadku może nastąpić w terminie 30 dni od daty powzięcia przez Zamawiającego wiadomości o powyższej okoliczności;
 - b) w przypadku likwidacji przedsiębiorstwa Wykonawcy; odstąpienie od umowy w tym przypadku może nastąpić w terminie 30 dni od daty powzięcia przez Zamawiającego wiadomości o powyższej okoliczności;
 - c) gdy Wykonawca nie rozpoczął robót bez uzasadnionych przyczyn albo nie kontynuuje ich pomimo wezwania Zamawiającego złożonego na piśmie - odstąpienie od umowy w tym wypadku może nastąpić w terminie 30 dni od daty, w której bezskutecznie upłynął wyznaczony przez Zamawiającego termin do rozpoczęcia robót lub ich kontynuacji przez Wykonawcę;
 - d) gdy opóźnienie Wykonawcy w zakresie zakończenia realizacji przedmiotu umowy przekracza 30 dni; odstąpienie od umowy w tym wypadku może nastąpić w terminie 30 dni od daty, w której upłynął 30-dniowy termin opóźnienia.
2. Jeżeli Wykonawca wykonuje roboty w sposób wadliwy albo sprzeczny z umową, Zamawiający może wezwać go na piśmie do zmiany sposobu wykonania i wyznaczyć mu w tym celu odpowiedni termin. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego terminu - zgodnie z przepisami Kodeksu cywilnego - Zamawiający może od umowy odstąpić albo powierzyć poprawienie lub dalsze wykonanie robót innemu podmiotowi na koszt i niebezpieczeństwo Wykonawcy.
3. Odstąpienie od umowy, określone w ust. 1 pkt b-d i ust. 2, uznaje się za odstąpienie z winy Wykonawcy.
4. Odstąpienie od umowy powinno nastąpić w formie pisemnej pod rygorem nieważności takiego oświadczenia i powinno zawierać uzasadnienie.
5. W wypadku odstąpienia od umowy, Wykonawcę oraz Zamawiającego obciążają następujące obowiązki, z zastrzeżeniem ust. 6:
 - a) w terminie 7 dni od daty odstąpienia od umowy Wykonawca przy udziale Zamawiającego sporządzi szczegółowy protokół inwentaryzacji robót w toku - według stanu na dzień odstąpienia od umowy,
 - b) Wykonawca zabezpieczy przerwane roboty w zakresie obustronnie uzgodnionym na koszt tej strony, z której winy dokonano odstąpienia od umowy,
6. Zamawiający - w razie odstąpienia od umowy z przyczyn niezależnych od Wykonawcy - obowiązany jest do:
 - a) dokonania odbioru robót przerwanych oraz do zapłaty wynagrodzenia za roboty, które

- zostały wykonane do dnia odstąpienia,
b) przyjęcia od Wykonawcy pod swój dozór teren budowy.

§ 13

1. W razie niewykonania lub nienależytego wykonania postanowień niniejszej umowy strony zastrzegają kary umowne.
2. Wykonawca zapłaci Zamawiającemu kary umowne:
 - a) za nieterminowe wykonanie przedmiotu umowy - w wysokości 0,2 % wartości wynagrodzenia, określonego w § 2 ust. 1, za każdy dzień opóźnienia przy czym w przypadku nie zakończenia prac przewidzianych niniejszą umową do dnia 15 listopada 2018r. kara umowna stanowić będzie dodatkowo kwotę 70.000,00 zł. (słownie złotych :siedemdziesiąt tysięcy 00/100).
 - b) za opóźnienie w usunięciu wad stwierdzonych przy odbiorze, w okresie rękojmi za wady przedmiotu umowy lub w okresie gwarancji - w wysokości 0,4 % wartości wynagrodzenia, określonego w § 2 ust. 1, za każdy dzień opóźnienia, liczonego od dnia wyznaczonego na usunięcie wad,
 - c) z tytułu odstąpienia od umowy z przyczyn zależnych od Wykonawcy - wysokości 10% wartości wynagrodzenia, określonego w § 2 ust. 1,
 - d) w innych przypadkach niewykonania lub nienależytego wykonania przez Wykonawcę obowiązków wynikających z umowy - w wysokości 10% wartości wynagrodzenia, określonego w § 2 ust. 1,
 - e) za naruszenie norm przeciwpożarowych, bezpieczeństwa i higieny pracy oraz przepisów prawa budowlanego w wysokości 5.000,00 zł., za każdy przypadek naruszenia.
3. Zamawiający zapłaci Wykonawcy karę umowną z tytułu odstąpienia od umowy z winy Zamawiającego - w wysokości 10 % wartości wynagrodzenia, określonego w § 2 ust. 1.
4. Zamawiającemu przysługuje prawo do dochodzenia odszkodowania przewyższającego karę umowną - do wysokości rzeczywiście poniesionej szkody.
5. Zamawiającemu przysługuje prawo do potrącenia kar umownych z faktury Wykonawcy.

§ 14

1. Wykonawca ponosi odpowiedzialność za szkody wyrządzone w trakcie wykonywania przedmiotu umowy, w tym dotyczące powierzonego mienia, pracowników Wykonawcy, innych osób z pomocą, których Wykonawca wykonuje przedmiot umowy oraz osób trzecich, w tym także wynikające z ruchu pojazdów mechanicznych, powstałe w trakcie prowadzenia robót.
2. Wykonawca zobowiązuje się do ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej za ewentualne szkody oraz następstwa nieszczęśliwych wypadków, dotyczące pracowników Wykonawcy, innych osób z pomocą, których Wykonawca wykonuje przedmiot umowy oraz osób trzecich, w tym także wynikające z ruchu pojazdów mechanicznych, powstałe w trakcie prowadzenia robót.
3. Wykonawca przedstawił kopię polisy ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej

na kwotę minimum 200.000,00 zł

oraz potwierdzenie uiszczenia składki w momencie podpisywania umowy.

§ 15

Zmiana postanowień niniejszej umowy może być dokonana przez obie strony formie pisemnej w drodze aneksu do niniejszej umowy, pod rygorem nieważności.

§ 16

1. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego oraz właściwe przepisy szczególne.
2. W przypadku stwierdzenia, że którekolwiek z postanowień Umowy jest z mocy prawa nieważne lub bezskuteczne, okoliczność ta nie będzie miała wpływu na ważność i skuteczność pozostałych postanowień, chyba że z okoliczności wynikać będzie w sposób oczywisty, że bez postanowień nieważnych lub bezskutecznych umowa nie zostałaby zawarta.

§ 17

Mogące wyniknąć spory ze stosunku objętego niniejszą umową, strony poddadzą pod rozstrzygnięcie rzeczowo właściwego sądu, określonego według siedziby Zamawiającego.

§ 18

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

Zamawiający

Wykonawca

.....

.....