

Umowa nr  
Wzór Umowy

**zawarta w dniu .....**

Pomiędzy: Wspólnotą Mieszkaniową Nieruchomości przy ul. Powstańców 29, 29A w Siemianowicach Śl. zwaną w dalszej części Umowy „**Zamawiającym**”

NIP 643-17-11-909

**w imieniu i na rzecz której działa**

Zarządca Wspólnoty Mieszkaniowej Nieruchomości przy ul. Krasieńskiego 8 w Siemianowicach Śl. - Miejskie Przedsiębiorstwo Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej Sp. z o.o. z siedzibą w

w Siemianowicach Śląskich przy ul. Śmiłowskiego 15 zwanym w dalszej części

Umowy „**Prowadzącym postępowanie**”

(NIP 643-000-02-99)

reprezentowane przez:

mgr inż. Andrzeja Prochota

Dyrektor Zarządu

mgr Mariolę Kołodziej

Z-ca Dyrektora Zarządu Dyrektor ds. Ekonomicznych

a

Panem/Panią..... zamieszkałym..... przy

.....

Prowadzącym działalność gospodarczą pod firmą.....z

siedzibą.....

przy.....zwanym w dalszej części „**Wykonawcą**”

NIP .....-.....-.....-.....

w rezultacie wyboru przez Zamawiającego w imieniu którego działa Prowadzący postępowanie zawarto umowę następującej treści:

## § 1. Przedmiot umowy

Przedmiotem umowy jest:

**Remont balkonów budynku Wspólnoty Mieszkaniowej Nieruchomości przy ul. Powstańców 29,29A w Siemianowicach Śląskich.**

1. Zakres rzeczowy robót objętych umową określony został w kosztorysie ofertowym stanowiącym załącznik do umowy.
2. Wykonawca oświadcza, że zapoznał się z warunkami realizacji zamówienia, zakresem robót oraz miejscem ich realizacji i nie wnosi do nich żadnych zastrzeżeń.
3. Do wykonania zamówionych prac budowlanych Wykonawca użyje własnych materiałów, maszyn i urządzeń.

## § 2. Termin

1. Termin rozpoczęcia robót wyznacza się na następny dzień roboczy po zawarciu umowy. Przedmiot umowy będzie realizowany zgodnie z kosztorysem ofertowym.

2. Termin wykonania umowy ustala się **3 miesiące od dnia podpisania umowy**

3. Termin wykonania robót obejmuje zakończenie wszelkich robót oraz spisanie protokołu końcowego bez zastrzeżeń, jak również całkowite uporządkowanie terenu, na którym wykonywane były roboty wraz z wywiezieniem resztek materiałów. Należyte wykonanie całego przedmiotu umowy potwierdzone zostanie w Protokole Odbioru Końcowego. Odbiór końcowy rozpocznie się w terminie wyznaczonym przez Zamawiającego nie dłuższym niż 7 dni kalendarzowych od daty otrzymania przez Zamawiającego pisemnego zgłoszenia Wykonawcy gotowości do odbioru końcowego. Datą pisemnego zgłoszenia, o którym mowa wyżej jest data otrzymania przez Zamawiającego pisemnego powiadomienia Wykonawcy o gotowości do odbioru. Jeżeli w toku czynności odbioru końcowego okaże się, że przedmiot odbioru nie osiągnął gotowości do odbioru z powodu niezakończenia lub nienależytego wykonania robót albo wystąpienia jakichkolwiek wady w zakresie zgłoszonych do odbioru robót, Zamawiający odmówi odbioru z winy Wykonawcy. W takiej sytuacji Wykonawca i Zamawiający w protokole wykażą rozbieżności oraz ustalą datę ich usunięcia. Wykonawca po należyтым wykonaniu robót (tj. po ich zakończeniu lub usunięciu stwierdzonych uprzednio wad) zobowiązany jest ponownie dokonać pisemnego zgłoszenia gotowości do odbioru w celu dokonania przez Strony odbioru na zasadach określonych w niniejszym paragrafie. Terminem usunięcia wad będzie data podpisania protokołu bez zastrzeżeń.

### § 3. Wartość umowy

1. Strony ustalają, że wynagrodzenie Wykonawcy za roboty objęte niniejszą umową, zgodnie z kosztorysem ofertowym nie może przekroczyć kwoty:

**NETTO**.....

(słownie:.....)

**BRUTTO(wraz z obowiązującym podatkiem VAT)**.....

(słownie:.....)

2. Zamówienie będzie rozliczane na podstawie kosztorysu powykonawczego, stanowiącego iloczyn cen jednostkowych zaoferowanych przez wykonawcę i obmiaru faktycznie wykonanych robót potwierdzonych przez inspektora nadzoru – Pan Grzegorz Waniek

3. Podstawę rozliczenia za wykonane roboty stanowią:

a) **faktury częściowe** – wystawione w oparciu o protokół odbioru częściowego i kalkulację częściową zgodnie ze składnikami cenotwórczymi zawartymi w kosztorysie ofertowym zatwierdzona przez inspektora nadzoru

b) **faktura końcowa** – wystawiona w oparciu o protokół odbioru końcowego i kalkulację końcową zgodnie ze składnikami cenotwórczymi zawartymi w kosztorysie ofertowym zatwierdzona przez inspektora nadzoru

4. Kosztorys powykonawczy (końcowy), aby mógł stanowić podstawę do wystawienia faktury końcowej przez wykonawcę musi, zostać zatwierdzony przez Inspektora nadzoru.

5. Faktury zostaną zapłacone Wykonawcy przelewem w ciągu 30 dni od dnia dostarczenia do siedziby Prowadzącego Postępowanie prawidłowo wystawionej faktury wraz z dokumentami rozliczeniowymi(kosztorys, protokół odbioru, faktura) zatwierdzonymi przez Prowadzącego Postępowanie

6. Za roboty nie wykonane, choć objęte kosztorysem ofertowym wynagrodzenie nie przysługuje.

7. W przypadku zaistnienia konieczności wykonania prac nie objętych kosztorysem ofertowym, Wykonawcy nie wolno ich realizować. Wykonanie dodatkowych robót musi zostać poprzedzone zawarciem odrębnej umowy.
8. Za roboty zamiennie i dodatkowe, Strony ustalą w drodze negocjacji wynagrodzenie w oparciu o kosztorys ofertowy sporządzony przez Wykonawcę.

#### **§ 4. Obowiązki Stron**

1. Do obowiązków Prowadzącego postępowanie należy:  
przekazanie Wykonawcy placu budowy w ciągu 3 dni roboczych od daty podpisania umowy

- a). zapewnienie nadzoru inwestorskiego;
- b). dokonanie odbioru końcowego robót,

Odbiór przedmiotu umowy przez Prowadzącego postępowanie następować będzie w terminie wyznaczonym przez Zamawiającego nie dłuższym niż 7 dni kalendarzowych od daty otrzymania przez Zamawiającego pisemnego zgłoszenia Wykonawcy gotowości do odbioru końcowego.

2. Do obowiązków Wykonawcy należy:

- a. wykonanie przedmiotu umowy zgodnie z ofertą, wiedzą techniczną, obowiązującymi przepisami technicznymi, a w szczególności prawa budowlanego i Polskimi Normami, zasadami rzetelnej wiedzy technicznej i sztuką budowlaną zapewniając bezpieczne i higieniczne warunki pracy oraz wskazaniem Prowadzącego postępowanie w ramach nadzoru inwestorskiego;
- b. zapewnienie ciągłego kierowania robotami przez osoby posiadające wymagane uprawnienia – powołanie kierownika robót;
- c. przygotowanie przedmiotu umowy do odbioru wraz z udokumentowaniem ich ilości, jakości i kompletności i bezpieczeństwa użytkowania
- d. na żądanie Prowadzącego postępowanie, wykonawca zobowiązany jest okazać w stosunku do wskazanych materiałów użytych do wykonania przedmiotu zamówienia: certyfikat na znak bezpieczeństwa, deklaracje lub certyfikat zgodności z Polską Normą lub aprobatą techniczną.
- e. przestrzeganie przepisów ppoż., bhp i innych przepisów prawa obowiązujących w budownictwie;
- f. utrzymanie na bieżąco ładu i porządku na terenie budowy w trakcie prowadzenia robót i po ich zakończeniu;
- g. doprowadzenie do należytego stanu terenu budowy po zakończeniu robót;
- h. ubezpieczenie terenu budowy, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.
- i. Zapewnienie na własny koszt warunków umożliwiających dostęp do posesji sąsiednich w trakcie realizacji robót
- j. doprowadzenie do należytego stanu terenu budowy po zakończeniu robót tzn całkowite uporządkowanie terenu budowy wraz z wywiezieniem pozostałych materiałów
- k. stosowanie przepisów ustawy o odpadach z dnia 14 grudnia 2012r. (Dz. U. z 2018 r. poz. 1592 z późn. zm.) oraz wywiezienie odpadów i śmieci własnym transportem.

3. Wykonawca ponosi pełną odpowiedzialność za wszelkie szkody wyrządzone Zamawiającemu, Prowadzącemu postępowanie, pracownikom i osobom trzecim w trakcie realizacji robót objętych niniejszą umową oraz za szkody wynikające z wadliwego wykonania robót, ujawnione

nione w okresie gwarancji jakości i rękojmi oraz za następstwa nieszczęśliwych wypadków powstałych w związku z prowadzonymi robotami budowlanymi.

4. Wykonawca ma obowiązek powiadomić Prowadzącemu postępowanie o wadach w dokumentacji technicznej natychmiast po ich wykryciu.

### § 5. Personel wykonawcy

1. Wykonawca zapewni nadzór oraz zapewnia, iż roboty prowadzone w ramach tejże umowy będą wykonywane przez pracowników posiadających odpowiednie kwalifikacje oraz, a także zobowiązuje się do powołania:
  - **kierownika robót** posiadającego kwalifikacje zawodowe, tj. uprawnienia do kierowania robotami budowlanymi bez ograniczeń w specjalności konstrukcyjno-budowlanej, wydane na podstawie ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane (tj. Dz. z 2010r. Nr 243, poz. 1623 z późn. zm) (Dz. U. z 2018 r. poz. 1669 z późn. zm.) lub odpowiadające im ważne uprawnienia, które zostały wydane na podstawie wcześniej obowiązujących przepisów;

### § 6. Zmiany w umowie

1. Zamawiający ma prawo w uzgodnieniu z Wykonawcą, jeżeli jest to niezbędne do zgodnej z umową realizacji przedmiotu umowy, polecić dokonywanie takich zmian jakości i ilości robót, jakie uzna za niezbędne.

### § 7. Ubezpieczenie z tytułu szkód

1. Wykonawca ponosi odpowiedzialność za wszelkie szkody wyrządzone osobom trzecim w trakcie realizacji robót objętych niniejszą umową oraz za szkody wynikające z wadliwego wykonania robót, ujawnione w okresie gwarancji i rękojmi.
2. Wykonawca zobowiązany jest do posiadania ubezpieczenia z tytułu szkód, które mogą zaistnieć w związku z określonymi zdarzeniami losowymi oraz odpowiedzialnością cywilną na czas realizacji przedmiotu umowy, na kwotę nie mniejsza niż **20.000,00 zł**
3. Ubezpieczeniu podlegają w szczególności:
  - a. roboty objęte umową, materiały oraz wszelkie mienie ruchome związane bezpośrednio z wykonawstwem robót;
  - b. odpowiedzialność cywilna za szkody oraz następstwa nieszczęśliwych wypadków dotyczące pracowników i osób trzecich, a powstałe w związku z prowadzonymi robotami, w tym także ruchem pojazdów mechanicznych.
4. Wykonawca obowiązany jest przekazać Prowadzącemu Postępowanie najpóźniej w dniu zawarcia niniejszej Umowy kopię wyżej wymienionych polis wraz z wszystkimi dowodami wpłat wymaganych składek. Wykonawca obowiązany jest zapewnić w razie konieczności przedłużenie okresu na jaki zawarto ubezpieczenie, nie krócej niż do dnia dokonania odbioru końcowego przedmiotu Umowy.
5. Jeżeli Wykonawca nie zawrze wymaganego ubezpieczenia, lub nie będzie go kontynuował, Prowadzący postępowanie może zawrzeć takie ubezpieczenie lub przedłużyć je na koszt Wykonawcy, chyba, że skorzysta w uprawnień przewidzianych w § 10 ust. 2 d. W takim przypadku Prowadzący postępowanie może potrącić sobie wydatki związane z zawarciem lub przedłużeniem ubezpieczenia z wynagrodzenia należnego Wykonawcy w ramach Umowy.

## **§ 8. Warunki gwarancji jakości i rękojmi**

1. Wykonawca udzieli Zamawiającemu gwarancji jakości na wykonane roboty budowlane na okres **60 miesięcy**, licząc od dnia następnego po dniu protokólnego odbioru całego przedmiotu zamówienia bez zastrzeżeń.
2. W okresie gwarancji Wykonawca jest zobowiązany do usunięcia wszelkich wad i usterek w terminie określonym w zgłoszeniu. W przypadku, kiedy Wykonawca we wskazanym terminie nie podejmie się realizacji robót naprawczych gwarancyjnych- Zamawiający ma prawo zlecić wykonanie tej naprawy innemu podmiotowi na koszt i ryzyko Wykonawcy.
3. Okres gwarancyjny nie zostanie uznany za zakończony dopóki nie zostaną usunięte przez Wykonawcę wady zgłoszone do czasu upływu okresu gwarancji , a potwierdzeniem zakończenia będzie podpisany przez obie strony protokół odbioru pogwarancyjnego.
4. Usunięcie wad powinno być stwierdzone protokólnie.
5. Strony ustalają, iż okres rękojmi z tytułu wykonania przedmiotu Umowy będzie odpowiadał okresowi obowiązywania gwarancji jakości liczonemu od dnia następnego po dniu protokólnego odbioru całego przedmiotu zamówienia bez zastrzeżeń. Odpowiedzialność z tytułu rękojmi za wady fizyczne przedmiotu Umowy Wykonawca ponosi na zasadach określonych w Kodeksie Cywilnym z uwzględnieniem ust. 2 i 3 niniejszego §.
6. Zamawiający może dochodzić roszczeń z tytułu gwarancji jakości i rękojmi także po upływie ich okresów, jeżeli wada została ujawniona w okresach obowiązywania gwarancji jakości i rękojmi określonych w umowie.

## **§ 9. Kary umowne**

1. Odpowiedzialność z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania umowy Strony ustalają w formie kar umownych.
2. Strony ustalają kary umowne w wysokości 0,1% wartości wynagrodzenia brutto, określonej w § 3 ust. 1 za każdy dzień opóźnienia nieterminowego lub nienależytego wykonania świadczenia przez Wykonawcę stwierdzone w protokole odbioru końcowego robót przez Zarządcę.
  2. Wykonawca zapłaci Zamawiającemu kary umowne:
    - a). za opóźnienie w wykonaniu przedmiotu umowy - w wysokości 1 % ceny brutto określonej w § 3 ust. 1 za każdy dzień opóźnienia;
    - b). za opóźnienie w usunięciu wad stwierdzonych przy odbiorze lub okresie gwarancji jakości albo rękojmi za wady w wysokości 0,5 % ceny brutto określonej w § 3 ust. 1 za każdy dzień opóźnienia liczonego od dnia wyznaczonego na usunięcie wad;
    - c). za odstąpienie od Umowy przez Zamawiającego lub Wykonawcę, z powodu okoliczności, za które odpowiedzialność ponosi Wykonawca w wysokości 10% ceny brutto określonej w § 3 ust. 1
3. Zamawiający zastrzega sobie prawo potrącenia Wykonawcy kary umownej z faktury częściowej lub końcowej;
4. Zamawiający zapłaci Wykonawcy karę umowną w wysokości 10% ceny brutto określonej w § 3 ust. 1, jeżeli odstąpienie od umowy nastąpi z winy leżącej po stronie

Zamawiającego, a w szczególności w przypadkach innych niż określono w § 10 ust. 2 a - h.

5. Jeżeli kara umowna nie pokrywa wyrządzonej szkody, Strony mogą dochodzić odszkodowania uzupełniającego;
6. Strony zgodnie postanowiły, iż zapłata kary umownej powinna nastąpić w dniu następnym licząc od dnia powstania przyczyny jej naliczenia
7. Strony ustalają, iż w przypadku nieterminowej zapłaty kary umownej, będą naliczały odsetki za opóźnienie w ustawowej wysokości licząc od dnia wymagalności zapłaty z tytułu kary umownej;
8. Zapłata kary umownej nastąpi z chwilą uznania rachunku bankowego zamawiającego

### **§ 10. Odstąpienie od umowy**

1. Wykonawca zapłaci Zamawiającemu karę umowną w wysokości 10% ceny brutto określonej w § 3 ust. 1, jeżeli odstąpienie od umowy nastąpi z winy leżącej po stronie Wykonawcy.
  2. Zamawiający zastrzega sobie prawo do odstąpienia od umowy:
    - 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,
    - b) zostanie wydany nakaz zajęcia majątku Wykonawcy uniemożliwiający wykonanie zadania lub w przypadku wydania przez właściwy organ zakazu prowadzenia robót budowlanych przez Wykonawcę, a także ogłoszenia upadłości lub zaprzestania prowadzenia działalności gospodarczej przez Wykonawcę,
    - c) jeżeli pomimo uprzednich pisemnych 2-krotnych zastrzeżeń ze strony Zamawiającego, Wykonawca nie wykonuje robót lub w rażący sposób zaniedbuje zobowiązania umowy,
    - d) Wykonawca nie wywiąże się z obowiązku, określonego w § 7 pkt ust. 2.
  - e) bez uzasadnionego powodu Wykonawca nie przystąpił do robót lub wstrzymał roboty i nie podjął ich w ciągu 3 dni od chwili otrzymania ponaglenia od Zarządcy,
  - f) jeżeli Wykonawca opóźnia się z wykonaniem przedmiotu Umowy i jest mało prawdopodobne, aby ukończył pracę w terminie określonym w § 2,
  - g) w razie powierzenia przez Wykonawcę realizacji umowy lub części umowy osobie trzeciej bez zgody Zamawiającego, o której mowa w § 11,
  - h) w przypadku gdy Wykonawca lub działający na jego zlecenie podwykonawca nie wykonuje robót zgodnie z Umową lub też nienależycie wykonuje swoje zobowiązania umowne,
- W powyższych sytuacjach odstąpienie od Umowy nie będzie uznawane za leżące po stronie Zamawiającego.
3. W przypadkach wymienionych powyżej, po odstąpieniu od umowy Zamawiający może - po uprzedzeniu Wykonawcy - wkroczyć na plac budowy i nie zwalniając Wykonawcy od odpowiedzialności wynikającej z umowy, przejąć sam prowadzenie dalszych robót lub powierzyć je innemu Wykonawcy.

4. Odstąpienie od Umowy następuje w części dotyczącej niewykonanego zakresu Umowy. Inspektor Nadzoru Inwestorskiego z ramienia, Zamawiającego w przypadku odstąpienia Zamawiającego od umowy, ustala wartość zrealizowanych przez Wykonawcę robót, a także wartość nie zużytych i pozostawionych na budowie materiałów i zaplecza budowy.
5. Wykonawca winien pokryć Zamawiającemu i straty i szkody, które powstały na skutek odstąpienia od umowy przez Zamawiającego z winy Wykonawcy.

#### **6. Odstąpienie od umowy przez Wykonawcę:**

- a) Zamawiający zapłaci Wykonawcy karę umowną w wysokości 10% ceny brutto określonej w § 3 ust. 1, jeżeli odstąpienie od umowy nastąpi z winy leżącej po stronie Zamawiającego.
  - b) Wykonawca może odstąpić od umowy, jeżeli Zamawiający nie dotrzymuje warunków umowy, a w szczególności, gdy utrudnia i odmawia bez uzasadnienia zatwierdzenia protokołu odbioru robót.
  - c) Odstąpienie od umowy należy uzasadnić pisemnie. Jest ono dopiero wtedy skuteczne, jeżeli Wykonawca wyznaczył Zamawiającemu stosowny termin do wypełnienia postanowień umowy i poinformował go, że po bezskutecznym upływie tego terminu odstąpi od umowy.
  - d) Zamawiający winien pokryć Wykonawcy straty i szkody, które powstały na skutek odstąpienia od umowy przez Wykonawcę z winy Zamawiającego.
7. W razie odstąpienia od Umowy, bez względu na przyczynę, Wykonawca obowiązany jest do dokonania przy udziale Zamawiającemu pełnej inwentaryzacji oraz zabezpieczenia wykonanych robót.
  8. Strony mogą odstąpić od Umowy w terminie 30 dni od powzięcia informacji o okolicznościach będących przyczyną odstąpienia.

### **§ 11. Podwykonawcy**

1. Wykonawca będzie realizował umowę siłami własnymi. Może natomiast skorzystać z pomocy podwykonawcy.
2. Do zawarcia umowy przez Wykonawcę z podwykonawcą jest wymagana zgoda Zamawiającego. W tym celu wykonawca przedłoży Zamawiającemu projekt umowy z podwykonawcą wraz z kserokopią tej części kosztorysu która dotyczy zakresu robót przewidzianych w ofercie do wykonania przez podwykonawcę. Jeżeli Zamawiający w terminie 14 dni od przedstawienia mu wspomnianego projektu umowy nie zgłosi na piśmie sprzeciwu lub zastrzeżeń, uważa się, że wyraził zgodę na zawarcie umowy.
3. Zgody, o której mowa w ust. 2 wymaga także zmiana zakresu robót wykonywanych przez podwykonawcę oraz zmiana należnego podwykonawcy wynagrodzenia.
4. Wykonawca zapewni w umowie z podwykonawcą, aby wynagrodzenie za zakres robót zlecony podwykonawcy nie przekroczyło wynagrodzenia wskazanego za ten zakres robót w jego ofercie Umowie.
5. Wykonawca ponosi wobec Zamawiającego pełną odpowiedzialność za roboty, jakie wykonuje przy pomocy podwykonawców.
5. Wykonawca ponosi pełną odpowiedzialność za wszelkie zachowania osób trzecich, którymi się posługuje przy wykonywaniu umowy, tak jak za swoje działania lub zaniechania,

6. Wynagrodzenie za roboty wykonane przez podwykonawcę zostanie przekazane Wykonawcy przez Zamawiającego po przedstawieniu dowodu zapłaty wynagrodzenia należnego podwykonawcy zgodnie z umową, o której mowa w ust. 2.
7. Zamawiający zastrzega sobie możliwość uczestniczenia w odbiorze robót wykonanych przez podwykonawcę. O terminach takich odbiorów należy informować Zamawiającego na 3 dni przed terminem odbioru.

### **§ 12 Klauzula salwatoryjna**

Strony zgodnie postanawiają, iż w przypadku stwierdzenia, że jakiegokolwiek postanowienie niniejszej Umowy jest z mocy prawa nieważne lub bezskuteczne, nie będzie to miało wpływu na pozostałe jej postanowienia, chyba że z okoliczności będzie wynikało w sposób oczywisty, iż bez postanowień dotkniętych nieważnością lub bezskutecznością Umowa nie zostałaby zawarta.

### **§ 13. Ustalenia końcowe**

1. Umowa wchodzi w życie z dniem zawarcia.
2. Wszelkie zmiany postanowień umowy wymagają formy pisemnej i zgody na nie obu Stron pod rygorem nieważności.
3. Sprawy nie uregulowane umową podlegają przepisom kodeksu cywilnego oraz ustawy prawo budowlane.
4. Spory, jakie mogą wyniknąć, przy realizacji niniejszej umowy, w przypadku braku ich rozwiązania w trybie ugody, poddane będą rozstrzygnięciu właściwego sądu dla siedziby Inwestora.
5. Załącznikami stanowiącymi integralną część umowy są:
  - oferta, na podstawie której dokonano wyboru Wykonawcy
6. Wykonawca nie może zlecić praw wykonania umowy osobie trzeciej bez pisemnej zgody Zamawiającego.  
6. Wykonawca nie może zlecić praw wykonania umowy, a także przenosić wierzycelności wynikających z Umowy na rzecz osoby trzeciej bez pisemnej zgody Zamawiającego.
7. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym egzemplarzu dla każdej ze stron.

.....  
Prowadzący postępowanie

.....  
Wykonawca