

WZÓR - UMOWA NR /2010

„Wykonanie remontu dachu kamienicy przy ul. 25 Czerwca 83 w Radomiu”

Umowa zawarta w dniu r. w Radomiu pomiędzy:

Wspólnotą Mieszkaniową Nieruchomości Wspólnej przy ul. 25 Czerwca 83/85 w Radomiu

reprezentowaną przez:

.....
.....

zwaną w dalszej części umowy **„Zamawiającym”**:

a

.....
.....
.....

wpisanym/ą do ewidencji, NIP, REGON
reprezentowanym/ą przez:

.....

zwanym/ą w dalszej części Umowy **„Wykonawcą”**

Łącznie zwane **„Stronami”**.

W związku z wyborem oferty złożonej w odpowiedzi na zapytanie ofertowe na „Wykonanie remontu dachu kamienicy przy ul. 25 Czerwca 83 w Radomiu”, doręczonej do RTBS „Administrator” Sp. z o.o. w dniu oraz Protokołu z dnia Strony zawierają umowę następującej treści:

§ 1

1. Przedmiotem Umowy jest **„Wykonanie remontu dachu kamienicy przy ul. 25 Czerwca 83 w Radomiu”**.
2. Zamawiający zleca, a Wykonawca przyjmuje do wykonania:
 - 2.1. Roboty dekarско-murarsko-błacharsko-ciesielskie w budynku mieszkalnym położonym w Radomiu przy ulicy 25 Czerwca 83 w Radomiu.
 - 2.2. Prace towarzyszące nie objęte przedmiarem robót konieczne do wykonania i wchodzące w skład zadania, w szczególności:

- a) uzyskanie pozytywnej opinii kominiarskiej dotyczącej wszystkich kominów w budynku po zakończeniu robót remontowych wydanej przez Zakład Kominiarski,
 - b) organizacja i zabezpieczenie placu budowy,
 - c) uporządkowanie terenu i przywrócenie do stanu pierwotnego po zakończonej budowie.
3. Szczegółowy zakres robót zawarty jest w przedmiarze robót, szczegółowej specyfikacji technicznej wykonania i odbioru robót stanowiącym załączniki do zapytania ofertowego.
 4. Roboty, o których mowa w pkt. 2 Wykonawca wykona zgodnie ze sztuką budowlaną i obowiązującymi przepisami prawa.

§ 2

1. Zamawiający zastrzega sobie możliwość zmiany ustalonego w § 1 zakresu robót o roboty dodatkowe, nie dające się przewidzieć w trakcie przygotowania postępowania.
2. Roboty dodatkowe mogą być realizowane przez Wykonawcę na podstawie aneksu do umowy, sporządzonego w oparciu o protokół konieczności wykonania robót dodatkowych spisany wspólnie z Zamawiającym.
3. Protokół konieczności dla robót dodatkowych ustala ich zakres i warunki realizacji. Wartość robót ustalona zostanie w oparciu o stawki przyjęte przez Wykonawcę w szczegółowym kosztorysie, a w przypadku braku takiej możliwości w oparciu o ceny materiałów i sprzętu nie wyższe niż średnie ceny kwartalne publikowane w wydawnictwach SEKOCENBUD za kwartał poprzedzający kwartał, w którym dokonano zamówienia, przy uwzględnieniu stawek: roboczogodziny, kosztów pośrednich, kosztów zakupu i zysku.
4. Zamawiający zastrzega sobie możliwość zawężenia zakresu robót (nie wykonane roboty nie będą uwzględniane w rozliczeniu końcowym).

§ 3

Strony ustalają termin wykonania przedmiotu umowy **do dnia 30 listopada 2010 roku.**

§ 4

1. Wykonawca oświadcza, że posiada odpowiednie kwalifikacje i niezbędne uprawnienia do wykonania przedmiotu umowy, znajduje się w sytuacji umożliwiającej jej wykonanie i jest płatnikiem podatku VAT.
2. Wykonawca wyraża zgodę na udostępnienie i przetwarzanie swoich danych osobowych dla potrzeb Zamawiającego związanych z realizacją przedmiotu umowy.

§ 5

1. Wykonawca udziela Zamawiającemu gwarancji i rękojmi na przedmiot umowy.
2. Okres gwarancji wynosi **lat/a** od daty odbioru końcowego robót.
3. Strony postanawiają, iż odpowiedzialność Wykonawcy z tytułu rękojmi za wady przedmiotu umowy, wynikające z Kodeksu cywilnego zostaje rozszerzona na okres udzielonej gwarancji. Okres rękojmi za wady biegnie równolegle z okresem udzielonej gwarancji jakości i wygasa wraz z upływem okresu gwarancji. Do zachowania przez Zamawiającego terminu roszczenia z gwarancji i rękojmi wystarcza pisemne zawiadomienie o dostrzeżonych wadach i usterkach.

§ 6

1. Ustala się zabezpieczenie należytego wykonania umowy w wysokości **5000,00 zł** (słownie: pięć tysięcy złotych zero groszy).
2. Całość zabezpieczenia będzie wniesiona przez Wykonawcę przed podpisaniem niniejszej umowy na konto Zamawiającego. Zabezpieczenie należytego wykonania umowy służy do pokrycia roszczeń z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania przedmiotu umowy przez Wykonawcę. Za dzień wniesienia zabezpieczenia uważa się dzień wydania polecenia bankowego.
3. Strony postanawiają, że:
 - a) 50% zabezpieczenia należytego wykonania umowy o udzielenie zamówienia publicznego zostanie zwolniona w terminie 30 dni po zakończeniu odbioru końcowego robót i stwierdzeniu przez Zamawiającego wykonanie ich w sposób należyty, bez jakichkolwiek wad i usterek, które stanowiłyby podstawę roszczeń Zamawiającego w stosunku do Wykonawcy.
 - b) 50% zabezpieczenia w terminie 15 dni po upływie okresu rękojmi za wady.
4. Zamawiający może wstrzymać się ze zwrotem części zabezpieczenia należytego wykonania umowy, o której mowa w ust. 3 w przypadku, kiedy Wykonawca nie usunął w terminie stwierdzonych w trakcie odbioru wad lub jest w trakcie usuwania tych wad.
5. W przypadku powstania po stronie Zamawiającego roszczeń w stosunku do Wykonawcy z tytułu nienależytego wykonania przedmiotu umowy oraz uchylania się Wykonawcy od zadośćuczynienia tym roszczeniom, kwota zabezpieczenia należytego wykonania umowy wraz z powstałymi odsetkami zostanie, w części koniecznej, przeznaczona zgodnie z umową do pokrycia roszczeń z tytułu rękojmi za wady.
6. Wykonawca ponosi pełną odpowiedzialność względem Zamawiającego z tytułu gwarancji jakości lub rękojmi za wady. Niedopuszczalne jest ograniczenie odpowiedzialności Wykonawcy do wysokości kwoty zabezpieczenia należytego wykonania umowy.
7. Wierzytelność z tytułu niniejszej gwarancji nie może być przedmiotem przelewu na rzecz osoby trzeciej.
8. Strony mogą ustalić inny sposób udzielenia gwarancji należytego wykonania umowy niż ustalony w ust. 2 powyżej.

§ 7

1. Za wykonanie przedmiotu umowy, o którym mowa w § 1, Wykonawca otrzyma wynagrodzenie **brutto** wraz z podatkiem VAT w wysokości złotych (słownie:).
2. Wynagrodzenie przysługuje Wykonawcy za wykonanie pełnego zakresu robót.
3. Wynagrodzenie określone w ust. 1 powyżej stanowi podstawowe wynagrodzenie, z zastrzeżeniem prac dodatkowych, o których mowa w § 2 ust. 2-4.
4. Za zwłokę w zapłacie faktur Zamawiający zapłaci Wykonawcy odsetki ustawowe.

§ 8

Obowiązki Zamawiającego:

1. Przekazanie placu budowy Wykonawcy.
2. Zapewnienie źródła poboru wody i energii elektrycznej.
3. Zapewnienie nadzoru inwestorskiego, przy czym powołuje na inspektora nadzoru: – dla robót budowlanych:

4. Sprawdzenie ilości i jakości wykonanych robót, a w szczególności robót zanikających i ulegających zakryciu.

§ 9

Obowiązki Wykonawcy:

1. Wykonanie przedmiotu umowy zgodnie z obowiązującymi normami, przepisami i zasadami wiedzy technicznej oraz sztuką budowlaną, z ponoszeniem pełnej odpowiedzialności za prawidłowy przebieg realizacji prac oraz innych czynności, które wynikły przy realizacji umowy.
2. Wykonanie przedmiotu umowy z użyciem własnych materiałów i narzędzi.
3. Zapewnienie na czas trwania robót niezbędnego kierownictwa, przy czym Wykonawca powołuje na kierownika robót:
4. Oznaczenie i zabezpieczenie terenu budowy, zapewnienie warunków bezpieczeństwa w trakcie wykonywania robót.
5. Wykonanie we własnym zakresie i na własny koszt niezbędnego urządzenia placu budowy, a po zakończeniu robót dokonanie jego likwidacji w ciągu 10 dni i przekazanie terenu Zamawiającemu po jego uporządkowaniu, w stanie, w jakim został oddany Wykonawcy.
6. Naprawienie na własny koszt szkód i zniszczeń wyrządzonych: w lokalach mieszkalnych lub osobom trzecim w wyniku prowadzonych robót. Po usunięciu szkód i zniszczeń Wykonawca przedstawi Zamawiającemu pisemne oświadczenia najemców lub właścicieli lokali o ich usunięciu i zrzeczeniu się wszelkich roszczeń w stosunku do Zamawiającego.
7. Zorganizowanie robót w taki sposób, aby nie stwarzać utrudnień mieszkańcom i służbom technicznym administracji.
8. Wykonawca zobowiązany jest dostarczyć na każde żądanie Zamawiającego, obowiązujące i aktualne certyfikaty, atesty lub dopuszczenia ITB na stosowane materiały budowlane i inne niezbędne materiały do wykonania przedmiotu umowy.
9. W przypadku konieczności wykonywania robót w lokalach mieszkalnych Wykonawca zobowiązany jest do powiadomienia o tym ich użytkowników i uzgodnienia z nimi terminów realizacji robót. Czynności te powinny być realizowane w uzgodnieniu i przy udziale przedstawiciela Zamawiającego.
10. Wykonawca jest zobowiązany do wykonywania przedmiotu umowy zgodnie ze wskazówkami i zaleceniami Zamawiającego, przekazywanymi w trakcie realizacji robót.

§ 10

1. Odbiór końcowy przedmiotu umowy, zostanie rozpoczęty i zakończony w okresie 10 dni od daty pisemnego zgłoszenia przez Wykonawcę gotowości do rozpoczęcia czynności odbiorczych.
2. Dokumentem stwierdzającym odbiór końcowy przedmiotu umowy będzie podpisany przez obie Strony protokół odbioru końcowego robót.

§ 11

1. Wykonawca jest odpowiedzialny wobec Zamawiającego, jeżeli wykonany przedmiot umowy ma wady zmniejszające jego wartość lub użyteczność.
2. W razie stwierdzenia w toku czynności odbiorczych wad nie nadających się do usunięcia, Zamawiający może:
 - 2.1. Jeżeli stwierdzone wady nie wpływają bezpośrednio na funkcję użytkową, estetyczną

i techniczną przedmiotu umowy zgodnie z jego przeznaczeniem - obniżyć wynagrodzenie za ten przedmiot umowy, odpowiednio do utraconej wartości użytkowej, estetycznej i technicznej.

2.2. Jeżeli wady nie nadają się do usunięcia lub uniemożliwiają użytkowanie przedmiotu umowy zgodnie z jego przeznaczeniem:

- a) odstąpić od umowy, zawiadamiając właściwy organ nadzoru budowlanego,
 - b) żądać wykonania przedmiotu umowy po raz drugi, zachowując prawo domagania się od Wykonawcy naprawienia szkody wynikłej z opóźnienia.
3. W razie odebrania przedmiotu umowy z zastrzeżeniem co do stwierdzonych przy odbiorze wad i usterek nadających się do usunięcia Zamawiający może:
- a) żądać usunięcia wad i usterek, wyznaczając odpowiedni termin,
 - b) obniżyć wynagrodzenie Wykonawcy za ten przedmiot umowy odpowiednio do utraconej wartości użytkowej, estetycznej i technicznej.
4. O wykryciu wady Zamawiający zobowiązany jest zawiadomić Wykonawcę na piśmie w terminie 7 dni od daty jej ujawnienia.
5. Istnienie i usunięcie wady musi być stwierdzone protokolarnie.
6. Zamawiający może w zastępstwie Wykonawcy i na jego koszt zlecić innemu podmiotowi dokonanie usunięcia wad na koszt Wykonawcy po uprzednim wezwaniu go do ich usunięcia w terminie 7 dni. Wykonawca jest zobowiązany do niezwłocznego podjęcia prac, tj. nie później niż w ciągu 5 dni od dnia uzyskania zawiadomienia, o którym mowa w ust. 4.
7. Wykonawca może odmówić usunięcia wad. W takim przypadku stosuje się odpowiednio ust. 6.
8. Jeżeli koszt usunięcia wad byłby niewspółmierny do uzyskanych efektów, wady uważa się za nie nadające się do usunięcia.

§ 12

1. Rozliczenie należności za wykonane roboty odbędzie się na podstawie faktury, do wystawienia której Wykonawca uprawniony jest po podpisaniu protokołu odbioru, o którym mowa w § 10 ust. 2.
2. Fakturę za wykonane i odebrane roboty należy złożyć do Zamawiającego w terminie 7 dni od dnia podpisania protokołu odbioru.
3. Zapłata należności nastąpi w terminie 21 dni licząc od daty doręczenia przez Wykonawcę prawidłowo wystawionej faktury.
4. Zapłata nastąpi przelewem z konta Zamawiającego na konto Wykonawcy:

.....

§ 13

1. Zamawiający i Wykonawca są zobowiązani do współdziałania przy wykonywaniu Umowy w celu prawidłowego, terminowego i najoszczędniejszego wykonania robót objętych umową.
2. W razie powstania trudności w wykonywaniu robót, każda ze Stron w ramach swoich obowiązków jest zobowiązana do usunięcia tych trudności, pod rygorem wynagrodzenia szkód poniesionych z tego tytułu przez drugą Stronę.

§ 14

Strony ustalają, że obowiązującą formą odszkodowań będą kary umowne, które naliczane będą

w następujących przypadkach:

1. Wykonawca zapłaci Zamawiającemu kary umowne:

- a) za zwłokę w wykonaniu przedmiotu umowy w wysokości 0,5% wynagrodzenia umownego, za każdy dzień zwłoki,
- b) za zwłokę w usunięciu wad stwierdzonych w trakcie realizacji robót, przy odbiorze lub w okresie gwarancji bądź rękojmi w wysokości 0,3% wynagrodzenia umownego, za każdy dzień zwłoki od dnia – wyznaczonego na usunięcie wad,
- c) za odstąpienie od umowy z przyczyn niezależnych od Zamawiającego w wysokości 10% wynagrodzenia umownego.

2. Zamawiający ma prawo żądać odszkodowania przewyższającego wysokość kar umownych zgodnie z Kodeksem cywilnym.

§ 15

Strony ustalają dodatkowo, że przysługuje im prawo odstąpienia od umowy w następujących sytuacjach:

1. Zamawiający ma prawo odstąpienia od umowy jeżeli:

- a) zostanie ogłoszona upadłość lub nastąpi rozwiązanie firmy Wykonawcy,
- b) zostanie wydany nakaz zajęcia majątku Wykonawcy,
- c) Wykonawca nie przystąpił do robót bez uzasadnionych przyczyn w terminie określonym w umowie lub nie kontynuuje robót pomimo wezwania go przez Zamawiającego złożonego na piśmie.

2. Zamawiający ma prawo odstąpienia od umowy w przypadku zaistnienia okoliczności, których wcześniej nie można było przewidzieć, jeżeli nie będzie mógł spełnić swoich zobowiązań umownych wobec Wykonawcy.

3. Odstąpienie od umowy powinno nastąpić na piśmie pod rygorem nieważności oświadczenia i powinno zawierać uzasadnienie, oraz ustalenie procedury postępowania w zakresie inwentaryzacji, zabezpieczenia i rozliczenia wykonanych robót.

§ 16

Zmiana treści umowy może nastąpić wyłącznie na piśmie, pod rygorem nieważności, za zgodą obu Stron w formie aneksu do niniejszej umowy.

§ 17

1. Wszelkie spory wynikłe na tle realizacji niniejszej umowy o wykonanie przedmiotu umowy, Strony zobowiązane są wyjaśnić z wyczerpaniem postępowania mediacyjnego.

2. W przypadku braku porozumienia w drodze mediacji spór poddany będzie rozstrzygnięciu przez właściwy Sąd w Radomiu.

§ 18

W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego i ustawa Prawo zamówień publicznych.

§ 19

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

ZAMAWIAJĄCY

WYKONAWCA