

## UMOWA .....

Zawarta w dniu ..... r., pomiędzy :

**Wspólnotą Mieszkaniową przy ul. Rynek 36 58-230 Niemcza, NIP: 882-209-18-72** reprezentowaną przez:

**Anna Niemczykowska – Członek Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej**

**Zofia Zielińska – Członek Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej**

zwaną dalej "Zamawiającym"

a

....., z siedzibą w ....., NIP:

.....,

reprezentowaną przez: .....

zwanym dalej "Wykonawcą",

została zawarta umowa o następującej treści:

### § 1

#### Przedmiot umowy

1. Zamawiający zleca, a Wykonawca przyjmuje do wykonania roboty budowlane w ramach zadania pn.: „**Rewitalizacja kamienicy mieszkalnej przy ul. Rynek 36 w Niemczy**”.
2. Zakres robót opisuje dokumentacja techniczna ..... opracowana przez .....
3. Realizacja robót prowadzona będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami i zasadami wiedzy technicznej oraz należytą starannością w ich wykonaniu, bezpieczeństwem, dobrą jakością i właściwą organizacją.

### § 2

#### Obowiązki Stron

1. Do obowiązków Zamawiającego należy:
  - 1) protokolarne przekazanie placu budowy w terminie do 7 dni od daty podpisania umowy,
  - 2) przekazanie informacji niezbędnych do rozpoczęcia i przeprowadzenia robót w dniu przekazania placu budowy.
2. Do obowiązków Wykonawcy należy:
  - 1) protokolarne przyjęcie placu budowy,
  - 2) zapewnienie właściwego, uprawnionego i wykwalifikowanego personelu do wykonania przedmiotu niniejszej umowy,
  - 3) wykonanie przedmiotu umowy zgodnie z przepisami prawa budowlanego oraz Polskimi Normami, warunkami technicznymi i zasadami wiedzy technicznej,
  - 4) okazanie w stosunku do wskazanych materiałów certyfikatu zgodności z Polską Normą lub aprobaty technicznej – na każde żądanie Zamawiającego,
  - 5) utrzymanie porządku, ochrona mienia znajdującego się na terenie budowy, ochrona przed uszkodzeniem i kradzieżą materiałów i urządzeń niezbędnych do realizacji przedmiotu zamówienia aż do momentu odbioru. Zamawiający nie ponosi odpowiedzialności za mienie Wykonawcy zgromadzone na miejscu składowania oraz na terenie wykonywanych robót,
  - 6) zapewnienie i ponoszenie kosztów związanych ze wszystkimi mediami niezbędnymi do wykonania robót objętych zamówieniem, w tym zasilania placu budowy w konieczne media (woda, energia, itp.),

- 7) przywrócenie do stanu pierwotnego urządzeń podziemnych, naziemnych, ogrodzeń posesji i dróg dojazdowych w przypadku ich uszkodzenia przy wykonywaniu lub przy okazji wykonywania umowy (Wykonawca przyjmuje pełną odpowiedzialność za powstałe uszkodzenia),
- 8) przestrzeganie w trakcie wykonywania robót obowiązujących przepisów bezpieczeństwa i higieny pracy, a w szczególności przepisów przeciwpożarowych,
- 9) wykonanie na własny koszt niezbędnego zabezpieczenia robót, oznakowanie terenu budowy w dzień i w nocy,
- 10) ubezpieczenie od wszelkich ryzyk związanych z realizacją przedmiotu umowy w okresie od przejścia robót do dnia ukończenia robót w ramach posiadanej polisy OC,
- 11) niezwłoczne usuwanie ewentualnych szkód powstałych w trakcie wykonywania robót,
- 12) właściwe zabezpieczenie placu budowy,
- 13) zabezpieczenie robót przed wpływami warunków atmosferycznych,
- 14) współpraca z Zamawiającym lub jego przedstawicielami w zakresie realizacji przedmiotu umowy,
- 15) zgodnie z przepisami o zagospodarowaniu odpadów wytworzonych przez Wykonawcę w związku z wykonywaniem zadania określonego przedmiotową umową, wywóz gruzu, odpadów po zużytych materiałach, śmieci, itp. na własny koszt; w razie zaniechania lub nie nienależytego wykonania powyższych obowiązków przez Wykonawcę Zamawiającemu przysługuje prawo, bez wykonania dodatkowego wezwania Wykonawcy, do wykonania powyższych czynności na koszt i ryzyko Wykonawcy oraz potrącenia należności z tego tytułu z wynagrodzenia Wykonawcy,
- 16) przygotowanie dokumentów do końcowego odbioru i przekazanie ich wraz ze zgłoszeniem do odbioru,
- 17) zlikwidowanie i wycofanie z placu budowy oraz zaplecza budowy własnych maszyn i urządzeń przed przystąpieniem do odbioru końcowego robót, pod rygorem ich usunięcia przez Zamawiającego na koszt i ryzyko Wykonawcy oraz potrącenia należności z tego tytułu z wynagrodzenia Wykonawcy oraz uprzątnięcie placu budowy i urządzeń po zakończeniu robót, uporządkowanie terenu.

### § 3

#### Oświadczenia i zapewnienia Wykonawcy

1. Wykonawca, po zapoznaniu się z sytuacją faktyczną, w tym w szczególności ze stanem technicznym, zapewnia, że posiada niezbędną wiedzę fachową, kwalifikacje, doświadczenie, wystarczające środki finansowe, możliwości i uprawnienia konieczne dla prawidłowego wykonania umowy i będzie w stanie należycie wykonać roboty budowlane na warunkach określonych w umowie.
2. Wykonawca, po dokonaniu wizji lokalnej oświadcza, że wynagrodzenie umowne uwzględnia cały zakres prac niezbędnych do należytego wykonania umowy oraz, że wynagrodzenie, o którym stanowi § 6, odpowiada nakładowi prac необходимemu do wykonania niniejszej umowy.
3. Wykonawca zobowiązany jest na bieżąco informować Zamawiającego na piśmie o ewentualnych przeszkodach w realizowaniu przedmiotu umowy.

### § 4

#### Termin realizacji Umowy

1. Wykonawca wykona przedmiot umowy, określony w § 1 umowy w terminie **5 miesięcy od dnia zawarcia umowy**.
2. Strony dopuszczają możliwość przedłużenia terminu wykonania przedmiotu umowy, określonego w ust. 1 o czas opóźnienia, jeżeli opóźnienie ma lub będzie miało wpływ na wykonanie przedmiotu umowy w następujących przypadkach:

- a) wystąpienia konieczności wykonania robót, niemożliwych do przewidzenia przez Wykonawcę zachowującego należytą staranność, z uwzględnieniem zawodowego charakteru jego działalności przed zawarciem umowy, niezbędnych do prawidłowego wykonania podstawowego zamówienia i których realizacja wiąże się z potrzebą zmiany terminu wykonania,
  - b) zawieszenia realizacji robót przez Zamawiającego,
  - c) wystąpienia innych szczególnych okoliczności, za które Wykonawca nie jest odpowiedzialny,
  - d) z powodu działań osób trzecich uniemożliwiających wykonanie prac, za które to działania żadna ze stron nie ponosi odpowiedzialności.
3. Wykonawca zobowiązany jest na bieżąco informować Zamawiającego na piśmie o przeszkodach w zrealizowaniu w terminie przedmiotu umowy, nie później niż dwa dni od wystąpienia przeszkody.

## § 5

### Odbiór robót

1. Przedmiotem odbioru końcowego jest całość robót objętych zamówieniem.
2. Do obowiązków Wykonawcy należy skompletowanie i przedstawienie Zamawiającemu wraz ze zgłoszeniem o zakończeniu robót, dokumentów pozwalających na ocenę prawidłowego wykonania przedmiotu odbioru, a w szczególności przekazanie aprobat technicznych i certyfikatów jakości.
3. Jeżeli Zamawiający uzna, że roboty zostały zakończone i nie będzie wnosił zastrzeżeń co do kompletności oraz prawidłowości przekazanych mu przez Wykonawcę dokumentów wyznaczy termin odbioru.
4. Odbiór robót zostanie przeprowadzony przez Zamawiającego w ciągu 5 dni roboczych od dnia zgłoszenia przez Wykonawcę gotowości do odbioru.
5. O osiągnięciu gotowości odbioru Wykonawca jest zobowiązany zawiadomić Zamawiającego niezwłocznie. Zawiadomienie dokonane winno być na piśmie, zaś termin dokonania odbioru biegnie od dnia, w którym Zamawiający potwierdził fakt doręczenia zawiadomienia. Na tej podstawie Zamawiający wyznacza dzień i godzinę odbioru.
6. Jeżeli w toku czynności odbioru zostanie stwierdzone, że przedmiot nie osiągnął gotowości do odbioru z powodu nie zakończenia robót, stwierdzenia wad lub nie wywiązania się z obowiązków, o których mowa w niniejszej Umowie, Zamawiający może odmówić odbioru. W takim wypadku Wykonawca pozostaje w zwłóce.
7. Jeżeli odbiór nie został dokonany z winy Zamawiającego w terminie ustalonym w ust. 3, mimo prawidłowego zawiadomienia o gotowości do odbioru przez Wykonawcę, to Wykonawca nie pozostaje w zwłóce z wykonaniem zobowiązania wynikającego z umowy.
8. Z czynności odbioru sporządza się protokół, który powinien zawierać ustalenia poczynione w toku odbioru. Odbiór końcowy jest dokonany po złożeniu stosownego oświadczenia przez Zamawiającego w protokole odbioru końcowego lub po potwierdzeniu w w/w protokole usunięcia wszystkich wad stwierdzonych w tym odbiorze.

## § 6

### Wynagrodzenie i sposób rozliczeń

1. Za wykonanie przedmiotu umowy określonego w §1 umowy, Strony ustalają **wynagrodzenie ryczałtowe** brutto w kwocie ..... zł (słownie: .....) w tym: wynagrodzenie netto w wysokości ..... zł i podatek VAT (.....%) w wysokości ..... zł.
2. Wynagrodzenie określone w ust. 1 niniejszego paragrafu jest wynagrodzeniem ryczałtowym, kompletnym, jednoznacznym i ostatecznym. Wykonawca określając wynagrodzenie ryczałtowe oświadcza, że na etapie przygotowania oferty zapoznał się z zakresem robót i wykorzystał wszelkie środki mające na celu ustalenie wynagrodzenia obejmującego całość niezbędnych prac związanych

z wykonaniem przedmiotu umowy. Wynagrodzenie obejmuje wszystkie koszty związane z realizacją robót objętych dokumentacją, w tym ryzyko Wykonawcy z tytułu oszacowania wszystkich kosztów związanych z realizacją przedmiotu umowy, a także oddziaływania innych czynników mających lub mogących mieć wpływ na koszty.

3. Strony niniejszej umowy nie mogą zmienić wynagrodzenia za wykonanie przedmiotu umowy określonego w ust. 1. Niedoszacowanie, pominięcie oraz brak rozpoznania zakresu przedmiotu umowy nie może być podstawą do żądania przez Wykonawcę zmiany wynagrodzenia.
4. Zapłata wynagrodzenia należnego Wykonawcy dokonywana będzie na rachunek bankowy wskazany przez Wykonawcę, widniejący na przedłożonej fakturze.
5. Rozliczenie wynagrodzenia za wykonanie przedmiotu umowy nastąpi na podstawie faktury wystawionej przez Wykonawcę oraz na podstawie zatwierzonego protokołu obiorów robót.
6. Zapłata wynagrodzenia nastąpi przelewem na konto bankowe Wykonawcy w terminie..... dni od dnia doręczenia prawidłowo wystawionej faktury VAT za wykonane roboty.
7. Za datę zapłaty przyjmuje się dzień, w którym Zamawiający wydał swojemu bankowi polecenie przelewu należności na konto bankowe Wykonawcy. Zamawiający zrealizuje przelew poprzez mechanizm podzielonej płatności.

## **§ 7**

### **Rękojnia za wady, gwarancja i zastępcze usuwanie wad**

1. Wykonawca udziela Zamawiającemu gwarancji jakości na roboty stanowiące przedmiot umowy.
2. Termin gwarancji ustala się **na .....** miesięcy. Gwarancja rozpoczyna swój bieg od daty odbioru końcowego od Wykonawcy przedmiotu umowy.
3. Wykonawca jest odpowiedzialny względem Zamawiającego, jeżeli wykonany przedmiot umowy ma wady zmniejszające jego wartość lub użyteczność ze względu na cel określony w umowie lub wynikający

z przeznaczenia rzeczy, albo jeżeli wykonany przedmiot umowy nie ma właściwości, które zgodnie z dokumentacją robót posiadać powinien lub został wydany w stanie niezupełnym.

4. Wykonawca jest odpowiedzialny z tytułu rękojmi za wady fizyczne przedmiotu umowy istniejące w czasie dokonywania czynności odbioru oraz za wady powstałe po odbiorze, lecz z przyczyn tkwiących w wykonanym przedmiocie umowy w chwili odbioru.
5. Wykonawca może uwolnić się od odpowiedzialności z tytułu rękojmi za wady fizyczne, które powstały wskutek wykonania przedmiotu umowy według wskazań Zamawiającego. Uwolnienie się od odpowiedzialności następuje, jeżeli Wykonawca uprzedzi Zamawiającego o grożącym niebezpieczeństwie wad lub, jeżeli mimo dołożenia należytej staranności nie mógł stwierdzić niewłaściwości otrzymanych wskazań.
6. Wykonawca nie może uwolnić się od odpowiedzialności z tytułu rękojmi za wady powstałe wskutek wad rozwiązań, których wprowadzenia zażądał oraz za wady wykonanego przedmiotu umowy powstałe wskutek dostarczonego przez siebie projektu lub rozwiązania technicznego.
7. W razie stwierdzenia w toku czynności odbioru istnienia wady nadającej się do usunięcia Zamawiający może:
  - a) odmówić odbioru do czasu usunięcia wady,
  - b) dokonać odbioru i żądać usunięcia wady wyznaczając odpowiedni termin.
8. W razie odebrania przedmiotu umowy z zastrzeżeniem, co do stwierdzonej przy odbiorze wady nadającej się do usunięcia lub stwierdzenia takiej wady w okresie rękojmi i gwarancji Zamawiający może:
  - a) żądać usunięcia wady wyznaczając Wykonawcy odpowiedni termin,

- b) żądać zapłaty odszkodowania odpowiednio do poniesionych szkód i do utraconej wartości użytkowej, estetycznej i technicznej.
9. Usterki lub wady ujawnione w okresie rękojmi lub gwarancji zostaną usunięte przez Wykonawcę w terminie 14 dni kalendarzowych od daty powiadomienia Wykonawcy przez Zamawiającego o zaistnieniu usterek lub wad. W uzasadnionych przypadkach Zamawiający na wniosek Wykonawcy, sporządzonym na piśmie wraz z załączonym harmonogramem planowanych prac, dopuszcza wydłużenie tego okresu.

## **§ 8**

### **Odstąpienie od umowy**

1. Oprócz wypadków wymienionych w Kodeksie cywilnym stronom przysługuje prawo odstąpienia od umowy w następujących sytuacjach:
  - 1) Zamawiającemu przysługuje prawo odstąpienia od umowy jeżeli:
    - a) wystąpią istotne 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 powzięcia wiadomości o powyższych okolicznościach,
    - b) zostanie złożony wniosek o ogłoszenie upadłości lub zostanie wszczęte postępowanie likwidacyjne Wykonawcy,
    - c) zostanie wydany nakaz zajęcia majątku Wykonawcy,
    - d) Wykonawca nie rozpoczął robót bez uzasadnionych przyczyn oraz nie kontynuuje ich pomimo wezwania Zamawiającego, złożonego na piśmie,
  - 2) Wykonawcy przysługuje prawo odstąpienia od umowy w szczególności, jeżeli:
    - a) Zamawiający nie wywiązuje się z zapłaty faktur w terminie 1 miesiąca od daty terminu zapłaty,
    - b) Zamawiający nie przystąpi do odbioru, odmawia odbioru robót lub odmawia podpisania protokołu odbioru bez uzasadnionych przyczyn.
2. Odstąpienie od umowy powinno nastąpić w formie pisemnej pod rygorem nieważności takiego oświadczenia i powinno zawierać uzasadnienie.
3. W razie odstąpienia od umowy przez którąkolwiek ze Stron, powołują one niezwłocznie Komisję, której zadaniem będzie dokonanie inwentaryzacji robót na dzień odstąpienia. Dokonana inwentaryzacja będzie podstawą do rozliczenia z Wykonawcą i wystawienia przez niego na tej podstawie odpowiedniej faktury. Koszty dodatkowe poniesione na zabezpieczenie terenu budowy oraz wszelkie inne uzasadnione koszty związane z odstąpieniem od umowy ponosi Strona, która spowodowała odstąpienie od umowy.

## **§ 9**

### **Kary umowne**

1. Wykonawca zapłaci Zamawiającemu kary umowne:
  - a) za opóźnienie w ukończeniu przedmiotu umowy, jak również za opóźnienie w usunięciu wady stwierdzonej przy odbiorze końcowym robót, w przypadku dokonania odbioru, a także w okresie gwarancji - w wysokości 0,1 % wynagrodzenia brutto Wykonawcy, o którym mowa w § 6 ust. 1 umowy za każdy dzień opóźnienia.
  - b) za odstąpienie od umowy przez którąkolwiek ze stron z przyczyn leżących po stronie Wykonawcy w wysokości 10 % wartości wynagrodzenia brutto Wykonawcy, o którym mowa w § 6 ust. 1 umowy,
2. Jeżeli szkoda po stronie Zamawiającego przewyższa wysokość zastrzeżonych kar umownych, Zamawiający może dochodzić odszkodowania uzupełniającego na zasadach ogólnych.

3. Zmawiający może usunąć w zastępstwie Wykonawcy, na jego koszt i ryzyko wady nieusunięte przez Wykonawcę w terminie wyznaczonym przez Zamawiającego. Zamawiający ma obowiązek uprzedniego poinformowania Wykonawcy o zamiarze zastępczego usunięcia wad. Zastępcze usunięcie wady nie zwalnia Wykonawcy z obowiązku zapłaty kar umownych, które naliczane są do momentu zastępczego usunięcia wady.
4. W przypadku odstąpienia od Umowy przez Zamawiającego z przyczyn nie leżących po stronie Wykonawcy, zapłaci on Wykonawcy wynagrodzenie należne z tytułu wykonanych na datę odstąpienia robót, potwierdzonych przez Inspektora Nadzoru i udokumentowanych protokołem odbioru.
5. W przypadku opóźnienia w zapłacie faktur Wykonawcy przysługuje prawo do naliczenia odsetek ustawowych.
6. Zamawiający ma prawo potrącenia naliczonych kar umownych z należnego wynagrodzenia Wykonawcy, na co Wykonawca wyraża zgodę.

## **§ 10**

### **Postanowienia końcowe**

1. Wszelkie zmiany postanowień Umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
2. W sprawach nieuregulowanych postanowieniami Umowy zastosowanie mają przepisy Kodeksu cywilnego.
3. Wykonawca nie może bez zgody Zamawiającego dokonać cesji wierzytelności, przysługującej mu z tytułu realizacji Umowy na osoby trzecie.
4. Strony deklarują, iż w razie powstania jakiegokolwiek sporu w relacjach z wykonawcą o roszczenia cywilnoprawne w sprawach, w których zawarcie ugody jest dopuszczalne, poddane będą mediacjom lub innemu polubownemu rozwiązaniu sporu przed Sądem Powszechnym przy Prokuraturii Generalnej Rzeczypospolitej Polskiej, wybranym mediatorem albo osobą prowadzącą inne polubowne rozwiązanie sporu.
5. Umowę sporządzono w dwóch jednakowo brzmiących egzemplarzach, dwa egzemplarze dla Zamawiającego i jeden dla Wykonawcy.

**WYKONAWCA**

**ZAMAWIAJĄCY**