

**UMOWA NR .../.....
o wykonanie robót ogólnobudowlanych**

zawarta w dniur. w Pyskowicach pomiędzy

Wspólnotą Mieszkaniową w Pyskowicach na nieruchomości przy ul. ... reprezentowaną przez Miejski Zarząd Budynków Mieszkalnych- Towarzystwo Budownictwa Społecznego Spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością w Pyskowicach, ul. Strzelców Bytomskich 9 w osobie Prezesa Zarządu Spółki - mgr inż. Jolanty Mostowskiej

zwaną dalej Zamawiającym,

a, zam. w, właścicielem firmy z siedzibą w;.....zwanym dalej Wykonawcą następującej treści:

§ 1

Zamawiający powierza , a Wykonawca przyjmuje do wykonania remont budynku mieszkalnego przy ul. w Pyskowicach - w oparciu o uchwałę Wspólnoty Mieszkaniowej nr z dniar. oraz ofertę z dn.r. wraz z kosztorysem ofertowym określającym szczegółowy zakres robót, stanowiącymi załączniki nr 1-3 do umowy .

§ 2

Strony ustalają umowny termin rozpoczęcia robót na i zakończenia na

§ 3

1. Rozliczenie robót nastąpi na podstawie złożonej oferty w tym kosztorysu ofertowego. Ogólna wartość robót nie może przekroczyć kwoty zł brutto (słownie złotych .../100).
- 2.. Strony przewidują możliwość wypłaty Wykonawcy zaliczki na poczet wynagrodzenia w wysokości 40% wartości wynagrodzenia określonego w § 3 ust. 1, w przypadku zrealizowania przez Wykonawcę 50% ogółu robót przewidzianych umową. Fakt zaawansowania robót pisemnie stwierdzi inspektor nadzoru.
3. Zapłata za wykonane roboty nastąpi w formie przelewu w terminie 30 dni od złożenia przez Wykonawcę faktury i protokołu odbioru (częściowego, końcowego).
Adresatem faktur jest „Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. ...
Adres : 44-120 Pyskowice, ul.; NIP : ...

§ 4

Nadzór nad robotami z ramienia Zamawiającego sprawował będzie inspektor nadzoru inż. Jan Ossowski

§ 5

1. Wykonawca oświadcza, że posiada wymagane obowiązującymi przepisami prawa uprawnienia i kwalifikacje do wykonania robót budowlanych będących przedmiotem umowy i dysponuje niezbędnym zapleczem technicznym i osobowym do ich przeprowadzenia oraz, że zapoznał się z należytą starannością z terenem budowy i rzetelnie dokonał obmiaru robót.
2. Z ramienia Wykonawcy obowiązki kierownika budowy pełnił będzie
3. Kierownik budowy zobowiązany jest do stałego kierownictwa budowy w czasie prowadzenia robót oraz rzetelnego prowadzenia dokumentacji budowy.
Dwukrotne stwierdzenie przez inspektora nadzoru nieobecności kierownika budowy na terenie budowy traktowane będzie jak wykonywanie robót wbrew umowie, z konsekwencjami przewidzianymi w § 14 ust. 1 lit. a).

§ 6

1. Zamawiający zobowiązuje się przekazać Wykonawcy protokolarnie teren budowy w terminie do dniar. oraz zapewnić dostęp do mediów potrzebnych Wykonawcy do wykonania robót przewidzianych umową.

2. Wykonawca zobowiązuje się do:
 - a) odpowiedniego zabezpieczenia terenu robót z uwzględnieniem specyfiki obiektu i jego otoczenia, a także do sprawowania pieczy nad tym terenem,
 - b) utrzymywania ładu i porządku w miejscu wykonywania robót przez czas ich prowadzenia,
 - c) organizacji na swój koszt zaplecza budowy,
 - d) uzyskania w razie konieczności zgody na zajęcie przylegających do terenu budowy ulic i chodników oraz uiszczenia należności z tym związanych,
 - e) zgodnego z przepisami usuwania odpadów wytworzonych przez Wykonawcę w trakcie wykonywania umowy, na zasadach określonych w § 7,
 - f) niezwłocznego usunięcia maszyn i urządzeń oraz zaplecza budowy po zakończeniu robót,
 - g) przekazania Zamawiającemu podczas odbioru robót (częściowego, końcowego) atestów, certyfikatów i świadectw dopuszczenia materiałów użytych do wykonania przedmiotowych robót, zgodnie z przepisami prawa budowlanego oraz protokołów dokonania przeglądów i pomiarów instalacji i urządzeń wymaganych po wykonaniu przedmiotowych robót,
 - h) powiadomienia inspektora nadzoru o wykonaniu robót zanikających lub ulegających zakryciu,
 - i) informowania Zamawiającego o problemach i okolicznościach, które mogą wpłynąć na przerwanie robót, ich opóźnienie lub jakość oraz wykonanie robót zamiennych.
3. W przypadku nie wywiązania się przez Wykonawcę z obowiązków określonych w ust. 2 lit. b), lit. e) oraz lit. f) najpóźniej do dnia następnego od polecenia ich realizacji przez inspektora nadzoru, Zamawiającemu przysługuje prawo wykonania w/w czynności na koszt i ryzyko Wykonawcy oraz potrącenia kosztu z wynagrodzenia Wykonawcy na co Wykonawca wyraża zgodę.
4. Roboty, o których mowa w ust. 3 lit. h) podlegają sprawdzeniu przez Zamawiającego w terminie trzech dni od daty zawiadomienia, pod rygorem kontynuacji prac przez Wykonawcę.
5. Przewidziane niniejszą umową okoliczności kontaktowania się stron (powiadomienia, informowanie, polecenia, itp.) w zależności od sytuacji wymagają formy pisma wysłanego pocztą lub złożonego w siedzibie adresata, e-maila, obustronnego protokołu, a w nagłych przypadkach – telefonicznie.
Adres e-mail Zamawiającego: ...
Adres e-mail Wykonawcy: ...

§ 7

1. Wykonawca jest wytwórcą odpadów, które zostaną wytworzone w ramach wykonywania niniejszej umowy - w rozumieniu przepisów o odpadach. Wykonawca będzie je na bieżąco i w sposób selektywny zbierał oraz przekazywał podmiotom, które są uprawnione do prowadzenia działalności w zakresie transportu odpadów i gospodarki odpadami.
2. Wykonawca oświadcza, że posiada stosowne zezwolenia z zakresu gospodarki odpadami umożliwiające przeprowadzenie robót objętych umową.
3. Wykonawca ponosi odpowiedzialność administracyjną, cywilną i karną za nieprzestrzeganie przepisów o odpadach.

§ 8

1. Wykonawca zobowiązany jest w okresie wykonania umowy oraz w okresie udzielonej gwarancji posiadać ważne ubezpieczenie od odpowiedzialności cywilnej (OC) z tytułu prowadzonej działalności gospodarczej obejmujące szkody powstałe w związku z wykonywaniem robót budowlanych i innych prac objętych przedmiotem umowy na kwotę nie niższą niż 200.000 zł., a także regularnie opłacać składki.
Ubezpieczeniem objęta będzie odpowiedzialność za szkody na osobie i w mieniu wyrządzone wskutek czynu niedozwolonego oraz wskutek niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania (OC delikt + kontrakt), a w szczególności szkody w rzeczach stanowiących przedmiot obróbki, naprawy lub innych czynności w ramach usług wykonywanych przez

Wykonawcę oraz znajdujących się pod jego pieczęcią, dozorem lub kontrolą, a także odpowiedzialność za szkody wyrządzone przez podwykonawców.

Kopie polisy, zawartej umowy i ogólnych warunków ubezpieczenia stanowią załącznik nr ... do niniejszej umowy. Na tydzień przed upływem ważności dotychczasowego ubezpieczenia Wykonawca zobowiązany jest złożyć Zamawiającemu dokumenty potwierdzające przedłużenie w/w ubezpieczenia oraz opłacenie składek ubezpieczeniowych.

2. W przypadku naruszenia obowiązku z ust.1. Zamawiający jest uprawniony do zawarcia w/w ubezpieczenia i zapłacenia składki na koszt Wykonawcy, potrącając wydatki z tego tytułu z wynagrodzenia Wykonawcy lub udzielonego zabezpieczenia.

§ 9

Wykonawca zobowiązany jest powiadomić Zamawiającego o powierzeniu realizacji części robót przewidzianych umową (nie więcej niż 50 % ich zakresu) podwykonawcy.

Powierzenia wykonania powyżej 50% robót przewidzianych umową przez Wykonawcę innej osobie – może nastąpić wyłącznie po uzyskaniu zgody Zamawiającego.

§ 10

1. Wykonawca ma prawo do przesunięcia terminu zakończenia robót w przypadku:
 - a) opóźnienia w przekazaniu terenu budowy,
 - b) działania siły wyższej, w tym ekstremalnych warunków klimatycznych uniemożliwiających realizację robót,
 - c) nakazu lub zakazu organów administracji publicznej uniemożliwiających prowadzenie robót - o czas uzasadniony trwaniem powyższych przeszkód lub w terminie ponownie ustalonym przez strony.
2. W przypadku konieczności wykonania robót dodatkowych, nie przewidzianych niniejszą umową strony pisemnym aneksem do niniejszej umowy określają rodzaj i zakres tych robót, dokonają w razie potrzeby zmiany terminu wykonania umowy określonego w § 2 ust.1 i ustalają wynagrodzenie za roboty dodatkowe. Wynagrodzenie to Zamawiający wypłaci w terminie i na zasadach określonych w § 3.

§ 11

Wykonawca udziela gwarancji na ... lat za wady robót budowlanych i zastosowane materiały

Terminem rozpoczęcia biegu gwarancji jest data odbioru końcowego przedmiotowych robót.

Dokument gwarancyjny stanowi załącznik nr ... do umowy.

§ 12

1. Odbiór robót (częściowy, końcowy) zostanie dokonany terminie 5 dni od pisemnego powiadomienia Zamawiającego przez Wykonawcę o wykonaniu zamówionej roboty (etapu, całości) - przy udziale inspektora nadzoru, Wykonawcy lub kierownika budowy, w formie protokołu odbioru przedmiotu umowy, w którym stwierdzi się wykonanie zleconej roboty zgodnie z warunkami umowy, a w razie rozbieżności lub nienależytego wykonania robót - wskazane na czym rozbieżności lub nienależyte wykonanie polega.
2. W przypadku wyznaczenia przez Zamawiającego (w formie uchwały) osób spośród członków Wspólnoty w celu uczestniczenia w odbiorze robót (częściowym, końcowym), osoby te będą miały prawo do złożenia ewentualnych uwag lub wniosków do przebiegu odbioru - w załączniku do protokołu odbioru opatrzonym ich podpisami. Opinia tych osób nie będzie wiążąca dla uczestników odbioru wymienionych w ust. 1. Inspektor nadzoru powinien jednak w w/w załączniku złożyć pisemne wyjaśnienie w zakresie uwag i wniosków, które zostały zakwestionowane.
3. Zamawiający może wezwać Wykonawcę do usunięcia wad i wyznaczyć odpowiedni termin do ponownego odbioru przedmiotu umowy.

§ 13

Wykonawca usunie z terenu budowy wszelkie urządzenia sprowadzone lub wzniesione przez siebie w terminie siedmiu dni od daty odbioru końcowego robót, a w przypadku rozwiązania umowy w wyniku odstąpienia - w terminie siedmiu dni od dnia dokonania przez strony

- protokółarnego stwierdzenia zabezpieczenia przez Wykonawcę przerwanych robót,
- protokołu inwentaryzacji przerwanych robót (gdy nie ma potrzeby zabezpieczenia tych robót).

§ 14

1. Zamawiający może odstąpić od Umowy jeżeli :
 - a/ roboty wykonywane są wbrew umowie, zasadom wiedzy technicznej, przepisom techniczno-budowlanym *i warunkom pozwolenia na budowę*,
 - b/ Wykonawca nie rozpoczął robót lub przerwał roboty i ich nie wznowił, mimo wezwania Zamawiającego, przez dłuższy okres niż 7 dni,
 - c/ w razie stwierdzenia w toku odbioru albo w okresie gwarancji lub rękojmi istotnych wad wykonanych robót – bez konieczności uprzedniego wezwania Wykonawcy do usunięcia wad; wada jest istotna o ile całość lub część przedmiotu umowy nie może być używane albo możliwość używania jest znacznie ograniczona;
2. Wykonawca może odstąpić od Umowy jeżeli Zamawiający odmawia bez uzasadnionej przyczyny odbioru robót lub podpisania protokołu odbioru robót .

§ 15

1. Wykonawca jest zobowiązany zapłacić Zamawiającemu karę umowną za :
 - a) zwłokę w oddaniu określonych w umowie robót - w wysokości 0,1% wynagrodzenia określonego w § 3 ust.1 za każdy dzień zwłoki,
 - b) zwłokę w usunięciu wad stwierdzonych przy odbiorze robót oraz w okresie rękojmi i gwarancji - w wysokości 0,1% wynagrodzenia określonego w § 3 ust.1 za każdy dzień zwłoki,
 - c) zwłokę w usunięciu urządzeń, o których mowa w § 14 - w wysokości 0,1% wynagrodzenia określonego w § 3 ust.1 za każdy dzień zwłoki,

Ustala się, że Wykonawca popada w zwłokę w następnym dniu po terminach określonych w niniejszej umowie, załącznikach i aneksach do niej oraz w protokołach podpisanych przez obie strony.

- d) powierzenie bez zgody Zamawiającego wykonania objętych umową robót innej osobie - w wysokości 10% wynagrodzenia określonego w § 3 ust.1,
 - e) odstąpienie przez Zamawiającego od umowy z przyczyn, za które odpowiada Wykonawca - w wysokości 20 % wynagrodzenia określonego w § 3 ust.1,
 - f) odstąpienie Wykonawcy od umowy z przyczyn, za które nie odpowiada Zamawiający - w wysokości 20 % wynagrodzenia w § 3 ust.1.
2. Zamawiający jest zobowiązany zapłacić Wykonawcy karę umowną w razie odstąpienia przez Wykonawcę od Umowy z przyczyn, za które odpowiada Zamawiający - w wysokości 20 % wynagrodzenia określonego w § 3 ust.1.
3. Suma kar umownych w stosunku do każdej ze stron nie może przekroczyć 40% wartości wynagrodzenia określonego w § 3 ust.1.
4. Stronom przysługuje prawo dochodzenia odszkodowania uzupełniającego, jeżeli kara umowna nie pokryje poniesionych szkód.
5. Zamawiający jest uprawniony do potrącania kar umownych z wynagrodzenia Wykonawcy.

§ 16

Wszystkie zmiany w niniejszej umowie wymagają formy pisemnej i zgody obu stron, pod rygorem nieważności takich zmian.

§ 17

1. W przypadku rozwiązania umowy wskutek odstąpienia, strony dokonają inwentaryzacji wykonanych robót według stanu z chwili rozwiązania umowy, w formie dwustronnego protokołu.

2. Zamawiający jest zobowiązany do zapłaty za roboty ustalone protokołem, o którym mowa w ust.1.
3. Wykonawca jest zobowiązany przyjąć do wykonania roboty zabezpieczające w zakresie uzgodnionym protokolarnie przez obie strony na koszt strony, która ponosi odpowiedzialność za odstępianie od umowy.

§ 18

W sprawach nie uregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy prawa budowlanego oraz Kodeksu cywilnego .

§ 19

Spory powstałe na tle niniejszej umowy rozpatrywać będzie właściwy sąd powszechny .

§ 20

Umowę sporządzono w 2 jednobrzmiących egzemplarzach – po jednym dla każdej ze stron.

WYKONAWCA:

ZAMAWIAJĄCY:

KARTA GWARANCYJNA

Załącznik do umowy

4. Zamawiający:
Wspólnota Mieszkaniowa – Pyskowice, ul.

4. Wykonawca:

.....

- j) Umowa nr z dnia
- k) Przedmiot umowy: roboty budowlane ..., ujęte w kosztorysie
- l) Data odbioru końcowego:
- m) Ogólne warunki gwarancji:

- Wykonawca oświadcza, że objęty kartą gwarancyjną przedmiot umowy został wykonany zgodnie z umową, zasadami wiedzy technicznej, przepisami techniczno-budowlanymi.
- Wykonawca ponosi odpowiedzialność z tytułu gwarancji za wady fizyczne zmniejszające wartość użytkową, techniczną i estetyczną wykonanych robót i zobowiązany jest do nieodpłatnego ich usuwania w okresie gwarancji.
- Niezależnie od uprawnień wynikających z gwarancji Zamawiający będzie uprawniony do realizacji uprawnień z tytułu rękojmi za wady fizyczne robót będących przedmiotem umowy. Ponadto Zamawiający może żądać naprawienia szkody na zasadach ogólnych z powodu istnienia wady.
- Zamawiający powiadomi pisemnie Wykonawcę o wykryciu wad podając termin i miejsce spotkania w celu obustronnego dokonania oględzin. Istnienie wady, jej rodzaj, zakres i termin usunięcia strony stwierdzą protokołarnie.
- O ile Wykonawca odmówi usunięcia wad lub nie usunie ich w określonym terminie Zamawiający może usunąć wady na koszt Wykonawcy, zachowując uprawnienie do kar umownych i do odszkodowania uzupełniającego.
- Po ujawnieniu wad Zamawiający może obniżyć wynagrodzenie (z tytułu gwarancji lub rękojmi) - po uprzednim wezwaniu Wykonawcy do ich usunięcia.
Obniżenie wynagrodzenia powinno nastąpić o wartość wadliwych robót.
- Drobne naprawy mogą być wykonywane przez Zamawiającego na koszt Wykonawcy, po uprzednim pisemnym powiadomieniu Wykonawcy - Zamawiający zachowa w tych okolicznościach uprawnienia z gwarancji i rękojmi .
- Po usunięciu przez Wykonawcę istotnej wady lub wykonaniu wadliwej części robót budowlanych na nowo, termin gwarancji biegnie na nowo od daty odbioru wykonania tych robót.
- Nie podlegają gwarancji wady powstałe na skutek:
 - siły wyższej, w rozumieniu Kodeksu cywilnego,
 - normalnego zużycia obiektu,
 - szkód wynikłych z winy Zamawiającego.
- Wykonawca jest odpowiedzialny za szkody i straty, które spowodował w trakcie usuwania wad.

Zamawiający

Wykonawca

Pyskowice, dnia