

UMOWA NR /W..... /2016

zawarta w dniu

pomiędzy:

Wspólnotą Mieszkaniową przy ulktórej został nadany numer

NIP..... oraz numer REGON:.....

zwana dalej **Zamawiającym**,

w imieniu której działa zarządca - **Czeladzkie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o.** z siedzibą w Czeladzi przy ul. Wojkowickiej 2; 41-250 Czeladź, zarejestrowana w Rejestrze Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego przez Sąd Rejonowy Katowice-Wschód w Katowicach Wydział VIII Gospodarczy KRS pod numerem 0000320796, o kapitale zakładowym 3.091.200,00 zł, numer **NIP 6252382671**, numer **REGON 241039136**;

zarządcę reprezentuje Prezes Zarządu- mgr Paweł Wojtusiak

a,

zwanym w dalszej części umowy **Wykonawcą**

POSTANOWIENIA WSTĘPNE §

1

1. Zamawiający oświadcza, że na finansowanie zadania przeznaczy środki własne oraz środki z kredytu

PRZEDMIOT UMOWY

§ 2

Zamawiający zleca, a Wykonawca przyjmuje do wykonania roboty budowlane w budynku Wspólnoty Mieszkaniowej położonej przy ulicy..... w Czeladzi polegające na:

Termomodernizacji budynku zgodnie z audytem energetycznym, wariant nr 1.

Szczegółowy zakres zamówienia określa kosztorys ofertowy stanowiący załącznik nr 1 oraz projekt budowlany załącznik nr 2 do niniejszej umowy. Wykonawca zobowiązuje się do stosowania materiałów zgodnie z przyjętą technologią wykonania, obowiązującymi przepisami, normami oraz na ustalonych niniejszą umową warunkach.

TERMIN WYKONANIA

§ 3

Wykonawca zobowiązuje się do wykonania przedmiotu umowy w następujących terminach:

Rozpoczęcie robót - do 7 dni od dnia pozytywnego rozpatrzenia wniosku kredytowego

Zakończenie robót - do

OBOWIĄZKI I ZOBOWIĄZANIA STRON UMOWY

§ 4

Do obowiązków i zobowiązań Zamawiającego należy:

1. Przekazanie Wykonawcy protokolarnie placu budowy w granicach niezbędnych do realizacji zamówienia w terminie do 2 dni od dnia zgłoszenia gotowości przystąpienia do robót

Rozpoczęcie robót nastąpi w dniu wskazanym w protokole przekazania placu budowy,

2. Powołanie inspektora nadzoru działającego w granicach umocowania określonego przepisami Ustawy z dnia 07 lipca 1994 roku Prawo Budowlane (Dz. Ust. z 2013, Nr 1409 tj. z późn. zm.) i powiadomienia o tym Wykonawcy,

3. Wskazanie miejsca poboru energii elektrycznej przy przekazaniu placu budowy, przy czym koszt energii elektrycznej obciąża Wykonawcę. Wykonawca wniesie opłatę ryczałtową za energię elektryczną za cały okres

realizacji umowy w wysokości brutto, na podstawie noty obciążeniowej wystawionej przez Zamawiającego.

4. Przejęcie od Wykonawcy zrealizowanych robót w ciągu 5 dni licząc od daty pisemnego zgłoszenia ich odbioru. Warunkiem przystąpienia Zamawiającego do odbioru końcowego przedmiotu umowy jest przedstawienie Zamawiającemu dowodu wpłaty na rachunek Zamawiającego zabezpieczenia należytego wykonania umowy, o której mowa w paragrafie 7 ust.3.

§ 5

Do obowiązków i zobowiązań *Wykonawcy* należy:

1. Wykonanie przedmiotu umowy w szczególności w oparciu o kosztorys ofertowy, warunki wynikające z obowiązujących przepisów technicznych, prawa budowlanego, norm, wiedzy technicznej oraz na ustalonych niniejszą umową warunkach.
2. Wykonanie i utrzymanie na swój koszt zabezpieczenia placu budowy, pilnowania i ochrony mienia znajdującego się na placu budowy, zapewnienie warunków bezpieczeństwa przez cały czas trwania robót jak również zapewnienie infrastruktury sanitarno-socjalnej (m.in. toalety przenośnej typu TOI TOI), dla osób którymi posługuje się *Zamawiający* podczas wykonywania przedmiotu umowy.
3. Wykonanie, a po zakończeniu robót, zdemontowanie zaplecza placu budowy, jak również ponoszenie kosztów utrzymania wszelkich urządzeń i obiektów tymczasowych, dróg dojazdowych na zorganizowanym przez siebie placu budowy.
4. Zorganizowanie placu budowy, w tym wykonanie ogrodzeń, instalacji, zabudować prowizorycznych i wszystkich innych czynności niezbędnych do właściwego wykonania prac. *Wykonawca* jest zobowiązany zabezpieczyć i oznakować prowadzone roboty oraz dbać o stan techniczny i prawidłowość oznakowania przez cały czas trwania realizacji zadania.
5. Utrzymywanie w czasie realizacji robót terenu budowy w stanie wolnym od przeszkód komunikacyjnych oraz składowanie, a następnie usuwanie na własny koszt wszelkich urządzeń pomocniczych i zbędnych materiałów, odpadów, śmieci oraz niepotrzebnych urządzeń prowizorycznych.
6. Umożliwienie wstępu na teren budowy pracownikom instytucji kontrolujących, organów państwowego nadzoru budowlanego, do których należy wykonywanie zadań określonych ustawą - Prawo Budowlane, udostępnienia im danych i informacji wymaganych tą ustawą, oraz przedstawicieli firmy zastosowanego systemu docieplania.
7. Po zakończeniu robót *Wykonawca* zobowiązany jest uporządkować teren budowy i przekazać go *Zamawiającemu* w dniu odbioru robót.
8. *Wykonawca* ponosi pełną odpowiedzialność za wszelkie zaistniałe szkody, zarówno w stosunku do *Zamawiającego* jak również osób trzecich, od chwili protokolarnego przekazania mu placu budowy, aż do chwili dokonania przez Strony umowy odbioru końcowego.
9. *Wykonawca* oświadcza, że posiada na okres obowiązywania umowy aktualne ubezpieczenie od zdarzeń losowych i od odpowiedzialności cywilnej w następującym zakresie:
 - a) zniszczenia, uszkodzenia własności osób trzecich
 - b) odpowiedzialności cywilnej w odniesieniu do:
 - pracowników upoważnionych do przebywania na placu budowy
 - osób trzecich
 - c) zaistniałych w związku z realizacją przedmiotu zamówienia: zniszczenia, uszkodzenia efektów robót objętych umową, materiałów, sprzętu oraz innego mienia
9. Ubezpieczenie, w zakresie o którym mowa w pkt. c) ustępu poprzedzającego, będzie obejmowało roboty do wartości nie mniejszej niż wartość wynagrodzenia *Wykonawcy*.
10. *Wykonawca* zobowiązuje się wykonać przedmiot umowy z materiałów i urządzeń własnych. Materiały i urządzenia powinny odpowiadać wymogom wyrobów dopuszczonych do obrotu i stosowania w budownictwie określonych w art. 10 ustawy prawo budowlane, jak również wymaganiom dokumentacji projektowej oraz specyfikacji technicznej.
11. *Zamawiający* dopuszcza możliwość zastosowania zmian materiałowych i technicznych przyjętych w dokumentacji, o ile nie pogorszą jakości w zakresie wynikającym z obowiązujących warunków technicznych, a zwłaszcza z rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie z dnia 12.04.2002 r. (Dz. U. z 2002 r. Nr 75 poz. 690) oraz nie wpłyną na wzrost wynagrodzenia *Wykonawcy*, po uzyskaniu wcześniejszej pisemnej zgody *Zamawiającego*.
12. Na każde żądanie *Zamawiającego* (Inspektora Nadzoru) *Wykonawca* zobowiązany jest okazać w stosunku do wskazanych materiałów certyfikat zgodności lub deklarację zgodności z Polską Normą lub aprobatą techniczną.
13. *Wykonawca* zgłosi *Zleceniodawcy* na piśmie wstępny komisyjny odbiór robót na 3 tygodnie przed terminem końcowego odbioru w celu usunięcia zauważonych usterek.
14. Odbiór końcowy robót nastąpi po otrzymaniu końcowej opinii kominiarskiej stwierdzającej drożność przewodów kominowych (że przewody nie są zagruzowane).

§ 6

1. Inspektorem Nadzoru inwestorskiego jestposiadający uprawnienia zawodowe upoważniające do wykonywania samodzielnej funkcji w budownictwie kierownika budowy i robót w

specjalności konstrukcyjno-budowlanej (decyzja nr załącznik nr 1 do umowy), nr ewidencyjny S.(zał. nr 2 do umowy).

1. Kierownikiem robót

WYNAGRODZENIE WYKONAWCY

§ 7

1. Za wykonanie przedmiotu umowy strony ustaliły wynagrodzenie ryczałtowe w wysokości..... netto (słownie :) do którego zostanie doliczony podatek VAT w obowiązującej stawce tj. na łączną kwotę bruttozł (słownie :/100).
Powyższe wynagrodzenie obejmuje całokształt nakładów poniesionych przez Wykonawcę w związku z wykonaniem umowy, w tym m.in. materiały, robociznę i sprzęt.
Wykonawca, w ramach wynagrodzenia określonego w § 7 pkt.1 poniesie koszty za sprawdzenie i wydanie pisemnej opinii przez Mistrza kominarskiego obsługującego Wspólnotę Mieszkaniową, drożności przewodów kominowych przed przemurowaniem i po przemurowaniu kominów.
2. Wykonawca wpłaci zabezpieczenie należytego wykonania umowy w wysokości stanowiącej równowartość ...% wynagrodzenia umownego brutto określonego w § 7 ust. 1 niniejszej umowy tj. w wysokościzł (słownie:) w dniu zgłoszenia przez Wykonawcę gotowości do dokonania końcowego odbioru przedmiotu umowy, na rachunek Zamawiającego :
Nr..... na co niniejszym Wykonawca wyraża zgodę,
3. Kwota ta zostanie zwrócona Wykonawcy w terminie po 36 miesiącach od dnia podpisania bezusterkowego końcowego odbioru robót będących przedmiotem niniejszej umowy wraz z odsetkami ROR od dnia przekazania zabezpieczenia na konto Wykonawcy. Zabezpieczenie gwarantuje wykonanie, zgodnie z umową, robót oraz służy do pokrycia ewentualnych roszczeń Zamawiającego w stosunku do Wykonawcy z tytułu kar umownych jak również z tytułu rękojmi (gwarancji) za wykonane roboty.
4. Jeżeli w toku realizacji przedmiotu umowy wystąpi konieczność wykonania robót dodatkowych lub zamiennych Wykonawca będzie zobowiązany do wykonania tych robót wyłącznie na pisemne zlecenie Zamawiającego i na zasadach określonych aneksem do umowy.

REALIZACJA PŁATNOŚCI

§ 8

1. Strony postanawiają, że rozliczenie za przedmiot umowy będzie odbywało się fakturą częściową i fakturą końcową.
 2. Podstawę do wystawienia przez *Wykonawcę* faktur VAT stanowić będą potwierdzone przez Inspektora Nadzoru *Zamawiającego* protokoły:
 - > w zakresie faktury częściowej - protokół odbioru częściowego zawierający potwierdzenie stanu prawidłowego wykonania i wartości robót.
 - > w zakresie faktury końcowej - protokół odbioru końcowego zawierający stan prawidłowego wykonania i wartości robót w okresie rozliczeniowym.
- Wartość robót, wskazanych w ww. protokołach, obliczana będzie następująco: ceny jednostkowe robót będą przyjmowane z kosztorysu ofertowego, stanowiącego załącznik nr 1 do niniejszej umowy, a ilości wykonanych robót z książki obmiarów.
3. Zapłata nastąpi w terminie do 30 dni od dostarczonej i prawidłowo wystawionej Zamawiającemu faktury VAT, na rachunek bankowy wskazany na fakturze VAT.
 4. Wykonawca nie może bez zgody Zamawiającego dokonać przelewu wierzytelności z niniejszej umowy.

GWARANCJE I PRZEGLĄDY GWARANCYJNE

§ 9

1. Wykonawca udziela Zamawiającemu gwarancji na wykonany przedmiot umowy na okres 5 lat od dnia podpisania protokołu odbioru końcowego.
 2. Odpowiedzialność z tytułu rękojmi Wykonawca ponosi zgodnie z postanowieniami art. 568 Kodeksu Cywilnego.
 3. W okresie gwarancji Wykonawca zobowiązuje się do usuwania na koszt własny wad i usterek przedmiotu umowy, w szczególności usterek i nieprawidłowości wynikających z wadliwego wykonawstwa oraz wad fizycznych użytych materiałów.
 4. Ewentualne wady lub usterki Wykonawca usunie w następujących terminach wskazanych przez Zamawiającego :
 - a) Niezwłocznie, nie później niż w terminie 24 godzin do chwili zgłoszenia - w przypadku , gdy będą tego wymagały względy bezpieczeństwa
 - b) najpóźniej do 14 dni od dnia zgłoszenia- w pozostałych przypadkach
- W przypadku obiektywnej niemożności usunięcia wad bądź usterek we wskazanych wyżej terminach, strony mogą uzgodnić w formie pisemnej inny termin usunięcia wad przedmiotu umowy.
- Jeżeli Wykonawca nie przystąpi do usuwania usterek i braków zgodnie z postanowieniami §9 ust. 4a lub/i § 9 ust. 4b, Zamawiający może powierzyć usunięcie wad lub usterek podmiotowi trzeciemu na koszt i ryzyko Wykonawcy. W takim przypadku Zamawiający obciąży powstałymi

kosztami Wykonawcę, na co Wykonawca niniejszym wyraża zgodę. 5. Na zabudowane materiały Wykonawca zobowiązany jest przedłożyć certyfikaty, aprobaty techniczne, deklaracje zgodności z Polskimi Normami.

KARY UMOWNE

§ 10

1. Strony ustalają odpowiedzialność za nienależyte wykonanie umowy w postaci kar umownych w sposób następujący :
2. Wykonawca zapłaci Zamawiającemu kary umowne:
 - a) za odstąpienie od umowy przez Zamawiającego z przyczyn, za które ponosi odpowiedzialność Wykonawca- w wysokości 10% wynagrodzenia brutto ustalonego w umowie;
 - b) za opóźnienia w oddaniu przedmiotu umowy - w wysokości 2% wynagrodzenia brutto ustalonego w umowie za każdy dzień opóźnienia;
 - c) za opóźnienie w usunięciu wad stwierdzonych przy odbiorze lub w okresie gwarancji lub rękojmi bądź opóźnienie w wykonaniu przeglądów gwarancyjnych - w wysokości 1% wynagrodzenia brutto ustalonego w umowie za każdy dzień opóźnienia, liczony od daty wyznaczonej przez Zamawiającego na usunięcie wad;
 - d) za zaistnienie wad i usterek trwałych w przedmiocie umowy, w tym także wad i usterek o charakterze estetycznym, nie wpływających na funkcjonalność przedmiotu umowy -w wysokości 5 % wynagrodzenia brutto umownego za każdą wadę,
 - e) za spowodowanie przerwy w realizacji robót z przyczyn zależnych od Wykonawcy w wysokości 0,2 % łącznej kwoty wynagrodzenia brutto umownego, za każdy dzień przerwy w realizacji robót,
 - f) w przypadku nie wykonania lub nienależytego wykonania umowy w przypadkach innych niż określone w § 10pkt. 1 a)-e) - w wysokości 2% wynagrodzenia brutto umownego za każdą wadę.
 - g) W przypadku podmiany materiałów bez zgody Zamawiającego 50% wynagrodzenia brutto umownego
3. Zamawiający zastrzega sobie prawo do dochodzenia odszkodowania na zasadach ogólnych, na wypadek gdyby kary umowne nie pokrywały poniesionej szkody.
4. W przypadku gdy Wykonawca nie wykona prac w terminie określonym w paragrafie 3 ust. 1 zostanie obciążony całością kosztów aneksowania umów kredytowych w Banku udzielającym kredytu oraz innymi kosztami, które mogą powstać w związku z aneksowaniem umów kredytowych, na co Wykonawca wyraża niniejszym zgodę.

§ 11

1.Strony zgodnie postanawiają, iż Wykonawca nie może powierzyć wykonania umowy podmiotowi trzeciemu (podwykonawcy) bez uprzedniej, pisemnej zgody Zamawiającego- dotyczy robót budowlanych. 2.Wykonawca zobowiązuje się dołączyć pisemne oświadczenie podwykonawców o uiszczeniu przez niego wszelkich wymagalnych wierzytelności przysługujących podwykonawcom, a powstałych w związku z realizacją niniejszej umowy wraz z kopiami faktur oraz wydrukami przelewów oraz protokołami odbioru częściowego/końcowego. W przypadku braku powyższego oświadczenia podwykonawców, jak i pozostałych dokumentów, Zamawiający może wstrzymać płatność faktury do momentu dostarczenia przez podwykonawców wymaganych oświadczeń i dokumentów, a Wykonawcy nie przysługuje z tego tytułu prawo żądania odsetek ustawowych za opóźnienie terminu płatności, na co Wykonawca wyraża zgodę. W rozliczeniach z Wykonawcą pierwszeństwo mają rozliczenia z podwykonawcą. W przypadku kiedy Wykonawca wszystkie prace wykonuje nie korzystając z podwykonawców, zobowiązany jest do złożenia stosownego pisemnego oświadczenia przed rozpoczęciem prac budowlanych. Wykonawca nie może bez uprzedniej pisemnej zgody Zamawiającego przenieść wierzytelności wynikającej z niniejszej umowy na osoby trzecie.

PRZEBIEG PRAC

§ 12

1. Wykonawca zapewni i dopilnuje specjalistycznego kierownictwa robót prowadzącego roboty budowlane z zachowaniem wymogów rozdz. 3 ustawy Prawo Budowlane.
2. Wykonawca zobowiązany jest zawiadomić Zamawiającego na piśmie oraz dokonać wpisu do dziennika budowy o wykonaniu robót zanikowych lub ulegających zakryciu, a Zamawiający sprawdzi ich wykonanie w terminie do 5 dni roboczych od dnia zawiadomienia. Bez odbioru przedmiotowych prac i braku potwierdzenia wpisu przez inspektora nadzoru Zamawiającego do dziennika budowy nie można przystąpić do prac, które spowodują ich zakrycie lub uniemożliwią ich ocenę.
3. Jeżeli Wykonawca nie poinformował Inspektora Nadzoru, o którym mowa w § 6, o faktach, o których mowa w ustępie poprzedzającym, zobowiązany jest odkryć roboty lub wykonać otwory niezbędne do zbadania robót, a następnie przywrócić roboty do stanu poprzedniego, na własny koszt i ryzyko.
4. W przypadku zniszczenia lub uszkodzenia robót, ich części bądź urządzeń w toku realizacji przedmiotu umowy, Wykonawca zobowiązuje się do naprawienia ich i doprowadzenia do stanu poprzedniego.

5. Jeżeli w toku czynności odbioru zostaną stwierdzone wady, to *Zamawiającemu* przysługują następujące uprawnienia:
- jeżeli wady nadają się do usunięcia może odmówić odbioru do czasu usunięcia wad,
 - jeżeli wady nie nadają się do usunięcia to:
 - jeżeli nie uniemożliwiają one użytkowania przedmiotu odbioru zgodnie z przeznaczeniem *Zamawiający* może obniżyć odpowiednio wynagrodzenie. O wysokości obniżenia wynagrodzenia zdecyduje niezależny ekspert powołany przez *Zamawiającego*, którego koszt wykonania ekspertyzy zostanie doliczony do łącznego obniżenia wynagrodzenia,
 - jeżeli wady uniemożliwiają użytkowanie zgodnie z przeznaczeniem *Zamawiający* może odstąpić od umowy lub żądać wykonania przedmiotu odbioru po raz drugi.

W przypadkach powyższych *Zamawiający* naliczy stosowne kary umowne.

6. Strony postanawiają, że z czynności odbioru robót będzie spisany protokół zawierający wszelkie ustalenia dokonane w toku odbioru, jak też terminy wyznaczone na usunięcie stwierdzonych w tym protokole wad.
- Wykonawca* zobowiązany jest do zawiadomienia *Zamawiającego* (Inspektora Nadzoru) o usunięciu wad.
 - 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.

POSTANOWIENIA SZCZEGÓŁOWE

§ 13

- Stronom przysługuje prawo do odstąpienia od umowy, w czasie jej trwania, w następujących sytuacjach:
 - Zamawiającemu*:
 - w razie wystąpienia istotnej zmiany okoliczności (w szczególności dotyczących nie przewidzianego braku środków finansowych na cel oznaczony w umowie, w tym w szczególności nie otrzymania przez *Zamawiającego* kredytu bankowego, z którego pokryte ma być wynagrodzenie za wykonanie przedmiotu niniejszej umowy) powodujących, że wykonanie umowy nie będzie możliwe, czego nie można było przewidzieć w chwili zawarcia umowy, w sytuacji takiej *Zamawiający* pokryje jedynie koszty wykonanych dokumentacji i kosztów z nimi związanych.
 - na wypadek złożenia do sądu wniosku o ogłoszenie upadłości *Wykonawcy*, o czym *Wykonawca* jest zobowiązany powiadomić *Zamawiającego*,
 - jeżeli w stosunku do *Wykonawcy* będzie prowadzone postępowanie egzekucyjne kierowane do jego majątku,
 - Wykonawca* nie rozpoczął robót bez uzasadnionych przyczyn oraz nie kontynuuje ich pomimo wezwania *Zamawiającego* złożonego na piśmie,
 - Wykonawca* przerwał realizację robót i przerwa ta trwa dłużej niż 10 dni.
 - Wykonawcy*:
 - Zamawiający* nie wywiązuje się z obowiązku zapłaty faktur mimo dodatkowego wezwania, w terminie 1-go miesiąca od upływu terminu na zapłatę faktur określonego w niniejszej umowie,
- W wypadku odstąpienia od umowy *Wykonawcę* oraz *Zamawiającego* obciążają następujące obowiązki szczegółowe:
 - w terminie 5 dni od daty odstąpienia od umowy *Wykonawca* przy udziale *Zamawiającego* sporządzi szczegółowy protokół inwentaryzacji robót w toku według stanu nadzień odstąpienia,
 - Wykonawca* zabezpieczy przerwane roboty w zakresie obustronnie uzgodnionym na koszt strony, która spowodowała odstąpienie,
 - Wykonawca* zgłosi do dokonania przez *Zamawiającego* odbioru robót zabezpieczających, jeżeli odstąpienie od umowy nastąpiło z przyczyn, za które *Wykonawca* nie odpowiada,
 - Wykonawca* niezwłocznie, a najpóźniej w terminie 30 dni, usunie z terenu budowy urządzenia zaplecza budowy przez niego dostarczone lub wzniesione,
 - Zamawiający* w razie odstąpienia od umowy z przyczyn, za które *Wykonawca* nie odpowiada zobowiązany jest do:
 - dokonania odbioru robót przerwanych,
 - przejęcia od *Wykonawcy* pod swój dozór terenu budowy,
- W przypadku odstąpienia postanowienia umowne dotyczące kar umownych mają zastosowanie.

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 14

W sprawach nie uregulowanych niniejszą umową będą miały zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego.

§ 15

Właściwym do rozpoznania sporów na tle realizacji niniejszej umowy jest sąd właściwy dla siedziby *Zamawiającego*.

§ 16

Zmiana postanowień zawartej umowy może nastąpić za zgodą obu stron wyrażoną na piśmie pod rygorem nieważności takiej zmiany.

§ 17

1. Strony niniejszej Umowy oświadczają i gwarantują, że posiadają wszelkie niezbędne pełnomocnictwa i upoważnienia do podpisania i zawarcia niniejszej Umowy, odpowiednio, w imieniu *Wykonawcy* oraz w imieniu *Zamawiającego*.

§ 18

Umowę niniejszą sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

ZAMAWIAJĄCY: WYKONAWCA: