

/ / /2019

Umowa Nr / /2019

zawarta w dniu r. w Płocku pomiędzy Wspólnotą Mieszkaniową nieruchomości przy ul. 1 Maja 1 – Kolegialna 13 w Płocku, ul. Sienkiewicza 13A, 09-402 Płock, NIP: 7743219194 reprezentowaną przez:

1. - członek Zarządu Wspólnoty
 2. - członek Zarządu Wspólnoty
- zwaną dalej „Zamawiającym”

a

firmą.....,

NIP:, REGON: wpisaną przez Centralną Ewidencję i Informację Działalności Gospodarczej Rzeczypospolitej Polskiej reprezentowaną przez:

1.

zwaną dalej „Wykonawcą” została zawarta umowa następującej treści:

§ 1

1. Zgodnie z wynikiem wyboru wykonawcy w trybie wyboru ofert oraz protokołu negocjacji z dnia „Zamawiający” powierza, a „Wykonawca” przyjmuje do wykonania Remont budynków przy ul. 1 Maja 1 – budynek frontowy i oficyna w zakresie zgodnym z projektem technicznym i załącznikami – przedmiarami robót.
Zakres robót wyszczególnionych w ofercie zawierają kosztorysy ofertowe stanowiące załącznik Nr 1-... , które stanowią integralną część niniejszej umowy.
2. Wartość przedmiotu umowy określa się na kwotę w wysokości:
..... zł. netto + VAT tj. zł. = zł. brutto.
(słownie: złotych brutto).
3. Szczegółowy zakres robót i technologie wykonania przedstawia kosztorys ofertowy opracowany na podstawie przedmiaru robót sporządzonego przez „Zamawiającego”.
4. „Wykonawca” zobowiązuje się oddać przedmiot umowy, wykonany zgodnie z zasadami sztuki budowlanej, obowiązującymi przepisami, normami i aktualnymi warunkami technicznymi odbioru robót w budownictwie.

§ 2

1. „Zamawiający” dokona w dniu r. wprowadzenia i przekazania „Wykonawcy” terenu realizacji robót na podstawie protokołu wprowadzenia.
2. Zamawiający w dniu wprowadzenia:
 - a) przekaze „Wykonawcy” dziennik budowy, jeśli prowadzone prace tego wymagają,
 - b) wskaże „Wykonawcy” punkt poboru wody i energii elektrycznej.
3. Rozliczenie za zużytą energię elektryczną nastąpi na podstawie ryczału ustalonego w protokole wprowadzenia, licząc od dnia wprowadzenia do dnia końcowego odbioru robót. Wyliczoną należność za zużytą energię elektryczną „Wykonawca” opłaci na podstawie faktury / noty wystawionej przez „Zamawiającego”.
4. W przypadku, gdy „Wykonawca” nie zabezpiecza we własnym zakresie wody niezbędnej do realizacji robót, rozliczenie poboru wody (do celów bytowych) i ścieków nastąpi na podstawie wskazań wodomierza zamontowanego przez „Wykonawcę” w punkcie poboru, licząc od dnia wprowadzenia „Wykonawcy” do dnia końcowego odbioru robót.

Wyliczoną należność za zużytą wodę „Wykonawca” opłaci na podstawie faktury/noty wystawionej przez „Zamawiającego”

5. Przekazany teren realizacji robót podlega ochronie przez „Wykonawcę” od kradzieży i pożaru, do czasu odbioru końcowego.
6. Uporządkowanie terenu realizacji robót i przywrócenie do stanu pierwotnego „Wykonawca” zrealizuje na koszt własny.
Termin przekazania terenu realizacji robót „Zamawiającemu” ustala się na dzień odbioru robót.

§ 3

1. „Wykonawca” ma obowiązek w czasie realizacji umowy utrzymywać porządek na terenie realizacji robót oraz przestrzegać przepisy bhp i ppoż.
2. „Wykonawca” jest odpowiedzialny za ochronę środowiska na terenie realizacji robót i w jego otoczeniu.
3. „Wykonawca” podejmie odpowiednie środki w celu zabezpieczenia dróg prowadzących do terenu realizacji robót przed zniszczeniem spowodowanym jego środkami transportowymi lub jego podwykonawców.
4. „Wykonawca” jest odpowiedzialny za utrzymanie w czystości dróg na terenie zamkniętym w związku z prowadzonymi robotami.
5. „Wykonawca” zgodnie z obowiązującymi przepisami dotyczącymi wytwarzania i zagospodarowania odpadów” przedstawi „Zamawiającemu” w terminie 30 dni od dnia wprowadzenia na budowę zezwolenia w zakresie wytwarzania i zagospodarowania odpadów powstałych w wyniku prowadzenia działań związanych z niniejszą umową lub oświadczenie o ich braku.
6. „Wykonawca” zobowiązany jest do rozliczenia się z „Zamawiającym”.
7. „Wykonawca” zobowiązany jest do ubezpieczenia na czas realizacji robót od zniszczeń wszelkiej własności spowodowanych działaniem lub niedopatrzaniem „Wykonawcy” oraz na wypadek śmierci lub kalectwa osób upoważnionych i osób trzecich przebywających na terenie wykonywanych robót.

§ 4

1. „Wykonawca” zrealizuje roboty z materiałów własnych.
2. Zastosowane materiały winny posiadać atesty i dopuszczenia upoważnionych instytucji do stosowania na rynku polskim.
Na każde żądanie „Zamawiającego” materiały te zostaną poddane konkretnym badaniom w miejscu produkcji, na terenie realizacji robót lub też w miejscu określonym przez „Zamawiającego”. „Wykonawca” zapewni potrzebne oprzyrządowanie, potencjał ludzki oraz materiały wymagane do badania jakości materiałów oraz jakości robót wykonywanych z tych materiałów.
3. Koszty badań określonych w ust. 2 zostaną opłacone przez:
 - a) „Zamawiającego” w przypadku zgodności wyników badań z atestami i dokumentacją.
 - b) „Wykonawcę” w przypadku niezgodności wyników badań z atestami bądź dokumentacją.

§ 5

1. „Wykonawca” zobowiązuje się wykonać przedmiot umowy siłami własnymi lub przy udziale podwykonawców przedstawionych w ofercie i zaakceptowanych przez „Zamawiającego”.

2. „Wykonawca” zobowiązuje się zatrudnić pracowników technicznych i robotników, którzy posiadają odpowiednie kwalifikacje zawodowe, będą przestrzegać wymagań bezpieczeństwa i higieny pracy oraz dbać o dobre wykonanie swoich prac.
3. Przedstawicielem „Zamawiającego” ma prawo zgłaszać „Wykonawcy” uwagi w stosunku do osób, które jego zdaniem są niekompetentne lub niedbałe w wykonywaniu swojej pracy, lub których obecność na terenie realizacji robót jest uznana przez niego za niepożądaną.

§ 6

Przedstawicielem „Zamawiającego” nad realizacją robót jest Pan, posiadający uprawnienia budowlane

§ 7

1. Przedstawicielem „Wykonawcy” na terenie realizacji robót jest Pan posiadający uprawnienia budowlane Nr
2. „Wykonawca” winien każdorazowo pisemnie powiadomić „Zamawiającego” o zmianie osób wymienionych w § 7 ust 1.

§ 8

1. Termin realizacji przedmiotu umowy określa się:
- Rozpoczęcie robót: r. - Zakończenie robót: r.
2. „Wykonawca” zgłosi pisemnie „Zamawiającemu” wykonanie przedmiotu umowy i gotowość do odbioru robót z wyprzedzeniem co najmniej 10 dni.
3. „Wykonawca” jest zobowiązany do niezwłocznego zgłoszenia na piśmie „Zamawiającemu” okoliczności i komplikacji utrudniających lub uniemożliwiających realizację robót, a w szczególności wykonanie przedmiotu umowy w terminie umownym określonym w § 8 ust. 1.
4. „Zamawiający” poprzez przedstawicieli „Zamawiającego” ma obowiązek ustosunkować się do wpisu do dziennika budowy lub pisemnego zgłoszenia, o którym mówi § 8 ust.2.
w terminie 7 dni od daty wpływu pisma do Zamawiającego.
5. Brak ustosunkowania się „Zamawiającego” w w/w terminie oznaczać będzie osiągnięcie gotowości do odbioru robót o czym „Wykonawca” powiadamia „Zamawiającego” na piśmie.
6. Odbiory techniczne robót zanikowych dokonane będą w terminie 3 dni od daty zgłoszenia przez „Wykonawcę”.
7. „Zamawiający” w terminie 10 dni od daty potwierdzenia wykonania przedmiotu umowy powoła komisję w celu odbioru robót.
8. „Wykonawca” przed terminem odbioru przedmiotu umowy, przedłoży „Zamawiającemu” komplet dokumentów wymaganych przepisami prawa budowlanego w zakresie wynikającym z obowiązków Wykonawcy.
9. W przypadku braku potwierdzenia przez „Zamawiającego” o wyznaczeniu komisji odbiorowej „Wykonawca” ma prawo w terminie 30 dni od daty zgłoszenia o gotowości do odbioru, dokonania odbioru jednostronnego oraz wystawienia faktury końcowej.
10. O przystąpieniu przez „Wykonawcę” do jednostronnego odbioru robót, „Wykonawca” zobowiązany jest do pisemnego powiadomienia Zamawiającego. Po dokonaniu odbioru jednostronnego „Wykonawca” zobowiązany jest do niezwłocznego złożenia do „Zamawiającego” dokumentów określonych w niniejszym punkcie.
11. Jeżeli w toku czynności odbioru zostaną stwierdzone wady, „Zamawiający” może odmówić odbioru do czasu usunięcia wad.

12. Strony postanawiają, że z czynności odbioru będzie spisany „Protokół odbioru” zawierający ustalenia dokonane w toku odbioru robót.
13. Na przedmiot umowy „Wykonawca” udziela miesięcznej gwarancji i rękojmi.
14. Dla robót dotyczących usuwania usterek okres gwarancji biegnie na nowo od dnia protokolarnego potwierdzenia ich usunięcia.
15. Jeżeli „Zamawiający” stwierdzi wady w okresie gwarancji lub rękojmi wzywa „Wykonawcę” do usunięcia tych wad oraz przyczyn powodujących ich powstawanie wyznaczając odpowiedni termin. Nie usunięcie wad w wyznaczonym terminie uprawnia „Zamawiającego” do wprowadzenia „Wykonawcy” zastępczego na usunięcie wad i pokrycia kosztów wykonania z pozostawionej Kaucji gwarancyjnej. Jeżeli usunięcie wady przekracza wartość należytego zabezpieczenia „Zamawiający” może dochodzić niezabezpieczonej kwoty we właściwym sądzie dla siedziby „Zamawiającego”.
16. „Zamawiający” może dochodzić roszczeń z tytułu gwarancji i rękojmi za wady także po upływie terminów o których mowa w umowie, jeżeli reklamował wadę przed upływem tych terminów.
17. Rękojmia i gwarancja nie obejmuje usterek niezależnych od „Wykonawcy”.
 - a) w przypadku ich wystąpienia „Zamawiający” zwróci się do „Wykonawcy” o dokonanie odpłatnej naprawy w wyznaczonym terminie,
 - b) naprawa będzie wykonana na podstawie kosztorysu sporządzonego przez „Wykonawcę” w oparciu o przedmiar określający zakres i technologię wykonania oraz średnie ceny SEKOCENBUD obowiązujące w okresie realizacji robót po zaakceptowaniu przez Zamawiającego. Rozliczenie nastąpi kosztorysem powykonawczym,
 - c) brak realizacji w wyznaczonym terminie upoważnia „Zamawiającego” do zlecenia naprawy „Wykonawcy” zastępczemu bez utraty gwarancji udzielonej przez „Wykonawcę” na roboty objęte niniejszą umową.
18. Nie ma wpływu na udzieloną rękojmię i gwarancję wykonywanie prac modernizacyjnych bez zgody Wykonawcy.

§ 9

1. Wpłacona kwota w wysokości zł. (słownie: złotych), będzie stanowiła zabezpieczenie należytego wykonania przedmiotu umowy w okresie realizacji.
2. Po zakończeniu i odbiorze przedmiotu umowy z powyższej kwoty zostanie utworzona kaucja gwarancyjna.
3. Kaucja gwarancyjna stanowiąca zabezpieczenie należytego wykonania przedmiotu umowy zostanie ulokowana na oprocentowanej lokacie bankowej na okres miesięcy.
4. Zabezpieczenie o którym mowa wyżej, stanowiące kaucję gwarancyjną, zostanie po upływie miesięcy zwrócone wraz z należnymi odsetkami w przypadku wywiązania się „Wykonawcy” z obowiązków należytego wykonania umowy.
5. W przypadku nie wywiązania się „Wykonawcy” z obowiązków należytego wykonania umowy i konieczności skorzystania z kaucji gwarancyjnej, nieskonsumowana kaucja wypłacona zostanie „Wykonawcy” bez należnych odsetek.

§ 10

1. Strony postanawiają, że rozliczenie „Wykonawcy” będzie odbywało się na podstawie faktury wystawionej przez „Wykonawcę”.
2. Podstawą do wystawienia faktury będzie podpisany przez strony protokół odbioru robót.
3. Należność będzie płatna przelewem z konta „Zamawiającego” w terminie dni od daty wpływu prawidłowo wystawionej faktury do „Zamawiającego” (z tym, że za datę

płatności przyjmuje się dzień obciążenia rachunku bankowego płatnika) na konto „Wykonawcy” Nr

4. Wszelkie rozliczenia finansowe objęte niniejszą umową będą dokonywane przez „Zamawiającego”.

§ 11

1. „Wykonawca” jest odpowiedzialny za wady ujawnione w okresie gwarancji i rękojmi na zasadach określonych w przepisach Kodeksu Cywilnego.
2. Termin przekazania przedmiotu umowy protokołem odbioru robót jest datą rozpoczęcia okresu gwarancji i rękojmi.
3. Dochodzenie praw wynikających z udzielonych przez producentów gwarancji na materiały i urządzenia spoczywa:
 - a) w okresie obowiązywania gwarancji na „Wykonawcy”,
 - b) po okresie gwarancji na „Zamawiającym”.
4. W przypadku awarii „Wykonawca” robót może być powiadomiony bezpośrednio przez „Zamawiającego”. W tym przypadku „Wykonawca” ma obowiązek stawiennictwa na wezwanie „Zamawiającego” i niezwłocznego usunięcia awarii.

§ 12

1. „Zamawiający” zastrzega sobie stosowanie kar umownych w następujących przypadkach:
 - a) za opóźnienie z tytułu nieterminowego zakończenia robót i przekazania przedmiotu umowy do eksploatacji w wysokości 0,5% wynagrodzenia umownego określonego w § 1 ust. 2 za każdy dzień opóźnienia,
 - b) za opóźnienie w usunięciu wad stwierdzonych przy odbiorze, lub w okresie gwarancji i rękojmi w wysokości 0,5% wynagrodzenia umownego określonego w § 1 ust. 2 za każdy dzień opóźnienia, licząc od dnia wyznaczonego na usunięcie wad,
 - c) za odstąpienie od umowy z przyczyn zależnych od „Wykonawcy” w wysokości 15 % wartości przedmiotu umowy określonego w § 1 ust. 2,
 - d) za zwłokę w fakturowaniu robót po 30 dniach od daty spisania protokołu odbioru przedmiotu umowy w wysokości 0,1 % wartości wynagrodzenia umownego określonego w § 1 ust. 2 za każdy dzień opóźnienia.
 - e) W przypadku nie złożenia wymaganego rozliczenia w ciągu 30 dni „Zamawiający” jest zwolniony od płacenia odsetek za ewentualne nieterminowe regulowanie należności.
2. „Zamawiający” jest uprawniony do potrącenia kary umownej z przedstawionej przez „Wykonawcę” faktury lub zabezpieczenia należytego wykonania warunków umowy.

§ 13

„Wykonawcy” przysługują odsetki ustawowe w przypadku nieterminowego regulowania należności przez Zamawiającego.

§ 14

„Wykonawca” zobowiązany jest zachować w tajemnicy wszelkie wiadomości uzyskane w związku z wykonywaniem niniejszej umowy.

Strony postanawiają, że oprócz przypadków wymienionych w tytule XV Księgi trzeciej Kodeksu Cywilnego przysługuje im prawo odstąpienia od umowy w następujących przypadkach:

1. W razie wystąpienia istotnej zmiany okoliczności powodującej, że wykonanie umowy nie leży w interesie publicznym, czego nie można było przewidzieć w chwili zawarcia umowy, „Zamawiający” może odstąpić od umowy w terminie miesiąca od powzięcia wiadomości o powyższych okolicznościach.

W takim wypadku „Wykonawca” może żądać jedynie wynagrodzenia należnego mu z tytułu wykonanej części umowy.

§ 15

2. „Zamawiający” może rozwiązać bez wypowiedzenia umowę z winy „Wykonawcy”, jeżeli:
 - a) „Wykonawca” przerwał realizację robót i nie realizuje ich przez okres 7 dni roboczych,
 - b) „Wykonawca” bez uzasadnionych przyczyn nie rozpoczął robót i nie kontynuuje ich, pomimo dodatkowego wezwania przez „Zamawiającego”,
 - c) „Wykonawca” nie wykonuje robót zgodnie z umową, dokumentacją projektową, sztuką budowlaną lub też nienależycie wykonuje swoje zobowiązania umowne,
 - d) stwierdzi, że „Wykonawca” opóźnia się z wykonaniem przedmiotu umowy tak dalece, że nie jest prawdopodobne żeby zdołał je ukończyć w umówionym terminie (w myśl Art.635 Kodeksu Cywilnego),
 - e) stwierdzi, że „Wykonawca” zlecił wykonanie przedmiotu umowy lub jego części Podwykonawcy bez zgody „Zamawiającego”.

W w/w przypadkach „Zamawiający” ma prawo rozwiązać umowę z „Wykonawcą” w trybie natychmiastowym, przejmując w ciągu 15 dni od rozwiązania umowy teren realizacji robót. W tym okresie „Wykonawca” będzie zobowiązany do wykonania inwentaryzacji wykonanych robót w obecności „Zamawiającego”.

3. „Wykonawca” może rozwiązać umowę bez wypowiedzenia z winy „Zamawiającego”, jeżeli:
 - a) „Zamawiający” odmawia bez uzasadnionych przyczyn odbioru końcowego i przekazania do eksploatacji przedmiotu umowy,
 - b) „Zamawiający” zawiadomi „Wykonawcę”, że na skutek zaistnienia nieprzewidzianych uprzednio okoliczności nie będzie mógł wywiązać się z zobowiązań umownych.
4. Odstąpienie od umowy lub rozwiązanie umowy winno nastąpić w formie pisemnej pod rygorem nieważności z podaniem uzasadnienia.
5. W razie odstąpienia od umowy lub rozwiązania umowy „Wykonawca” przy udziale „Zamawiającego”, sporządzi protokół inwentaryzacji robót w toku na dzień odstąpienia lub rozwiązania umowy oraz:
 - a) zabezpieczy przerwane roboty w zakresie wzajemnie uzgodnionym na koszt strony, która spowodowała odstąpienie od umowy lub rozwiązanie umowy.
 - b) sporządzi wykaz materiałów zakupionych zgodnie z dokumentacją techniczną wg stanu na dzień inwentaryzacji wraz z ważnymi atestami i zasadnością zakupu, urządzeń i konstrukcji, które nie mogą być wykorzystane przez „Wykonawcę”, jeżeli odstąpienie od umowy spowodował „Zamawiający”,
 - c) sporządzi wykaz materiałów, urządzeń i konstrukcji, które mogą być wykorzystane przez „Wykonawcę”, jeżeli odstąpienie od umowy spowodował „Zamawiający”,
 - d) wezwie „Zamawiającego” do dokonania odbioru wykonanych robót w toku i robót zabezpieczających, jeżeli odstąpienie od umowy nastąpiło z przyczyn, za które Wykonawca nie odpowiada.
6. W razie odstąpienia od umowy z przyczyn, za które odpowiada „Zamawiający”, „Zamawiający” jest zobowiązany do dokonania odbioru robót, o których mowa w § 15 ust 5, oraz zapłaty wynagrodzenia za roboty wykonane oraz zabezpieczające i za materiały oraz urządzenia i konstrukcje zgodnie z § 15 ust 5 pkt. b i c.
7. Strony mogą odstąpić od umowy w terminie do dnia

§ 16

W przypadkach, gdy kary umowne nie pokrywają poniesionych strat, strony mogą dochodzić odszkodowania uzupełniającego na drodze sądowej.

§ 17

Uzupełnienie, zmiany lub rozwiązanie niniejszej umowy dla swej ważności wymaga formy pisemnej w postaci aneksu do umowy.
Wszelkie zmiany wprowadzone poza formą aneksu nie obowiązują strony.

§ 18

Przekazanie praw i obowiązków wynikających z powyższej umowy innemu „Wykonawcy” może nastąpić jedynie za zgodą „Zamawiającego”, wyrażoną na piśmie pod rygorem nieważności.

§ 19

W sprawach nie unormowanych umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego.

§ 20

Mogący wyniknąć ze stosunku objętego niniejszą umową spór strony poddają pod rozstrzygnięcie sądu powszechnego właściwego dla siedziby „Zamawiającego”.

§ 21

Przekazanie wierzytelności z niniejszej umowy wymaga zgody „Zamawiającego”, wyrażonej w formie pisemnej pod rygorem nieważności.

§ 22

Integralną część umowy stanowi:

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

§ 23

Niniejsza umowa została sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, jeden egzemplarz dla Wykonawcy i jeden egzemplarz dla Zamawiającego.

Z A M A W I A J Ą C Y

W Y K O N A W C A