

Załącznik 3

Wzór umowy na roboty budowlane

Wspólnota Mieszkaniowa

(rozliczenie ryczałtowe)

Tryb zawarcia umowy:

.....

UMOWA nr
zawarta w Wałbrzychu w dniu

pomiędzy:

Wspólnotą Mieszkaniową przy ul.

ul.

NIP Wspólnoty

w imieniu której działa

Miejski Zarząd Budynków Sp. z o.o., z siedzibą w Wałbrzychu przy ul. Gen. Andersa 48,
wpisany do rejestru przedsiębiorców pod numerem KRS 0000021098 prowadzonym przez Sąd
Rejonowy dla Wrocławia Fabrycznej IX Wydział Gospodarczy KRS-u, NIP 886-26-08-287
reprezentowany przez:

1. Marka Małeckiego – Prezesa Zarządu

zwanym dalej **Zamawiającym**,

a:

1. zam.

(imię i nazwisko)

wpisanym/ą do ewidencji działalności gospodarczej pod numerem

prowadzącym/ą działalność gospodarczą pod firmą

.....

(nazwa i adres)

zwanym dalej **Wykonawcą**.

§ 1

Zamawiający zleca, a Wykonawca przyjmuje do wykonania następujące roboty:

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

w budynku przy ul.

określone w projekcie technicznym*)kosztorysie*)*)

protokole typowania,

*) niepotrzebne skreślić

Przedmiot zamówienia obejmuje wszelkie prace niezbędne z punktu widzenia sztuki budowlanej
i obowiązujących przepisów do zrealizowania przedmiotu umowy. Przedmiot umowy obejmuje
również wszystko to co z technicznego i formalnego punktu widzenia jest i okaże się niezbędne
do zrealizowania niniejszego zamówienia.

§ 2

1. Ustala się termin realizacji robót:

- rozpoczęcia

- zakończenia

2. Przez termin zakończenia przedmiotu umowy uważa się datę pisemnego potwierdzenia przez przedstawiciela Zamawiającego gotowości Wykonawcy do odbioru przedmiotu umowy.

§ 3

Za wykonanie przedmiotu umowy ustala się jedną z trzech niżej wymienionych form wynagrodzenia Wykonawcy:

1. **Wynagrodzenie ryczałtowe** w kwocie zł + VAT (słownie zł)
.....)
uzgodnionej przez strony na podstawie kosztorysu ofertowego lub kalkulacji kosztów Wykonawcy, stanowiącego załącznik nr do umowy.

§ 4

Do obowiązków Zamawiającego należy:

1. Przekazanie Wykonawcy w dniu podpisania umowy posiadanych dokumentów potrzebnych do realizacji przedmiotu zamówienia. Wykonawca kwituje odbiór dokumentacji.
2. Przekazanie protokolarne Terenu Budowy w zakresie wynikającym z posiadanych dokumentów umożliwiające rozpoczęcie i realizację przedmiotu Umowy. Przekazanie placu budowy nastąpi do
3. Zapewnienie nadzoru inwestorskiego.
4. Dokonanie odbioru robót.
5. Zapłata wynagrodzenia za wykonany przedmiot Umowy.

§ 5

Do obowiązków Wykonawcy należy w szczególności:

1. Wykonać ustalony w umowie przedmiot zamówienia zgodnie z dokumentacją projektową, zasadami wiedzy technicznej oraz specyfikacjami technicznymi i oddać go zamawiającemu w terminie i na zasadach ustalonych w umowie.
2. Zawiadomić odpowiedni organ administracji budowlanej o rozpoczęciu robót budowlanych.
3. Przejąć Teren Budowy w tym:
 - Wykonać prace przygotowawcze na Terenie Budowy, roboty tymczasowe, które są potrzebne podczas wykonywania robót podstawowych, urządzić i wyposażyć zaplecze budowy,
 - Dokonać na koszt własny niezbędnych zajęć dróg, chodników itp., w tym celu wystąpić i uzyskać stosowne zezwolenia zarządcy drogi w sprawie zajęcia pasa drogowego na zajmowany teren niezbędny do wykonania przedmiotu Umowy, a znajdujący się w obrębie pasa drogowego. Wnieść z tego tytułu opłaty za zajęcie pasa drogowego oraz ponieść koszty ewentualnych projektów zmiany organizacji ruchu, a także wykonać wszystkie warunki narzucone w zezwoleniach w sprawie zajęcia pasa drogowego,
 - Oznaczyć Teren Budowy lub inne miejsca, przez które mają być prowadzone roboty podstawowe lub tymczasowe oraz wszelkie inne tereny i miejsca udostępnione przez Zamawiającego, jako miejsca pracy, które mogą stanowić część Terenu budowy,
 - Umieścić tablice informacyjne zgodnie z obowiązującymi przepisami,
 - Zapewnić pełne zabezpieczenie Terenu Budowy w tym pełną ochronę osób i mienia,
4. Zapewnić stały i wykwalifikowany personel, materiały, urządzenia budowy niezbędne do wykonania i utrzymania robót w stopniu, w jakim wymaga tego jakość i terminowość prac, przedłożyć Zamawiającemu wymagane przepisami oświadczenia o przyjęciu obowiązków kierownika budowy.

5. Przestrzegać przepisów Prawa Budowlanego, bezpieczeństwa i higieny pracy, bezpieczeństwa przeciwpożarowego, z zakresu ochrony środowiska itp. oraz umożliwić wstęp na teren Budowy Zamawiającemu, nadzorowi autorskiemu, pracownikom organów państwowych celem dokonywania kontroli i udzielać im informacji i pomocy wymaganej przepisami.
6. Podjąć wszelkie niezbędne działania celem ochrony środowiska na Terenie Budowy oraz uniknąć szkód lub nadmiernej uciążliwości prowadzonej budowy dla stron trzecich i dóbr publicznych lub innych negatywnych skutków, wynikających ze sposobu działania.
7. Zawrzeć odpowiednie umowy ubezpieczeniowe w zakresie określonym w § 7. Wartość robót objętych ubezpieczeniem będzie obejmowała roboty do wartości określonej przez Wykonawcę w ofercie.
8. Przedstawić polisy i dokumenty ubezpieczeniowe najpóźniej w dniu podpisania umowy.
9. Utrzymywać Teren Budowy w stanie wolnym od przeszkód oraz niezwłocznie usuwać zbędne materiały, odpadki, śmieci, urządzenia tymczasowe, zaplecze itp.
10. Po zakończeniu robót usunąć wszelkie urządzenia tymczasowe, zaplecze itp. oraz pozostawić cały Teren Budowy i jego otoczenie w stanie czystym i nadającym się bezpośrednio do użytkowania.
11. W razie wytworzenia odpadów postępować zgodnie z przepisami określonymi w ustawie z dnia 14.12.2012r. o odpadach (Dz. U. z 2013r., poz. 21), a w szczególności jest odpowiedzialny i zobowiązany do gospodarowania tymi odpadami.
12. Na żądanie Zamawiającego udzielić informacji o personelu, jego ilości, czasie pracy oraz sprzęcie.
13. Na żądanie Zamawiającego przerwać roboty na budowie, a jeżeli zgłoszona zostanie taka potrzeba, zabezpieczyć wykonane roboty przed ich zniszczeniem.
14. Usunąć ujawnione wady przedmiotu Umowy.
15. Wykonać odkrywki elementów robót budzących wątpliwości w celu sprawdzenia jakości ich wykonania, (jeżeli wykonanie tych robót nie zostało zgłoszone do sprawdzenia przed ich zakryciem) a także dokonać prób niszczących wykonanych robót (odkucia, wycinki itp.).
16. Zapewnić ogólny dozór Terenu Budowy.
17. Ochrona przed uszkodzeniem i kradzieżą wykonanych przez siebie robót do momentu odbioru przez Zamawiającego.
18. Informowanie ustne i pisemne z odpowiednim wyprzedzeniem użytkowników/mieszkańców o planowanych robotach związanych z przedmiotem umowy. Informacja pisemna musi być poddana weryfikacji (zatwierdzeniu) Zamawiającego, potwierdzonej stosowną pieczęcią właściwego BOK-u. Informacja powinna zawierać termin rozpoczęcia i zakończenia prac, nazwę Wykonawcy oraz nr telefonu osoby nadzorującej roboty budowlane.
19. Uzyskać niezbędne mapy geodezyjne powykonawcze, wymagane operaty powykonawcze, opinie kominiarskie, uzgodnienia i decyzje niezbędne do przeprowadzenia odbioru przedmiotu zamówienia. Koszt uzyskania wymaganych dokumentów Wykonawca ma obowiązek uwzględnić w kosztach pośrednich w złożonej ofercie.

§ 6

Zabezpieczenie należytego wykonania przedmiotu umowy.

1. Wykonawca zobowiązany jest wnieść zabezpieczenie należytego wykonania umowy w formie pieniężnej w wysokości 5% ceny całkowitej (brutto) określonej w § 3 Umowy, nie później niż w dniu zawarcia umowy na konto
2. Po dokonaniu odbioru końcowego przedmiotu Umowy i uznania go za należyte wykonany, w terminie 14 dni zostanie zwolnione 50% wniesionego w formie pieniężnej zabezpieczenia należytego wykonania Umowy, a pozostała część, tj. 50%, po upływie okresu gwarancji i rękojmi za wady. Zwolnienie zabezpieczenia okresu gwarancji i rękojmi za wady, zostanie

dokonane najpóźniej 15 – ego dnia po upływie okresu gwarancji i rękojmi za wady z zastrzeżeniem ust. 4.

3. W przypadku stwierdzenia podczas odbioru końcowego przedmiotu umowy wad nadających się do usunięcia, zwalnianie zabezpieczenia będzie przebiegało w sposób następujący:
 - 1) 50% zabezpieczenia należytego wykonania Umowy zostanie zwolnione w terminie 14 dni od daty protokolarnego stwierdzenia usunięcia wad i uznania całego przedmiotu Umowy za należyte wykonany. Natomiast zwolnienie pozostałej części zabezpieczenia (50%), zostanie dokonane najpóźniej 15-ego dnia po upływie okresu gwarancji lub rękojmi za wady dotyczące ostatniego elementu.
4. Zabezpieczenie należytego wykonania Umowy, Zamawiający zwolni wraz z odsetkami wynikającymi z umowy rachunku bankowego, na którym będą one przechowywane, pomniejszone o koszty prowadzenia rachunku oraz prowizji bankowej za przelew na konto Wykonawcy.

§ 7

Ubezpieczenia:

1. Wykonawca zobowiązany jest do zawarcia odpowiednich umów ubezpieczeniowych i przedstawienia polis na wypadek powstania szkód, które mogą zaistnieć w związku z określonymi zdarzeniami losowymi oraz od odpowiedzialności cywilnej w okresie od daty przekazania terenu budowy do chwili odbioru końcowego bez zastrzeżeń, o wartości nie mniejszej niż wartość przedmiotu umowy wynikająca z § 3.
2. Ubezpieczeniu podlegać będą:
 - a) roboty, obiekty budowlane, urządzenia oraz wszelkie mienie ruchome związane bezpośrednio z wykonywaniem robót – od ognia, kradzieży, huraganu, zalania, powodzi i innych zdarzeń losowych,
 - b) odpowiedzialność cywilna oraz następstwa nieszczęśliwych wypadków dotyczących pracowników i osób trzecich, a powstałych w związku z prowadzonymi robotami, w tym także z ruchem pojazdów mechanicznych.
3. Zakres oraz warunki ubezpieczenia, jak też ich zmiana podlegają akceptacji Zamawiającego.
4. Wykonawca zobowiązany jest w dniu podpisania Umowy przedłożyć Zamawiającemu właściwe polisy.
5. Wszelkie szkody niepokryte zawartymi przez Wykonawcę umowami ubezpieczeniowymi lub nieuzyskane od ubezpieczycieli będą obciążały Wykonawcę stosownie do jego odpowiedzialności za szkodę.

§ 8

1. Materiały i urządzenia niezbędne do wykonania przedmiotu Umowy powinny być zakupione przez Wykonawcę i odpowiadać co do jakości wymogom wyrobów dopuszczonych do obrotu i stosowania w budownictwie, zgodnie z Ustawą z dnia 7 lipca 1994r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2017r. poz. 1332 ze zmianami) oraz projektu.
2. Na każde żądanie Zamawiającego, Wykonawca zobowiązany jest okazać w stosunku do wskazanych materiałów, certyfikat na znak bezpieczeństwa, deklarację zgodności lub certyfikat zgodności z Polską Normą przenoszącą europejskie normy zharmonizowane lub z aprobatą techniczną. Zamawiający ma prawo żądać wstrzymania użycia danego materiału do czasu okazania przez Wykonawcę stosownych dokumentów dopuszczających ten materiał do obrotu i zastosowania.
3. Jeżeli Zamawiający zażąda badań dotyczących określenia jakości robót, które nie były przewidziane Umową, Wykonawca obowiązany jest je przeprowadzić.

4. Jeżeli po przeprowadzeniu tych badań okaże się, że zastosowane materiały bądź wykonanie robót jest niezgodne z Umową, to koszty badań dodatkowych obciążą Wykonawcę, zaś gdy wyniki badań wykazą, że materiały bądź wykonanie robót jest zgodne z Umową, to koszty tych badań obciążają Zamawiającego.

§ 9

1. Strony ustalają, że przedmiotem odbioru i fakturowania będzie:
- a) całość robót objętych umową, odebranych protokołem końcowego odbioru robót i rozliczonych jednorazową fakturą końcową. (*)
 - b) niżej wymienione elementy lub części robót: (*)
.....
.....
odebrane protokołami odbioru częściowego i rozliczone fakturami częściowymi z tym, że odbiór ostatniego elementu lub części robót jest odbiorem końcowym całości robót, od którego zaczyna się bieg rękojmi.
(*) niepotrzebne skreślić
2. Strony ustalają następujące postanowienia szczegółowe w sprawie procedury odbioru:
- Ustala się, że Zamawiający przystąpi do odbioru uzgodnionego przedmiotu odbioru w terminie 10 dni od daty pisemnego potwierdzenia przez inspektora nadzoru gotowości Wykonawcy do odbioru przedmiotu umowy, przy czym czynności odbioru nie mogą trwać dłużej niż siedem dni roboczych.
 - Do obowiązków Wykonawcy należy skompletowanie i przedstawienie Zamawiającemu najpóźniej w dniu wyznaczonego terminu odbioru, wszelkich dokumentów pozwalających na ocenę prawidłowego wykonania przedmiotu odbioru.

§ 10

1. Protokół odbioru przedmiotu umowy stanowi podstawę do wystawienia faktury przez Wykonawcę.
2. Faktury Wykonawcy będą regulowane przelewem przez Zamawiającego w terminie 14 dni od daty złożenia faktury Zamawiającemu.

§ 11

Opóźnienie Zamawiającego w spełnieniu świadczeń wymienionych w § 4 pkt. 1 i 2 umowy, stanowi podstawę do odpowiedniego przedłużania terminu realizacji robót aneksem do umowy

§ 12

Nadzór nad wykonaniem prac z ramienia Zamawiającego pełnić będzie p.

Kierownikiem budowy ustanowiono p.

§ 13

Dodatkowe warunki wynikające z porozumienia stron:

.....
.....

§ 14

1. Wykonawca udziela gwarancji jakości na wykonany przedmiot umowy na okres miesięcy licząc od daty odbioru końcowego.
2. W ramach udzielonej gwarancji jakości Wykonawca zobowiązuje się na własny koszt dokonać wszelkich niezbędnych napraw lub wymiany bez względu na stan wiedzy Zamawiającego o wadach w momencie dokonywania odbioru końcowego oraz bez możliwości podnoszenia zarzutów z tytułu wadliwości projektu budowlanego.
3. Zamawiający może zażądać usunięcia wad w sposób przez siebie określony.
4. Dla wykonania uprawnień z tytułu gwarancji jakości wystarczające jest powiadomienie Wykonawcy najpóźniej w ostatnim dniu okresu gwarancji.
5. Ustala się poniższe terminy usuwania wad:
 - 1) Jeżeli wada uniemożliwia zgodnie z obowiązującymi przepisami użytkowanie przedmiotu objętego gwarancją – Wykonawca (Gwarant) przystąpi do usuwania wady natychmiast po uzyskaniu od Zamawiającego informacji o ujawnieniu wady tj. w terminie nie dłuższym niż 2 dni robocze – o ile nie nastąpią inne, pisemne ustalenia w tym zakresie,
 - 2) W pozostałych przypadkach – w terminie uzgodnionym przez strony i potwierdzonym pisemnie, faksem lub wiadomością e-mail.
 - 3) W obu wyżej wymienionych przypadkach wady fizyczne zostaną usunięte w terminie nie dłuższym niż 14 dni, o ile strony nie dokonają innych pisemnych ustaleń.
6. Usunięcie wady powinno zostać pisemnie potwierdzone przez Zamawiającego.
7. W razie wykonywania przez Zamawiającego uprawnień z tytułu gwarancji bieg terminu do wykonania uprawnień z tytułu rękojmi ulega zawieszeniu z dniem zawiadomienia Wykonawcy o wadzie.

§ 15

1. Oprócz uprawnień wynikających z udzielonej gwarancji, Zamawiającemu przysługują uprawnienia z tytułu rękojmi.
2. Wykonawca jest odpowiedzialny względem Zamawiającego po dokonaniu odbioru końcowego, jeżeli przedmiot umowy ma wady fizyczne lub prawne (rękojmia).
3. Odpowiedzialność z tytułu rękojmi, o której mowa w ust. 2, Wykonawca ponosi na zasadach określonych w art. 638 w związku z art. 656 § 1 kodeksu cywilnego z zastrzeżeniem postanowień poniższych ustępów niniejszego paragrafu.
4. Zamawiający wykonując uprawnienia z tytułu rękojmi może żądać wymiany przedmiotu umowy na wolny od wad lub usunięcia wady w rozsądnym terminie, a także złożyć oświadczenie o obniżeniu wynagrodzenia albo o odstąpieniu od umowy, chyba że Wykonawca niezwłocznie i bez nadmiernych niedogodności dla Zamawiającego wymieni rzecz wadliwą na wolną od wad albo wadę usunie.
5. Gdy Wykonawca odmawia wymiany przedmiotu umowy na wolny od wad lub odmawia usunięcia wady, Zamawiający może powierzyć wymianę lub usunięcie wad podmiotowi trzeciemu na koszt i ryzyko Wykonawcy.
6. Udzielona rękojmia nie narusza prawa Zamawiającego do dochodzenia roszczeń o naprawienie szkody w pełnej wysokości na zasadach określonych w kodeksie cywilnym.
7. Rękojmia za wady fizyczne przedmiotu umowy wygasa po upływie 60 miesięcy od daty podpisania protokołu odbioru końcowego.
8. O wykryciu wady Zamawiający jest obowiązany zawiadomić Wykonawcę pisemnie, faksem lub drogą elektroniczną, niezwłocznie po stwierdzeniu wady.

9. Zamawiający w zawiadomieniu o wykryciu wady wyznaczy termin i miejsce oględzin. Z oględzin zostanie sporządzony protokół potwierdzający istnienie wady, sposób jej usunięcia i wyznaczony zostanie przez Zamawiającego termin jej usunięcia.
10. Usunięcie wad powinno być stwierdzone protokolarnie.

§ 16

1. Zamawiający może odstąpić od Umowy:
 - a) w razie niewykonania Umowy w terminie określonym w § 2 bez wyznaczenia dodatkowego terminu,
 - b) gdy wykonanie przedmiotu Umowy po upływie terminu określonego w § 2 Umowy nie miałoby znaczenia dla Zamawiającego, ze względu na właściwości zobowiązania,
 - c) w przypadku nie przedstawienia zabezpieczenia należytego wykonania przedmiotu umowy w terminach i na okresy, o których mowa w § 6 Umowy.
2. Wykonawca może odstąpić od umowy z przyczyn leżących po stronie Zamawiającego o ile te uniemożliwiają wykonanie przedmiotu umowy przez Wykonawcę, z także z przyczyn leżących po stronie Wykonawcy
3. Strony dopuszczają także możliwość rozwiązania niniejszej umowy przez Zamawiającego za uprzednim 2 tygodniowym okresem wypowiedzenia lub w każdym czasie za zgodą obu stron.

§ 17

KARY I ODSZKODOWANIA

1. Zarówno Zamawiający jak i Wykonawca zobowiązani są do naprawienia szkód wynikłych z niewykonania lub nienależytego wykonania swoich zobowiązań umownych.
2. Strony postanawiają, iż obowiązującą je formą odszkodowania stanowią kary umowne, naliczane w następujących przypadkach i wysokościach:
 - a) Zamawiający zapłaci Wykonawcy kary umowne:
 - z tytułu odstąpienia od umowy przez Wykonawcę wskutek okoliczności, za które odpowiedzialność ponosi Zamawiający, w wysokości 10% wynagrodzenia umownego netto wartości robót niezrealizowanych,
 - za opóźnienie w dostarczeniu dokumentacji – w wysokości 0,2% wynagrodzenia umownego za wykonanie obiektów lub robót, których dokumentacja dotyczy, za każdy dzień opóźnienia.
 - b) Wykonawca zapłaci Zamawiającemu kary umowne:
 - za odstąpienie od umowy przez Zamawiającego z przyczyn, za które ponosi odpowiedzialność Wykonawca, w wysokości 10% wynagrodzenia umownego netto wartości robót niezrealizowanych,
 - za odstąpienie od umowy przez Wykonawcę z przyczyn, za które ponosi odpowiedzialność Wykonawca, w wysokości 10% wynagrodzenia umownego netto wartości robót niezrealizowanych,
 - za opóźnienie w zakończeniu określonego w umowie przedmiotu umowy, w wysokości 0,2% wynagrodzenia umownego netto za przedmiot umowy, za każdy dzień opóźnienia,
 - za opóźnienie w usunięciu wad stwierdzonych przy odbiorze lub w okresie gwarancji i rękojmi, w wysokości 0,2% wynagrodzenia umownego netto za przedmiot umowy, za każdy dzień opóźnienia, licząc od dnia wyznaczonego na usunięcie wad.
 - za opóźnienie w przekazaniu placu budowy z przyczyn leżących po stronie Wykonawcy w wysokości 0,2% wynagrodzenia umownego netto za każdy dzień opóźnienia.
3. Wykonawca wyraża zgodę na potrącenie kary umownej z przysługującemu mu wynagrodzenia.
4. Jeżeli kary umowne nie pokrywają poniesionej szkody, strony mogą dochodzić odszkodowania uzupełniającego.

§ 18

Spory wynikłe na tle realizacji postanowień niniejszej umowy będą rozstrzygane przez właściwy sąd powszechny.

§ 19

Jakiegolwiek zmiany niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności, wyrażonej w postaci aneksów do umowy.

§ 20

W sprawach nie uregulowanych niniejszą umową stosuje się przepisy kodeksu cywilnego.

§ 21

Umowę sporządzono w 3 egzemplarzach, z których 2 otrzymuje Zamawiający, a 1 Wykonawca.

Załączniki do umowy:

1. Protokół uzgodnienia danych wyjściowych do kosztorysowania (*)
2. Kosztorys ofertowy lub kalkulacja kosztów – ceny (*)
3. Oświadczenie gwarancyjne

4.

(*) niepotrzebne skreślić

Zamawiający:

Wykonawca: