

UMOWA Nr (wzór)

zawarta w dniu r. w Radzynie Podlaskim,

pomiędzy

Wspólnotą Mieszkaniową przy ulicy Ostrowieckiej 30 w Radzynie Podlaskim (538-179-60-84) reprezentowaną przez Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej przy ulicy Ostrowieckiej 30 w Radzynie Podlaskim ulica Lubelska 5, zwany dalej „Zamawiającym” w osobie :

- | | |
|---------|-----------------------------|
| 1. | - członek Zarządu Wspólnoty |
| 2. | - członek Zarządu Wspólnoty |
| 3. | - członek Zarządu Wspólnoty |

a

....., zam., prowadzącym działalność gospodarczą pod firmą:, zam., NIP, REGON, reprezentowanym przez

zwanym w dalszej części niniejszej Umowy, zwanym: „ Wykonawcą”

UWAGA:

Reprezentacja do działania w imieniu wykonawcy ma wynikać z KRS, wypisu z centralnej ewidencji działalności gospodarczej, bądź pełnomocnictwa udzielonego przez osobę uprawnioną do działania w imieniu wykonawcy

PREAMBUŁA

W wyniku przeprowadzenia przetargu / negocjacji cenowych i wyłonienia wykonawcy została zawarta umowa o treści następującej:

§ 1

1. Zamawiający z l e c a, a Wykonawca przyjmuje do wykonania realizację następujących robót remontowo - budowlanych: **„Wymiana instalacji elektrycznej w części wspólnej budynku Wspólnoty Mieszkaniowej przy ulicy Ostrowieckiej 30 w Radzynie Podlaskim na podstawie Dokumentacji Projektowej wykonanej przez Biuro Projektów i Nadzoru PROINWEST Sp. z o.o.”.**

Załącznik Nr 5 do Warunków przetargu 1/2018 (WZÓR UMOWY)

2. Wykonawca wykona przedmiot umowy zgodnie z Warunkami przetargu z dnia 16 lipca 2021 r., Dokumentacją Projektową, obowiązującymi przepisami, normami oraz warunkami określonymi niniejszą umową.
3. Przedmiot umowy obejmuje także wszelkie prace przygotowawcze na terenie budowy i porządkowe po zakończeniu realizacji zamówienia.

§ 2

Zamawiający jest zobowiązany do:

- 1) przekazania Wykonawcy placu budowy w terminie 3 dni od daty podpisania umowy lub innym późniejszym terminie wskazanym przez Wykonawcę, **co potwierdzone zostanie protokołem przekazania placu budowy**,
- 2) zapewnienia bieżącego nadzoru inwestorskiego,
- 3) dokonania odbioru końcowego przedmiotu zamówienia - bez zastrzeżeń,
- 4) Zamawiający zobowiązuje się wskazać punkty poboru mocy celem zasilenia maszyn i urządzeń Wykonawcy wykorzystywanych dla prowadzonych prac.

§ 3

1. Wykonawca jest zobowiązany do:

- 1) wykonania przedmiotu umowy zgodnie z Warunkami przetargu z dnia 16 kwietnia 2018 r, Dokumentacją projektową, obowiązującymi przepisami, normami oraz warunkami określonymi niniejszą umową,
- 2) zorganizowania placu robót,
- 3) zabezpieczenia i oznakowania prowadzonych robót i dbanie o właściwy stan techniczny i prawidłowość oznakowania przez cały czas trwania realizacji robót, wykorzystywania sprzętu spełniającego wymagania norm technicznych,
- 4) przestrzegania przepisów bhp i zapewnienia kierowania robotami przez osoby posiadające wymagane uprawnienia,
- 5) zagwarantowania nieprzerwanego toku prac remontowych i budowlanych, unikając opóźnień,
- 6) współpracy ze służbami Zamawiającego,
- 7) zgłoszenia robót do odbioru,
- 8) likwidacji placu budowy i zaplecza własnego bezzwłocznie po zakończeniu prac,
- 9) przygotowania dokumentacji powykonawczej do dokonania odbioru robót zawierającej także, m. in. wszelkie atesty i świadectwa na materiały użyte do realizacji robót objętych umową,
- 10) Wykonawca gwarantuje Zamawiającemu, że osoby i podmioty trzecie nie będą dochodzić od Zamawiającego naprawienia szkody, jakiej doznały w związku z wykonywaniem robót przez Wykonawcę. W przypadku wystąpienia do Zamawiającego przez osobę lub podmiot trzeci z roszczeniem o naprawienie szkody powstałej w związku z wykonywaniem robót przez Wykonawcę, Wykonawca zobowiązuje się zwolnić Zamawiającego z obowiązku świadczenia. W tym celu Wykonawca zobowiązuje się przystąpić do toczącego się procesu po stronie Zamawiającego oraz niezwłocznie naprawić słuszną szkodę poniesioną przez Zamawiającego w związku z roszczeniem osoby trzeciej lub podmiotu trzeciego,
- 11) w przypadku wykonywania robót, objętych Umową, w sposób niezgodny z wymaganiami, określonymi w Umowie i Dokumentacji Przetargowej, Zamawiający ma prawo zażądać zmiany sposobu wykonywania robót oraz zlecić podmiotowi trzeciemu usunięcie wszelkich wad na koszt Wykonawcy bez konieczności uzyskiwania upoważnienia sądowego, w tym także jeszcze przed całkowitym ukończeniem robót (wykonanie zastępcze).

- 12) W trakcie wykonywania Umowy, Wykonawca zobowiązany jest do stosowania się do zaleceń ze strony Zamawiającego, o ile nie narusza to obowiązującego prawa i postanowień Umowy.
- 13) Zamawiający oświadcza, że Przedmiot Umowy może być wykonywany z udziałem Podwykonawców.
- 14) Strony zgodnie ustalają, iż zawarcie przez Wykonawcę umowy o roboty budowlane z Podwykonawcami wymaga pisemnej zgody Zamawiającego. Jeżeli Zamawiający w terminie 14 dni od przedstawienia mu przez Wykonawcę pisemnej umowy z Podwykonawcą (zawierającej: zakres rzeczowy, finansowy i termin realizacji) wraz z częścią dokumentacji dotyczącej wykonania robót określonych w umowie podwykonawczej - nie zgłosi na piśmie sprzeciwu lub zastrzeżeń, uważa się, że wyraził zgodę na zawarcie umowy.
- 15) Strony zgodnie ustalają, że Wykonawca po wyrażeniu zgody przez Zamawiającego, o której mowa powyżej, przed przystąpieniem do realizacji robót objętych Umową, jest zobowiązany do dokonania na rzecz każdego z Podwykonawców cesji wierzytelności, obejmującej część wynagrodzenia, przysługującego Wykonawcy od Zamawiającego za wykonanie Umowy, w wysokości odpowiadającej wynagrodzeniu każdego z Podwykonawców, wynikającemu z danej umowy podwykonawczej, zawartej pomiędzy Wykonawcą a danym Podwykonawcą. Wykonawca zobowiązany jest doręczyć Zamawiającemu poświadczane przez siebie kopie wyżej wymienionych umów cesji oraz umów podwykonawczych, zawartych z danymi Podwykonawcami, w terminie 3 dni od dnia ich zawarcia.
- 16) W przypadku naruszenia przez Wykonawcę postanowień ust. 14 i 15 niniejszego paragrafu, Zamawiającemu przysługiwać będzie prawo do odstąpienia od Umowy ze skutkiem natychmiastowym oraz żądania od Wykonawcy zwrotu w pełnej wysokości (bez żadnych potrąceń) wpłat, dokonanych na jego rzecz na podstawie Umowy.
- 17) Jeżeli Zamawiający będzie zobowiązany do zapłaty wynagrodzenia Podwykonawcy za roboty, za które już zapłacił Wykonawcy, wówczas Wykonawca zwróci Zamawiającemu wraz z odsetkami maksymalnymi ustalonymi zgodnie z postanowieniami kodeksu cywilnego, kwotę zapłaconą przez Zamawiającego Podwykonawcy.
- 18) W przypadku wykonywania przez Wykonawcę robót poprzez Podwykonawców, gdy Zamawiający stwierdzi, że jakość prac wykonywanych przez danego Podwykonawcę jest nienależyta - Zamawiający zastrzega sobie prawo natychmiastowego żądania zmiany danego Podwykonawcy. Wykonawca ponosi całkowitą odpowiedzialność wobec Zamawiającego oraz osób trzecich za działania i zaniechania Podwykonawców, związane z realizacją robót objętych niniejszą umową.

2. Wykonawca ponosi odpowiedzialność odszkodowawczą:

- 1) za szkody powstałe w substancji budynku, wynikłe z działania bądź zaniechania Wykonawcy w toku realizacji umowy, wliczając zakres prac towarzyszących i robót tymczasowych,
- 2) od daty przekazania Wykonawcy placu budowy, aż do chwili końcowego odbioru Przedmiotu Umowy - bez zastrzeżeń, Wykonawca ponosi odpowiedzialność za wszelkie szkody wynikłe na terenie prowadzonych robót.
- 3) za zabezpieczenie całego miejsca prowadzenia robót przed wszelkimi działaniami sił przyrody mogącymi spowodować szkody w substancji budynku objętego robotami, jak również działaniami osób wykorzystywanych przez Wykonawcę w wykonaniu przedmiotu umowy,
- 4) z tytułu niewykonania umowy bądź nienależytego wykonania umowy, na zasadzie przepisów k. c., z uwzględnieniem postanowień niniejszej umowy, w szczególności z par. 3 ust. 1 pkt 18,

§ 4

Wykonawca wykona przedmiot umowy nie później niż w terminie **do dnia 31 grudnia 2021 r.**, a termin rozpoczęcia prac zostanie uzgodniony z Zamawiającym.

§ 5

Jeżeli w trakcie wykonywania przedmiotu umowy wystąpi konieczność wykonania robót dodatkowych, niezbędnych do prawidłowego zrealizowania prac, zostanie przez strony umowy spisany Protokół wykonania robót dodatkowych. Wykonawca sporządzi kosztorys na wykonanie prac wyszczególnionych w Protokole. Wynagrodzenie za wykonanie w/w prac opierać się będzie wówczas na stawkach widniejących w kosztorysie ofertowym złożonym w toku postępowania przetargowego, dodatkowej ofercie na roboty dodatkowe, bądź - w przypadku wykonywania przedmiotu umowy w trybie bezprzetargowym - na podstawie stawek zaakceptowanych przez strony w toku negocjacji, odpowiadających stawkom średnim za towary i usługi na terenie rynku lokalnego Zamawiającego.

§ 6

Ostateczne rozliczenie wykonanych prac zostanie dokonane na podstawie faktycznie wykonanych robót opisanych w Protokole odbioru przedmiotu umowy.

§ 7

1. Strony ustalają, że przedmiotem odbioru jest wykonanie całości przedmiotu zamówienia objętego niniejszą umową.
2. Wykonawca zgłosi Zamawiającemu przedmiot umowy do odbioru końcowego po jego wykonaniu, w formie pisemnej, za pośrednictwem fax-u, poczty e-mail bądź przez oświadczenie ustne złożone dwóm umocowanym przedstawicielom Zamawiającego.
3. Zamawiający powoła komisję i rozpocznie czynności odbioru przedmiotu robót. Rozpoczęcie czynności odbioru nastąpi w terminie 7 dni licząc od daty ich zgłoszenia przez Wykonawcę. Zakończenie czynności odbioru winno nastąpić w ciągu 7 dni licząc od dnia ich rozpoczęcia.
4. W dniu zgłoszenia przedmiotu umowy do odbioru, Wykonawca przekaze Zamawiającemu dokumentację powykonawczą, a w szczególności atesty i świadectwa materiałowe.
5. Z czynności odbioru zostanie sporządzony protokół, który zawierać będzie wszystkie ustalenia poczynione w trakcie odbioru.
6. Jeżeli w toku czynności odbioru zostanie stwierdzone, że przedmiot odbioru nie osiągnął gotowości do odbioru z powodu niezakończenia robót lub ich wadliwego wykonania, Zamawiający odmówi odbioru przedmiotu umowy.
7. Jeżeli w toku czynności odbioru zostaną stwierdzone wady nadające się do usunięcia, Wykonawca w trakcie trwania czynności odbioru może dokonać usunięcia wad.
8. Jeżeli w toku czynności odbioru zostaną stwierdzone wady nie nadające się do usunięcia, Zamawiający przerwie czynności odbioru do czasu ponownego zgłoszenia przedmiotu umowy do odbioru.
9. Zamawiający ma prawo zażądać wykonania badań związanych z jakością zastosowanych materiałów nie przewidzianych niniejszą umową, a Wykonawca ma obowiązek przeprowadzić te badania na własny koszt i ryzyko.

§ 8

1. Strony ustalają wynagrodzenie ryczałtowe za realizację przedmiotu zamówienia w wysokości **brutto**, słownie złotych **brutto**:, w tym należny podatek VAT, z **tym zastrzeżeniem, iż faktura VAT / rachunek (w przypadku podmiotu niebędącego podatnikiem czynnym w podatku VAT), obejmująca wynagrodzenie umowne Wykonawcy, nie może być wystawiona i doręczona Zamawiającemu przed**

dokonaniem odbioru całości przedmiotu umowy - bez zastrzeżeń ze strony Zamawiającego.

2. Termin płatności wynagrodzenia strony określają na 30 dni od daty wystawienia Zamawiającemu i doręczenia mu, prawidłowo wypełnionej faktury VAT z zachowaniem postanowień z ust. 1.
3. Strony niniejszej umowy mogą zmienić wynagrodzenie określone w ust. 1 wyłącznie na mocy porozumienia w formie pisemnej pod rygorem nieważności.

§ 9

1. Nad wykonaniem przedmiotu umowy nadzór z ramienia Zamawiającego będzie prowadził Pan / Pani
2. Robotami budowlanymi będzie kierowała osoba wskazana przez Wykonawcę.
3. Zmiana kierownika robót może nastąpić po uzgodnieniu z Zamawiającym.

§ 10

1. Strony potwierdzają, iż przed zawarciem umowy Wykonawca wniósł zabezpieczenie należytego wykonania umowy na kwotę stanowiącą 5% wartości przedmiotu umowy netto.
2. Zabezpieczenie należytego wykonania umowy zostanie zwrócone Wykonawcy w następujących terminach:
 - a) 50 % kwoty zabezpieczenia zostanie zwrócone Wykonawcy w terminie 14 dni od daty podpisania przez Strony protokołu odbioru całości przedmiotu umowy - bez zastrzeżeń,
 - b) 50 % kwoty zabezpieczenia zostanie zwrócona Wykonawcy w terminie 3 miesięcy od daty podpisania przez Strony protokołu odbioru całości przedmiotu umowy - bez zastrzeżeń - zaś w przypadku wykrycia w tym czasie wad w przedmiocie umowy, po usunięciu tych wad przez Wykonawcę.
3. Strony postanawiają, iż ustalona przez strony odpowiedzialność Wykonawcy z tytułu rękojmi za wady w okresie 36 - miesięcy od daty podpisania przez Strony protokołu odbioru całości przedmiotu umowy - bez zastrzeżeń, zostaje rozszerzona poprzez udzielenie gwarancji na przedmiot zamówienia.
4. Wykonawca udziela Zamawiającemu 36 - miesięcznej gwarancji na całość prac objętych przedmiotem umowy, licząc od dnia podpisania przez Strony protokołu odbioru całości przedmiotu umowy - bez zastrzeżeń.

§ 11

1. Wykonawca zapłaci Zamawiającemu karę umowną:
 - 1) za odstąpienie od umowy przez Zamawiającego z przyczyn, za które ponosi odpowiedzialność Wykonawca lub za odstąpienie od umowy przez Wykonawcę - 5 % wynagrodzenia umownego brutto, o którym mowa w § 6 ust. 1 niniejszej umowy,
 - 2) za opóźnienie w realizacji przedmiotu umowy - 0,2 % wynagrodzenia umownego brutto, za każdy dzień opóźnienia.
2. Zamawiający zapłaci Wykonawcy karę umowną za odstąpienie od umowy przez Wykonawcę z przyczyn, za które ponosi odpowiedzialność Zamawiający - 5 % wynagrodzenia umownego brutto.
3. Strony zastrzegają sobie prawo do dochodzenia odszkodowania uzupełniającego przenoszącego wysokość kar umownych do wysokości rzeczywiście powstałej szkody.
4. Wykonawca nie może odmówić usunięcia wad bez względu na wysokość związanych z tym kosztów.
5. Zamawiający może usunąć w zastępstwie Wykonawcy i na jego koszt wady nie usunięte w wyznaczonym przez Zamawiającego terminie, co nie narusza uprawnień Zamawiającego w przypadku wykonywania przez robót, objętych Umową, w sposób niezgodny z wymaganiami, określonymi w Umowie i Dokumentacji Przetargowej; określonych w par. 3 ust. 1 pkt 11 umowy

§ 12

Dokonanie przez Wykonawcę na rzecz osoby trzeciej cesji wierzytelności, przysługujących Wykonawcy wobec Zamawiającego na podstawie Umowy - za wyjątkiem cesji, o których mowa w § 3 ust. 1 pkt 15 - może nastąpić jedynie za uprzednią zgodą Zamawiającego, wyrażoną na piśmie pod rygorem nieważności. Naruszenie powyższego postanowienia Umowy przez Wykonawcę traktowane będzie przez Zamawiającego jako przypadek nienależytego wykonywania Umowy, a samo dokonanie cesji wierzytelności bez uprzedniej, pisemnej zgody Zamawiającego, skutkować będzie nieważnością takiej czynności.

§ 13

Zmiana, bądź uzupełnienie niniejszej umowy może nastąpić za zgodą obu stron wyrażoną w formie pisemnej, pod rygorem nieważności.

§ 14

1. Stronom przysługuje prawo odstąpienia od umowy zgodnie z przepisami Kodeksu cywilnego - tytuł XV.
2. Poza przepisami Kodeksu cywilnego wymienionymi w ust. 1, Zamawiającemu przysługuje prawo do odstąpienia od umowy:
 - 1) w razie wystąpienia istotnej zmiany okoliczności powodującej, że wykonanie zamówienia nie leży w interesie Zamawiającego, czego nie można było przewidzieć w chwili zawarcia umowy - odstąpienie w tym przypadku może nastąpić w terminie 30 dni od powzięcia wiadomości o tych okolicznościach,
 - 2) gdy zostanie ogłoszona upadłość lub rozwiązanie firmy Wykonawcy,
 - 3) gdy Wykonawca nie rozpoczął robót bez uzasadnionych przyczyn oraz nie kontynuuje ich pomimo wezwania Zamawiającego złożonego na piśmie.
3. Odstąpienie od umowy powinno nastąpić w formie pisemnej pod rygorem nieważności takiego oświadczenia.

§ 15

Ewentualne spory wynikłe w związku z realizacją przedmiotu umowy strony zobowiązują się rozwiązywać w drodze wspólnych negocjacji, a w przypadku niemożności osiągnięcia kompromisu będą rozstrzygane przez sąd właściwy dla siedziby Zamawiającego.

§ 16

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

§ 17

Niniejsza umowa została sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po 1 egz. dla każdej ze stron.

ZAMAWIAJĄCY:

WYKONAWCA: