

**Wzór - UMOWA nr: ZGKiM/RB/1/06/2018**

zawarta w dniu ..... roku w Malborku

pomiędzy:

**Wspólnotą Mieszkaniową Nieruchomości przy ul. Grunwaldzkiej 19**

zwaną dalej "Zamawiającym" i reprezentowaną przez:

1. .... - Członka Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej
2. .... - Członka Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej

a..... z siedzibą w  
.....

NIP .....

Regon.....

zwanym dalej "Wykonawcą" i reprezentowanym przez:

1. ....
2. ....

*§ 1.*

Przedmiot umowy

Zamawiający zleca, a Wykonawca przyjmuje do wykonania roboty budowlane polegające na:

**Remontie dachu ceramicznego i papowego budynku wielorodzinnego przy ul. Grunwaldzkiej 19**

Szczegółowy zakres robót Wykonawcy został określony w udostępnionej w procedurze przetargowej dokumentacji technicznej.

*§ 2.*

Termin realizacji Umowy

1. Rozpoczęcie robót ustala się w terminie 5 dni od daty podpisania umowy
2. Zakończenie robót budowlanych ustala się na dzień 31.10.2018 r.
3. Przez zakończenie przedmiotu umowy rozumie się: dokonanie odbioru końcowego, wraz z przekazaniem Zamawiającemu wszystkich znajdujących się w posiadaniu Wykonawcy dokumentów związanych z realizacją i zakończeniem remontu.

*§ 3.*

Odbiór robót

1. Przedmiotem odbioru końcowego jest całość robót remontowo-budowlanych będących przedmiotem niniejszej umowy wymienionym w § 1
2. W odbiorach uczestniczą: przedstawiciele Zamawiającego i Wykonawcy.
3. Do obowiązków Wykonawcy należy skompletowanie i przedstawienie Zamawiającemu dokumentów pozwalających na ocenę prawidłowego wykonania przedmiotu odbioru, a w szczególności przekazanie:
  - 1) gwarancji,
  - 2) atestów i certyfikatów na użyte materiały
4. O osiągnięciu gotowości odbioru Wykonawca jest zobowiązany zawiadomić Zamawiającego. Zawiadomienie dokonane winno być na piśmie, a termin biegnie od dnia, w którym Zamawiający potwierdził fakt doręczenia zawiadomienia. Na tej podstawie Zamawiający wyznacza dzień i godzinę odbioru.
5. Jeżeli w toku czynności odbioru zostanie stwierdzone, że przedmiot nie osiągnął gotowości do

odbioru z powodu nie zakończenia robót, stwierdzenia wad lub nie wywiązania się z obowiązków, o których mowa w niniejszej Umowie, Zamawiający może odmówić odbioru. W takim wypadku Wykonawca pozostaje w zwłóce.

6. Jeżeli odbiór nie został dokonany z winy Zamawiającego w terminie ustalonym w ust. 2, par. 1, mimo prawidłowego zawiadomienia o gotowości do odbioru przez Wykonawcę, to Wykonawca nie pozostaje w zwłóce z wykonaniem zobowiązania wynikającego z umowy.
7. Z czynności odbioru sporządza się protokół, który powinien zawierać ustalenia poczynione w toku odbioru. Ryzyko utraty lub uszkodzenia przedmiotu umowy przechodzi na Zamawiającego od dnia ukończenia prac. Odbiór końcowy jest dokonany po złożeniu stosownego oświadczenia przez Zamawiającego w protokole odbioru końcowego lub po potwierdzeniu w w/w protokole usunięcia wszystkich wad stwierdzonych w tym odbiorze.

#### § 4.

##### Wynagrodzenie i sposób rozliczeń

Za wykonanie remontu Strony ustalają wynagrodzenie Wykonawcy w wysokości ..... zł. netto, plus należny podatek ..... VAT w wysokości ..... zł. Łącznie wynagrodzenie brutto wynosi ..... zł (słownie złotych: ..... /100 zł.)

1. Wystawienie faktur następuje na podstawie podpisanego przez Zamawiającego protokołu odbioru robót, a zapłata następuje w terminie 30 dni od dnia doręczenia prawidłowo wystawionej faktury VAT.
2. Dopuszcza się wystawianie faktur przejściowych po dokonaniu odbioru częściowego robót.

#### § 5

##### Oświadczenia i zapewnienia Wykonawcy

1. Wykonawca, po zapoznaniu się z sytuacją faktyczną, w tym w szczególności ze stanem technicznym, dokumentacją techniczną, i warunkami lokalnymi, zapewnia, że posiada niezbędną wiedzę fachową, kwalifikacje, doświadczenie, możliwości i uprawnienia konieczne dla prawidłowego wykonania umowy i będzie w stanie należycie wykonać roboty budowlane na warunkach określonych w umowie. Ustalona cena w § 4 wynika z przedmiaru robót oraz zakresu robót ustalonych przez Wykonawcę osobiście.
2. Wykonawca zobowiązuje się do ustanowienia we własnym zakresie kierownika budowy prac budowlanych stanowiących przedmiot umowy w osobie .....
3. Inwestor zobowiązuje się do ustanowienia we własnym zakresie inspektora nadzoru budowy prac budowlanych stanowiących przedmiot umowy w osobie .....

#### § 6.

##### Rękojmia za wady, gwarancja i zastępcze usuwanie wad

1. Wykonawca udziela Zamawiającemu gwarancji jakości na roboty stanowiące przedmiot umowy.
2. Termin gwarancji ustala się na ..... miesięcy. Gwarancja rozpoczyna swój bieg od daty odbioru końcowego od Wykonawcy przedmiotu umowy określonego w § 1.
3. Wykonawca złoży w terminie do **30 dni** od podpisania umowy gwarancję zabezpieczenia należytego wykonania kontraktu w wysokości 5% wartości kontraktu. Zabezpieczenie może być

złożone w formie

a/ gotówki złożonej w formie depozytu na rachunku bankowym zamawiającego,

b/ gwarancji bankowej,

c/ gwarancji ubezpieczeniowej.

zostanie ono zwrócone Wykonawcy 7 (siedem) dni po zakończeniu obowiązywania kontraktu.

W przypadku niedostarczenia gwarancji zabezpieczenia należytego wykonania kontraktu przez Wykonawcę w wyżej wyznaczonym terminie umowa przestaje być wiążąca. Wskutek nie dotrzymania warunków umowy.

4. Wykonawcałoży podczas odbioru końcowego gwarancję usunięcia wad i usterek w wysokości 3% wartości kontraktu na okres 5 lat od zakończenia prac. Zabezpieczenie może być złożone w formie

a/ gotówki złożonej w formie depozytu na rachunku bankowym zamawiającego,

b/ gwarancji bankowej,

c/ gwarancji ubezpieczeniowej.

Wykonawca zobowiązuje się dostarczyć gwarancję usunięcia wad i usterek na wcześniej ustalony termin odbioru końcowego, którego będzie ona integralnym elementem.

5. Wykonawca jest odpowiedzialny względem Zamawiającego, jeżeli wykonany przedmiot umowy ma wady zmniejszające jego wartość lub użyteczność ze względu na cel określony w umowie lub wynikający z przeznaczenia rzeczy, albo jeżeli wykonany przedmiot umowy nie ma właściwości, które zgodnie z dokumentacją robót posiadać powinien lub został wydany w stanie niezpełnym.

6. Wykonawca jest odpowiedzialny z tytułu rękojmi za wady fizyczne przedmiotu umowy istniejące w czasie dokonywania czynności odbioru oraz za wady powstałe po odbiorze, lecz z przyczyn tkwiących w wykonanym przedmiocie umowy w chwili odbioru.

7. Wykonawca może uwolnić się od odpowiedzialności z tytułu rękojmi za wady fizyczne, które powstały wskutek wykonania przedmiotu umowy według wskazówek Zamawiającego. Uwolnienie się od odpowiedzialności następuje, jeżeli Wykonawca uprzedzi Zamawiającego o grożącym niebezpieczeństwie wad lub, jeżeli mimo dołożenia należytej staranności nie mógł stwierdzić niewłaściwości otrzymanych wskazówek.

8. Wykonawca nie może uwolnić się od odpowiedzialności z tytułu rękojmi za wady powstałe wskutek wad rozwiązań, których wprowadzenia zażądał oraz za wady wykonanego przedmiotu umowy powstałe wskutek dostarczonego przez siebie projektu lub rozwiązania technicznego.

9. W razie stwierdzenia w toku czynności odbioru istnienia wady nadającej się do usunięcia Zamawiający może:

a) odmówić odbioru do czasu usunięcia wady,

b) dokonać odbioru i żądać usunięcia wady wyznaczając odpowiedni termin.

10. W razie odebrania przedmiotu umowy z zastrzeżeniem, co do stwierdzonej przy odbiorze wady nadającej się do usunięcia lub stwierdzenia takiej wady w okresie rękojmi Zamawiający może:

a) żądać usunięcia wady wyznaczając Wykonawcy odpowiedni termin,

b) żądać zapłaty odszkodowania odpowiednio do poniesionych szkód i do utraconej wartości użytkowej, estetycznej i technicznej.

11. Dokument gwarancji wystawiony zostanie niezwłocznie po odbiorze końcowym.

§ 7.

Odstąpienie od umowy

Zamawiający może odstąpić od umowy w terminie 30 dni od powzięcia wiadomości o wystąpieniu istotnej zmiany okoliczności powodującej, że wykonanie umowy nie leży w interesie publicznym, czego nie można było przewidzieć w chwili zawarcia umowy. W takim przypadku Wykonawcy przysługuje wynagrodzenie należne z tytułu wykonania części umowy potwierdzonej wpisem w protokole odbioru.

#### § 8.

##### Kary umowne

Strony ustalają, że formą odszkodowania będą kary umowne z następujących tytułów:

1. Wykonawca zapłaci Zamawiającemu kary umowne: za zwłokę w ukończeniu przedmiotu umowy, jak również za zwłokę w usunięciu wady stwierdzonej przy odbiorze końcowym robót, w przypadku dokonania odbioru, a także w okresie gwarancji - w wysokości kary umownej 0,2 % wynagrodzenia Wykonawcy, o którym mowa w § 4 ust. 1 umowy za każdy dzień zwłoki. Zapłata kary umownej może nastąpić, według uznania Zamawiającego, poprzez potrącenie jej z wynagrodzeniem Wykonawcy. Za odstąpienie od umowy nie spowodowane winą Zamawiającego w wysokości kary umownej 10% wartości wynagrodzenia Wykonawcy.
2. Jeżeli kara umowna nie pokrywa poniesionej szkody Zamawiający może dochodzić odszkodowania uzupełniającego.
3. Roszczenie o zapłatę kar umownych z tytułu opóźnienia, ustalonych za każdy rozpoczęty dzień opóźnienia staje się wymagalne:
  - a) za pierwszy rozpoczęty dzień opóźnienia - w tym dniu,
  - b) za każdy następny rozpoczęty dzień opóźnienia - odpowiednio w każdym z tych dni.
4. Zamawiający może usunąć w zastępstwie Wykonawcy, na jego koszt i ryzyko wady nieusunięte w terminie ustalonym w ust.1 i § 7 umowy. Zamawiający ma obowiązek uprzedniego poinformowania Wykonawcy o zamiarze zastępczego usunięcia wad. Zastępcze usunięcie wady nie zwalnia z obowiązku zapłaty kar umownych, które naliczane są do momentu zastępczego usunięcia wady.
5. W przypadku odstąpienia od Umowy przez Zamawiającego nie spowodowanego winą Wykonawcy zapłaci on Wykonawcy wynagrodzenie należne z tytułu wykonania udokumentowane i potwierdzone przez Inspektora Nadzoru części przedmiotu umowy.
6. W przypadku opóźnienia w zapłacie faktur Wykonawcy przysługuje prawo do naliczenia odsetek ustawowych.

#### § 9.

##### Siła wyższa

1. Strony będą zwolnione od odpowiedzialności za niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązań wynikających z Umowy, o ile niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania nastąpiło wskutek siły wyższej w rozumieniu Kodeksu cywilnego.
2. Strona, która zamierza żądać zwolnienia z odpowiedzialności z powodu siły wyższej zobowiązana jest powiadomić drugą Stronę na piśmie, bez zbędnej zwłoki, o jej zajściu i ustaniu.
3. Zaistnienie siły wyższej powinno być udokumentowane przez Stronę powołującą się na nią.

#### § 10.

##### Postanowienia końcowe

1. Wszelkie zmiany postanowień Umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
2. W sprawach nieuregulowanych postanowieniami Umowy zastosowanie mają przepisy - Kodeks

Cywilny.

- Wykonawca nie może bez zgody Zamawiającego dokonać cesji wierzytelności, przysługującej mu z tytułu realizacji Umowy na osoby trzecie.
- Wszelkie pisma przewidziane umową uważa się za skutecznie doręczone (z zastrzeżeniami w niej zawartymi), jeżeli zostały przesłane za zwrotnym potwierdzeniem przez drugą Stronę odbioru, listem poleconym za potwierdzeniem odbioru lub innego potwierdzonego doręczenia pod następujący adres:

Zamawiający:

*Wspólnota Mieszkaniowa Nieruchomości przy ul. Grunwaldzkiej 19 w Malborku,  
w imieniu której występuje administrator nieruchomości:*

Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Malborku Sp. z o.o.  
ul. Gen. De Gaulle'a 70. 82-200 Malbork

Wykonawca:

.....  
.....

Każda ze Stron zobowiązuje się do powiadomienia drugiej Strony o każdorazowej zmianie swojego adresu. W przypadku braku powiadomienia o zmianie adresu doręczenie dokonane na ostatnio wskazywany adres będą uważane za skuteczne.

- Nagłówki paragrafów nie stanowią treści umowy i nie będą brane pod uwagę przy jej interpretacji.
- Załączniki do umowy stanowią jej integralną część, do których zalicza się:
  - oferta Wykonawcy,
  - przedmiar robót,
  - pozwolenie na budowę/zgłoszenie,
  - projekt budowlany (jeśli jest wymagany).

#### § 11

- W razie powstania jakiegokolwiek sporu wynikającego z interpretacji lub wykonania umowy, spór taki Strony poddają rozstrzygnięciu przez sąd powszechny właściwy dla Zamawiającego.
- Przedstawicielami Stron są:
  - Zamawiającego:

..... - ....., (tel:  
.....)

..... - ....., (tel:  
.....)

..... - inspektor nadzoru  
inwestorskiego, (tel: .....,)

- Wykonawcy:

..... -  
Kierownik budowy - \_\_\_\_\_

- Umowę sporządzono w dwóch jednakowo brzmiących egzemplarzach po jednym egzemplarzu dla każdej ze stron.

**WYKONAWCA**

**ZAMAWIAJĄCY**