

**UMOWA NR ...../TR/ZP/11(ryczałt)**

Niniejsza umowa została zawarta w dniu .....r. pomiędzy: Wspólnotą Mieszkaniową nieruchomości przy ul. .... w Zielonej Górze w imieniu i na rzecz której działa jako zarządca **Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej** mający siedzibę w Zielonej Górze przy al. Zjednoczenia 110 (zwaną dalej „Zamawiającym”) z jednej strony, reprezentowaną przez:

1. **Wojciecha Jankę – Dyrektora;**
2. **Marianę Maćkowiak - Z-cę Dyrektora ds. Ekonomicznych, Gł. Księgową;**

**a firmą:**.....  
 .....  
 .....  
 .....(zwaną dalej „Wykonawcą”) z drugiej strony, reprezentowaną przez:.....

**Niniejszym ustala się, co następuje:**

§ 1. Zamawiający w wyniku przeprowadzonego na podstawie art. 39 ustawy z dnia 29 stycznia 2004r. Prawo zamówień publicznych (Dz. U. z 2010 r., Nr 113, poz. 759 –z późn. zmianami) przetargu nieograniczonego powierza, a Wykonawca przyjmuje do wykonania z materiałów własnych.....

.....  
 w budynku wspólnoty mieszkaniowej przy ul. ....  
 w Zielonej Górze zwane dalej “przedmiotem umowy”

§ 2. Roboty będą wykonywane zgodnie z projektem budowlanym, przedłożoną ofertą i obowiązującymi w tym zakresie przepisami.

§ 3. Wykonawca zobowiązany jest do:

- a) wykonania prac, o których mowa w § 1 ust. 1 zgodnie z treścią pozwolenia decyzji Miejskiego Konserwatora Zabytków z dnia....., znak....., oraz obowiązującymi przepisami prawa, a w szczególności:
- ustawy z dnia 23.07.2003 roku o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. 2003 r. Nr 162 poz. 1568 ze zm.), rozporządzeniem Ministra Kultury z 9.06.2004 roku w sprawie prowadzenia prac konserwatorskich, restauratorskich, robót budowlanych, badań konserwatorskich i architektonicznych, a także innych działań przy zabytku wpisanym do rejestru zabytków oraz badań archeologicznych i poszukiwań ukrytych lub porzuconych zabytków ruchomych (Dz. U. z 2004 r. Nr 150, poz. 1579).

§ 4.1. Termin rozpoczęcia robót ustala się na: .....2011r.

2. Termin zakończenia robót ustala się na: .....2011 r.

§ 5. Zamawiający przekaze Wykonawcy teren budowy w terminie do .....2011r.

§ 6.1. Zamawiający powołuje inspektora nadzoru w osobie: .....

Inspektor nadzoru działa w granicach umocowania określonego przepisami ustawy z dnia 7 lipca 1994r Prawo budowlane (tekst jedn. Dz. U. z 2006 r. Nr 156, poz. 1118 z późn. zm.)

2. Wykonawca ustanawia Kierownika budowy w osobie .....

§ 7.1. Zamawiający przekaze w użytkowanie Wykonawcy na terenie budowy, na czas jej trwania, pomieszczenie magazynowe (w przypadku, kiedy na terenie budowy takie pomieszczenie będzie) nieodpłatnie.

2. Wykonawca będzie ponosił koszty zużycia wody i energii w okresie realizacji robót.

§ 8.1. Wykonawca zobowiązuje się wykonać i utrzymać na swój koszt zabezpieczenie budowy, a także zapewnić warunki bezpieczeństwa.

2. W czasie realizacji robót Wykonawca będzie utrzymywał teren budowy w stanie wolnym od przeszkód komunikacyjnych oraz będzie usuwał zbędne materiały, odpady oraz śmieci.

3. W trakcie realizacji robót Wykonawca zobowiązany jest wywozić materiały z rozbiórki na składowisko odpadów przy ul. Wrocławskiej 73.

4. Po zakończeniu robót Wykonawca zobowiązany jest uporządkować teren budowy i przekazać go Zamawiającemu podczas odbioru robót.

5. Wykonawca zobowiązany jest wykonać tablicę informacyjną o treści „Realizacja przy pomocy finansowej Miasta Zielona Góra”. Tablica winna być umieszczona w widocznym miejscu.

6. Wykonawca zobowiązany jest do zapewnienia nadzoru konserwatorskiego podczas wykonywania całego zakresu prac remontowych.

§ 9.1. Celem wyłączenia odpowiedzialności materialnej Zamawiającego z tytułu szkód powstałych w trakcie realizacji robót Wykonawca powinien zawrzeć odpowiednie umowy ubezpieczeniowe.

2. Koszty ubezpieczenia ponosi Wykonawca.

3. W przypadku niedokonania powyższego, Wykonawca poniesie wszystkie koszty szkód powstałych w trakcie realizacji robót, z jego winy.

§ 10.1. Wykonawca oświadcza, że cały zakres robót ustalony w § 1 umowy będzie wykonywał sam, lub

1) Wykonawca oświadcza, że zakres robót niniejszego zamówienia będzie wykonywał:

a) sam w zakresie .....

b) przez podwykonawcę w zakresie.....

2. Zgoda Zamawiającego jest wymagana do zawarcia przez Wykonawcę umowy o roboty budowlane z podwykonawcą; Wykonawca z odpowiednim wyprzedzeniem winien przedłożyć Zamawiającemu umowę lub projekt umowy, jaką ma zamiar zawrzeć z podwykonawcą. Jeżeli Zamawiający, w terminie 14 dni od przedstawienia mu przez Wykonawcę umowy z podwykonawcą lub jej projektu wraz z częścią dokumentacji dotyczącą wykonania robót określonych w umowie lub w projekcie umowy, nie zgłosi na piśmie sprzeciwu lub zastrzeżeń będzie się uważało, że Zamawiający wyraził zgodę na zawarcie umowy.

3. Do zawarcia przez podwykonawcę umowy z dalszym podwykonawcą jest wymagana zgoda Zamawiającego i Wykonawcy w formie pisemnej.

4. Płatności w stosunku do podwykonawców muszą być zgodne z przepisami ustawy Kodeks Cywilny.

5. Zlecenie wykonania części robót podwykonawcom nie zmienia zobowiązań Wykonawcy wobec Zamawiającego za wykonanie tej części robót. Wykonawca jest odpowiedzialny za działania, uchybienia i zaniedbania podwykonawców i ich pracowników w takim samym stopniu, jakby to były działania, uchybienia lub zaniedbania jego własnych pracowników.

§ 11. 1. Strony ustalają że, za wykonanie przedmiotu umowy Zamawiający zapłaci Wykonawcy wynagrodzenie ryczałtowe brutto w wysokości .....zł słownie: .....  
...../100 zł. w tym VAT .....% .....zł  
wykonanych zgodnie z projektem oraz sztuką budowlaną.

2. Wykonawca w toku wykonywania przedmiotu umowy jest obowiązany wykonać roboty, które nie były możliwe do przewidzenia i nie zostały objęte ustaleniami pkt. 1, a potrzeba ich wykonania zostanie określona protokołem konieczności akceptowanym przez Zamawiającego bez prawa do dodatkowego wynagrodzenia z tego tytułu.

3. Koszty wszystkich niezbędnych protokołów odbioru, które warunkują odbiór robót przez Zamawiającego oraz koszty związane z transportem materiałów z rozbiórki, utylizacją materiałów z rozbiórki, zajęcia pasa drogowego ponosi Wykonawca robót bez dodatkowego wynagrodzenia - w ramach zaproponowanej w ust. 1 ceny.

§ 12.1. Wykonawca wnosi zabezpieczenie należytego wykonania umowy w wysokości 5% wynagrodzenia umownego brutto tj. .... zł w jednej z następujących form:

1) pieniądzu,

- 2) poręczeniach bankowych lub poręczeniach spółdzielczej kasy oszczędnościowo kredytowej, z tym że poręczenie kasy jest zawsze poręczeniem pieniężnym,
- 3) gwarancjach bankowych,
- 4) gwarancjach ubezpieczeniowych,
- 5) poręczeniach udzielanych przez podmioty, o których mowa w art. 6b ust. 5 pkt 2 ustawy z dnia 9 listopada 2000r o utworzeniu Polskiej Agencji Rozwoju Przedsiębiorczości (tekst jedn. Dz. U. z 2007 r. Nr 42, poz. 275 z późn. zm.)

2. Strony postanawiają, że zabezpieczenie należytego wykonania umowy jest przeznaczone na zabezpieczenie roszczeń z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania umowy, oraz rękojmi za wady.

3. Strony ustalają, że 70 % wniesionego zabezpieczenia należytego wykonania umowy stanowi gwarancję zgodnego z umową wykonania robót (ta część zabezpieczenia, o równowartości kwoty ..... złotych (słownie: .....)) znajduje się w dyspozycji Zamawiającego przez okres upływający w 30 dni po upływie terminu określonego w § 1 ust. 2, natomiast pozostała część zabezpieczenia tj. 30 % służy pokryciu roszczeń Zamawiającego w ramach rękojmi (ta część zabezpieczenia o równowartości kwoty ..... złotych (słownie: .....)) będzie w dyspozycji przez okres, który kończy się nie później niż w 15 dni po upływie 36 miesięcznego okresu rękojmi).

§ 13. Ustala się okres rękojmi na **36 miesięcy** od daty końcowego odbioru robót. W wymienionym terminie Wykonawca zobowiązany jest do bezpłatnego usuwania ujawnionych wad.

§ 14.1. Zamawiający odstąpi od umowy, jeżeli Wykonawca:

- 1) bez uzasadnionego powodu nie przystąpił do robót – w następnym dniu od przekazania placu budowy;
- 2) pomimo pisemnego zastrzeżenia ze strony Zamawiającego wykonuje prace wadliwie niezgodnie z opisem przedmiotu zamówienia zawartym w siwz, oraz warunkami niniejszej umowy, a także nie reaguje na polecenia Zamawiającego dotyczące poprawek i zmian sposobu wykonania w wyznaczonym przez Zamawiającego terminie a w szczególności
  - a) w sposób nieuprawniony zmniejsza zakres prac, o których mowa w § 1 ust. 1;
  - b) nie dotrzymuje terminu zakończenia prac ustalonego w umowie;
  - c) wykonuje prace z naruszeniem postanowień pozwolenia Miejskiego Konserwatora Zabytków, przepisów ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami lub innych przepisów wskazanych w umowie;
  - d) nie wywiązuje się z obowiązków przewidzianych w §1 umowy.

2. Wykonawca może odstąpić od umowy, jeżeli Zamawiający wykazuje opóźnienia w płatnościach faktur dłuższe niż 14 dni.

3. W razie odstąpienia od umowy z przyczyn zawnionych przez jedną ze Stron, Strona, z której winy odstąpiono od umowy, zobowiązana jest zapłacić drugiej Stronie karę umowną w wysokości 20% wynagrodzenia umownego brutto (§ 14 ust 1 umowy)

4. Roszczenie o zapłatę kar umownych staje się wymagalne z dniem zaistnienia określonych w niniejszej umowie podstaw do ich naliczenia.

5. Wykonawcy nie przysługuje odszkodowanie za odstąpienie Zamawiającego od umowy z winy Wykonawcy.

6. W przypadku odstąpienia lub rozwiązania umowy Strony zachowują prawo egzekucji kar umownych.

§ 15.1. Strony ustalają, że obowiązującą je formą odszkodowania są kary umowne.

2. Kary umowne będą naliczane w przypadkach i wysokościach:

1) Wykonawca płaci Zamawiającemu kary umowne:

- a) za zwłokę w odbiorze przedmiotu umowy w wysokości 0.5% wynagrodzenia rzeczywistego ustalonego zgodnie z umową, określonego w § 11. 1. - za każdy dzień zwłoki.
- b) za zwłokę w usunięciu wad stwierdzonych przy odbiorze w wysokości 0.1% wynagrodzenia

rzeczywistego ustalonego zgodnie z umową, określonego w § 11. 1. za wykonany przedmiot umowy za każdy dzień zwłoki liczonej od dnia wyznaczonego na usunięcie wad.

**c)** za nienależyte wykonywanie umowy, niezgodnie z opisem przedmiotu zamówienia, niezgodnie ze złożoną ofertą, oraz warunkami niniejszej umowy 10% wynagrodzenia rzeczywistego ustalonego zgodnie z umową, określonego w § 11. 1. - za każde odstępstwo od warunków umowy

**d)** za odstąpienie Zamawiającego od umowy z winy Wykonawcy (§13 umowy) 20% wartości umownej robót.

**e)** z tytułu samego faktu istnienia wady w przedmiocie umowy w wysokości 6 % wynagrodzenia rzeczywistego ustalonego zgodnie z umową za przedmiot umowy.

**f)** za zwłokę w wystawieniu faktury w wysokości 0,1% wynagrodzenia rzeczywistego ustalonego zgodnie z umową, określonego w § 11. 1.- za każdy dzień zwłoki.

**g)** za nie dojście do skutku, zgłoszonego przez Wykonawcę, odbioru robót 200.00zł za każdy dzień zwłoki licząc od następnego dnia po terminie w którym miał być dokonany odbiór.

**2) Zamawiający zapłaci Wykonawcy kary umowne:**

**a)** za zwłokę w przekazaniu terenu do wykonania przedmiotu umowy w wysokości 0,1% wynagrodzenia umownego określonego w § 11. 1 - za wykonanie umówionych przedmiotów robót.

**b)** za zwłokę w przeprowadzeniu odbioru w wysokości 200zł za każdy dzień zwłoki licząc od następnego dnia po terminie w którym miał być dokonany odbiór.

**§ 16.** Strony zastrzegają sobie prawo do dochodzenia kar umownych za niezgodne z niniejszą umową lub nienależyte wykonanie zobowiązań wynikających z umowy, przy czym Zamawiający ma prawo potrącenia kar umownych z bieżących faktur lub z wpłaconego zabezpieczenia..

**§ 17.1.** Strony postanawiają, że przedmiotem odbioru końcowego będzie przedmiot umowy – zgodny z §1 niniejszej umowy.

**2.** Strony postanawiają, że Wykonawca zgłosi Zamawiającemu gotowość przedmiotu umowy do odbioru pisemnie.

**3.** Zamawiający wyznaczy termin odbioru robót w terminie 14 dni od daty zawiadomienia go o gotowości odbioru przez Wykonawcę.

**4.** Jeżeli w toku czynności odbioru zostaną stwierdzone wady to Zamawiającemu przysługują n.w. uprawnienia:

**1)** jeżeli wada nadaje się do usunięcia może odmówić odbioru do czasu usunięcia wad,

**2)** jeżeli wady nie nadają się do usunięcia to:

**a)** jeżeli nie uniemożliwiają one użytkowania przedmiotu umowy zgodnie z przeznaczeniem Zamawiający może obniżyć odpowiednio wynagrodzenie.

**b)** jeżeli wady uniemożliwiają użytkowanie przedmiotu umowy zgodnie z przeznaczeniem Zamawiający może odstąpić od umowy lub zażądać wykonania przedmiotu umowy po raz drugi.

**5.** Strony postanawiają, że z czynności odbioru będzie spisany protokół zawierający wszelkie ustalenia w toku odbioru jak też terminy usunięcia wad.

**6.** odbiór prac nastąpi przy udziale komisji odbiorczej w skład której wchodzi:

**1)** Miejski Konserwator Zabytków lub jego przedstawiciel;

**2)** Zamawiający lub jego pełnomocnik;

**3)** wyznaczony przedstawiciel Miasta;

**4)** Inspektor Nadzoru Inwestorskiego;

**7.** Wykonawca zobowiązany jest do zawiadomienia Zamawiającego pisemnie o usunięciu wad i ustalenie z nim terminu odbioru robót zakwestionowanych.

**§ 18.1.** Strony postanawiają, że rozliczenie za przedmiot odbioru będzie się odbywało na podstawie faktury wystawionej przez Wykonawcę po dokonanych odbiorze robót. Zamawiający dopuszcza składanie faktur częściowych, tj. za zakończone i odebrane elementy robót potwierdzone protokołem częściowego odbioru zgodnie z harmonogramem rzeczowo – finansowym.

**2.** Wykonawca wystawi fakturę w terminie 7 dni od daty odbioru robót i dostarczenia Zamawiającemu wszystkich wymaganych do prawidłowego odbioru dokumentów.

**§ 19.** Zamawiający ma obowiązek zapłaty faktury w terminie 30 dni licząc od daty jej doręczenia.

**§ 20.1.** Rozliczenia w przypadku odstąpienia od umowy:

- 1) Wykonawca zobowiązany jest do dokonania i dostarczenia Zamawiającemu inwentaryzacji robót wg stanu na dzień odstąpienia, potwierdzonej przez Zamawiającego;
- 2) Na podstawie dokonanej inwentaryzacji Zamawiający wystawi dokument obejmujący wartość wykonanych robót oraz zakupionych materiałów i urządzeń nie nadających się do wbudowania w inny obiekt, stanowiący podstawę do wystawienia przez Wykonawcę odpowiedniej faktury;
- 3) Koszty dodatkowe poniesione na zabezpieczenie terenu budowy oraz wszelkie inne uzasadnione koszty związane z odstąpieniem od umowy ponosi strona, która spowodowała odstąpienie od umowy.

§ 21.1. Każda zmiana umowy musi być dokonana za zgodą Zamawiającego poprzez sporządzenie aneksu do umowy. Zmiany do umowy będą sporządzane w przypadku zaistnienia następujących okoliczności:

1) zmiana pracownika Wykonawcy przedstawionego w ofercie:

a) Wykonawca z własnej inicjatywy może zaproponować zmianę pracownika w następujących przypadkach:

- śmierci, choroby lub innych zdarzeń losowych pracownika Wykonawcy,
- niewywiązywania się pracownika z obowiązków wynikających z umowy,
- jeśli zmiana personelu jest konieczna z jakichkolwiek innych przyczyn niezależnych od Wykonawcy (np. rezygnacja).

b) Zamawiający może żądać od Wykonawcy zmiany pracownika Wykonawcy, jeżeli uzna, że nie wykonuje on swoich obowiązków wynikających z umowy;

2) ewentualna zmiana terminu zakończenia umowy pod warunkiem:

a) zajdzie konieczność wykonania robót dodatkowych, które w sposób obiektywny uniemożliwiają terminowe zakończenie realizacji przedmiotu umowy;

b) prace objęte umową zostały wstrzymane przez właściwe organy z przyczyn niezależnych od Wykonawcy co uniemożliwia terminowe zakończenie realizacji przedmiotu umowy;

c) wystąpienia czynników zewnętrznych, typu: niemożliwe do przewidzenia zdarzenia losowe, jak np. pożar, powódź, huragan, itp., a także dłużej utrzymujące się niekorzystne warunki atmosferyczne uniemożliwiający prowadzenie robót;

d) zajdzie konieczność uzyskania niemożliwych do przewidzenia na etapie planowania inwestycji danych, zgód bądź pozwoleń osób trzecich lub właściwych organów;

e) z powodu działań osób trzecich uniemożliwiających wykonanie przedmiotu umowy, które to działania nie są konsekwencją winy którejkolwiek ze Stron;

4) wprowadzenie robót zamiennych, pod warunkiem, gdy są objęte przedmiotem umowy, a zastosowanie ich jest korzystniejsze dla Zamawiającego, np. warunków bezpieczeństwa obiektu, pod względem skrócenia terminu wykonania poszczególnych odcinków robót oraz gdy nie powodują zmiany ceny umownej,

5) zmiana technologii wykonywanych robót, pod warunkiem wprowadzenia technologii nowocześniejszej oraz gdy nie powoduje to zmian ceny umownej lub na skutek zmian prawnych wymuszających wprowadzenie nowocześniejszej technologii, lub też z powodu istotnych braków lub błędów w dokumentacji projektowej.

6) zmiana obowiązującej stawki VAT. Jeśli zmiana stawki VAT będzie powodować zwiększenie kosztów wykonania umowy po stronie Wykonawcy. Zamawiający dopuszcza możliwość zwiększenia wynagrodzenia o kwotę równą różnicy w kwocie podatku zapłaconego przez Wykonawcę.

7) zmiana terminu zakończenia umowy na skutek braków, lub błędów w dokumentacji projektowej, które to powodują konieczność wstrzymania czasowego realizacji robót.

Wszystkie powyższe postanowienia stanowią katalog zmian na które Zamawiający może wyrazić zgodę. Nie stanowią jednocześnie zobowiązania do wyrażenia takiej zgody.

§ 22.1. Zakazuje się istotnych zmian postanowień zawartej umowy w stosunku do treści oferty, na podstawie, której dokonano wyboru Wykonawcy, chyba, że Zamawiający przewidział możliwość dokonania takiej zmiany w ogłoszeniu o zamówieniu lub w specyfikacji istotnych warunków zamówienia, oraz określił warunki takiej zmiany.

2. Zmiana umowy dokonana z naruszeniem przepisu ust. 1 podlega unieważnieniu.

3. W razie zaistnienia 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 30 dni od powzięcia wiadomości o tych okolicznościach.

4. W przypadku, o którym mowa w ust.3 Wykonawca może żądać wyłącznie wynagrodzenia należnego z tytułu wykonania części umowy.

§ 23. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową stosuje się przepisy Kodeksu cywilnego oraz w sprawach procesowych przepisy Kodeksu postępowania cywilnego.

§ 24. Ewentualne spory, powstałe na tle wykonania przedmiotu umowy strony poddają rozstrzygnięciu właściwym rzeczowo sądom powszechnym, a miejscowo ze względu na siedzibę Zamawiającego.

§ 25. Umowę sporządzono w dwóch egz.- 1 egz. dla Zamawiającego i 1 egz. dla Wykonawcy.

**ZAMAWIAJĄCY**

**WYKONAWCA**