

## UMOWA NR 18/ZWM-3/ZP/11

Niniejsza umowa została zawarta w dniu .....r. pomiędzy: Wspólnotą Mieszkaniową nieruchomości przy ul. **Jedności 38** 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 Zakładu Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej ;**
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 2004 r. 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 **wykonanie remontu dachu kamienicy mieszkalnej przy ul. Jedności 38 w Zielonej Górze** zwane dalej “przedmiotem umowy”

§ 2. Roboty będą wykonywane zgodnie z projektem budowlanym 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 03.12.2011 r. (znakPB.III.KK.4045-1012/10) oraz z dnia 28.07.2011 r. (znak PB.III.KK.4045-1012-1/10)**, 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 1994 r. 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 dotyczącej 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 .....złoty (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 zawinionych 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 200,00 zł 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 200,00 zł 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 nw. 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 uniemożliwiające 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.

**Z A M A W I A J Ą C Y**

**W Y K O N A W C A**