

**UMOWA**  
**Nr 1/DRB/PN-1/2012**

**NA ROBOTY BUDOWLANE**

zawarta w dniu ..... r. w Kolnie pomiędzy:

**"Zamawiającym"** - Wspólnotą Mieszkaniową przy ul. T. Kubraka 1 w Kolnie, posiadającą: **NIP 2910186876 , REGON 450682689**, reprezentowaną przez Zarząd Wspólnoty, w imieniu którego działają jego członkowie:

1. ...., zam. 18-500 Kolno, ul. ....,
2. ....zam. 18-500 Kolno, ul. ....,

a **„Wykonawcą”** firmą .....  
posiadającą NIP ....., REGON ....., reprezentowaną  
przez ....., została zawarta umowa następującej  
treści:

**I. Przedmiot umowy**

§ 1

Niniejsza umowa zostaje zawarta w rezultacie dokonania przez zamawiającego wyboru oferty Wykonawcy w przetargu nieograniczonym.

§ 2

1. Przedmiotem umowy jest wykonanie robót budowlanych związanych z remontem kominów, wymianą pokrycia dachowego wielorodzinnego budynku mieszkalnego Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. T. Kubraka 1 w Kolnie.
2. Wykonanie przedmiotu umowy nastąpi w systemie „pod klucz”, co oznacza wykonanie zadania inwestycyjnego określonego w pkt. 1 do całkowitego zakończenia inwestycji.
3. Zakres przedmiotu umowy obejmuje:
  - a) przebudowę kominów,
  - b) wymianę pokrycia dachowego płyt cementowo-azbestowych (ich utylizację) na blachodachówkę powlekaną, wymianę ołączenia, obróbek blacharskich, rynien i rur spustowych oraz docieplenie budynku,
  - c) docieplenie budynku,
  - d) dostawę materiałów budowlanych i urządzeń,
  - e) koszty dostaw mediów na plac budowy (woda, energia elektryczna, itp.)
  - f) pełną obsługę prawno-administracyjną,
  - g) ubezpieczenie budowy,
  - h) zabezpieczenie placu budowy od momentu przejęcia do odbioru końcowego.
4. Szczegółowy zakres przedmiotu umowy określa przedmiar robót, stanowiący załącznik nr 1 do Specyfikacji Istotnych Warunków Zamówienia oraz dokumentacja techniczna:
  - a) w zakresie przebudowy kominów i wymiany pokrycia dachowego – opracowana przez Zakład Projektowania i Usług Inwestycyjnych „CMC” Sprzedaż okien i drzwi PCV, 18-500 Kolno, ul. Sikorskiego 3/21,
  - b) w zakresie docieplenia budynku:
    - Projekt docieplenia wielorodzinnego budynku mieszkalnego,
    - Szczegółowe specyfikacje techniczne wykonania i odbioru robót,autorstwa Narodowej Agencji Poszanowania Energii S.A. w Warszawie Filii w Białymstoku.

§ 3

1. Wykonawca oświadcza, że przedmiot umowy zostanie wykonany zgodnie z:
  - obowiązującymi przepisami prawa i normami,
  - postanowieniami niniejszej umowy w zakresie określonym i zgodnym ze Specyfikacją istotnych warunków zamówienia oraz, że posiada uprawnienia wymagane obowiązującymi przepisami prawa do realizacji przedmiotu umowy.

2. Wykonawca zobowiązuje się zapewnić i dostarczyć materiały, urządzenia, usługi oraz podejmować czynności, które są niezbędne dla celów kompletności, wykonalności, bezpieczeństwa, terminowości, osiągnięcia gwarancyjnych wielkości i jakości oraz właściwej obsługi i eksploatacji przedmiotu zamówienia w ramach ceny ryczałtowej, wynikającej z jego oferty przetargowej.
3. Wykonawca zobowiązuje się na własny koszt uzyskać wszelkie opinie i uzgodnienia wymagane przepisami prawa.

#### § 4

Zamawiający zobowiązuje się przekazać Wykonawcy wszelkie posiadane dokumenty związane z realizacją inwestycji, a Wykonawca ponosi odpowiedzialność za prawidłowe wykonanie przedmiotu umowy oraz spełnienie wymogów technologicznych i wymogów techniczno-eksploatacyjnych w okresie gwarancji i rękojmi.

### A. Realizacja budowy

#### § 5

1. Wykonawca zobowiązany jest wykonać przedmiot umowy z materiałów własnych.
2. Materiały i urządzenia powinny odpowiadać co do jakości wymogom wyrobów dopuszczonych do obrotu i stosowania w budownictwie mieszkaniowym, określonymi w przepisach prawa budowlanego.
3. Wykonawca obowiązany jest dołączać w trakcie budowy certyfikaty, deklaracje, atesty lub certyfikat zgodności z Polską Normą lub aprobatą techniczną.

#### § 6

1. Wykonawca nie może wykonywać robót za pomocą podwykonawców.
2. Wykonawca koordynuje realizowane roboty oraz ponosi pełną odpowiedzialność za nie oraz za dostawy i montaż.

#### § 7

1. W terminie 7 dni od zaistnienia prawnych podstaw do rozpoczęcia realizacji inwestycji Zamawiający przekaze protokolarnie plac budowy.
2. Z chwilą protokolarnego przejęcia placu budowy Wykonawca ponosi odpowiedzialność za wszelkie szkody wyrządzone osobom trzecim podczas i w związku z wykonywaniem robót oraz za szkody powstałe w mieniu służącym realizacji inwestycji.
3. Na Wykonawcy ciąży obowiązek naprawienia szkody do pełnej wysokości.
4. Przed przystąpieniem do realizacji robót budowlano – montażowych Wykonawca powinien podjąć wszystkie niezbędne kroki, mające na celu zabezpieczenie instalacji i urządzeń podziemnych oraz nadziemnych przed ich uszkodzeniem w czasie realizacji robót. W przypadku jakiegokolwiek uszkodzenia instalacji Wykonawca powiadomi właściwe służby specjalistyczne w celu usunięcia awarii. Koszty z tym związane pokryje Wykonawca. Jeżeli uszkodzeniu ulegną instalacje i urządzenia podziemne nie wykazane na planach, usunięcie awarii nastąpi na koszt Zamawiającego.

#### § 8

Wykonawca w związku z przejęciem placu budowy zobowiązany jest w szczególności:

1. przejąć front robót i przygotować się do realizacji inwestycji, w tym:
  - a) wyposażyć zaplecze budowy w sprzęt i materiały niezbędne dla / lub podczas wykonywania robót,
  - b) wykonywać roboty tymczasowe, które mogą być potrzebne podczas wykonywania robót podstawowych,
  - c) zabezpieczyć na swój koszt niezbędne media (woda, energia elektryczna, itp.) oraz pokryć koszt ich poboru,
  - d) oznaczyć teren budowy i inne miejsca, na których mogą być prowadzone roboty,
  - e) zapewnić pełną ochronę i zabezpieczenie terenu budowy.
2. Utrzymać roboty w dobrym stanie. Z należytą troską i pilnością zapewnić wykwalifikowaną siłę

roboczą wraz z nadzorem, materiałami, urządzeniami i wszystkimi innymi rzeczami, zarówno o charakterze tymczasowym jak i finalnym, niezbędnymi do wykonania i utrzymania robót w stopniu, w jakim wymaga tego jakość robót.

3. przestrzegać przepisów prawa budowlanego, bezpieczeństwa i higieny pracy, bezpieczeństwa przeciwpożarowego oraz z zakresu ochrony środowiska.
4. Umożliwić wstęp na teren budowy pracownikom właściwych organów nadzorczych i kontrolujących, przedstawicielom zamawiającego oraz udzielać im danych i informacji wymaganych przepisami oraz wynikającymi z niniejszej umowy.
5. Po zakończeniu robót uporządkować plac budowy i przekazać go Zamawiającemu w terminie ustalonym na końcowy odbiór.
6. Zawiadamiać Zamawiającego o wykonaniu robót zanikających lub ulegających zakryciu, zgłaszać konieczność wykonania robót dodatkowych.
7. Prowadzić prace budowlane w sposób nie zakłócający funkcjonowania życia mieszkańcom budynku.

#### § 9

1. Wykonawca ustanowi kierownika robót w osobie: ....., posiadającym uprawnienie nr ....., wydane przez ..... w dniu ....., nr telefonu ....., kom. ....
2. Zamawiający ustanawia inspektora nadzoru inwestorskiego, w osobie ....., posiadającego uprawnienia budowlane ....., zam. ...., nr telefonu .....

### B. Roboty zanikające

#### § 10

1. Kierownik robót wpisuje do dziennika budowy termin wykonania robót zanikających oraz robót ulegających zakryciu z wyprzedzeniem umożliwiającym ich sprawdzenie przez działającego w imieniu Zamawiającego Inspektora Nadzoru. Przystąpienie do sprawdzenia powinno nastąpić nie później niż w ciągu 3 dni roboczych od dokonania potwierdzenia wpisu w dzienniku budowy przez Inspektora Nadzoru.
2. Wykonanie robót, o których mowa w ust. 1 stwierdza się wpisem do dziennika budowy lub protokołarnie, jeżeli wymagają tego warunki techniczne wykonania i odbioru robót lub inne przepisy techniczno-budowlane.
3. Czynnościom określonym w ust. 1 i 2 podlegają również roboty konstrukcyjno-montażowe, jeżeli warunki techniczne wykonania i odbioru przewidują ich odbiór techniczny (międzyoperacyjny).
4. W przypadku niedopełnienia przez Wykonawcę obowiązków określonych w postanowieniach niniejszego paragrafu Wykonawca zobowiązany jest na żądanie Inspektora Nadzoru odkryć roboty lub wykonać otwory niezbędne do zbadania robót a następnie przywrócić do stanu poprzedniego na własny koszt.

### C. Odbiór

#### § 11

1. Odbiór końcowy zostanie przeprowadzony po zakończeniu robót. Wykonawca poinformuje Zamawiającego o osiągnięciu gotowości do odbioru odpowiednim wpisem do dziennika budowy. W ciągu 7 dni upoważnieni przedstawiciele Zamawiającego i Wykonawcy uzgodnią wspólnie termin odbioru końcowego przedmiotu umowy.
2. Do obowiązków wykonawcy należy skompletowanie i przedstawienie Zamawiającemu dokumentów pozwalających na ocenę prawidłowego wykonania przedmiotu odbioru. Kierownik robót reprezentujący Wykonawcę w dniu zgłoszenia do odbioru inwestycji przedłoży Inspektorowi Nadzoru, reprezentującemu Zamawiającego:
  - a) Dziennik budowy,
  - b) aprobaty techniczne,
  - c) atesty i certyfikaty jakości,

- d) deklaracje zgodności z PN,
- e) protokoły robót, w tym zanikających lub ulegających zakryciu,
- f) atesty materiałów i wyrobów zastosowanych w realizacji inwestycji – zgodnie z warunkami technicznymi wykonania robót budowlanych
- g) inne dokumenty obowiązujące w dniu odbioru.

#### § 12

1. Strony ustalają, że będą sporządzone protokoły z czynności:
  - odbioru dokumentacji budowlanej, zakończenia robót budowlano-montażowych, przystąpienia do użytkowania,
  - końcowego odbioru przedmiotu umowy.
2. Odmowa podpisania protokołu przez któregośkolwiek z uczestników odbioru będzie odnotowana w protokole.

#### § 13

Po dokonaniu odbioru obowiązek ochrony obiektu i jego właściwego zabezpieczenia przechodzi na Zamawiającego.

### **D. Termin realizacji**

#### § 14

1. Termin zakończenia robót budowlano-montażowych wraz z oddaniem do użytku obiektu ustala się na 15 września 2012 r.

## **II. Rękojmia i gwarancja**

### **A. Odpowiedzialność z tytułu rękojmi**

#### § 15

1. Wykonawca jest odpowiedzialny względem Zamawiającego za wady zmniejszające wartość przedmiotu umowy. Taka sama odpowiedzialność obciąża Wykonawcę w przypadku, gdy w przedmiocie umowy wystąpią wady powodujące ograniczenie w realizacji celów, dla których przedmiot umowy miał być przeznaczony.
2. Wykonawca jest odpowiedzialny z tytułu rękojmi za wady fizyczne przedmiotu umowy istniejące w czasie dokonywania odbioru, za wady powstałe po odbiorze, lecz z przyczyn tkwiących w przedmiocie umowy w chwili odbioru.

### **B. Uprawnienia z tytułu rękojmi**

#### § 16

1. W razie stwierdzenia w toku czynności odbioru lub w okresie rękojmi wad nie nadających się do sunięcia Zamawiający może:
  - a) jeżeli wady nie uniemożliwiają użytkowania przedmiotu umowy zgodnie z jego przeznaczeniem – obniżyć wynagrodzenie za ten przedmiot odpowiednio do utraconej wartości użytkowej i technicznej,
  - b) jeżeli wady uniemożliwiają użytkowanie przedmiotu umowy zgodnie z jego przeznaczeniem – odstąpić od umowy lub żądać zwrotu zapłaconego wynagrodzenia i naprawienia szkody.
2. W razie odebrania przedmiotu umowy z zastrzeżeniem co do stwierdzonych przy odbiorze wad nadających się do usunięcia lub stwierdzenia takich wad w okresie rękojmi, Zamawiający może:
  - a) żądać usunięcia wad, wyznaczając Wykonawcy odpowiedni termin, a w przypadku jego niedotrzymania usunąć wady na koszt i ryzyko Wykonawcy,
  - b) obniżyć wynagrodzenie Wykonawcy odpowiednio do utraconej wartości.

3. W przypadku wykrycia wad w okresie rękojmi i skorzystania przez Zamawiającego z uprawnienia do obniżenia wynagrodzenia, zostanie to zrealizowane w pierwszym rzędzie poprzez potrącenie z zabezpieczenia należytego wykonania umowy.
4. Jeżeli kwoty uzyskane wg ust. 3 nie będą wystarczające to Zamawiający wezwie Wykonawcę do zapłaty, która winna być dokonana nie później niż 14 dni od otrzymania wezwania.

#### § 17

1. O wykryciu wady Zamawiający jest zobowiązany zawiadomić Wykonawcę w terminie 3 dni roboczych od daty jej ujawnienia.
2. Istnienie wady powinno być potwierdzone protokołem. O dacie i miejscu oględzin, mających na celu określenie rodzaju i rozmiaru wad Zamawiający zawiadomi Wykonawcę pisemnie na 7 dni przed dokonaniem wspólnych oględzin. Zamawiający wyznaczy termin na usunięcie wad, uwzględniając możliwości techniczno-organizacyjne Wykonawcy, przy czym termin ten nie może być dłuższy niż 21 dni.
3. Jeżeli zamawiający stwierdzi wady robót w toku ich wykonywania, może wezwać Wykonawcę do usunięcia tych wad oraz przyczyn powodujących ich powstanie, wyznaczając w tym celu odpowiedni termin.
4. Koszt usunięcia wad oraz skutki opóźnienia terminu zakończenia wykonania umowy obciążają Wykonawcę.
5. Strony mogą uzgodnić, że wady usunie Zamawiający na koszt i ryzyko Wykonawcy.
6. Usunięcie wad winno być potwierdzone protokołem.
7. Wykonawca nie może odmówić usunięcia wad bez względu na wysokość związanych z tym kosztów. Jeżeli koszt usunięcia wad byłby nie proporcjonalny do efektów uzyskanych w następstwie usunięcia wad, uważa się, że wady nie nadają się do usunięcia. W takim przypadku stosuje się postanowienia § 16.

### B. Wygaśnięcie uprawnień z tytułu rękojmi

#### § 18

1. Uprawnienia z tytułu rękojmi za wady fizyczne wygasają po upływie 36 m-cy.
2. Bieg terminu, po upływie którego wygasają uprawnienia z rękojmi rozpoczyna się w stosunku do Wykonawcy od daty przekazania przedmiotu umowy do eksploatacji.
3. Zamawiający może dochodzić roszczeń z tytułu rękojmi za wady, także po upływie terminów, o których mowa w ust. 1, jeżeli reklamował wadę przed upływem tych terminów.

### C. Gwarancja

#### § 19

1. Wykonawca udziela gwarancji na 60 m-cy od daty odbioru końcowego robót.
2. Terminy gwarancji liczone są od dnia przekazania przedmiotu umowy do eksploatacji.

#### § 20

1. Warunki wykonywania uprawnień z tytułu gwarancji:
  - a) wszelkie udokumentowane koszty związane ze zobowiązaniami gwarancyjnymi pokrywa w całości Wykonawca,
  - b) sposób usunięcia wad winien być ustalony w drodze porozumienia, w terminie jednego tygodnia od daty zgłoszenia reklamacji. Z dokonanych uzgodnień sporządza się protokół,
  - c) jeżeli w ustalonym terminie Wykonawca nie usunie wad Zamawiający ma prawo ich usunięcia przez zlecenie innemu wykonawcy, obciążając każdorazowo Wykonawcę kosztami ich usunięcia,
2. W przypadku określonym w ust. 1 litery c, termin gwarancji biegnie na nowo dla elementów podlegających naprawie, a w przypadku usuwania usterek ulega przedłużeniu o czas usunięcia usterek.

### **III. Rozliczenia**

#### **A. Wynagrodzenie Wykonawcy**

##### **§ 21**

1. Zgodnie z SIWZ oraz ofertą Wykonawcy wybraną w trybie przetargu, obowiązującą formą wynagrodzenia jest wynagrodzenie ryczałtowe.
2. Wynagrodzenie, o którym stanowi się w ust. 1 za wykonanie przedmiotu umowy, określonego w § 2 niniejszej umowy, zgodnie z ofertą przetargową Wykonawcy wynosi brutto z 8 % podatkiem VAT ..... zł (słownie zł: .....).
3. Wartość wynagrodzenia nie będzie wzrastała przez okres realizacji przedmiotu umowy.
4. Wynagrodzenie za ewentualne roboty dodatkowe, których nie można było przewidzieć w dniu zawarcia umowy i roboty zamienne, zlecone przez Zamawiającego strony ustalą odrębnym porozumieniem.
5. Wartość robot dodatkowych, o których mowa w ust. 4, nie mogą przekroczyć 20 % wartości przedmiotu zamówienia.

##### **§ 22**

Zamawiający zastrzega sobie prawo zmniejszenia zakresu rzeczowego robót oraz stosownego zmniejszenia kwoty ryczałtowej w wysokości relatywnej do wprowadzonych zmian na podstawie projektu budowlanego i kosztorysu ofertowego Wykonawcy.

#### **B. Faktury**

##### **§ 23**

Rozliczenie za realizację przedmiotu umowy odbędzie się na podstawie faktury końcowej, wystawionej przez Wykonawcę nie później niż w ciągu 14 dni od daty odbioru końcowego.

##### **§ 24**

1. Realizacja faktury przez Zamawiającego nastąpi w terminie 30 dni od daty przedłożenia zaakceptowanych przez przedstawicieli Zamawiającego dokumentów rozliczeniowych przelewem na rachunek bankowy Wykonawcy nr ..... w Banku ....., za datę dokonania zapłaty uważa się datę obciążenia rachunku Zamawiającego.

### **IV. Zabezpieczenie należytego wykonania przedmiotu umowy**

##### **§ 25**

1. Wykonawca wnosi zabezpieczenie należytego wykonania przedmiotu umowy w wysokości 5 % wartości wynagrodzenia umownego za przedmiot umowy tj. w wysokości ..... zł w formie .....
2. Zabezpieczenie należytego wykonania przedmiotu umowy zostanie zwolnione na pisemny wniosek Wykonawcy:
  - a) 70 % w terminie 30 dni od dnia wykonania zamówienia i uznania przez Zamawiającego za należyte wykonane,
  - b) 10 % w terminie 15 dni po upływie okresu rękojmi za wady;
  - c) 20 % w terminie 15 dni po upływie gwarancji.
3. Jeżeli w toku realizacji przedmiotu umowy wartość umowy ulegnie zmianie, to zmianie ulegnie również kwota zabezpieczenia.

### **V. Odszkodowania, odstąpienie od umowy**

#### **A. Kary umowne**

##### **§ 26**

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

1. Wykonawca zapłaci Zamawiającemu kary umowne:
  - a) za opóźnienie w ukończeniu przedmiotu umowy 0,5 % wynagrodzenia Wykonawcy za każdy dzień zwłoki,
  - b) za zwłokę w usunięciu wad stwierdzonych przy odbiorze lub w okresie rękojmi za wady 0,1 % wynagrodzenia ryczałtowego za każdy dzień liczony od dnia oznaczonego na usunięcie wad.
  - c) za odstąpienie od umowy bez ważnej przyczyny albo odstąpienie od umowy przez Zamawiającego z przyczyn leżących po stronie Wykonawcy w wysokości 40 % wynagrodzenia ryczałtowego Wykonawcy.
2. Zamawiający zapłaci Wykonawcy kary umowne za zwłokę w przekazaniu placu budowy lub jego części z winy Zamawiającego w wysokości 0,1 % wynagrodzenia ryczałtowego za wykonanie robót, które będą realizowane ze zwłoką, za każdy dzień zwłoki.

#### § 27

Jeżeli kara umowna nie pokrywa poniesionej szkody Zamawiający może dochodzić odszkodowania uzupełniającego.

### **B. Odstąpienie od umowy**

#### § 28

Każda ze stron może odstąpić od umowy w przypadkach określonych w przepisach Kodeksu cywilnego.

### **VI. Ubezpieczenie**

#### § 29

Wykonawca ponosi odpowiedzialność za realizowaną przez niego inwestycję od chwili przejęcia placu budowy aż do dnia odbioru końcowego robót.

#### § 30

1. Celem wyłączenia odpowiedzialności materialnej Zamawiającego lub Wykonawcy z tytułu strat powstałych w związku z zaistnieniem zdarzeń losowych i odpowiedzialności cywilnej w czasie realizacji robót Wykonawca zobowiązany jest do zawarcia odpowiednich umów ubezpieczenia.
2. Ubezpieczeniu w zakresie utraty i uszkodzenia z tytułu wszelkich ryzyk podlegają w szczególności:
  - a) roboty objęte umową, materiały przeznaczone do wbudowania – do pełnego kosztu odtworzenia,
  - b) urządzenia i sprzęt Wykonawcy na placu budowy,
  - c) dokumenty bez względu na rodzaj nośnika, na jakim zostały utrwalone.
3. Wykonawca obowiązany jest do zawarcia umów ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej następstw nieszczęśliwych wypadków, dotyczące pracowników i osób trzecich, powstałych w związku z prowadzonymi robotami, w tym także z ruchem pojazdów.

#### § 31

Koszty ubezpieczenia ponosi Wykonawca.

#### § 32

Wszelkie kwoty nie pokryte ubezpieczeniem lub nie odzyskane od instytucji ubezpieczającej będą obciążały Wykonawcę.

### **VII. Postanowienia końcowe**

#### § 33

1. Ilekroć w niniejszej umowie stanowi się o Zamawiającym, należy przez to rozumieć Wspólnotę

Mieszkaniową, oraz inne osoby, działające na rzecz i w imieniu Zamawiającego na podstawie właściwych pełnomocnictw.

2. Wszelkie oświadczenia, uzgodnienia, itp. wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

#### § 34

Wykonawca zobowiązany jest do zachowania tajemnicy w sprawach dotyczących wykonania przedmiotu umowy i w samej sprawie umowy wobec osób trzecich, nie biorących udziału bezpośredniego lub pośredniego w realizacji inwestycji.

#### § 35

1. W razie powstania sporu na tle wykonania niniejszej umowy o wykonanie przedmiotu umowy w sprawie zamówienia publicznego, strony zobowiązane są przede wszystkim do wyczerpania drogi postępowania reklamacyjnego na drodze ugodowej.
2. Właściwym dla rozpoznania sporów, wynikłych na tle realizacji niniejszej umowy, jest sąd właściwy dla Zamawiającego.

#### § 36

W sprawach nie uregulowanych niniejszą umową stosuje się przepisy Kodeksu cywilnego, ustawy Prawo zamówień publicznych, oraz w sprawach procesowych przepisy Kodeksu postępowania cywilnego.

#### § 37

Zmiana postanowień zawartej umowy może nastąpić wyłącznie za zgodą obu stron, wyrażoną na piśmie pod rygorem nieważności.

#### § 38

Umowę niniejszą sporządzono w 2 egzemplarzach, po 1 dla każdej ze stron.

Na tym umowę zakończono i podpisano:

ZAMAWIAJĄCY:

WYKONAWCA:

1. ....

.....

2. ....