

Załącznik nr 3

Wzór umowy nr

Umowa zawarta w dniu

pomiędzy

Wspólnotą Mieszkaniową „Sobieskiego 328” Wejherowie (NIP: 588-241-01-67)
 zwaną w treści umowy „Zamawiającym”, w imieniu której działa:

.....
 – Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej

a

.....
 Zwaną w dalszej części umowy „Wykonawcą”

Strony wspólnie ustalają:

§1. Przedmiot umowy

1. Zamawiający zleca, a Wykonawca zobowiązuje się wykonać zamówienie p.n.:
„Remont i kolorystyka elewacji, remont dachu i klatki schodowej wraz z zagospodarowaniem podwórza zgodnie z projektem i programem prac konserwatorskich budynku mieszkalnego wielorodzinnego zlokalizowanego przy ulicy Sobieskiego 328 w Wejherowie, znajdującego się na terenie układu urbanistyczno-krajobrazowego miasta Wejherowa, wpisanego do rejestru zabytków województwa pomorskiego pod numerem 957, dawny numer rejestru 818, decyzją Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Gdańsku z dnia 26.02.1979 r., zmienioną decyzją Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego z dnia 04.10.2011r. oraz wpisanego do Gminnej Ewidencji Zabytków Wejherowa”.
2. Prace będą wykonywane na czynnym obiekcie i wymagają szczególnej ostrożności z uwagi na przebywanie w budynku osób, jak i w jego najbliższym otoczeniu.
3. Integralną część umowy stanowią:
 - Zapytanie ofertowe
 - Szczegółowy opis przedmiotu zamówienia wraz z załącznikami
 - Oferta Wykonawcy wraz z kosztorysem ofertowym
4. Zamówienie jest współfinansowane ze środków Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego w ramach Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Pomorskiego na lata 2014 – 2020, w ramach projektu „Rewitalizacja Śródmieścia Wejherowa”.

§2. Obowiązki Zamawiającego

1. Zamawiający oświadcza, że posiada prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane umożliwiające wykonanie Przedmiotu umowy.
2. Zamawiający zobowiązany jest do:
 - a) Protokolarnego przekazania Wykonawcy placu budowy.
 - b) Wskazania Wykonawcy w protokole przekazania placu budowy miejsca na zagospodarowanie zaplecza budowy, przy czym strony zgodnie postanawiają, że wszelką odpowiedzialność za ewentualne szkody powstałe w wyniku i przy okazji składowania i przechowywania materiałów ponosi Wykonawca.
 - c) Udostępnienia Wykonawcy dostępu do wody i energii elektrycznej niezbędnych do prowadzenia robót.
3. Zamawiający przekaże plac budowy w drodze pisemnego protokołu, który podpisany zostanie przez obie strony, w dniu podpisania umowy.
4. Zamawiający oświadcza, a Wykonawca przyjmuje do aprobowanej wiadomości, że na placu budowy znajduje się przyłącze energii elektrycznej. Koszty zużytej energii na potrzeby realizacji prac objętych niniejszą umową ponosi Zamawiający.
5. Zamawiający oświadcza, że dopuszcza możliwość udziału podwykonawcy w realizacji Zamówienia.

§3. Obowiązki Wykonawcy

1. Wykonawca zobowiązuje się do:
 - a) Przygotowania administracyjno-prawnego (zgłoszenie rozpoczęcia i zakończenia robót w Powiatowym Inspektoracie Nadzoru Budowlanego).
 - b) Wykonania Przedmiotu umowy zgodnie z zasadami wiedzy technicznej i sztuką budowlaną, warunkami technicznymi wykonania i odbioru robót, obowiązującymi przepisami i normami przy dołożeniu należytej staranności
 - c) Wykonania Przedmiotu umowy z materiałów przez siebie zakupionych, przy użyciu własnych narzędzi i maszyn dostarczonych na swój koszt, potrzebnych do realizacji, przy czym Wykonawca zobowiązany jest do zapewnienia zachowania wszelkich przewidzianych prawem standardów bezpieczeństwa dla używanych przez siebie maszyn i narzędzi. Zamawiający ma prawo sprawdzenia jakości materiałów używanych przez Wykonawcę do wykonania niniejszej umowy.
 - d) Przestrzegania przepisów Prawa Budowlanego oraz BHP i p.poż. w okresie realizacji robót.
 - e) Utrzymania terenu robót w należyтым, bezpiecznym i estetycznym stanie i usuwanie na bieżąco zbędnych materiałów, odpadów i śmieci.
 - f) Zabezpieczenia bezpiecznych dojazdów oraz dojazdów do budynku, w którym będą wykonywane prace objęte niniejszą umową.
 - g) Zorganizowania na własny koszt zaplecza budowy.
 - h) Zabezpieczenia placu robót przed dostępem osób niepożądanych.
 - i) Zatrudnienia kierownika budowy oraz konserwatora zabytków, którzy wylegitymują się stosownymi uprawnieniami, a także pozostałych pracowników posiadających odpowiednie kwalifikacje.



- j) Realizacji prac z materiałów dopuszczonych do obrotu i stosowania w budownictwie, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa polskiego, w szczególności z Ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 r. o wyrobach budowlanych (Dz.U. 2004 nr 92 poz. 881 z późniejszymi zmianami), posiadających odpowiednie aprobaty, certyfikaty i atesty upoważnionych instytucji
 - k) Zgłoszenia Przedmiotu umowy do odbioru, uczestnictwa w czynnościach odbioru i zapewnienia usunięcia stwierdzonych wad.
 - l) Ścisłej współpracy z Zamawiającym w procesie realizacji Przedmiotu umowy i spełnienia wszelkich wymogów procesu inwestycyjnego określonego przepisami prawa budowlanego, realizowania Przedmiotu umowy pod nadzorem inwestorskim określonym w §14 ust. 2. niniejszej umowy.
2. Wykonawca zapoznał się z placem budowy, budynkiem i nie wnosi żadnych uwag.
 3. Od chwili przekazania placu budowy do czasu końcowego odbioru Przedmiotu umowy Wykonawca ponosi odpowiedzialność cywilną za szkody wynikłe na tym terenie, na którym wykonywane będą roboty objęte niniejszą umową.
Wykonawca oświadcza, że posiada aktualną polisę OC nr na kwotę (nie mniej niż 100.000,00PLN) wystawioną przez, której kserokopia stanowi Załącznik do niniejszej umowy.
 4. Wykonawca jest odpowiedzialny przed Strażą Miejską lub innymi właściwymi służbami, za ewentualne naruszenie przepisów porządkowych wynikłe lub związane z prowadzonymi przez siebie robotami objętymi niniejszą umową.

§4.Podwykonawcy

1. Wykonawca zgodnie z ofertą zleca następujące części zamówienia podwykonawcom */jeżeli nie dotyczy wprowadzony zostanie zapis „- nie dotyczy”/*
2. 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 jego pracowników w takim samym stopniu, jakby to były działania, uchybienia lub zaniedbania jego własnych pracowników.
3. Do zawarcia umowy o roboty budowlane przez wykonawcę z podwykonawcą wymagana jest zgoda zamawiającego.
4. Jeżeli zamawiający w terminie 7 dni od przedstawienia mu przez wykonawcę umowy z podwykonawcą lub jej projektu, wraz z częścią dokumentacji dotyczącą wykonania robót określonych w umowie lub projekcie, nie zgłosi na piśmie sprzeciwu lub zastrzeżeń, uważa się, że wyraził zgodę na zawarcie umowy.
5. Do zawarcia umowy przez podwykonawcę z dalszym podwykonawcą wymagana jest zgoda zamawiającego i wykonawcy. Ustalenia ust. 4 stosuje się odpowiednio.

6. Umowy, o których mowa w ust. 3, 4, 5 powinny być dokonane w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
7. Zawierający umowę z podwykonawcą wykonawca oraz zamawiający ponoszą solidarną odpowiedzialność za zapłatę wynagrodzenia za roboty budowlane wykonane przez podwykonawcę.
8. Odmienne postanowienia umów, o których mowa powyżej, są nieważne.
9. Zamawiający nie wyrazi zgody na zawarcie umowy z podwykonawcą, której treść będzie sprzeczna z treścią umowy zawartej z wykonawcą.
10. W przypadku zawarcia umowy wykonawcy z podwykonawcą zmiany lub zatrudnienie nowego podwykonawcy, zmiany warunków umowy z podwykonawcą bez zgody zamawiającego oraz w przypadku nieuwzględnienia sprzeciwu lub zastrzeżeń do umowy zgłoszonych przez zamawiającego zgodnie z ustaleniami ust. 4, zamawiający jest zwolniony z odpowiedzialności określonej w ust. 7.
11. W sytuacji określonej w ust. 10 zamawiającemu przysługują uprawnienia w postaci: wstrzymania płatności należności z tytułu realizacji umowy przez wykonawcę do czasu dostosowania warunków umów do ustaleń określonych w ust. 9 oraz kary umowne.
12. Wykonawca zobowiązany jest do złożenia w terminie do 10 dni od wystawienia faktury zamawiającemu pisemnego potwierdzenia przez podwykonawcę, którego wiarygodność jest częścią składową wystawionej faktury o dokonaniu zapłaty na rzecz tego podwykonawcy. Potwierdzenie powinno zawierać zestawienie kwot, które były należne podwykonawcy z tej faktury. W przypadku faktury końcowej potwierdzenie winno być dołączone do protokołu końcowego odbioru robót. Za dokonanie zapłaty przyjmuje się datę uznania rachunku podwykonawcy.
13. W przypadku niedostarczenia potwierdzenia, o którym mowa w ust. 12, Zamawiający zatrzyma należności wykonawcy, kwotę w wysokości równej należności podwykonawcy, do czasu otrzymania tego potwierdzenia.
14. Ustalenia ust. 12 i 13 stosuje się odpowiednio do umów podwykonawców z kolejnymi podwykonawcami.
15. Wykonawcy nie przysługuje prawo do przedłużenia terminu wykonania przedmiotu umowy powołując się na okoliczność wstrzymania płatności należności przez zamawiającego z powodów określonych w ust. 11, 13 i 14.
16. Niezastosowanie się wykonawcy do wymogów wynikających z zapisów ust. 10, 12 i 14 upoważnia Zamawiającego do podjęcia wszelkich niezbędnych kroków w celu wyegzekwowania od wykonawcy i wszystkich podwykonawców ustaleń niniejszego Rozdziału, aż do odstąpienia od umowy z wykonawcą z winy wykonawcy włącznie.

§5. Termin realizacji Umowy

1. Termin rozpoczęcia robót będących Przedmiotem umowy ustala się w czasie do 7 dni od dnia zawarcia umowy, tj.
2. Termin zakończenia robót będących Przedmiotem umowy: 12 tygodni od dnia rozpoczęcia robót, tj.

§6. Rozliczenie i płatności

1. Za prawidłowe i zgodne z niniejszą umową wykonanie jej Przedmiotu, określonego w §1, Zamawiający zapłaci wynagrodzenie ryczałtowe w wysokości zł brutto (słownie:).
2. Wynagrodzenie będzie płatne na konto Wykonawcy określone na podstawie faktury po wykonaniu Przedmiotu umowy i przyjęciu przez Zamawiającego Przedmiotu umowy protokołem odbioru końcowego bez zastrzeżeń.
3. Termin płatności za fakturę VAT wynosi 21 dni od dnia otrzymania prawidłowo wystawionej faktury przez Zamawiającego.
4. Za termin zapłaty przyjmuje się dzień dokonania przelewu przez Zamawiającego.
5. Wysokość wynagrodzenia Wykonawcy wyszczególniona w ust. 1 obejmuje wszelkie koszty związane z wykonaniem Przedmiotu umowy oraz podatki i opłaty.

§7. Odbiór robót

1. Wykonawca zobowiązany jest do pisemnego zawiadomienia Zamawiającego o wykonaniu Przedmiotu zamówienia i o osiągnięciu gotowości do odbioru.
2. Zawiadomienie o wykonaniu przedmiotu zamówienia i o osiągnięciu gotowości do odbioru, wymaga uzyskania potwierdzenia przez Inspektora Nadzoru robót budowlanych.
3. Odbiór robót nastąpi w terminie do 10 dni od dnia potwierdzenia przez Inspektora Nadzoru osiągnięcia stanu gotowości do odbioru.
4. O ile Inspektor Nadzoru potwierdzi osiągnięcie stanu gotowości do odbioru, to datę wpłynięcia do Zamawiającego zawiadomienia o wykonaniu Przedmiotu zamówienia i o osiągnięciu gotowości do odbioru, uważa się za faktyczną datę zakończenia robót.
5. Wykonawca zobowiązany jest przedstawić aprobaty techniczne oraz świadectwa zgodności materiałów użytych do wykonania przedmiotu umowy jako załączniki do zawiadomienia o wykonaniu przedmiotu umowy i o osiągnięciu gotowości do odbioru.
6. Nieuzyskanie przez Wykonawcę potwierdzenia Inspektora Nadzoru o osiągnięciu gotowości do odbioru traktuje się jako brak dokonania zawiadomienia o którym mowa w ust.1.
7. Strony postanawiają, że z czynności odbioru będzie spisany protokół zawierający wszelkie ustalenia dokonane w toku odbioru, jak też terminy wyznaczone na usunięcie ewentualnie stwierdzonych przy odbiorze wad.

§8. Zabezpieczenie należytego wykonania robót

1. Wykonawca wnosi zabezpieczenie należytego wykonania robót w wysokości 10% z kwoty brutto wynagrodzenia tj.zł (słownie:).
2. Zabezpieczenie musi być wniesione najpóźniej w dniu podpisania umowy w pełnej wysokości, czyli w kwocie stanowiącej równowartość 10% ceny oferty brutto.

3. W przypadku nienależytego wykonania zamówienia, zabezpieczenie wraz z odsetkami staje się własnością Zamawiającego i będzie wykorzystane do zgodnego z umową wykonania robót i do pokrycia roszczeń z tytułu rękojmi za wykonane roboty.
4. W przypadku należytego wykonania robót Strony postanawiają, że:
 - a) 30% wniesionego zabezpieczenia tj. kwota, zostanie zwrócona lub zwolniona nie później niż w 15 dniu po upływie okresu na jaki udzielono gwarancji jakości.
 - b) 70% wniesionego zabezpieczenia tj. kwota, zostanie zwrócona lub zwolniona w terminie 30 dni po protokolarnym stwierdzeniu usunięcia wad stwierdzonych przy odbiorze końcowym.

§9. Kary umowne

1. Wykonawca zapłaci Zamawiającemu kary umowne:
 - a) Za odstąpienie od umowy lub jej rozwiązanie przez Zamawiającego z przyczyn, za które ponosi odpowiedzialność Wykonawca zamówienia – w wysokości 5 % wynagrodzenia brutto za realizację Przedmiotu umowy.
 - b) Za zawinione przez Wykonawcę niedotrzymanie terminów umowy ustala się karę umowną w wysokości 0,1% wynagrodzenia brutto ustalonego
 - c) w umowie za każdy dzień zwłoki.
 - d) Za zwłokę w usunięciu wad stwierdzonych przy odbiorze lub stwierdzonych w okresie gwarancji w wysokości 0,2% całości wynagrodzenia brutto za każdy dzień zwłoki liczonej od dnia wyznaczonego na usunięcie wad.
2. Zamawiający zapłaci Wykonawcy kary umowne:
 - a) Za odstąpienie od umowy lub jej rozwiązanie z przyczyn leżących po stronie Zamawiającego 5% wynagrodzenia brutto za realizację Przedmiotu umowy.
3. Obowiązek zapłaty kary umownej nie wyłącza możliwości dochodzenia odszkodowania w pełnej wysokości.

§10. Gwarancja

1. Na podstawie niniejszej umowy Wykonawca udziela Zamawiającemu pełnej gwarancji na wykonane prace będące przedmiotem niniejszej umowy.
2. Okres gwarancji ustala się na lat.
3. Termin gwarancji rozpoczyna się z dniem odbioru końcowego Przedmiotu umowy.
4. Wykonawca zobowiązuje się do usunięcia na własny koszt wad i usterek stwierdzonych w okresie gwarancji w sposób niezakłócający użytkowania budynku przez Zamawiającego w terminie do 30 dni.
5. Zamawiający może usunąć w zastępstwie Wykonawcy i na jego koszt wady nie usunięte w wyznaczonym terminie po uprzednim zawiadomieniu Wykonawcy.
6. Wykonawca jest zobowiązany poinformować Zamawiającego o każdej zmianie adresu, nr. tel., adresu e-mail, na które będą zgłaszane wady i usterki. W przypadku niespełnienia ww. obowiązku zgłoszenie dokonane w jednym z ww. sposobów uważa się za skuteczne wobec Wykonawcy.

7. Wykonawca zobowiązany jest do poinformowania Zamawiającego, w przypadku ogłoszenia jego upadłości bądź likwidacji, kto przejmie jego zobowiązania gwarancyjne.
8. Zamawiający zastrzega sobie prawo korzystania z uprawnień z tytułu rękojmi niezależnie od uprawnień wynikających z gwarancji.

§11. Kompensata płatności

1. Zamawiający ma prawo do potrącenia wszelkich określonych kar w umowie, kosztów związanych z zastępczym wykonaniem prac i innych, o których mowa w umowie z wynagrodzenia Wykonawcy.

§12. Zmiany w umowie

1. Nie jest możliwe dokonywanie istotnych zmian postanowień zawartej umowy w stosunku do treści oferty, na podstawie której dokonano wyboru Wykonawcy, chyba że:
 - a) zmiany prowadzą do wydłużenia terminu wykonywania przedmiotu zamówienia w przypadku gdy:
 - zaistniały zdarzenia losowe, tj. wystąpiły niekorzystne warunki atmosferyczne np. intensywne opady deszczu, śniegu lub inne anomalie pogodowe uniemożliwiające wykonywanie robót budowlanych objętych niniejszą umową – o ilość dni w których wykonywanie prac było niemożliwe
 - stwierdzono braki lub błędy projektowe – o ilość dni koniecznych na uzupełnienie braków lub błędów
 - b) zmiany dotyczą realizacji dodatkowych dostaw, usług lub robót budowlanych od dotychczasowego Wykonawcy, nieobjętych zamówieniem podstawowym, o ile stały się niezbędne i zostały spełnione łącznie warunki:
 - zmiana Wykonawcy nie może zostać dokonana z powodów ekonomicznych lub technicznych, w szczególności dotyczących zamienności lub interoperacyjności sprzętu, usług lub instalacji, zamówionych w ramach zamówienia podstawowego,
 - zmiana Wykonawcy spowodowałaby istotną niedogodność lub znaczne zwiększenie kosztów dla Zamawiającego,
 - wartość każdej kolejnej zmiany nie przekracza 50 % wartości zamówienia określonej pierwotnie w umowie,
 - c) zmiana nie prowadzi do zmiany charakteru umowy i zostały spełnione łącznie warunki:
 - konieczność zmiany umowy spowodowana jest okolicznościami, których Zamawiający, działając z należytą starannością, nie mógł przewidzieć,
 - wartość zmiany nie przekracza 50 % wartości zamówienia określonej pierwotnie w umowie,
 - d) zmiana nie prowadzi do zmiany charakteru umowy a łączna wartość zmian jest mniejsza niż 5 225 000 euro w przypadku zamówień na roboty budowlane, i jednocześnie jest mniejsza od 15 % wartości zamówienia określonej pierwotnie w umowie.
2. Wykonawcę, któremu Zamawiający udzielił zamówienia, ma zastąpić nowy Wykonawca:

- a) w wyniku połączenia, podziału, przekształcenia, upadłości, restrukturyzacji lub nabycia dotychczasowego wykonawcy lub jego przedsiębiorstwa, o ile nowy wykonawca spełnia warunki udziału w postępowaniu, nie zachodzą wobec niego przesłanki wykluczenia oraz nie pociąga to za sobą istotnych zmian umowy.
3. Zamawiający dopuszcza możliwość wprowadzenia zmian w terminach płatności za umowę, w przypadku zmiany terminów dofinansowania projektu, tj. opóźnień w przekazaniu środków finansowych na realizację zamówienia przez Partnera Wiodącego. Zamawiający zobowiązuje się do wypłacenia należności wynikającej z niniejszej umowy niezwłocznie po otrzymaniu środków na realizację projektu.

§13. Odstąpienie od umowy

1. Strony postanawiają, że oprócz przypadków wymienionych w Kodeksie Cywilnym przysługuje im prawo odstąpienia od umowy w następujących przypadkach:
 - a) Zamawiający może odstąpić od umowy, jeżeli:
 - Wykonawca z własnej winy przerwał realizację robót i nie realizuje ich przez okres dłużej niż 14 dni
 - Wykonawca bez uzasadnionych przyczyn nie rozpoczął robót lub nie kontynuuje ich przez okres dłużej niż 14 dni
 - Wykonawca wykonuje roboty niezgodnie z umową i dokumentacją
 - jeżeli Wykonawca nie wypełnia warunków umowy
 - b) Wykonawca może odstąpić od umowy, jeżeli:
 - Zamawiający nie wypełnia warunków umowy
2. W razie odstąpienia od umowy z przyczyn, za które Wykonawca nie odpowiada Zamawiający jest obowiązany do:
 - a) Dokonania odbioru wykonanych robót oraz zapłaty wynagrodzenia za nie
 - b) Pokrycia wszelkich uzasadnionych i udokumentowanych kosztów Wykonawcy związanych z odstąpieniem od umowy przez Zamawiającego
3. Odstąpienie od umowy pod rygorem nieważności może nastąpić jedynie w formie pisemnego oświadczenia przekazanego pocztą drugiej stronie.
4. Odstąpienie od umowy z winy Wykonawcy strony uznają za skuteczne bez wyznaczania dodatkowego terminu na realizację zadań objętych niniejszą umową.

§14. Postanowienia końcowe

1. Przedstawicielem Zamawiającego w odniesieniu do robót jest:
2. Inspektorem Nadzoru Inwestorskiego jest:
3. Przedstawicielem Wykonawcy w odniesieniu do robót jest:
4. Kierownikiem Budowy jest:
5. Nadzór konserwatorski pełni:
6. Strony ustalają, że w sprawach nieuregulowanych w niniejszej umowie będą miały zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego oraz Prawa budowlanego.

7. Ewentualne spory wynikłe na tle realizacji niniejszej umowy rozstrzygane będą przez Sąd właściwy dla siedziby Zamawiającego.
8. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, jeden egzemplarz dla Wykonawcy, jeden dla Zamawiającego.

Załączniki:

1. Zapytanie ofertowe
2. Szczegółowy opis przedmiotu zamówienia wraz z załącznikami
3. Formularz oferty wraz z załącznikami
4. Kosztorys ofertowy
5. Kopia polisy Wykonawcy

Zamawiający:

Wykonawca: