



## U M O W A - P R O J E K T

### POSTĘPOWANIE NR 2/RB/2012

#### ZADANIE/A NR ..... /CAŁOŚCIOWE

zawarta w dniu ..... roku pomiędzy Spółdzielnią Mieszkaniową „Zatoka” w Braniewie,  
ul. J. Matejki 9, zwaną dalej „Zamawiającym” reprezentowanym przez Zarząd w osobach:

Michał Lango – Prezes Zarządu

Katarzyna Mirkowska – Z-ca Prezesa Zarządu

a

.....  
reprezentowanym przez .....

zwaną dalej „Wykonawcą”

o następującej treści:

### § 1.

#### PRZEDMIOT UMOWY

1. Zamawiający zleca, a Wykonawca przyjmuje do wykonanie roboty remontowo-budowlane w budynku/kach:  
\* .....
2. Szczegółowy zakres robót został określony w SIWZ, dokumentacji technicznej remontu, specyfikacji technicznej wykonania i odbioru robót budowlanych oraz kosztorysie ofertowym Wykonawcy i obejmuje wykonanie:  
.....  
.....
3. Zmiana zakresu robót może nastąpić wyłącznie na życzenie Zamawiającego w formie Aneksu do umowy.
4. Zakres zleconych robót na wszystkich wskazanych obiektach zwany jest w dalszym ciągu umowy „Przedmiotem umowy”.

### § 2.

#### TERMINY REALIZACJI

1. Terminy realizacji przedmiotu umowy ustala się od dnia .....do dnia .....

### § 3.

#### PRZEKAZANIE PLACU BUDOWY

1. Inwestor Zastępczy przekaze Wykonawcy plac budowy na trzy dni przed przystąpieniem do realizacji przedmiotu umowy.
2. Realizacja robót remontowo-budowlanych objętych umową będzie realizowana w ramach zadań Inwestora Zastępczego – Firma .....
3. Inwestor Zastępczy powołuje inspektora nadzoru budowlanego w osobie:  
Pan/ni ..... tel. kom. ....
4. Kierownikiem budowy Wykonawcy na budowie będzie: .....  
upr. budowlane Nr ..... , tel. kom. ....



**„WARMIA I MAZURY REGIONEM ZJEDNOCZONEJ EUROPY”**

**§ 4.**

1. Wykonawca oświadcza, że zapoznał się z przedmiotem umowy oraz posiada odpowiednie siły i środki oraz wiedzę fachową do jego realizacji i osoby przewidziane do realizacji przedmiotu umowy posiadają kwalifikacje, przeszkolenia i uprawnienia wymagane przepisami prawa.
2. Wykonawca oświadcza, że posiada ubezpieczenie cywilne w związku z prowadzoną działalnością gospodarczą obejmujące między innymi ewentualne szkody na zdrowiu i mieniu powstałe podczas i w związku realizowanymi robotami budowlanymi.

**§ 5.**

**OBOWIĄZKI ZAMAWIAJĄCEGO I WYKONAWCY**

1. Do obowiązków Wykonawcy należy:
  - a. Wykonanie zakresu robót określonego w § 1 zgodnie z dokumentacją techniczną, warunkami technicznymi wykonania i odbioru robót oraz zasadami sztuki budowlanej.
  - b. Zapewnienie kierownika robót o kwalifikacjach określonych prawem budowlanym.
  - c. Zapewnić bezpieczeństwo dla użytkowników lokali mieszkalnych i osób postronnych przy wykonywaniu przedmiotu umowy.
  - d. Własnym staraniem i na własny koszt usunąć uszkodzenia, które powstały przy wykonywaniu przedmiotu umowy.
  - e. Zamontowanie niezbędnych urządzeń pomiarowych do rejestracji zużytej na placu budowy energii elektrycznej i wody z sieci Zamawiającego.
  - f. Informowanie Inwestora Zastępczego o terminie odbioru robót ulegających zakryciu, oraz terminie odbioru robót zanikających w terminach i w zakresie określonym w ST;
  - g. Skompletowanie i przedłożenie Inwestora Zastępczego dokumentów pozwalających na ocenę prawidłowego wykonania przedmiotu Odbioru częściowego i Odbioru końcowego robót w zakresie i ilości określonej postanowieniami ST;
  - h. Wykonawca ponosi pełną odpowiedzialność wobec osób trzecich i Zamawiającego z tytułu prowadzonych robót zgodnie z niniejszą Umową.
  - i. Od daty protokolarnego przejęcia terenu budowy, aż do chwili Odbioru końcowego robót Wykonawca ponosi odpowiedzialność na zasadach ogólnych za wszelkie szkody wynikłe na tym terenie.
  - j. Wykonanie przed rozpoczęciem robót harmonogramu rzeczowo-finansowego realizacji inwestycji z podziałem na elementy robót wynikłych z kosztorysów ofertowych z podaniem planowanych terminów fakturowania częściowego robót. Harmonogram Wykonawca jest zobowiązany aktualizować nie rzadziej niż w okresach kwartalnych, licząc od daty wykonania pierwszego harmonogramu robót.
2. Do obowiązków Zamawiającego poprzez Inwestora Zastępczego należy:
  - a. Wyposażenie Wykonawcę w odpowiednie upoważnienia umożliwiające dostęp do wszystkich lokali i budynków objętych zakresem umowy.
  - b. Przekazanie i przyjęcie od Wykonawcy placu budowy w uzgodnionym terminie.
  - c. Umożliwienie Wykonawcy dostępu do niezbędnych mediów przy realizacji przedmiotu umowy.
  - d. Przekazanie Wykonawcy wszelkiej wiedzy niezbędnej do realizacji przedmiotu umowy.
  - e. Dokonywanie odbiorów częściowych i odbioru końcowego robót.

**§ 6.**

**PODWYKONAWSTWO**

W przypadku, gdy przedmiot niniejszej Umowy będzie realizowany przy udziale podwykonawców, Wykonawca zobowiązuje się poinformować o tym Zamawiającego, ze stosownym wyprzedzeniem, celem uzyskania jego akceptacji dla zakresu prac jak i osoby podwykonawcy;



**„WARMIA I MAZURY REGIONEM ZJEDNOCZONEJ EUROPY”**

1. Po uzyskaniu akceptacji, o której mowa w ust. 1, w terminie 7 dni poprzedzających planowany termin zawarcia umowy z podwykonawcą, Wykonawca dostarczy Zamawiającemu do zaakceptowania projekt umowy z podwykonawcą, zawierające istotne elementy przyszłej umowy, w tym w szczególności: zakres robót, terminy wykonania oraz wynagrodzenie wraz z częścią dokumentacji, dotyczącą wykonania robót, określonych w projekcie umowy z podwykonawcą.
2. Wykonawca do wystawianych przez siebie dla Zamawiającego faktur VAT dostarczy wraz z fakturą oświadczenia swoich podwykonawców, zgłoszonych i zaakceptowanych przez Zamawiającego, o uiszczeniu przez Wykonawcę wszelkich wymagalnych wierzytelności przysługujących podwykonawcom, powstałych w związku z realizacją robót, będących przedmiotem niniejszej Umowy.
3. W razie odmowy zapłaty wynagrodzenia na rzecz podwykonawcy, Wykonawca winien podać Zamawiającemu przyczyny odmowy oraz szczegółowo umotywić Zamawiającemu, iż nie narusza to prawa ani też warunków Umowy. Zamawiającemu przysługuje w takiej sytuacji prawo szczegółowego zbadania wywiązywania się wykonawcy z warunków umowy z podwykonawcą, oględzin przedmiotu umowy, a także domagania się od podwykonawcy złożenia stosownych oświadczeń oraz udostępnienia dokumentów umownych.
4. W przypadku niedopełnienia tego obowiązku określonego w ust. 3 i 4 Zamawiający władny jest obniżyć kwotę płatności wynagrodzenia na rzecz Wykonawcy o kwotę należną podwykonawcy, zatrzymując ją jako zabezpieczenie na wypadek roszczeń podwykonawcy, które mogą być skierowane wobec Zamawiającego w trybie art. 647 § 5 Kodeksu cywilnego.
5. Zmiana Podwykonawcy w trakcie realizacji Umowy może nastąpić wyłącznie za zgodą Zamawiającego.
6. Zawierający umowę z podwykonawcą oraz Zamawiający i Wykonawca ponoszą solidarną odpowiedzialność za zapłatę wynagrodzenia za roboty wykonane przez podwykonawcę.
8. Wykonawca ponosi wobec Zamawiającego pełną odpowiedzialność za roboty, które wykonuje przy pomocy podwykonawców.
  - a. Wyposażenie Wykonawcę w odpowiednie upoważnienia umożliwiające dostęp do wszystkich lokali i budynków objętych zakresem umowy.
  - b. Przekazanie i przyjęcie od Wykonawcy placu budowy w uzgodnionym terminie.
  - c. Umożliwienie Wykonawcy dostępu do niezbędnych mediów przy realizacji przedmiotu umowy.
  - d. Przekazanie Wykonawcy wszelkiej wiedzy niezbędnej do realizacji przedmiotu umowy.
  - e. Dokonywanie odbiorów częściowych i odbioru końcowego robót.

**§ 7.**

**WYNAGRODZENIE WYKONAWCY**

1. Za wykonanie robót budowlanych wymienionych w § 1 umowy strony ustalają wynagrodzenie umowne kosztorysowe w wysokości ..... zł. brutto, (słownie: ..... ) ustalone na podstawie złożonego kosztorysu ofertowego w tym z podziałem na zadania:
  - a. ....
  - b. ....
  - c. ....
2. Przedmiotem rozliczenia i odbioru będą roboty na każdym obiekcie oddzielnie, zgodnie z zakresem wymienionych w § 1 Ust. 1 umowy. Dopuszcza się, fakturowanie częściowe robót wykonywanych na poszczególnych obiektach. Warunkiem koniecznym zapłaty faktury jest przedstawienie przez Wykonawcę protokołu odbioru sprawdzonego i podpisanego przez inspektora nadzoru budowlanego oraz zweryfikowanego i podpisanego przez Zamawiającego (Zespół Zarządzający Projektem unijnym).
3. Termin płatności faktur strony umowy określają na 30 dni od daty dostarczenia ich Zamawiającemu. Inspektor Zastępczy otrzymuje kopię faktury w terminie jej złożenia Zamawiającemu.



## **§ 8.**

### **ODBIÓR ROBÓT**

1. Ustala się następujące rodzaje odbiorów robót:
  - a) Odbiór robót zanikających i ulegających zakryciu,
  - b) Odbiór częściowy,
  - c) Odbiór końcowy po wykonaniu przedmiotu umowy.
2. Odbioru robót zanikających i ulegających zakryciu dokonuje Inwestor Zastępczy na wniosek Wykonawcy - w postaci wpisu w Dzienniku Budowy i ewentualnie protokołu odbioru.
3. Odbioru częściowego dokonuje się protokolarnie w celu prowadzenia bieżących częściowych rozliczeń zgodnie z zasadami dotyczącymi odbioru robót zanikających i ulegających zakryciu.
4. Strony postanawiają, że odbiorem końcowym będzie objęty każdy obiekt przedmiotu umowy oddzielnie w pełnym zakresie rzeczowym.
5. Wykonawca zgłosi Inwestorowi Zastępczemu gotowość do odbioru na piśmie, zawiadamiając również Zamawiającego.
6. Wykonawca przedłoży Zamawiającemu poprzez Inwestora Zastępczego w dniu zgłoszenia końcowego każdego zadania komplet dokumentów wymaganych przepisami prawa budowlanego oraz przepisami o pomocy unijnej w ramach realizowanego projektu. Wykonawca załącza do zgłoszenia o gotowości do odbioru między innymi:
  - a. Komplet wymaganych prawem atestów, certyfikatów, dopuszczeń, poświadczeń dla wbudowanych materiałów budowlanych opisanych przez Wykonawcę z własnoręcznym podpisem potwierdzającym ich użycie, oraz komplet instrukcji, DTR, schematów, instrukcji obsługi etc.
  - b. Komplet wymaganych prawem protokołów konieczności, protokołów robót zakrytych, badań materiałów i urządzeń oraz wszystkich wymaganych prawem pomiarów instalacji elektrycznych, odgromowych, badań szczelności instalacji sanitarnych, uruchomień węzłów cieplnych i instalacji c.o. i c.w.u..
7. Odbiór przedmiotu umowy dokonany zostanie w terminie do 7 dni od daty zgłoszonej pisemnie gotowości odbioru. Termin oraz komisje odbioru wyznaczy Inwestor Zastępczy w uzgodnieniu z Zamawiającym.
8. W przypadku stwierdzenia niekompletności wykonanych robót lub istnienie poważnych usterek Inwestor Zastępczy w imieniu Zamawiającego odstąpi od czynności odbioru przedmiotu umowy. W takim przypadku Wykonawca zobowiązany jest do ich usunięcia oraz ponownego zgłoszenia obiektu do odbioru.
9. Za datę odbioru uważać się będzie datę sporządzenia oraz podpisania protokołu odbioru.

## **§ 9.**

### **GWARANCJA**

1. Wykonawca udziela Zamawiającemu gwarancji na przedmiot umowy na poniższych warunkach:
  - ..... na roboty budowlane,
  - na materiały zgodnie z gwarancją producenta,
2. Wykonawca jest odpowiedzialny względem Zamawiającego, jeżeli przedmiot Umowy ma wady zmniejszające jego wartość lub użyteczność ze względu na cel w Umowie oznaczony.
3. W przypadku ujawnienia wad w robotach Inwestor Zastępczy powiadomi na piśmie Wykonawcę o wykryciu wady i wyznaczy racjonalny termin jej usunięcia na koszt Wykonawcy.
4. Jeżeli dla ustalenia zaistnienia wad niezbędne jest dokonanie prób, badań, odkryć lub ekspertyz, to Inwestor Zastępczy ma prawo polecić Wykonawcy dokonanie tych czynności na jego koszt. W przypadku, jeżeli te czynności przesądzą, że wady w robotach nie wystąpiły, Wykonawca będzie miał prawo żądać od Zamawiającego zwrotu poniesionych z tego tytułu kosztów.
5. Wykonawca zobowiązuje się wobec Zamawiającego do spełnienia wszelkich roszczeń wynikłych



**„WARMIA I MAZURY REGIONEM ZJEDNOCZONEJ EUROPY”**

z tytułu nienależytego wykonania przedmiotu umowy na podstawie obowiązujących przepisów Kodeksu Cywilnego.

6. Usunięcie wad winno być stwierdzone protokolarnie.
7. Jeżeli Wykonawca nie usunie wad w terminie określonym przez Inwestora Zastępczego, to Zamawiający może zlecić usunięcie ich stronie trzeciej na koszt Wykonawcy. Koszty usuwania wad będą pokrywane w pierwszej kolejności z zatrzymanej kwoty będącej zabezpieczeniem należytego wykonania umowy.
8. Wszelkie koszty związane z usuwaniem wad w okresie udzielonej gwarancji ponosi Wykonawca.
9. W przypadku usunięcia wad okres gwarancji w zakresie dokonanej naprawy biegnie na nowo.
10. Zamawiający będzie realizować uprawnienia z tytułu rękojmi niezależnie od uprawnień wynikających z gwarancji jakości.
11. Okres gwarancji i rękojmi wynosi ..... miesięcy od daty odbioru końcowego zadania.

**§ 10.**

**KARY UMOWNE**

Strony ustalają kary umowne z następujących tytułów:

1. Zamawiający zapłaci karę umowną liczoną od wynagrodzenia umownego ustalonego w § 6 pkt.1.
  - a. Za opóźnienie w dokonaniu odbioru robót na poszczególnym obiekcie należącym do przedmiotu umowy w wysokości 0,75% za każdy dzień zwłoki licząc od wyznaczonego terminu odbioru.
  - b. Za odstąpienie od umowy z przyczyn leżących po stronie Zamawiającego, bądź rozwiązania umowy z jego winy w wysokości 10% wynagrodzenia umownego od wartości robót niewykonanych dla obiektu, na którym rozwiązanie zaszło.
  - c. Za nieterminową płatność otrzymanej faktury odsetki ustawowe.
2. Wykonawca zapłaci karę umowną liczoną od wynagrodzenia umownego ustalonego w § 6 pkt.1:
  - a. W wysokości 0,75% z tytułu nie dotrzymania terminu końcowego wykonania prac na poszczególnym obiekcie należącym do przedmiotu umowy ustalonego w § 2 ust 1 za każdy dzień opóźnienia.
  - b. W wysokości 0,75% z tytułu nie usunięcia wad w przedmiocie odbioru w wyznaczonym terminie za każdy dzień opóźnienia.
  - c. Za odstąpienie od umowy z przyczyn leżących po stronie Wykonawcy, bądź rozwiązania umowy z jego winy w wysokości 100% należnego wynagrodzenia umownego na obiekcie, na którym rozwiązanie nastąpiło.
3. Zamawiający zastrzega sobie prawo dochodzenia odszkodowania uzupełniającego przewyższającego wysokość zastrzeżonych kar umownych.
4. Uzasadnione ze względów technologicznych opóźnienie wykonania przedmiotu umowy ze względów na siłę wyższą, nie będzie traktowana jako opóźnienie jego wykonania.
5. Zamawiający zastrzega sobie prawo potrącania należnej kary umownej z dowolnej należności Wykonawcy.

**§ 11.**

**ODSTĄPIENIE OD UMOWY**

1. Strony postanawiają, że przysługuje im prawo odstąpienia od umowy w następujących przypadkach.
  - 1.1 Zamawiający może odstąpić od umowy, jeżeli:
    - a. zostanie ogłoszona upadłość Wykonawcy lub utracenie zdolności finansowania przedmiotu umowy.



**„WARMIA I MAZURY REGIONEM ZJEDNOCZONEJ EUROPY”**

- b. Wykonawca z własnej winy nie przystąpił lub przerwał realizację przedmiotu umowy na okres 7 dni i nie wznawia ich po mimo wezwania Zamawiającego.
  - c. Wykonawca wykonuje przedmiot umowy sprzecznie z umową, dokumentacją oraz rażąco niezgodnie z warunkami Technicznymi i Normami.
  - d. W przypadku zagrożenia w dotrzymaniu terminu końcowego oddania przedmiotu umowy mają zastosowanie kary umowne.
- 1.2 Wykonawca może odstąpić od umowy, jeżeli Zamawiający nie realizuje opłat należności za wystawione faktury przelewem w okresie przekraczającym 3 miesiące.
2. Odstąpienie od umowy powinno nastąpić w formie pisemnej z podaniem uzasadnienia.
  3. W razie odstąpienia od umowy z przyczyn, za które Wykonawca nie odpowiada Zamawiający zobowiązany jest do dokonania odbioru i zapłaty wynagrodzenia za wykonany zakres robót.

**§ 11.**

**ZABEZPIECZENIA NALEŻYTEGO WYKONANIA UMOWY**

1. W celu zabezpieczenia należytego wykonania przedmiotu umowy Wykonawca złoży u Zamawiającego w dniu zawarcia umowy zabezpieczenie należytego wykonania umowy w wysokości 10 % wynagrodzenia umownego brutto stanowiącego kwotę ..... w formie:
  - a) w pieniądzu na rachunek bankowy Zamawiającego,
  - b) w poręczeniach lub gwarancjach bankowych,
  - c) w gwarancjach ubezpieczeniowych,
2. Równowartość 70% zabezpieczenia gwarantującą wykonanie przedmiotu umowy zgodnie z umową, zostanie zwrócone w terminie 30 dni od dnia wykonania zamówienia i uznania przez Zamawiającego za należycie wykonane, tj. wystawieniu protokołu z Odbioru końcowego, pozostała część (30% zabezpieczenia) służąca do pokrycia ewentualnych roszczeń Zamawiającego z tytułu rękojmi za wady, będzie zwrócona nie później niż w 15 dniu po upływie okresu rękojmi na wady.
3. W przypadku wniesienia zabezpieczenia w pieniądzu Zamawiający będzie przechowywał kwotę na oprocentowanej lokacie terminowej obejmującej okres gwarancji i zwróci kwotę zabezpieczenia Wykonawcy powiększoną o obowiązujące oprocentowania.

**§ 12.**

**UBEZPIECZENIA**

1. Wykonawca zapewnił zawarcie umów ubezpieczenia na okres od daty rozpoczęcia robót do zakończenia prac objętych umową, dla następujących wypadków, które były spowodowane zagrożeniami stanowiącymi ryzyko wykonawcy szkody osób trzecich niezwiązanych z procesem budowlanym, które doznały szkody na mieniu lub osobie, spowodowanej wykonywaniem robót budowlanych na kwotę nie mniejszą niż wartość kosztorysów ofertowych.
2. Wykonawca zobowiązany jest do utrzymania ciągłości zawartej umowy ubezpieczenia, w tym do zapłacenia wszystkich należnych składek. Na każde wezwanie Zamawiającego Wykonawca zobowiązany jest przedłożyć dowody dotrzymania warunków ubezpieczenia, w tym dowody opłacenia składek.
3. Jeżeli wraz z dowodami opłacania składek Wykonawca nie dostarczy którejkolwiek z żądanych umów ubezpieczenia, to Zamawiający będzie mógł dokonać ubezpieczenia, które Wykonawca powinien był zapewnić. Koszty, które zamawiający poniósł opłacając składki ubezpieczeniowe, będzie mógł potrącić z wynagrodzeń należnych wykonawcy.
4. Żadne zmiany warunków ubezpieczenia nie zostaną dokonane bez zgody Zamawiającego.
5. Wszystkie strony będą przestrzegać wszystkich warunków zawartych w umowach ubezpieczeniowych.



„WARMIA I MAZURY REGIONEM ZJEDNOCZONEJ EUROPY”

### **§ 13.**

#### **ROZSTRZYGANIE SPORÓW**

Strony umowy będą dążyć do polubownego rozstrzygnięcia sporu powstałego na tle wykonywania niniejszej umowy kierując do siebie swe roszczenia na piśmie. Po wyczerpaniu tej drogi każda ze stron może oddać sprawę do rozstrzygnięcia przez Sąd właściwy dla siedziby Zamawiającego.

### **§ 14.**

#### **OBOWIĄZUJĄCE PRAWO**

1. Wszelkie zmiany umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem ich nieważności.
2. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego.
3. Niedopuszczalne są zmiany postanowień niniejszej umowy oraz wprowadzanie nowych postanowień do umowy niekorzystnych dla Zamawiającego, jeżeli przy ich uwzględnieniu należałoby zmienić treść oferty na podstawie, której dokonano wyboru Wykonawcy chyba, że konieczność wprowadzenia takich zmian wynika z okoliczności, których nie można było przewidzieć w chwili zawarcia umowy.
4. Umowę sporządzono w 3-ch jednobrzmiących egzemplarzach. Jeden egzemplarz dla Wykonawcy a 2 egzemplarze dla Zamawiającego.

Wykaz załączników do umowy:

1. Złożona oferta w postępowaniu przetargowym wraz z kosztorysem ofertowym.
2. Przedmiar robót.
3. SIWZ na roboty remontowo-budowlane.
4. Pozwolenie na budowę.
5. Dokumentacja Techniczna remontu.
6. Specyfikacja techniczna wykonania i odbioru robót budowlanych.
7. Dane adresowe oraz kontaktowe Inwestora Zastępczego Spółdzielni Mieszkaniowej „Zatoka”.

**ZAMAWIAJĄCY:**

**WYKONAWCA:**