

UMOWA NR

Zawarta w dniu r. roku, pomiędzy :

Wspólnotą Mieszkaniową Nieruchomości położonej przy ul. Harcerskiej 2-8 w Wodzisławiu Śląskim
NIP: 6472352755 w imieniu której działa Zarząd Wspólnoty zwanym w treści umowy „Zamawiającym”
w osobie:

.....

a

.....

.....

.....

zwanym w treści umowy „Wykonawcą”

§ 1

1. Na podstawie dokonanego przez Zamawiającego wyboru oferty Wykonawcy została zawarta umowa o następującej treści „**Termomodernizacja wielorodzinnego budynku mieszkalnego przy ul. Harcerskiej 2-8 w Wodzisławiu Śląskim**”.
Szczegółowy zakres robót określa przedmiar robót oraz projekt budowlany.
2. Ponadto zakres rzeczowy zamówienia obejmuje:
 - a) organizację zaplecza prac,
 - b) uporządkowanie terenu po zakończeniu prac,
 - c) koszty wywozu i składowania gruzu na wysypisku.

§ 2

1. Wykonawca wykona roboty siłami własnymi.
2. Zamawiający dopuszcza realizację przez Wykonawcę przedmiotu umowy częściowo lub w pełnym zakresie przez podwykonawców.
3. Wykonawca ponosi pełną odpowiedzialność za szkody spowodowane przez siebie, przez swoich podwykonawców jak i przez osoby przybrane do wykonania umowy, w tym za szkody w mieniu i na osobach.
4. Do powierzenia usług i zawarcia przez Wykonawcę umowy z innym podwykonawcą lub z dalszym podwykonawcą, wymagana jest uprzednia zgoda Zamawiającego, wyrażona na piśmie lub pocztą elektroniczną.
5. Wykonawca ponosi całkowitą odpowiedzialność za działania lub zaniechanie Podwykonawców.

§ 3

Powierzone roboty Wykonawca wykona własnym materiałem, fachowo i sumiennie, zgodnie z wykazem robót, warunków zwykłych i specjalnych oraz zgodnie z obowiązującymi normami i innymi przepisami technicznymi.

§ 4

Termin rozpoczęcia realizacji przedmiotu umowy –

Termin zakończenia realizacji przedmiotu umowy –

§ 5

1. Za wykonanie przedmiotu zamówienia Zamawiający zapłaci Wykonawcy wynagrodzenie umowne w kwocie brutto, słownie:/100
2. Płatnikiem faktur będzie Wspólnota Mieszkaniowa ul. Harcerskiej 2-8 w Wodzisławiu Śląskim.
3. Przed dokonaniem zapłaty faktury przez Zamawiającego, Wykonawca zobowiązany jest udokumentować zapłatę na rzecz podwykonawcy.
4. Za termin zapłaty uważa się dzień obciążenia rachunku dłużnika.

5. Dopuszcza się rozliczenie fakturami częściowymi po wykonaniu etapu robót, zatwierdzonego przez inspektora nadzoru. Łączna wartość faktur częściowych nie może przekroczyć 70% wartości robót będących przedmiotem umowy wynikających z oferty Wykonawcy.
6. Ustala się termin płatności faktur do 30 dni od dnia doręczenia Zamawiającemu.

§ 6

Wierzytelność wynikająca z niniejszej umowy nie może być przedmiotem cesji bez zgody Zamawiającego

§ 7

1. Zamawiający powołuje inspektora nadzoru w osobie:
2. Inspektor nadzoru jest uprawniony do wydawania Wykonawcy poleceń związanych z jakością i ilością robót, które są niezbędne do prawidłowego wykonania przedmiotu umowy zgodnie z umową, przedmiarem robót, kosztorysem oraz projektem budowlanym.
3. Przedstawicielem Wykonawcy na budowie będzie:

§ 8

1. Zamawiający przekaze Wykonawcy teren w terminie do dnia
2. Uporządkowanie placu budowy przez Wykonawcę nastąpi w ciągu 14 dni po zakończeniu robót.
3. W przypadku niemożności prowadzenia prac z winy Zamawiającego m.in. poprzez nieudostępnienie frontu prac, terminy realizacji będą odpowiednio przesunięte. W razie wystąpienia takich sytuacji, Wykonawca musi zostać powiadomiony o powyższym fakcie z co najmniej 24 godzinnym wyprzedzeniem.
4. Niezależnie od postanowienia wskazanego § 8 ust. 3, przypadku opóźnienia w przekazaniu frontu robót, o którym mowa w § 8 ust. 1 umowy, Wykonawca ma prawo naliczyć kary umowne wskazane w § 15 ust. 1.2. ppkt. a.

§ 9

Wykonawca zobowiązuje się na swój koszt zapewnić ochronę znajdującego się na placu budowy mienia oraz warunki bezpieczeństwa i higieny prac.

§ 10

1. Koszt organizacji placu budowy oraz zabezpieczenia czynnego obiektu jakim jest zasiedlony budynek mieszkalny, obciąża Wykonawcę robót.
2. Zamawiający nie będzie ponosił odpowiedzialności za składniki majątkowe Wykonawcy, znajdujące się na placu budowy w trakcie realizacji przedmiotu umowy.
3. Za wszelkie szkody wynikłe w trakcie realizacji robót z winy Wykonawcy, Zamawiający nie będzie ponosił odpowiedzialności.

§ 11

1. Strony postanawiają, że przedmiotem odbioru końcowego będzie wykonany przedmiot umowy.
2. Zamawiający przystąpi do odbioru robót w terminie nie dłuższym niż 7-dni kalendarzowych licząc od daty zgłoszenia przez Wykonawcę gotowości do odbioru.
3. Zamawiający zakończy czynności związane z odbiorem najpóźniej w ciągu 5 dni kalendarzowych od przystąpienia do odbioru.
4. Jeżeli w toku czynności odbioru końcowego zostanie stwierdzone, że roboty będące jego przedmiotem nie są gotowe do odbioru z powodu ich niezakończenia lub z powodu wystąpienia istotnych wad uniemożliwiających korzystanie z przedmiotu umowy, Zamawiający może przerwać odbiór końcowy wyznaczając Wykonawcy termin do wykonania robót nie krótszy niż 21 dni roboczych usunięcia wad – uwzględniający ich złożoność techniczną oraz ewentualną dostępność materiałów- a po jego upływie przystąpić do wykonania czynności odbioru końcowego.
5. W przypadku stwierdzenia w toku odbioru wad nieistotnych, Strony uzgodnią w treści protokołu termin i sposób usunięcia wad.

§ 12

1. Wykonawca jest odpowiedzialny względem Zamawiającego z tytułu rękojmi za wady fizyczne wykonanego zakresu robót objętego umową, stwierdzone w toku czynności odbioru końcowego i powstałe w okresie gwarancyjnym. Uprawnienia Zamawiającego z tytułu rękojmi wygasają po upływie 60 miesięcy od ostatecznego odbioru przedmiotu umowy.
2. Uprawnienia Zamawiającego z tytułu rękojmi zostają rozszerzone poprzez udzielenie gwarancji. Termin gwarancji wynosi **60 miesięcy** licząc od ostatecznego odbioru przedmiotu umowy.
3. Strony ustalają następujący tryb i zasady zgłaszania Wykonawcy reklamacji z powodu wad wykonania robót w okresie gwarancyjnym:
 - a) wykonawca w terminie **72** godzin od momentu zgłoszenia reklamacji dokona oględzin przedmiotu reklamacji, a w przypadku jej uznania usunie wadę w terminie kolejnych 7 dni.
 - b) przekroczenie terminu usunięcia usterki powyżej terminu określonego w § 12 ust. 3 ppkt a) spowoduje naliczenie poniższych kar umownych, których Zamawiający może wymagać od Wykonawcy.

§ 13

1. Wykonawca na poczet należytego wykonania umowy i pokrycia roszczeń z tytułu rękojmi i gwarancji zabezpieczy przed podpisaniem umowy kwotę tj. 5 % ceny umownej brutto w formie gwarancji ubezpieczeniowej lub w pieniądzu.
2. Zabezpieczenie należytego wykonania umowy, wnoszone w pieniądzu, należy wpłacić na konto Zamawiającego w Mikołowskim banku Spółdzielczym nr, przed podpisaniem umowy.
3. Zabezpieczenie gwarantujące wykonanie przedmiotu umowy zostanie zatrzymane na okres rękojmi za wady i gwarancji jakości, zabezpieczając roszczenia Zamawiającego związane z wystąpieniem wad ujawnionych w tych okresach (w tym m.in. roszczenia o obniżenie wynagrodzenia, zapłatę kosztów wykonawstwa zastępczego, kar umownych, odszkodowań), ze zwrotem nie później niż w 15 dniu po upływie okresu rękojmi za wady/gwarancji jakości, w zależności od tego, który z w/w okresów upłynie później.
4. Strony dopuszczają możliwość zmiany zabezpieczenia na gwarancje bankową lub inną formę.
5. W przypadku wnoszenia zabezpieczenia, o którym mowa w ust.4, w formie gwarancji ubezpieczeniowej lub bankowej – muszą one mieć charakter bezwarunkowy i nieodwołalny (tzw. gwarancja „na pierwsze żądanie”). Dokument gwarancyjny należy wnieść przed podpisaniem umowy. Dokument gwarancyjny powinien obejmować okres realizacji umowy powiększony o 30 dni. Treść gwarancji ubezpieczeniowej lub bankowej Wykonawca powinien uzgodnić z Zamawiającym na min. 5 dni przed dniem wyznaczonym na podpisanie umowy.

§ 14

1. Zamawiający oświadcza, że posiada środki na zapłatę wynagrodzenia za przedmiot umowy i będzie je regulował z konta Wspólnoty.
2. Za opóźnienie w zapłacie należności z tytułu wykonywanych robót naliczone będą odsetki w wysokości ustawowej zgodnie z obowiązującymi przepisami.

§ 15

1. Strony postanawiają, że obowiązującą ich formą odszkodowania stanowią kary umowne, które będą naliczane w następujących przypadkach i wysokościach :
 - 1.1. Wykonawca zapłaci Zamawiającemu kary umowne :
 - a) za opóźnienie w wykonaniu przedmiotu umowy w wysokości 0,1% wartości przedmiotu umowy, za każdy dzień opóźnienia do 14 dnia, natomiast od 15-go dnia w wysokości 0,2% wartości przedmiotu umowy za każdy dzień opóźnienia.
 - b) za opóźnienie w usunięciu wad stwierdzonych przy odbiorze lub w okresie rękojmi za wady w wysokości 0,2% wynagrodzenia umownego za każdy dzień opóźnienia liczonej od dnia wyznaczonego na usunięcie wad,

- c) w przypadku nie usunięcia usterek i wad przez Wykonawcę w wyznaczonym terminie, Zamawiający zastrzega sobie prawo zlecenia usunięcia usterek i wad innemu Wykonawcy na koszt Wykonawcy.
- d) Za odstąpienie od umowy z przyczyn zawinionych przez Wykonawcę – Wykonawca zapłaci na rzecz Zamawiającego kwotę stanowiącą 10% wynagrodzenia brutto określonego w § 5 ust. 1 umowy.

1.2. Zamawiający zapłaci Wykonawcy kary umowne:

- a) za opóźnienie w przekazaniu frontu robót wskazanego w § 8 ust. 1 umowy w wysokości 0,1 % wartości przedmiotu umowy, za każdy dzień opóźnienia, natomiast od 15-go dnia w wysokości 0,2 % wartości przedmiotu umowy za każdy dzień opóźnienia.
 - b) za opóźnienie w przystąpieniu do odbioru robót wskazanego w § 11 ust. 2 i 3 umowy w wysokości 0,1 % wynagrodzenia umownego za każdy dzień opóźnienia liczonej od daty przystąpienia o odbioru lub daty zakończenia odbioru.
2. Strony zastrzegają sobie prawo dochodzenia odszkodowania uzupełniającego do wysokości rzeczywiście poniesionej szkody.

§ 16

1. Oprócz wypadków wymienionych w treści tytułu XV k.c. stronom przysługuje prawo odstąpienia od umowy:

1.1 Zamawiającemu przysługuje prawo w razie:

- a) wystąpienia istotnej zmiany okoliczności powodującej, że wykonanie umowy nie leży w interesie publicznym, czego nie można było przewidzieć w chwili zawarcia umowy – odstąpienie powinno nastąpić w ciągu 14 dni od powzięcia wiadomości,
- b) zostanie ogłoszona upadłość lub rozwiązanie firmy Wykonawcy,
- c) zostanie wydany nakaz zajęcia majątku Wykonawcy,
- d) Wykonawca nie rozpoczął robót w wyznaczonym terminie bez uzasadnionej przyczyny lub nie kontynuuje ich pomimo wezwania złożonego na piśmie przez Zamawiającego.

1.2 Wykonawcy przysługuje prawo do odstąpienia od umowy, w szczególności jeżeli:

- a) Zamawiający odmawia bez uzasadnionej przyczyny odbioru robót lub podpisania protokołu odbioru,
- b) Zamawiający zawiadomi Wykonawcę, iż wobec zaistnienia uprzednio nie przewidzianych okoliczności nie będzie musiał wykonać swych zobowiązań umownych wobec tego kontrahenta.

1.3. Odstąpienie od umowy winno nastąpić w formie pisemnej pod rygorem nieważności takiego oświadczenia.

1.4. W przypadku odstąpienia od umowy strony obciążają następujące obowiązki:

a) Wykonawca:

- w terminie 21 dni od daty odstąpienia od umowy sporządzi przy udziale Zamawiającego szczegółowy protokół inwentaryzacji robót w toku – wg stanu na dzień odstąpienia
- zabezpieczy przerwane roboty w zakresie obustronnie uzgodnionym na koszt tej strony, która odstąpiła od umowy,
- sporządzi wykaz materiałów będących jego własnością, które nie mogą być przez niego wykorzystane do realizacji innych robót nie objętych umową, jeżeli odstąpienie od umowy nastąpiło bez jego winy,
- niezwłocznie, jednak nie później niż w terminie 30 dni usunie z terenu budowy urządzenia zaplecza przez niego dostarczone lub wykonane.

b) Zamawiający:

- odbierze roboty przerwane oraz zapłaci za roboty wykonane do dnia odstąpienia,
- przejmie od Wykonawcy teren budowy w terminie nie dłuższym niż 14 dni.

§ 18

- 1. W sprawach nieuregulowanych postanowieniami niniejszej umowy zastosowanie mieć będą odpowiednie przepisy Kodeksu Cywilnego.
- 2. Spory wynikłe na tle realizacji niniejszej umowy rozstrzygane będą przez Sąd Powszechny właściwy ze względu na siedzibę Zamawiającego.
- 3. Wszelkie zmiany i uzupełnienia treści zawartej umowy wymagają formy pisemnej w postaci aneksu pod rygorem nieważności.
- 4. Jeżeli którykolwiek z zapisów umowy będzie nieważny – pozostaje to bez wpływu na ważność pozostałej treści umowy. Strony zobowiązują się podjąć negocjacje celem uzupełnienia postanowienia umowy w tej treści.

5. Umowa została sporządzona w 2 jednobrzmiących egzemplarzach po jednym dla każdej ze stron.
6. Załączniki do niniejszej umowy stanowią jej integralną część.
7. Wykonawca ma prawo wystawiać fakturę VAT bez podpisu Zamawiającego – na co Zamawiający wyraża zgodę.
8. Wykonawca ma prawo do przesłania faktury VAT drogą elektroniczną na adres Zamawiającego: kancelaria@domaro.com.pl, na co Zamawiający wyraża zgodę.
9. Dane kontaktowe dla:
- a) Zamawiającego:
- ...Domaro Sp. z o.o. ul. dr. Lucjana Mendego 2; 44-300 Wodzisław Śląski e-mail: kancelaria@domaro.com.pl, tel. 32 455 30 37 wew. 33,23
- b) Wykonawcy:
.....
.....
.....
10. Umowa wchodzi w życie z dniem podpisania.

ZAMAWIAJĄCY

WYKONAWCA

.....

.....

