

**UMOWA ..... /GM/2017r**

na roboty budowlane – remont budynku mieszkalnego położonego przy ulicy Łaziennej 6-8 w Lidzbarku Warmińskim

Zawarta w dniu .....2017r w Lidzbarku Warmińskim pomiędzy:

Administracją Budynków Komunalnych Sp. z o.o. z siedzibą w Lidzbarku Warmińskim ul. Lipowa 21 zarejestrowaną w Krajowym Rejestrze Sądowym w Olsztynie, VII Wydział Gospodarczy pod numerem 0000111425 reprezentowanym przez :

Prezesa Zarządu mgr inż. Sławomira Krasowskiego  
zwanym dalej Zleceniodawcą, a:

.....  
reprezentowanym przez:

- 1) .....  
zwanym dalej „Wykonawcą”, o następującej treści :

**§ 1. Zakres umowy**

Zlecający zleca, a Wykonawca przyjmuje do wykonania roboty budowlane polegające na remoncie budynku mieszkalnego położonego przy ul. Łaziennej 6-8 w Lidzbarku Warmińskim w zakresie :

1. Wysunięcie pokrycia dachowego pod ocieplenie
2. Wymiana pokrycia dachowego z dachówki ceramicznej na nową esówkę ( holenderkę) w kolorze naturalnej czerwieni ceglastej ( matową)
3. Wymiana gąsiorów
4. Położenie paroizolacji
5. Wymiana całego łączenia i deskowania dachu, montaż wiatrownic
6. Częściowa wymiana konstrukcji dachu
7. Montaż ław kominiarskich stalowych z dojściem do wszystkich kominów
8. Wymiana włazu dachowego.
9. Wymiana obróbek blacharskich budynku na nowe z blachy ocynkowanej ( gzymsów, pasy nadrynnowe, podokienniki, rynny i rur spustowe, montaż dodatkowej rury spustowej).
10. Obicie tynków elewacji.
11. Wzmocnienie pękniętych ścian prętami stalowymi .
12. Ocieplenie ścian zewnętrznych elewacji styropianem gr 10 cm
13. Położenie wyprawy elewacyjnej - tynk zabytkowy zatarty na ostro , malowanie farbą silikatową w kolorze : elewacja NCS S 1020Y40R , detale architektoniczne w kolorze białym
14. Wymiana w lokalach mieszkalnych stolarki okiennej skrzynkowej drewnianej na nową zespoloną dwuskrzydłową z PCV uchylno- rozwierną w kolorze białym o wielkości jak dotychczasowa ( w oknach kuchennych i łazienkowych oraz w jednym pokoju w lokalu muszą być zamontowane w ramie okiennej nawiewniki ciśnieniowe)
15. Wymiana okienek piwnicznych na nowe z PCV uchylno- rozwiernie
16. Wymiana stolarki drzwiowej do klatek schodowych budynku nr 6 i 8 na nową stalową zgodnie z załącznikiem nr 9
17. Wymiana stolarki drzwiowej ( budynek nr 8 – bezpośrednie wejście z podwórka do lokalu) na nową stalową zgodnie z załącznikiem nr 8
18. Rozebranie opaski wokół budynku z betonu i kostki brukowej
19. Odgrzybienie i uzupełnienie tynków oraz wykonanie izolacji z papy termozgrzewalnej ścian piwnicznych budynku.
20. Wykonanie opaski z kostki brukowej ( częściowo kostka z odzysku)
21. Wykonanie odprowadzenia wody opadowej z rur spustowych poza teren budynku
22. Remont schodów wejściowych do piwnicy
23. Remont schodów wejściowych do budynku ( front i tył) z obłożeniem kostką brukową
24. Częściowy remont posadzki cementowej w piwnicy
25. Remont dachu nad wejściem do piwnicy.
26. Remont klatek schodowych polegający na uzupełnieniu tynków, zeszkobaniu i zmyciu starej farby, szpachlowaniu ścian i malowaniu farbą emulsyjną i olejną, malowanie farbą olejną schodów drewnianych.

## **§ 2. Terminy realizacji umowy**

1. Strony ustalają terminy realizacji:-

- rozpoczęcie realizacji przedmiotu umowy dnia .....2017;  
- zakończenie przedmiotu umowy i zgłoszenie przez Wykonawcę gotowości do odbioru końcowego nastąpi do dnia 31.10.2017r

2. Po przekroczeniu terminu umownego zakończenia robót, Wykonawcy nie przysługuje prawo do odstąpienia od wykonania przedmiotu umowy.

3. Zlecający może polecić Wykonawcy podjęcie kroków dla przyspieszenia tempa robót, aby świadczenie zostało wykonane w umówionym terminie. Wszystkie koszty związane z podjętymi działaniami obciążą Wykonawcę, chyba że niezwłocznie uzasadni, że termin wykonania świadczenia nie jest niczym zagrożony.

## **§ 3. Wynagrodzenie**

1. Ustala się wynagrodzenie dla Wykonawcy za wykonanie przedmiotu umowy ryczałtowo na kwotę ..... zł brutto .

2. Podstawę do wystawienia faktury stanowi załączony do faktury oryginał bezusterkowego protokołu odbioru końcowego robót potwierdzony przez strony.

3. Zapłata wynagrodzenia nastąpi przelewem w terminie 30 dni od dnia otrzymania faktury Vat, z zastrzeżeniem § 11 pkt. 12 umowy.

4 Wykonawca jest zobowiązany niezwłocznie wykonać roboty konieczne ze względu na bezpieczeństwo budynku i jego mieszkańców w ramach wynagrodzenia.

5. Nie jest przewidziane wystawianie faktur częściowych.

6. W przypadku, gdy Wykonawca zlecił podwykonawcy wykonanie części prac, do faktury VAT Wykonawca dołączy oświadczenie podwykonawcy potwierdzające otrzymanie wszystkich należnych mu kwot za roboty wchodzące w skład części prac, oraz kopie faktur podwykonawcy potwierdzone przez podwykonawcę „za zgodność z oryginałem” wraz z potwierdzeniem dokonania przelewów.

7. W przypadku uchylania się od obowiązku zapłaty odpowiednio przez Wykonawcę, podwykonawcę lub dalszego podwykonawcę, Zamawiający dokonuje bezpośredniej zapłaty wymagalnego wynagrodzenia przysługującego podwykonawcy lub dalszemu podwykonawcy, który zawarł zaakceptowaną przez Zamawiającego umowę o podwykonawstwo, jeżeli roboty przez niego wykonane zostały odebrane przez Zamawiającego.

8. Wynagrodzenie, o którym mowa w ust.7 dotyczy wyłącznie należności powstałych po zaakceptowaniu przez Zamawiającego umowy o podwykonawstwo, której przedmiotem są roboty budowlane lub po przedłożeniu Zamawiającemu poświadczonych za zgodność z oryginałem kopii umowy o podwykonawstwo, której przedmiotem są dostawy lub usługi. Bezpośrednia zapłata obejmuje wyłącznie należne wynagrodzenie, bez odsetek należnych podwykonawcy lub dalszemu podwykonawcy.

9. Przed dokonaniem bezpośredniej zapłaty Zamawiający umożliwi Wykonawcy zgłoszenie pisemnych uwag dotyczących zasadności bezpośredniej zapłaty wynagrodzenia podwykonawcy lub dalszemu podwykonawcy. Termin zgłaszania uwag przez Wykonawcę – nie dłużej niż 7 dni od dnia doręczenia informacji przez Zamawiającego. Powyższa informacja może być przekazywana drogą elektroniczną na adres: ..... lub faksem na numer: ..... Informacje przesłane zgodnie z niniejszym postanowieniem uważa się za skutecznie doręczone

10.W przypadku zgłoszenia uwag przez Wykonawcę, o których mowa w ust. 9, w terminie wskazanym przez Zamawiającego, Zamawiający dokona bezpośredniej zapłaty wynagrodzenia podwykonawcy lub dalszemu podwykonawcy, jeżeli podwykonawca lub dalszy podwykonawca wykaże zasadność takiej zapłaty.

11.W przypadku dokonania bezpośredniej zapłaty podwykonawcy lub dalszemu podwykonawcy Zamawiający potrąci kwotę wypłaconego wynagrodzenia z wynagrodzenia należnego Wykonawcy.

12.Strony zgodnie ustalają, że terminy płatności za roboty budowlane podzlecane przez Wykonawcę przewidziane w umowach z podwykonawcami nie mogą być krótsze niż terminy płatności wynikające z niniejszej umowy.

## **§ 4. Obowiązki stron**

1. Zlecający zobowiązany jest do:

- 1) przekazania terenu budowy w terminie do 3 dni po podpisaniu umowy,
- 2) odbioru przedmiotu umowy.

2. Wykonawca zobowiązany jest do:

- 1) wykonania przedmiotu umowy zgodnie z zasadami wiedzy technicznej i przepisami prawa;
- 2) zabezpieczenia terenu budowy z zachowaniem najwyższej staranności;

- 3) zawiadomienia Zlecającego o zamiarze wykonania robót zanikających lub ulegających zakryciu z wyprzedzeniem 1 dnia
- 4) przerwania robót na żądanie Zlecającego oraz zabezpieczenia wykonania robót przed ich zniszczeniem;
- 5) zgłoszenia przedmiotu umowy do odbioru końcowego, uczestniczenia w czynnościach odbioru i zapewnienie usunięcia stwierdzonych wad;
- 6) dbania o należyty porządek na terenie budowy.

## **§ 5. Przedstawiciele stron**

1. Przedstawicielem Zlecającego jest: Marcin Montewka
2. Przedstawicielem Wykonawcy jest: .....
3. Kierownik budowy.....

działający w granicach umocowania określonego przepisami ustawy Prawo budowlane Dz.U. z 2013 poz. 1409. Wykonawca jest zobowiązany do zapewnienia Zlecającemu oraz wszystkim osobom przez Niego upoważnionym a także pracownikom organów Nadzoru Budowlanego dostępu na teren budowy oraz do wszystkich miejsc, gdzie są wykonywane roboty budowlane lub gdzie przewiduje się ich wykonanie, a są związane z realizacją przedmiotu umowy.

## **§ 6. Gwarancja i rękojmia**

1. Wykonawca udziela gwarancji na wykonane roboty na okres 60 miesięcy od daty odbioru końcowego robót budowlanych wykonanych bez zastrzeżeń.
3. Strony ustalają okres rękojmi na 3 miesiące ponad okres gwarancji.

## **§ 7. Kary umowne**

1. Z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania umowy strony przewidują możliwość naliczania kar umownych:

- 1) Wykonawca zapłaci Zlecającemu kary umowne:
  - a) 0,1 % wartości zamówienia za każdy dzień opóźnienia w wykonaniu przedmiotu umowy, liczonej od dnia wyznaczonego na wykonanie roboty do dnia faktycznego odbioru końcowego,
  - b) 0,1 % za każdy dzień opóźnienia w usunięciu wad, liczonej od dnia wyznaczonego na wykonanie usunięcia wad do dnia faktycznego odbioru;
  - c) za odstąpienie od umowy z przyczyn zależnych od Wykonawcy w wysokości 10 % wynagrodzenia umownego;
  - d) 10% wartości zamówienia w przypadku nie usunięcia wad.
  - e) braku zapłaty lub nieterminowej zapłaty wynagrodzenia należnego podwykonawcom lub dalszym podwykonawcom, w wysokości 2,5% wartości łącznego wynagrodzenia umownego, określonego w §3 ust.1 niniejszej umowy,
  - f) nie przedłożenia do zaakceptowania projektu umowy o podwykonawstwo, której przedmiotem są roboty budowlane lub projektu jej zmian – w wysokości 2,5% wartości łącznego wynagrodzenia umownego, określonego w § 3 ust.1 niniejszej umowy,
  - g) nieprzedłożenia poświadczonej za zgodność z oryginałem kopii umowy o podwykonawstwo lub jej zmiany – w wysokości 2,5% wartości łącznego wynagrodzenia umownego, określonego w § 3 ust.1 niniejszej umowy,
  - h) braku zmiany umowy o podwykonawstwo w zakresie terminu zapłaty – w wysokości 2,5% wartości łącznego wynagrodzenia umownego, określonego w §3 ust.1 niniejszej umowy.
2. Jeżeli wartość szkody przeniesie wartość należnych kar umownych, strony będą mogły dochodzić odszkodowania na zasadach ogólnych.

## **§ 8. Odbiór robót**

1. Przedmiotem odbioru końcowego jest wykonanie przedmiotu umowy.
2. Razem z wnioskiem o dokonanie odbioru końcowego robót Wykonawca przekaże Zlecającemu:
  - a/ oświadczenie kierownika budowy o zgodności wykonania robót z przepisami budowlanymi i obowiązującymi polskimi normami
  - b/ protokół odbioru kominów wystawiony przez kominiarza
3. Jeżeli Zlecający uzna, że roboty zostały zakończone i nie będzie wnosił zastrzeżeń co do kompletności i prawidłowości dokumentacji powykonawczej, w porozumieniu z Wykonawcą, wyznaczy datę odbioru końcowego robót.
4. Jeżeli Zlecający stwierdzi, że roboty nie zostały zakończone lub będzie miał zastrzeżenia co do kompletności i prawidłowości dokumentacji powykonawczej, w porozumieniu z Wykonawcą wyznaczy termin ponownego złożenia przez Wykonawcę wniosku o dokonanie odbioru końcowego.
5. Za datę zakończenia robót przyjmuje się datę sporządzenia bezusterkowego odbioru końcowego robót.
6. Zlecający dokona odbioru końcowego robót i sporządzi protokół z przyjęcia robót w terminie 14 dni

kalendaryzowanych od spełnienia wymagań określonych w ust. 3 lub 4.

7. Jeżeli w toku czynności odbiorowych zostaną stwierdzone wady, to Zlecającemu przysługują następujące uprawnienia:

1) jeżeli wady nadają 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 odbioru zgodnie z przeznaczeniem, Zlecający może obniżyć odpowiednio wynagrodzenie;

b) jeżeli wady uniemożliwiają użytkowanie zgodnie z przeznaczeniem, Zlecający może odstąpić od umowy lub żądać wykonania przedmiotu odbioru po raz drugi.

8. Strony postanawiają, że z czynności odbioru będzie spisany protokół, zawierający wszelkie ustalenia dokonane w toku odbioru, jak też terminy wyznaczone na usunięcie stwierdzonych przy odbiorze wad.

9. Wykonawca zobowiązany jest do zawiadomienia Zlecającego o usunięciu wad oraz do zaproponowania terminu odbioru zakwestionowanych uprzednio robót jako wadliwych. Usunięcie wad powinno być stwierdzone protokolarnie.

10. O wykryciu wady w okresie gwarancji i rękojmi Zlecający obowiązany jest zawiadomić Wykonawcę na piśmie. Istnienie wady strony potwierdzą protokolarnie, uzgadniając sposób i termin usunięcia wady.

11. W przypadku nie usunięcia wad przez Wykonawcę w uzgodnionym terminie, wady usunie Zlecający, obciążając pełnymi kosztami ich usunięcia Wykonawcę.

## **§ 9 Zmiany w umowie**

Wszelkie zmiany w umowie pod rygorem nieważności muszą być dokonane w formie pisemnej.

## **§ 10. Odstąpienie od umowy**

1. Zlecającemu przysługuje prawo do odstąpienia od umowy gdy:

1) Wykonawca nie rozpoczął robót w ciągu 14 dni kalendarzowych od podpisania umowy pomimo wezwania wystosowanego przez Zlecającego złożonego na piśmie;

2) Wykonawca przerwał realizację prac i przerwa ta trwa dłużej niż 7 dni pomimo wezwania wystosowanego przez Zlecającego złożonego na piśmie.

3) W przypadkach przewidzianych w przepisach kodeksu cywilnego.

2. Wykonawcy przysługuje prawo odstąpienia od umowy jeżeli Zlecający:

1) nie wywiązuje się z obowiązku zapłaty faktur po upływie 14 dni kalendarzowych od terminu zapłaty, pomimo wezwania wystosowanego przez Wykonawcę złożonego na piśmie;

2) odmawia przez 14 dni kalendarzowych, bez wskazania uzasadnionej przyczyny, odbioru robót lub odmawia podpisania protokołu odbioru, pomimo wezwania wystosowanego przez Wykonawcę złożonego na piśmie.

3. Odstąpienie od umowy, o którym mowa w ust. 1 i 2, powinno nastąpić w formie pisemnej i powinno zawierać uzasadnienie pod rygorem nieważności takiego oświadczenia.

4. W przypadku odstąpienia od umowy:

1) w terminie 7 dni Wykonawca przy udziale Zlecającego sporządzi szczegółowy protokół inwentaryzacji robót w toku w/g stanu na dzień odstąpienia;

2) Wykonawca zabezpieczy przerwanie roboty w zakresie obustronnie uzgodnionym na koszt strony, która odstąpiła od umowy;

3) Wykonawca zgłosi, aby Zlecający dokonał odbioru robót przerwanych oraz robót zabezpieczających w terminie 7 dni kalendarzowych;

4) Wykonawca usunie z terenu budowy urządzenia zaplecza przez niego dostarczone lub wzniesione;

5. Zlecający w razie odstąpienia od umowy z przyczyn, za które Wykonawca nie odpowiada, obowiązany jest do:

a) dokonania odbioru robót przerwanych oraz przedstawionych do zapłaty wynagrodzenia za roboty, które zostały wykonane do dnia odstąpienia;

b) dokonania zapłaty wynagrodzenia za roboty, które zostały wykonane do dnia odstąpienia,

c) przejścia od Wykonawcy pod swój dozór terenu budowy.

6. Strona, z której winy zostało dokonane odstąpienie od umowy poniesie koszty wynikłe z odstąpienia od umowy.

## **§ 11. Procedura zatwierdzania podwykonawców**

1. Wykonawca, podwykonawca lub dalszy podwykonawca zamierzający zawrzeć umowę o podwykonawstwo, jest zobowiązany, w trakcie realizacji zamówienia do przedłożenia Zamawiającemu projektu tej umowy, przy czym

podwykonawca lub dalszy podwykonawca jest obowiązany dołączyć zgodę wykonawcy za zawarcie umowy o podwykonawstwo o treści zgodnej z projektem umowy.

2. Zamawiający, w terminie 14 dni liczonych od daty otrzymania kompletu dokumentów, o których mowa w ust.1, może zgłosić pisemne zastrzeżenia do projektu umowy o podwykonawstwo, której przedmiotem są roboty budowlane:
  - a) niespełniającej wymagań określonych w Specyfikacji Istotnych Warunków Zamówienia;
  - b) gdy przewiduje termin zapłaty wynagrodzenia dłuższy niż 30 dni.
3. Niezgłoszenie pisemnych zastrzeżeń do przedłożonego projektu umowy o podwykonawstwo, której przedmiotem są roboty budowlane, w terminie określonym w ust.2, uważa się za akceptację projektu umowy przez Zamawiającego.
4. Wykonawca, podwykonawca lub dalszy podwykonawca przedkłada Zamawiającemu poświadczoną za zgodność z oryginałem kopię zawartej umowy o podwykonawstwo.
5. Wykonawca, podwykonawca lub dalszy podwykonawca przedkłada Zamawiającemu poświadczoną za zgodność z oryginałem kopię zawartej umowy o podwykonawstwo, której przedmiotem umowy są roboty budowlane, w terminie 7 dni od dnia jej zawarcia.
6. Zamawiający, w terminie 14 dni liczonych od daty otrzymania poświadczonej z zgodność z oryginałem kopii zawartej umowy o podwykonawstwo, zgłasza pisemny sprzeciw do umowy o podwykonawstwo, której przedmiotem są roboty budowlane, w przypadkach o których mowa w ust.3 niniejszego paragrafu.
7. W przypadku podjęcia przez Wykonawcę, podwykonawcę lub dalszego podwykonawcę decyzji o zmianie zaakceptowanej przez Zamawiającego umowy o podwykonawstwo, której przedmiotem są roboty budowlane Wykonawca, podwykonawca lub dalszy podwykonawca zamierzający zmienić zaakceptowaną przez Zamawiającego umowę o podwykonawstwo, jest obowiązany, w trakcie realizacji niniejszej umowy, do przedłożenia Zamawiającemu projektu tej zmiany, przy czym podwykonawca lub dalszy podwykonawca jest obowiązany dołączyć zgodę Wykonawcy na zmianę umowy o podwykonawstwo o treści zgodnej z projektem zmiany.
8. Wykonawca, podwykonawca lub dalszy podwykonawca przedkłada Zamawiającemu poświadczoną za zgodność z oryginałem kopię zawartej umowy o podwykonawstwo, której przedmiotem są roboty budowlane, w terminie 7 dni od dnia zmiany umowy o podwykonawstwo, to jest od dnia zawarcia aneksu do umowy o podwykonawstwo.
9. Wykonawca, podwykonawca lub dalszy podwykonawca zamówienia na roboty budowlane przedkłada Zamawiającemu poświadczoną za zgodność z oryginałem kopię zawartej umowy o podwykonawstwo, której przedmiotem są dostawy lub usługi w terminie 7 dni od dnia jej zawarcia, z wyłączeniem umów o podwykonawstwo o wartości mniejszej niż 0,5% wartości umowy w sprawie niniejszego zamówienia.
10. Zamawiający będzie żądać poinformowania Zamawiającego o każdej zmianie lub rezygnacji z podwykonawcy, na którego zasoby powoływał się w celu spełnienia warunków udziału w postępowaniu. Wykonawca w takiej sytuacji musi wykazać Zamawiającemu, że proponowany inny podwykonawca lub Wykonawca samodzielnie spełnia warunki udziału w postępowaniu w stopniu nie mniejszym niż wymagany w trakcie postępowania o udzielenie zamówienia.
11. Warunkiem zapłaty wynagrodzenia jest przedłożenie potwierdzenia zapłaty wynagrodzenia zaakceptowanym przez Zamawiającego podwykonawcom. Jeżeli Wykonawca nie przedłoży stosownych dokumentów, Zamawiający ma prawo zwrócić się do podwykonawców i dalszych podwykonawców z zapytaniem czy otrzymali wynagrodzenie.
12. Termin zapłaty wynagrodzenia Wykonawcy rozpoczyna bieg od uzyskania potwierdzenia zapłaty wynagrodzenia podwykonawcom.

## § 12 Postanowienia końcowe

1. Strony ustalają, że w sprawach nieuregulowanych w niniejszej umowie będą miały zastosowanie przepisy kodeksu cywilnego.
2. Strony umowy zobowiązują się do niezwłocznego powiadomienia o każdej zmianie adresu lub numeru telefonu.
3. W przypadku nie zrealizowania zobowiązania wskazanego w ust. 2, pisma dostarczone pod adres wskazany w niniejszej umowie uważa się za doręczone.
4. W przypadku zaistnienia sporu strony zobowiązują się przekazać sprawę do sądu miejscowo właściwego dla Zleceniodawcy.
5. Umowę sporządzono w 2 egzemplarzach po 1 egzemplarze dla każdej ze stron.

Zlecający

Wykonawca

1. ....

1. ....