

W dniu XX.XX.2010 roku w Nowej Rudzie pomiędzy:

.....
reprezentowanym przez:

1.

zwanym dalej "Wykonawcą"

a

Wspólnotą Mieszkaniową przy ul. Głównej 27; działającą na podstawie ustawy o własności lokali z dnia 24 czerwca 1994 roku (Dz. U. Nr 80 z 2000 roku poz. 903z późn. zm.) posiadającą nadany **NIP 885-15-70-434** oraz **Regon 891520100** zwaną dalej "Zamawiającym", w imieniu której na podstawie "Umowy zlecenia administrowania nieruchomością wspólną" zawartą w dniu **1 kwietnia 2005** roku w zakresie realizacji postanowień niniejszej umowy działa **Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej** z siedzibą przy ul. Srebrnej 1a, 57-400 Nowa Ruda, o nadanym NIP 885-00-02-981 oraz Regon 890020594 reprezentowany przez:

1. Dyrektora Mariana Zdunka

zwanym dalej Zarządcą została zawarta umowa następującej treści:

§ 1

Na podstawie art. 39 ustawy z dnia 29.01.2004 r. Prawo zamówień publicznych, Zamawiający zleca a Wykonawca przyjmuje do wykonania zadanie pn.: „**Roboty remontowo-budowlane w budynku mieszkalnym przy ul. Głównej 27 w Ludwikowicach Kl.**”.

§ 2

Zakres robót objętych niniejszą umową określony jest w:

- 1) projekcie budowlanym;
- 2) specyfikacjach technicznych wykonania i odbioru robót;
- 3) przedmiarach robót.

§ 3

Termin rozpoczęcia robót ustala się na dzień XX.XX.2010r.

§ 4

Termin zakończenia całego zakresu robót objętego umową ustala się na dzień XX.XX.2010r.

§ 5

1. Wykonawca otrzymał od Zamawiającego formularz zawierający specyfikację istotnych warunków zamówienia; zobowiązania oraz inne postanowienia w nich zawarte zostają wprowadzone do niniejszej umowy.
2. Integralną część umowy stanowi oferta przetargowa wykonawcy - załącznik nr 1.

§ 6

1. Zamawiający zobowiązuje się przekazać plac budowy w terminie 7 dni roboczych od dnia podpisania niniejszej umowy.
2. Przekazanie placu budowy odbędzie się pisemnie na podstawie odpowiedniego protokołu.

§ 7

Zamawiający oświadcza, że posiada tytuł własności w zakresie niezbędnym do realizacji przedmiotu umowy.

§ 8

1. Obowiązki inspektora nadzoru z ramienia zamawiającego pełnić będzie – XX,
2. Zakres działania inspektora nadzoru określają przepisy ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku Prawo Budowlane (t.j. Dz. U. z 2006r. nr 156, poz. 1118 z późniejszymi zmianami) i mają zastosowanie do niniejszej umowy.

§ 9

Nadzór nad przebiegiem realizacji umowy ze strony Zamawiającego będzie pełnić XX

§ 10

Wykonawca ustanawia kierownika budowy w osobie XX

§ 11

Wykonawca zobowiązuje się w czasie budowy zapewnić na terenie budowy w granicach przekazanych przez Zamawiającego należyty ład, porządek, przestrzeganie przepisów bhp, ochronę znajdujących się na terenie obiektów i sieci oraz urządzeń uzbrojenia terenu i utrzymanie ich w należytych stanie technicznym.

§ 12

Wykonawca zobowiązuje się do ubezpieczenia budowy od szkód mogących wystąpić i od zdarzeń nagłych, losowych oraz od odpowiedzialności cywilnej. Ubezpieczenie powinno objąć roboty i urządzenia oraz sprzęt budowy. Wartość ubezpieczenia będzie równa co najmniej wartości wynagrodzenia wykonawcy o którym mowa w § 13 ust. 1.

§ 13

1. Strony ustalają za wykonanie prac określonych w § 1 i 2 **wynagrodzenie w wysokości** zł brutto, (słownie:)
2. Ostateczne rozliczenie wykonanych prac nastąpi na podstawie faktycznie zleconych i wykonanych ilości robót, zmierzonych przez Wykonawcę i zweryfikowanych przez inspektora nadzoru, zatwierdzonych przez Zamawiającego i wycenionych po stawkach i cenach oferowanych w kosztorysie ofertowym.
3. W celu ostatecznego rozliczenia wykonanych prac Wykonawca zobowiązany jest do prowadzenia książki obmiaru wykonanych prac oraz sporządzenia na jej podstawie kosztorysu powykonawczego, który sprawdzony przez inspektorów nadzoru należy przedstawić zamawiającemu w trakcie odbioru.
4. Wartość ostatecznego rozliczenia robót nie może przekroczyć kwoty o której mowa w ust. 1.

§ 14

1. Wykonawca zobowiązuje się wykonać przedmiot umowy zgodnie ze sztuką budowlaną z materiałów własnych. Zastosowane materiały powinny spełniać wszystkie wymogi ustawy z dnia 16 kwietnia 2004r. o wyrobach budowlanych (Dz. U. z 2004 r. nr 92 poz. 881).
2. Inspektor nadzoru ma prawo żądać okazania w/w dokumentów od Wykonawcy przed wbudowaniem materiałów, oraz wykonania przez niego badań jakościowo-ilościowych stosowanych materiałów i wyrobów budowlanych.

§ 15

Wykonawca nie może powierzyć wykonania przedmiotu umowy podwykonawcy bez pisemnej zgody Zamawiającego.

§ 16

1. Wykonawca zobowiązuje się do informowania Zamawiającego (inspektora nadzoru) o konieczności wykonania robót dodatkowych i uzupełniających, w rozumieniu art. 67 ust. 1 pkt 5) i 6) ustawy z dnia 29.01.2004 r. Prawo zamówień publicznych, w terminie 7 dni od daty ich stwierdzenia i uzyskania jego akceptacji, co do konieczności wykonania tych robót, w formie protokołu konieczności podpisanego przez przedstawiciela Zamawiającego.
2. Rozliczenie zamówień dodatkowych lub uzupełniających, o których mowa w ust. 1 nastąpi na podstawie kosztorysu powykonawczego.
3. Kosztorys powykonawczy zostanie sporządzony na podstawie cen czynników cenotwórczych (stawka roboczogodziny, ceny jednostkowe materiałów, ceny jednostkowe sprzętu) określonych w kosztorysie ofertowym.
4. Wykonawca zobowiązuje się do zgłaszania inspektorowi nadzoru terminu zakończenia robót podlegających zakryciu oraz robót zanikających. O ile Wykonawca nie dopełni tego obowiązku jest zobowiązany odkryć roboty lub wykonać odpowiednie odkucia lub otwory niezbędne do zbadania wykonanych robót a następnie przywrócić je do stanu poprzedniego na własny koszt.
5. Wykonawca jest zobowiązany do umożliwienia wstępu na teren budowy pracowników organów państwowego nadzoru budowlanego oraz udostępnienia im niezbędnych, wymaganych dokumentów.
6. Wykonawca jest zobowiązany w razie uszkodzenia lub zniszczenia wykonanych robót lub ich części (bądź kradzieży urządzeń) naprawić je i doprowadzić do stanu poprzedniego.

§ 17

Zamawiający ustala poniższe wymagania dotyczące zabezpieczenia należytego wykonania umowy:

1. Wartość zabezpieczenia należytego wykonania umowy ustala się w wysokości 10% wartości umowy.
2. Zabezpieczenie może być wniesione według wyboru wykonawcy w jednej lub w kilku następujących formach:
 - 1) pieniądzu,
 - 2) poręczeniach bankowych,
 - 3) gwarancjach bankowych,
 - 4) gwarancjach ubezpieczeniowych,
 - 5) poręczeniach udzielanych w trybie kodeksu cywilnego.
3. Zabezpieczenie wnoszone w pieniądzu wykonawca wpłaca przelewem na rachunek bankowy, tj.:
75 9536 0001 2001 0009 0535 0001
4. Zabezpieczenie należytego wykonania umowy w wysokości 70% jego wartości zostanie zwrócone wykonawcy w terminie 30 dni od zakończenia robót. Pozostała część stanowić będzie zabezpieczenie okresu gwarancji i zostanie wypłacona w terminie do 14 dni od jego upływu.

§ 18

1. Obowiązującą formą odszkodowania uzgodnioną między stronami będą kary umowne.
2. Wykonawca zapłaci Zamawiającemu kary umowne w następujących przypadkach:
 - 1) za nieterminowe wykonanie określonych w niniejszej umowie przedmiotów w wysokości 0,2 % wynagrodzenia umownego za dany przedmiot odbioru za każdy dzień zwłoki,
 - 2) za nieterminowe usunięcie stwierdzonych w czasie odbioru wad i usterek w wysokości 0,2 % wynagrodzenia umownego za dany przedmiot odbioru za każdy dzień zwłoki licząc od dnia wyznaczonego na usunięcie wad i usterek,
 - 3) za odstąpienie od umowy z przyczyn niezależnych od Wykonawcy w wysokości 5 % wynagrodzenia umownego.
3. Zamawiający zapłaci Wykonawcy kary umowne w następujących przypadkach:
 - 1) za zwłokę w przekazaniu terenu budowy w wysokości 0,2 % wynagrodzenia umownego za każdy dzień zwłoki,
 - 2) za odstąpienie od umowy z przyczyn niezależnych od Wykonawcy w wysokości 5 % wynagrodzenia umownego.

W razie wystąpienia istotnej zmiany okoliczności powodującej, że wykonanie umowy nie leży w interesie publicznym, czego nie można było przewidzieć w chwili zawarcia umowy, Zamawiający może odstąpić od umowy w terminie miesiąca od powzięcia wiadomości o powyższych okolicznościach.

W takim wypadku Wykonawca może żądać jedynie wynagrodzenia należnego mu z tytułu wykonania części umowy,
4. Kara umowna naliczana jest w formie noty księgowej. Zapłata kary następuje w ciągu 14 dni od otrzymania noty bądź przez potrącenie z faktury.
5. Strony zastrzegają sobie prawo do odszkodowania uzupełniającego do wysokości poniesionej szkody oraz utraconych korzyści.

6. Zasady ustalania odszkodowania za nie wykonanie lub nienależyte wykonanie umowy strony opierać będą o przepisy Kodeksu Cywilnego (art. 471).
7. Strony uzgadniają, że wzajemne wierzytelności mogą być kompensowane.

§ 19

Strony ustalają następujące zasady odbioru przedmiotu umowy:

- 1) Wykonawca będzie zgłaszał Zamawiającemu gotowość do odbioru pismem potwierdzonym przez inspektora nadzoru na 7 dni przed datą odbioru.
- 2) Jeżeli w trakcie odbioru stwierdzone zostaną wady i usterki dające się usunąć, to Zamawiający może odmówić odbioru wyznaczając termin ich usunięcia.
- 3) W przypadku stwierdzenia podczas odbioru wystąpienia wad nie dających się do usunięcia, Zamawiający może:
 - a) obniżyć odpowiednio wynagrodzenie, jeżeli wady te nie uniemożliwiają użytkowania obiektu,
 - b) odstąpić od umowy albo żądać wykonania przedmiotu umowy po raz drugi.
- 4) Wszelkie czynności podczas dokonywania odbioru jak i terminy wyznaczone na usunięcie usterek i wad będą zawarte w protokole odbioru podpisanym przez upoważnionych przedstawicieli Zamawiającego i Wykonawcy.
- 5) O fakcie usunięcia wad i usterek Wykonawca zawiadamia Zamawiającego, żądając jednocześnie wyznaczenia terminu odbioru robót w zakresie uprzednio zakwestionowanym jako wadliwym.
- 6) Zamawiający wyznacza terminy przeglądu obiektu po odbiorze w okresie rękojmi za wady (gwarancji) a w razie stwierdzenia wad i usterek wyznacza także termin usunięcia tych wad.
- 7) Zamawiający wyznacza termin ostatecznego pogwarancyjnego odbioru robót po upływie terminu gwarancji ustalonego w umowie.
- 8) W razie stwierdzenia podczas odbioru pogwarancyjnego wad i usterek, Zamawiający wyznacza także termin protokolarnego stwierdzenia usunięcia tych wad.

§ 20

Wykonawca udziela pisemnej gwarancji na okres 5 lat licząc od daty odbioru.

§ 21

1. Zamawiający dokona zapłaty wynagrodzenia Wykonawcy według wystawionej przez niego faktury w terminie 30 dni od daty otrzymania faktury wraz z niezbędnymi dokumentami rozliczeniowymi.
2. Zamawiający dopuszcza fakturowanie częściowe.
3. Zakres niezbędnych dokumentów rozliczeniowych określi inspektor nadzoru.
4. Wraz z niezbędnymi dokumentami rozliczeniowymi określonymi przez inspektora nadzoru, wykonawca przedłoży dokumenty o których mowa w art. 57 ust. 1 pkt 1), 2), 4), 5) i art. 57 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku Prawo Budowlane.
5. W przypadku wykonywania prac przez podwykonawców, Wykonawca przedłoży dowód wypłaty wynagrodzenia podwykonawcom.
6. Do czasu przedłożenia dokumentu potwierdzającego wypłatę wynagrodzenia podwykonawcy Zamawiający nie jest zobowiązany do uregulowania należności wynikającej z umowy i nie będzie zobowiązany do zapłaty odsetek za zwłokę jak również przewidzianych kar umownych.

§ 22

W razie zwłoki w zapłacie swoich należności strony zobowiązują się do zapłaty ustawowych odsetek za opóźnienie.

§ 23

Wszelkie zmiany, jakie strony chciałyby wprowadzić do ustaleń wynikających z niniejszej umowy, wymagają formy pisemnej i zgody obu stron pod rygorem nieważności takich zmian.

§ 24

Nieważne są takie zmiany w niniejszej umowie, które byłyby niekorzystne dla Zamawiającego, jeżeli odbiegałyby od treści oferty, na podstawie której dokonano wyboru Wykonawcy chyba, że konieczność takich zmian wynika z okoliczności, których nie można było przewidzieć w chwili zawarcia umowy lub zmiany te są korzystne dla Zamawiającego.

§ 25

Stronom przysługuje prawo do odstąpienia od umowy w następujących przypadkach:

1. Wykonawcy:
 - 1) Zamawiający nie reguluje na bieżąco zapłaty za faktury i mimo wezwania Wykonawcy zwleka z zapłatą dłużej niż 3 miesiące od terminu zapłaty ustalonego w umowie.
 - 2) Zamawiający odmawia bez uzasadnionej przyczyny odbioru robót lub podpisania protokołu odbioru robót.
 - 3) Zamawiający zawiadomi Wykonawcę, że nie będzie w stanie realizować swoich obowiązków wynikających z umowy.
2. Zamawiającemu:
 - 1) Wykonawca nie rozpoczął robót lub przerwał roboty i ich nie wznowił, mimo wezwań Zamawiającego, przez okres dłuższy niż jeden tydzień.
 - 2) W razie wystąpienia istotnej zmiany okoliczności powodującej, że wykonanie umowy nie leży w interesie publicznym, czego nie można było przewidzieć w chwili zawarcia umowy, zamawiający może odstąpić od umowy w terminie 30 dni od powzięcia wiadomości o powyższych okolicznościach.
 - 3) Ogłoszenia upadłości Wykonawcy lub rozwiązania firmy Wykonawcy, bądź wydania nakazu zajęcia majątku Wykonawcy.

§ 26

Odstąpienie od umowy wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności. Strona mająca zamiar odstąpić od umowy powinna podać także pisemne uzasadnienie swojej decyzji.

§ 27

W przypadku odstąpienia od umowy strony są zobowiązane do następujących czynności:

1. Wykonawca wspólnie z Zamawiającym sporządza protokół inwentaryzacji wykonanych robót według daty odstąpienia od umowy.
2. Strony wspólnie ustalą sposób zabezpieczenia przerwanych robót a Wykonawca zabezpieczy przerwane roboty. Koszt robót i czynności zabezpieczających poniesie Strona, która odstąpiła od umowy.
3. Wykonawca sporządzi wykaz materiałów i urządzeń, których nie może wykorzystać do realizacji innych robót. O ile przerwanie robót nie nastąpiło z jego winy Zamawiający jest obowiązany pokryć koszty tych materiałów i urządzeń i przejąć je.
4. Wykonawca usunie z terenu budowy obiekty i urządzenia zaplecza budowy oraz materiały i konstrukcje stanowiące jego własność w terminie najpóźniej 28 dni po terminie przerwania robót.
5. Wykonawca zgłosi do odbioru przez Zamawiającego wykonane roboty do czasu odstąpienia od umowy oraz roboty zabezpieczające.
6. Zamawiający jest obowiązany do odbioru wykonanych robót i zapłaty za wykonane roboty do dnia odstąpienia od umowy wraz z robotami zabezpieczającymi. Jeżeli Wykonawca ponosi winę za odstąpienie od umowy, Zamawiający musi zastosować wszelkie kary i potrącenia jakie wynikające z niniejszej umowy.
7. Zamawiający przejmie od Wykonawcy teren pod swój dozór.
8. Strony wspólnie rozliczą się z pozostałych kosztów, które poniósł Wykonawca a związanych z budową obiektów zaplecza, uzbrojenia terenu budowy itp. uwzględniając przyczyny odstąpienia od umowy.

§ 28

1. W przypadku zaistnienia sporu w związku z wykonywaniem niniejszej umowy o wykonanie robót budowlanych w trybie zamówienia publicznego, strony są zobowiązane wyczerpać drogę postępowania reklamacyjnego.
2. Uzasadnione roszczenie Wykonawcy powinno być skierowane na piśmie w formie reklamacji do Zamawiającego, który jest obowiązany pisemnie ustosunkować się co do zasadności roszczenia w terminie 21 dni od daty zgłoszenia roszczenia.
3. W razie odmowy uznania roszczenia przez Zamawiającego lub nie udzielenia odpowiedzi w terminie, Wykonawca jest uprawniony do wystąpienia na drogę sądową.
4. Właściwym do rozpoznania sporu jest Sąd Gospodarczy właściwy dla siedziby Zamawiającego.

§ 29

Strony ustalają, że następujące dokumenty będą uważane oraz odczytywane i interpretowane jako część niniejszej umowy, w następującej kolejności:

- 1) projekt budowlany;
- 2) specyfikacje techniczne wykonania i odbioru robót;
- 3) przedmiary robót.

§ 30

W sprawach nie uregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego a do spraw procesowych Kodeksu postępowania cywilnego.

§ 31

Umowę niniejszą sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, dwa egzemplarze dla Zamawiającego i jeden dla Wykonawcy.

Wykonawca:

Zamawiający: