

WZÓR UMOWY

na „Głęboką kompleksową modernizację budynku mieszkalnego przy ul. Prostej 15 i ul. Kasprowicza 12,14,16,18 w Lidzbarku Warmińskim”

zawarta w dniu 2018 roku w Lidzbarku Warmińskim, pomiędzy „Partnerami”

- 1/ Wspólnotą Mieszkaniową Nieruchomości przy ul. Kasprowicza 12, 11-100 Lidzbark Warmiński
 - 2/ Wspólnotą Mieszkaniową Nieruchomości przy ul. Kasprowicza 14, 11-100 Lidzbark Warmiński
 - 3/ Wspólnotą Mieszkaniową Nieruchomości przy ul. Kasprowicza 16, 11-100 Lidzbark Warmiński
 - 4/ Wspólnotą Mieszkaniową Nieruchomości przy ul. Kasprowicza 18, 11-100 Lidzbark Warmiński
 - 5/ Wspólnotą Mieszkaniową Nieruchomości przy ul. Prostej 15, 11-100 Lidzbark Warmiński
- reprezentowanymi przez „ Lidera” projektu Wspólnotę Mieszkaniową Nieruchomości przy ul. Prostej 15, 11-100 Lidzbark Warmiński reprezentowanej przez:
1. Artura Smukowskiego
 2. Edwarda Grabowskiego

zwanych dalej Zamawiającym lub Zlecającym,

a.....
.....

reprezentowanym przez

1.....

zwanym dalej Wykonawcą.

Strony zawierają umowę o następującej treści:

Biorąc pod uwagę, że:

1. Wykonawca posiada kwalifikacje niezbędne do należytego wykonania przedmiotu umowy, a w szczególności posiada niezbędną wiedzę i doświadczenie, dysponuje potencjałem technicznym oraz osobami zdolnymi do wykonania zamówienia z należyłą starannością
2. Oferta Wykonawcy została uznana za najkorzystniejszą w postępowaniu z wyborem ofert, poprzedzającym zawarcie niniejszej umowy
3. Intencją Stron umowy jest osiągnięcie w wyniku jej realizacji rezultatu w postaci termomodernizacji budynku mieszkalnego usytuowanego przy ulicy Kasprowicza 12-18 Prosta 15 w Lidzbarku Warmińskim, w taki sposób, aby mógł on:

- a) trwale osiągać założone parametry użytkowe wynikające z audytu energetycznego
- b) być łatwo eksploatowany, naprawiany i remontowany
- c) być modernizowany, przebudowywany lub rozbudowywany

4. Wykonawca gwarantuje długoterminową i zgodną z założonymi parametrami użytkowymi pracę obiektu.

Strony uzgadniają warunki umowy, jak niżej oraz oświadczają, że ich prawa i obowiązki określone w tej umowie są zgodne z przepisami prawa polskiego oraz, że uwarunkowania prawne, techniczne i finansowe są wystarczające do należytego wypełnienia wszystkich zobowiązań przez Strony tej umowy.

§ 1. Przedmiot Umowy

1. Zamawiający zleca, a Wykonawca przyjmuje do wykonania roboty budowlane – zadanie pn.: „Głęboka kompleksowa modernizacja budynku mieszkalnego przy ul. Prostej 15 i ul. Kasprowicza 12,14,16,18 w Lidzbarku Warmińskim” w ramach projektu: „Poprawa efektywności energetycznej w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych w Lidzbarku Warmińskim współfinansowanego ze środków Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego w ramach Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Warmińsko-Mazurskiego na lata 2014-2020 (Oś Priorytetowa 4 – Efektywność energetyczna, Działanie 4.3 – Kompleksowa modernizacja energetyczna budynków, Poddziałanie 4.3.2 – Efektywność energetyczna w budynkach mieszkalnych)

2. Opis zakresu robót:

- skucie odpajających się tynków elewacji i gzymsów
- demontaż elementów na elewacjach: zadaszenia, instalacje, oświetlenie, anteny TV
- wykucie z muru krat
- remont elewacji z dociepleniem ścian zewnętrznych w tym cokoły
- remont płyt balkonowych (wykonanie izolacji termicznej i przeciwwilgociowej) z wymianą balustrad ,
 - ułożenie posadzek z płytek kamionkowych
- remont 3 szt. zadaszeń nad wejściami do klatek schodowych wraz z ociepleniem wełną mineralną
- wymiana zadaszeń nad drzwiami wejściowymi na nowe szklane 2 szt.
- remont dachów papowych wraz z ociepleniem wełną mineralną , położenie nowego pokrycia dachowego z papy termozgrzewalnej (2 warstwy)
- wymiana wywiewek kanalizacyjnych
- wymiana wyłazów dachowych
- rozbiórka chodników i opaski wokół budynku
- wykonanie izolacji pionowej ścian piwnicznych
- ułożenie opaski (materiały z odzysku szczyty i front)

Uwaga : w kosztorysie nie ujęto wymiany płytek chodnikowych na kostkę brukową na opasce z tyłu budynku – należy dodać koszt materiału

- wymiana stolarki zewnętrznej okiennej (piwnicznej) 60 szt. zgodnie z zestawieniem stolarki i 5 szt. drzwi wejściowych do budynku
- wymiana : rynien, rur spustowych i obróbek blacharskich (kominów, pasy podrynnowe, podokienniki, balkonów , daszki , attyka)
- wykonanie remontu kominów i obsadzenie krutek kominowych
- wymiana opraw oświetleniowych w klatkach schodowych na ledowe (30 lamp) i po jednej nad wejściami do budynków (5 szt) . Razem 35 szt

c) Prace towarzyszące i roboty porządkowe, w tym :

- utylizacja elementów z rozbiórki,
- organizacja i zabezpieczenie placu budowy,
- uporządkowanie terenu po budowie,
- przywrócenie nasadzeń (zieleni) znajdujących się na terenie działki
- likwidacja placu budowy

Modernizacja sieci c.o. w zakresie:

- wymiana poziomej wewnętrznej instalacji c.o. w piwnicach na nową z rur stalowych w zakresie : od węzła cieplnego do każdego z pionów o średnicach nie mniejszych jak dotychczasowa ,
- wykonanie izolacji rur z wełny mineralnej o grubości zgodnie z WT,
- modernizacja leżaków c.o. w piwnicy-wymiana rozdzielaczy c.o. na nowe kompaktowe z izolacją modułową ,
- wymiana zaworów termostatycznych wraz z głowicami (korpus zaworu: z odpornego na korozję brązu O-ringi: guma EPDM, grzybek zaworu: guma EPDM, sprężyna powrotna: stal nierdzewna, wkładka zaworowa: mosiądz, PPS (polifenylosulfid), wymiana wkładki zaworowej za pomocą narzędzia montażowego bez konieczności opróżniania instalacji., trzpień: ze stali nierdzewnej z podwójnym O-ringiem uszczelniającym.)
- wymiana zaworów na pionach i przy rozdzielaczach
- regulacja hydrauliczna instalacji c.o
- wykonanie dokumentacji powykonawczej z podaniem nastaw na grzejnikach i ustawieniem zaworów równoważących instalacje c.o.

Uwaga: Zawory powinny być tego samego typu co w budynku Prosta 15

3. Szczegółowy opis przedmiotu zamówienia określa załączona dokumentacja :

- a) projekt budowlany na docieplenie budynku
- b) przedmiary robót
- c) specyfikacje techniczne wykonania i odbioru robót budowlanych
- d) audyt energetyczny

4. Wykonawca zobowiązuje się wykonać przedmiot zamówienia z materiałów własnych, zgodnie z:

- a) umową,
- b) ofertą,
- c) dokumentacją projektową,
- d) wymogami decyzji i postanowień wydanych w związku z realizowaną inwestycją,
- e) obowiązującymi przepisami prawa i polskimi normami przenoszącymi europejskie normy zharmonizowane, warunkami technicznymi wykonania i odbioru robót budowlano – montażowych,
- g) zaleceniami i wskazówkami Zamawiającego.

5. Jeżeli warunki w poszczególnych dokumentacjach są różne to będą stosowane wymagania projektu budowlanego

6. Szczegółowe rozwiązania w zakresie ilości robót, określone w dokumentacji projektowej wpływające na zwiększenie robót stanowią ryzyko Wykonawcy i nie będą traktowane jako roboty dodatkowe ani nie będą wpływać na zmianę wynagrodzenia oraz innych postanowień Umowy.

7. Zakres przedmiotu Umowy obejmuje również wykonanie przez Wykonawcę wszelkich robót, które są bezpośrednio i pośrednio związane z wykonaniem Przedmiotu Umowy, a tym samym obowiązki Wykonawcy obejmują wszelkie zadania, elementy oraz roboty, które są objęte załączoną do niniejszej umowy Dokumentacją techniczną, a dotyczące Przedmiotu Umowy. W szczególności zakresem Umowy objęte są wszelkie Roboty Tymczasowe.

8. Przez Roboty Tymczasowe rozumie się wszelkie roboty tymczasowe, materiały i urządzenia zarówno przewidziane, jak i nie przewidziane w Dokumentacji Projektowej, a potrzebne na terenie budowy dla wykonania i ukończenia robót oraz usunięcia wad, w szczególności takie jak rozpory, podpory, ściągi technologiczne, zabezpieczenia tymczasowe, czasowe przełączenia sieci i instalacji, drogi technologiczne, tymczasowe wykopy i zasypy, tymczasowe przejazdy i objazdy, zabezpieczenie terenu budowy, obiekty zakwaterowania pracowników, prace przygotowawcze, zagospodarowanie terenu budowy, utrzymanie zaplecza.

9. Wykonawca w ramach wykonania Przedmiotu Umowy zobowiązany będzie do uzyskania wszystkich niezbędnych pozwoleń, uzgodnień, decyzji i zezwoleń związanych z wykonaniem przedmiotu umowy, o ile będą konieczne.

10. Wykonawca zobowiązuje się wykonać Przedmiot Umowy z należytą starannością, zgodnie ze sztuką budowlaną, obowiązującymi przepisami, standardami, dokumentacją projektową oraz postanowieniami Umowy, z uwzględnieniem wymogów bhp, organizacją oraz realizacją umowy bez zakłóceń oraz uzyskaniem wszelkich niezbędnych pozwoleń i zezwoleń, a także wykonaniem dokumentacji powykonawczej.

11. Wykonawca zobowiązuje się przestrzegać poleceń osób sprawujących nadzór nad realizacją niniejszej Umowy ze strony Zamawiającego.

12. Wykonawca oświadcza, że zapoznał się z otrzymaną od Zamawiającego dokumentacją oraz miejscem prowadzenia robót i że warunki prowadzenia robót są mu znane.

13. Wykonawca zobowiązuje się do realizacji robót zamiennych w stosunku do robót budowlanych opisanych w projekcie budowlanym, jeżeli ich wykonanie jest konieczne dla realizacji umowy zgodnie z zasadami wiedzy technicznej, na zasadach określonych w niniejszej umowie.

14. Materiały w ilościach i rodzaju niezbędnym do wykonania zakresu umowy dostarcza Wykonawca.

15. Wykonawca zobowiązany jest do takiego zorganizowania dostaw materiałów, urządzeń i osprzętu niezbędnych do realizacji zakresu umowy, aby zapewnić nieprzerwane prowadzenie robót budowlanych, w tym terminową realizację przedmiotu umowy. W związku z tym wszelkie zakłócenia w prowadzeniu robót budowlanych, w tym brak możliwości realizacji zakresu umowy w terminie, wynikające z zakłóceń w dostawie materiałów, urządzeń i osprzętu, nie będą stanowiły podstawy do zmiany (przedłużenia) terminu realizacji umowy.

16. Wszystkie materiały i urządzenia, które zostały przeznaczone w dokumentacji projektowej do wbudowania, muszą być zgodne z tą dokumentacją.

§ 2. Terminy realizacji umowy

1. Strony ustalają terminy realizacji:

- rozpoczęcie realizacji przedmiotu umowy dnia2019r
- zakończenie przedmiotu umowy i zgłoszenie przez Wykonawcę gotowości do odbioru końcowego nastąpi do dnia 30.11.2019r.

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 całości przedmiotu zamówienia ryczałtowo na kwotę zł brutto. Rozliczenie finansowe projektu pomiędzy Partnerami a Liderem odbędzie się na zasadach określonych w odrębnej Umowie Partnerskiej.
2. Wynagrodzenie ryczałtowe, określone w ust. 1, zawiera wszelkie koszty związane z realizacją przedmiotu niniejszej umowy, jak również tam nie ujęte, a niezbędne do wykonania przedmiotu Umowy i usunięcia jego wad, w szczególności wszelkie roboty przygotowawcze, porządkowe, usunięcia systemu korzeniowego roślin, roboty tymczasowe, zagospodarowanie i zabezpieczenie terenu robót i terenu przyległego, zaplecza dla wykonywanych prac (woda, energia elektryczna, telefon, dozоровanie terenu robót), transport materiałów na miejsce robót, utylizacja materiałów, prace związane z planem bezpieczeństwa i ochrony zdrowia, wszelkie zabezpieczenia tymczasowe, drogi technologiczne itp.
3. W przypadku, gdy wystąpi konieczność wykonania robót zamiennych potrzebnych do wykonania przedmiotu niniejszej umowy, roboty te rozliczone będą na podstawie aneksu do umowy wg następujących zasad: kosztorysem różnicowym na podstawie cen jednostkowych wynikających z oferty i załączonego kosztorysu ofertowego
4. Przed zawarciem aneksu na roboty zamienne, zostanie sporządzony protokół konieczności.
5. Wynagrodzenie Wykonawcy za wykonanie Przedmiotu Umowy nie podlega waloryzacji.
6. Zamawiający zapłaci Wykonawcy tylko za elementy przedmiotu umowy faktycznie wykonane. W razie niewykonania jakichkolwiek elementów, wynagrodzenie ulegnie zmniejszeniu o wartość elementów niewykonanych poprzez złożenia przez Zamawiającego oświadczenia o obniżeniu ceny za wykonanie zamówienia.

§ 4. Warunki płatności

1. Zamawiający zapłaci Wykonawcy wynagrodzenie brutto, o którym mowa w § 3 ust. 1 Umowy, w ratach miesięcznych wg rzeczywiście wykonanych i odebranych robót, do wysokości 90% wynagrodzenia określonego w § 3 ust. 1 Umowy. Pozostała część wynagrodzenia stanowić będzie płatność końcową.
2. Podstawą wystawienia faktury miesięcznej będzie wyłącznie potwierdzony przez Zamawiającego Protokół Odbioru Częściowego. Częściowy odbiór robót nie powoduje utraty uprawnień Zamawiającego związanych ze zgłaszaniem wad i usterek przy odbiorze końcowym.
3. Podstawą wystawienia faktury końcowej będzie wyłącznie podpisany przez Zamawiającego Protokół Odbioru Końcowego Przedmiotu Umowy wraz z potwierdzonymi przez Zamawiającego ewentualnymi innymi dokumentami wymaganymi Umową. Protokół musi zostać podpisany przez Zamawiającego oraz Wykonawcę. Odbiór jednostronny przez Wykonawcę jest wykluczony w każdym wypadku.
4. Warunkiem zapłaty przez Zamawiającego należnego wynagrodzenia za odebrane roboty budowlane jest przedstawienie przez Wykonawcę oświadczenia o zapłacie wymagalnego wynagrodzenia podwykonawcom i dalszym podwykonawcom, biorącym udział w realizacji odebranych robót budowlanych oraz wypełnienie stosownego oświadczenia przez Wykonawcę oraz Podwykonawców.
5. W przypadku nieprzedstawienia przez Wykonawcę oświadczeń, o których mowa w ust. 4, Zamawiający wstrzymuje wypłatę należnego wynagrodzenia za odebrane roboty budowlane w części równej sumie kwot wynikających z nieprzedstawionych oświadczeń.
6. Wystawienie faktury następuje na kwotę poświadczoną przez Zamawiającego. Faktury wystawione niezgodnie z postanowieniami Umowy będą zwracane bez obowiązku płatności.
7. Faktury płatne będą w terminie do 30 dni, licząc od daty doręczenia Zamawiającemu prawidłowo wystawionej faktury wraz z Protokołem Odbioru Częściowego (Protokołem Odbioru Końcowego dla płatności końcowej) i wszystkimi wymaganymi dokumentami, w szczególności odnoszącymi się do Podwykonawców. Należność Wykonawcy płatna będzie w formie przelewu z rachunku Zamawiającego na rachunek Wykonawcy, wskazany na fakturze.

8. Wykonawca nie może, bez pisemnej zgody Zamawiającego, przenieść na osobę trzecią wierzytelności wynikającej z niniejszej umowy.

9. W razie powierzenia części Przedmiotu Umowy Podwykonawcy, stosuje się zasady określone w § 5.

10. Datą płatności jest dzień założenia dyspozycji zapłaty z rachunku bankowego Zamawiającego.

§ 5. Podwykonawcy

1. Wykonawca zamierzający wykonać zamówienie przy udziale podwykonawców lub dalszych podwykonawców jest obowiązany w trakcie realizacji niniejszej umowy do przedłożenia Zamawiającemu projektu umowy o podwykonawstwo, której przedmiotem są roboty budowlane, dostawy lub usługi, a także projektu jej zmiany, przy czym Podwykonawca lub dalszy Podwykonawca jest obowiązany dołączyć zgodę Wykonawcy na zawarcie umowy o podwykonawstwo o treści zgodnej z projektem umowy.

2. Termin zapłaty wynagrodzenia podwykonawcy lub dalszemu podwykonawcy przewidziany w umowie o podwykonawstwo nie może być dłuższy niż 30 dni od dnia doręczenia wykonawcy, podwykonawcy lub dalszemu podwykonawcy faktury lub rachunku, potwierdzających wykonanie zleconej podwykonawcy lub dalszemu podwykonawcy dostawy, usługi lub roboty budowlanej.

3. Zamawiający w terminie 30 dni zgłasza pisemne, pod rygorem nieważności, zastrzeżenia lub sprzeciw do projektu umowy o podwykonawstwo, której przedmiotem są roboty budowlane. Niezgłoszenie pisemnych zastrzeżeń lub sprzeciwu w w/w terminie do przedłożonego projektu umowy o podwykonawstwo, uważa się za akceptację projektu umowy przez Zamawiającego.

4. Dokonanie przez Wykonawcę potrącenia wierzytelności z wierzytelnością Podwykonawcy z tytułu umowy podwykonawczej wymaga zgody Zamawiającego, pod rygorem bezskuteczności.

5. Zamawiający jest uprawniony do zgłoszenia sprzeciwu do umowy podwykonawczej lub jej zmiany w szczególności, jeżeli:

a) wynagrodzenie podwykonawcy lub suma wynagrodzeń z umów podwykonawczych będzie wyższa, niż wynagrodzenie Wykonawcy,

b) z umowy podwykonawczej nie będzie jasno wynikało, że jest ona zawarta dla wykonania robót w ramach przedmiotu niniejszej Umowy,

c) w umowie podwykonawczej nie będzie zawarte uprawnienie dla Zamawiającego do bezpośredniego zwracania się do podwykonawcy o usunięcie wad i usterek oraz bezpośredniego dochodzenia wszelkich roszczeń z rękojmi, wg uznania Zamawiającego, w tym do naliczania i dochodzenia kar umownych, z pierwszeństwem przed roszczeniami Wykonawcy – w razie likwidacji, upadłości lub braku możliwości wyegzekwowania usuwania wad bezpośrednio od Wykonawcy,

d) w umowie podwykonawczej nie będzie zawarte uprawnienie dla podwykonawcy do występowania do Zamawiającego o dokonanie bezpośredniej zapłaty z faktur, wystawionych Wykonawcy, nie zapłaconych przez niego w terminie ustalonym dla danej płatności. Postanowienie takie musi mieć charakter przechodni, to znaczy, że analogiczne postanowienie musi być zawarte w każdej z umów z dalszym podwykonawcą,

e) w umowie podwykonawczej nie będzie zawarty obowiązek dokumentowania robót w taki sposób, aby możliwe było przypisanie konkretnych robót do danego podwykonawcy lub dalszego podwykonawcy,

f) termin do zapłaty wynagrodzenia z umowy podwykonawczej będzie dłuższy, niż 30 dni od dnia doręczenia faktury lub rachunku,

g) dla sporów o zapłatę z tytułu solidarnej odpowiedzialności Zamawiającego (inwestora) za zapłatę wynagrodzenia podwykonawcy (dostawcy, usługodawcy) nie będzie wskazany sąd właściwy dla siedziby Zamawiającego jako wyłącznie właściwy,

6. Wykonawca, podwykonawca lub dalszy podwykonawca przedkłada Zamawiającemu poświadczony za zgodność z oryginałem kopie zawartych umów o podwykonawstwo, których przedmiotem są roboty budowlane, dostawy lub usługi, oraz ich zmian.

7. Wykonawca odpowiada za działania i zaniechania podwykonawców lub dalszych podwykonawców jak za swoje własne.

8. Wykonawca zapewnia, że podwykonawcy lub dalsi podwykonawcy będą przestrzegać wszelkich postanowień niniejszej umowy.

9. Wykonawca wynagrodzenie należne Podwykonawcy lub dalszemu Podwykonawcy za powierzone roboty pokryje ze środków własnych, a jego rozliczenie przez Zamawiającego nastąpi w oparciu o protokół odbioru robót oraz oświadczenie podwykonawcy lub dalszego podwykonawcy o uregulowaniu przez Wykonawcę na jego rzecz należności za zrealizowane roboty, przy czym:

- a) brak oświadczenia podwykonawcy lub dalszego podwykonawcy o otrzymaniu zapłaty wstrzymuje wypłatę wynagrodzenia dla Wykonawcy w części należnej niezaspokojonemu podwykonawcy lub dalszemu podwykonawcy do czasu ich przedłożenia.
- b) w przypadku uchylania się Wykonawcy od obowiązku zapłaty podwykonawcy lub dalszemu podwykonawcy, Zamawiający może dokonać bezpośredniej zapłaty wymagalnego wynagrodzenia przysługującego podwykonawcy lub dalszemu Podwykonawcy.
- c) Zamawiający może dokonać bezpośredniej zapłaty podwykonawcom.

10. Wynagrodzenie, o którym mowa w § 5 ust. 9b i 9c dotyczy wyłącznie należności powstałych po przedłożeniu Zamawiającemu poświadczonej za zgodność z oryginałem kopii umowy o podwykonawstwo i nieprzekraczających wysokości wynagrodzenia należnego Wykonawcy za roboty budowlane, których szczegółowy przedmiot wynika odpowiednio ze zgłoszenia albo z umowy.

11. Bezpośrednia zapłata Podwykonawcy obejmuje wyłącznie należne wynagrodzenie bez odsetek.

12. Przed dokonaniem bezpośredniej zapłaty Zamawiający umożliwi Wykonawcy zgłoszenie pisemnych uwag dotyczących zasadności bezpośredniej zapłaty wynagrodzenia Podwykonawcy lub dalszemu Podwykonawcy.

13. Zamawiający poinformuje Wykonawcę o terminie zgłaszania uwag, nie krótszym niż 7 dni od dnia doręczenia tej informacji.

14. W przypadku zgłoszenia uwag, o których mowa powyżej, w terminie wskazanym przez Zamawiającego, Zamawiający może:

- a) nie dokonać bezpośredniej zapłaty wynagrodzenia Podwykonawcy lub dalszemu Podwykonawcy, jeżeli Wykonawca wykaże niezasadność takiej zapłaty, albo
- b) złożyć do depozytu sądowego kwotę potrzebną na pokrycie wynagrodzenia Podwykonawcy lub dalszemu Podwykonawcy w przypadku istnienia zasadniczej wątpliwości Zamawiającego co do wysokości należnej zapłaty lub podmiotu, któremu płatność się należy, albo
- c) dokonać bezpośredniej zapłaty wynagrodzenia Podwykonawcy lub dalszemu Podwykonawcy, jeżeli Podwykonawca lub dalszy Podwykonawca wykaże zasadność takiej zapłaty.

15. W przypadku dokonania bezpośredniej zapłaty Podwykonawcy lub dalszemu Podwykonawcy, Zamawiający potrąci kwotę wypłaconego wynagrodzenia z wynagrodzenia należnego Wykonawcy.

§ 6. Obowiązki Zamawiającego

1. Zamawiający zobowiązuje się:

- a) przekazać Wykonawcy teren budowy w terminie wskazanym w §2 ust. 1 umowy,
- b) zapewnić nadzór inspektora nadzoru inwestorskiego,
- c) odbierać wykonane roboty, stanowiące Przedmiot Umowy,
- d) terminowo zapłacić wynagrodzenia Wykonawcy.

§ 7 Nadzór

1. Funkcję kierownika budowy powierza się:

2. Funkcję kierownika robót elektrycznych sprawował będzie:

3. Funkcję kierownika robót sanitarnych sprawował będzie:

4. W imieniu Zamawiającego nadzór nad inwestycją sprawował będzie Inspektor Nadzoru, powołany przez Zamawiającego.

5. Inspektor Nadzoru będzie działał w interesie Zamawiającego w zakresie odrębnej umowy podpisanej między nimi i przekazanej do wiadomości Wykonawcy.

6. Osobą do kontaktu z ramienia Zamawiającego będzie: Alicja Śmilgiewicz oraz Sylwia Kij.

7. Zmiana osób wskazanych w ust. 1 - 5 następuje poprzez pisemne powiadomienie drugiej Strony, nie później niż 3 dni przed dokonaniem zmiany i nie stanowi zmiany treści umowy.

8. Jakikolwiek zatwierdzenie, sprawdzenie, świadectwa, zgoda, badania, inspekcje, polecenia, powiadomienia, oferty, żądania, próby lub podobne działania Zamawiającego, włącznie z brakiem sprzeciwu, nie zwalniają wykonawcy z żadnej odpowiedzialności ponoszonej przez niego w ramach niniejszego zamówienia, włącznie z odpowiedzialnością za błędy, pominięcia, rozbieżności i niedopełnienia

§ 9. Obowiązki Wykonawcy

Wykonawca zobowiązuje się w szczególności:

- 1) zapewnić ciągłość umowy ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej w zakresie prowadzonej działalności gospodarczej na pełen zakres przedmiotu umowy przez cały czas trwania robót, na kwotę nie mniejszą niż wartość określona w ogłoszeniu o Zamówieniu,
- 2) zapewnić kierownika budowy o odpowiednich kwalifikacjach i kierowników robót branżowych o odpowiednich kwalifikacjach oraz inne wykwalifikowane osoby zdolne do prowadzenia wszelkich powierzonych zadań, uprawnione do kierowania robotami budowlanymi zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa jak i również specjalistów wymaganych postanowieniami odpowiednich decyzji, do prawidłowej realizacji zamówienia,
- 3) do przedstawienia Zamawiającemu harmonogramu rzeczowo-finansowego w rozbiu na koszty kwalifikowane, niekwalifikowane i roboty pozostałe oraz terminy realizacji (np. miesięczne), przed terminem podpisania umowy i uwzględnić ewentualne uwagi zgłoszone przez Zamawiającego, przy czym:
 - a) zmiana w harmonogramie rzeczowo-finansowym nie wymaga aneksu do niniejszej umowy, jedynie powiadomienia Zamawiającego w formie pisemnej w terminie 3 dni przed zmianą terminu w harmonogramie i dostarczenia nowego harmonogramu rzeczowo-finansowego do akceptacji Inspektora Nadzoru i Zamawiającego,
 - b) do sporządzonego harmonogramu, Wykonawca przedstawi Zamawiającemu kosztorys ofertowy, na podstawie którego Wykonawca sporządził ofertę cenową, z podziałem na:
 - zakres robót kwalifikowanych, związanych z ulepszeniem termomodernizacyjnym, tj.: ocieplenie ścian fundamentowych i piwnicznych styropianem, ocieplenie ścian cokołów styropianem, ocieplenie ścian cokołów wystających poza poziom piwnic styropianem, ocieplenie ścian budynku styropianem, itp. (prace wymienione w projekcie budowlanym).
 - zakres robót niekwalifikowanych, tj.: roboty rozbiórkowe i przygotowawcze,
- 4) do zawiadomienia Zamawiającego o wykonaniu robót zanikających lub ulegających zakryciu z wyprzedzeniem 3 dni, umożliwiając ich odbiór przez inspektora nadzoru,
- 5) Wykonawca winien w trakcie wykonywania robót oraz usuwania usterek:
 - a) w pełni przestrzegać bezpieczeństwa wszystkich osób upoważnionych do przebywania na terenie budowy,
 - b) dostarczać i utrzymywać na własny koszt oświetlenie, osłony, płoty, znaki ostrzegawcze tam, gdzie jest to konieczne lub nakazane przez inspektora nadzoru Zamawiającego lub przez odpowiednie władze, ze względu na ochronę robót lub dla bezpieczeństwa,
 - c) prowadzić roboty zgodnie z przepisami bhp i p.poż., w szczególności zobowiązuje się zapewnić używanie przez swoją załogę ubrań roboczych i kasków ochronnych. Wykonawca ponosi odpowiedzialność za zgodne z przepisami i bezpieczne ułożenie i przechowywanie swoich materiałów i urządzeń. Wykonawca ponosi odpowiedzialność za jakość i prawidłowe wykonywanie swoich konstrukcji i rusztowań,
 - d) wykonać odprowadzenie wód opadowych, mogących mieć negatywny wpływ na jego roboty.
- 9) Wykonawca w porozumieniu z użytkownikiem obiektu ma obowiązek wyгородzenia terenu budowy i prowadzenie robót budowlanych w sposób zapewniający użytkownikom dostęp do obiektu i bezpieczne z niego korzystanie,
- 10) Wykonawca będzie odpowiedzialny i poniesie koszty sprzątnięcia elementów pochodzących z demontażu oraz gruzu spadającego z pojazdów Wykonawcy oraz naprawy ewentualnych uszkodzeń dróg wiodących na teren budowy, wyrządzonych przez Wykonawcę,
- 11) Wykonawca poniesie koszty wszelkich robót przygotowawczych, demontażowych, odtworzeniowych, projektu organizacji robót oraz projektu powykonawczego,
- 12) Wykonawca zobowiązany jest do chronienia znaków geodezyjnych przed zniszczeniem, a w przypadku zniszczenia do odtworzenia ich na własny koszt,
- 13) Wykonawca jest odpowiedzialny za zorganizowanie i utrzymanie w należytym porządku terenu budowy i dróg dojazdowych, do dnia podpisania protokołu odbioru końcowego,

- 14) Wykonawca jest odpowiedzialny za szkody wyrządzone osobom trzecim na terenie budowy i na terenie przyległym do terenu budowy wraz z budynkami sąsiadującymi, w stopniu całkowicie zwalniającym od tej odpowiedzialności Zamawiającego,
- 15) Wykonawca zabezpieczy i poniesie koszty* energii, wody, niezbędnego ogrzewania, dozoru i innych urządzeń terenu budowy dokonanych we własnym zakresie i na własny koszt, wywozu nieczystości stałych i płynnych, wykona drogi tymczasowe, niezbędne do wykonania umowy oraz zaplecze socjalno-bytowe dla swoich pracowników,
*Wykonawca uzgodni możliwość korzystania z wody i energii elektrycznej z Zamawiającym.
- 16) Wykonawca zobowiązany jest każdorazowo po skończonym dniu pracy do odłączenia mediów, z których korzysta,
- 17) Wykonawca ma obowiązek pokryć ze swoich środków finansowych wszelkie zniszczenia i szkody wynikłe z jego winy,
- 18) Wykonawca zobowiązuje się do dostosowania organizacji robót do wymagań władz administracyjnych oraz do uzasadnionych wymagań użytkowników i właścicieli nieruchomości sąsiadujących z terenem budowy,
- 19) Wykonawca zapewni Zamawiającemu możliwość uczestniczenia we wszelkiego rodzaju odbiorach, spotkaniach i naradach dotyczących zamówienia,
- 20) Wykonawca przywróci do stanu poprzedniego tereny zajęte czasowo w związku z realizacją robót oraz naprawi ewentualne szkody spowodowane realizacją robót objętych umową na terenach sąsiednich,
- 21) Wykonawca, w przypadku zagrożenia katastrofą budowlaną, zobowiązany jest do natychmiastowego wykonania robót zabezpieczających i zawiadomienia Zamawiającego o konieczności ich wykonania,
- 22) Wykonawca przeprowadzi wszelkie próby, pomiary, sprawdzenia, odbiory przewidzianych warunkami technicznymi wykonania i odbioru robót; o terminach ich przeprowadzania Wykonawca zawiadamia Zamawiającego nie później niż za 3 dni robocze przed terminem wyznaczonym do dokonania prób i sprawdzeń,
- 23) Wykonawca jest zobowiązany dostarczyć Zamawiającemu pełną, wymaganą przepisami prawa dokumentację powykonawczą,
- 24) elementy, materiały wyposażenia i wykończenia pochodzące z rozbiórki i demontażu nadające się do ponownego wykorzystania należy, po wcześniejszym uzgodnieniu, przekazać protokolarnie na rzecz Użytkownika, przy udziale Zamawiającego,
- 25) Wykonawca zobowiązany jest do utylizacji materiałów nienadających się do powtórnego wykorzystania przez właściciela gruntu, zgodnie z zaleceniami Zamawiającego, przedstawiając jednocześnie dowody/protokoły przekazania odpadów odpowiednim podmiotom,
- 26) Wykonawca jest zobowiązany do stosowania we wszelkiej swojej korespondencji oraz dokumentacji związanej z realizacją umowy, logotypów wynikających z umowy o dofinansowanie podpisanej przez Zamawiającego.

§ 10. Gwarancja i rękojmia

1. Wykonawca udziela Zamawiającemu gwarancji i rękojmi na wady fizyczne przedmiotu umowy na okres 60 miesięcy liczonej od dnia podpisania przez strony protokołu odbioru końcowego przedmiotu umowy.
2. Zamawiający może korzystać z uprawnień z tytułu rękojmi niezależnie od uprawnień z tytułu gwarancji.
3. Wykonawca nie jest zwolniony z odpowiedzialności za wady także wówczas, gdy w toku odbiorów Zamawiający powziął wiedzę o wadzie, a mimo to zdecydował o odbiorze. Strony wyłączają stosowanie art. 563 Kodeksu cywilnego.
4. W razie powzięcia wiadomości o istnieniu wady, Zamawiający zgłasza istnienie wady w drodze elektronicznej, oraz dodatkowo w formie pisemnej. W zgłoszeniu istnienia wady Zamawiający wzywa Wykonawcę do usunięcia w terminie nie dłuższym niż 14 dni od doręczenia wezwania. Strony mogą wspólnie ustalić inny termin na usunięcie wady.
5. Jeżeli Zamawiający zażądał usunięcia wady wskazując termin na jej usunięcie, a Wykonawca nie ustosunkował się do tego żądania w terminie 7 dni, uważa się, że żądanie to uznał za uzasadnione.
6. W razie odmowy usunięcia wady przez Wykonawcę lub w razie jej nieskutecznego usunięcia, Zamawiający, może według własnego wyboru:
 - 1) obciążyć Wykonawcę karą umowną zgodnie z postanowieniami Umowy liczonej jak za opóźnienie w usunięciu wad, lub
 - 2) odstąpić od Umowy zgodnie z postanowieniami Umowy jeżeli wada jest istotna i nieusuwalna, lub

- 3) odpowiednio obniżyć wynagrodzenie Wykonawcy(i) (żądać zwrotu, jeżeli wynagrodzenie to zostało już wypłacone), jeżeli wada jest istotna lub nieusuwalna, lub
- 4) zlecić usunięcie wady innemu podmiotowi na koszt i niebezpieczeństwo Wykonawcy, przy czym Zamawiający może potrącić koszt usunięcia wady z wynagrodzenia Wykonawcy lub zabezpieczenia należytego wykonania Umowy.
7. Wszelkie koszty związane z obsługą przez Wykonawcę okresu rękojmi i gwarancji obciążają Wykonawcę.
8. Wykonawca nie może odmówić usunięcia wady także w sytuacji, gdyby usunięcie wady wiązało się z nadmiernymi kosztami lub znacznymi niedogodnościami dla Wykonawcy.
9. Okres od zgłoszenia wad do potwierdzenia przez Zamawiającego jej usunięcia automatycznie przedłuża okres obowiązywania rękojmi i gwarancji.

§ 11 Odbiory robót

1. Przedmiotem odbioru końcowego jest przedmiot umowy.
2. Razem z wnioskiem o dokonaniu odbioru końcowego robót Wykonawca przekaże Zlecającemu:
 - a) oświadczenie kierownika budowy o zgodności wykonania robót z przepisami budowlanymi i obowiązującymi polskimi normami
 - b) dokumentację powykonawczą
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 po zakończeniu prac i uzupełnieniu dokumentacji.
5. Za datę zakończenia robót przyjmuje się datę powiadomienia Zlecającego przez Wykonawcę o gotowości do odbioru końcowego, o ile roboty zostaną odebrane w pierwszym wyznaczonym terminie.
6. Zlecający dokona odbioru końcowego robót i sporządzi protokół z przyjęcia robót w terminie 14 dni kalendarzowych 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, Zlecający jest upoważniony do zlecenia usunięcia wad podmiotowi trzeciemu na koszt i ryzyko Wykonawcy bez konieczności wyznaczenia dodatkowego terminu,

§ 12. Odstąpienie od Umowy

1. Zlecającemu przysługuje prawo do odstąpienia od umowy gdy:
 - 1) Wykonawca z nieuzasadnionych przyczyn nie rozpoczął robót w ciągu 14 dni kalendarzowych od podpisania umowy pomimo wezwania wystosowanego przez Zlecającego złożonego na piśmie;

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

2. Wykonawcy przysługuje prawo odstąpienia od umowy jeżeli Zlecający:

1) bezpodstawnie 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 przerwane 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) przejęcia od Wykonawcy pod swój dozór terenu budowy.

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

§ 13. Kary umowne

1. Strony ustalają, że Zamawiający jest uprawniony do żądania następujących kar umownych:

a) za opóźnienie w wykonaniu całości przedmiotu umowy lub poszczególnych elementów budowy w wysokości 0,5% całkowitego wynagrodzenia brutto określonego w § 3 ust. 1 za każdy rozpoczęty dzień opóźnienia;

2) za opóźnienie w usunięciu wad wykrytych w okresie rękojmi, w wysokości 0,1 % całkowitego wynagrodzenia brutto określonego w § 3 ust. 1 za każdy rozpoczęty dzień opóźnienia, licząc od ustalonego przez Zamawiającego lub uzgodnionego przez Strony terminu na usunięcie wad;

3) za odstąpienie od umowy przez jedną ze stron z przyczyn leżących po stronie Wykonawcy w wysokości 20 % całkowitego wynagrodzenia brutto określonego w § 3 ust.1.

4) z tytułu braku zapłaty wynagrodzenia należnego podwykonawcom lub dalszym podwykonawcom w wysokości 5 000 zł, za każdy przypadek;

5) z tytułu opóźnienia w zapłacie wynagrodzenia należnego podwykonawcom lub dalszym podwykonawcom, w wysokości 0,05 % całkowitego wynagrodzenia brutto, o którym mowa w § 3 ust. 1 za każdy rozpoczęty dzień opóźnienia,

6) z tytułu nieprzedłożenia do zaakceptowania projektu umowy o podwykonawstwo, której przedmiotem są roboty budowlane, lub projektu jej zmiany, jak i również za stwierdzenie przez Zamawiającego obecności na budowie niezgłoszonego podwykonawcy – w wysokości 5 000,00 zł za każdy przypadek,

7) z tytułu nieprzedłożenia poświadczonej za zgodności z oryginałem kopii umowy o podwykonawstwo lub jej zmiany, w wysokości 5 000,00 zł za każdy przypadek,

8) za uchybienia obowiązkom w zakresie wymagań Zamawiającego, o których mowa w § 9 w wysokości 1 000,00 zł za każdy przypadek.

9) za uchybienia obowiązkom w zakresie wymagań Zamawiającego, o których mowa w § 9 ust. 1 pkt. 4 w wysokości 1 000,00 zł za każdy przypadek niezależnie od kary przewidzianej w pt 8).

2. Zamawiający ma prawo do potrącenia naliczonych kar umownych z wynagrodzenia Wykonawcy

3. Maksymalna wysokości kar umownych naliczonych na podstawie niniejszej umowy nie przekroczy 40 % całkowitego wynagrodzenia brutto Wykonawcy.

4.Strony zastrzegają sobie prawo dochodzenia roszczeń odszkodowawczych na zasadach ogólnych do wysokości rzeczywiście poniesionej szkody przenoszącej wysokość zastrzeżonych kar umownych.

§ 14. Konsorcjum

1.Jeżeli jako Wykonawca występują wykonawcy wspólnie ubiegający się o udzielenie zamówienia tworzący konsorcjum wykonawców to:

- 1)Członkowie konsorcjum odpowiadają solidarnie wobec Zamawiającego za wykonanie umowy i wniesienie zabezpieczenia należytego wykonania umowy;
- 2)Członkowie konsorcjum powiadomią Zamawiającego o osobie Lidera konsorcjum, który będzie miał samodzielne uprawnienie do podejmowania decyzji wiążących Wykonawcę oraz każdego z członków konsorcjum, wraz z prawem do podpisywania zmian Umowy;
- 3)Konsorcjum nie zmieni swojego składu do podpisania końcowego protokołu odbioru przedmiotu umowy oraz upływu okresu gwarancji i rękojmi;
- 4)Wszelkie rozliczenia finansowe i komunikację Zamawiający będzie prowadził wyłącznie z Liderem, ze skutkiem dla każdego z członków konsorcjum, a upoważnienie dla Lidera do wyłącznego prowadzenia rozliczeń i komunikacji z Zamawiającym nie może być odwołane do wystawienia końcowego protokołu odbioru przedmiotu umowy bez pisemnej pod rygorem nieważności zgody Zamawiającego i bez uprzedniego zgodnego wskazania przez członków konsorcjum nowego Lidera konsorcjum;
- 5)Członkowie Konsorcjum są odpowiedzialni solidarnie względem Zamawiającego za zapłatę wynagrodzenia podwykonawców.

§ 15. Zmiany umowy

- 1.Wszelkie zmiany i uzupełnienia treści umowy mogą być dokonywane wyłącznie w formie pisemnej pod rygorem nieważności poprzez sporządzenie i podpisanie przez obie Strony aneksu do Umowy.
- 2.Zamawiający przewiduje możliwość zmiany umowy w zakresie terminu wykonania umowy jedynie w przypadku uzyskania zgody na wydłużenie terminu zakończenia realizacji Projektu przez Instytucję Zarządzającą RPO WiM i podpisania w tym zakresie stosownego aneksu do umowy o dofinansowanie z Zamawiającym.

§ 16. Postanowienia końcowe

- 1.Sporne sprawy wynikłe z niniejszej umowy Strony będą starały się rozwiązać polubownie. W przypadkach nierozstrzygniętych sprawy sporne rozstrzygał będzie właściwy sąd powszechny dla siedziby Zamawiającego.
- 2.Wykonawca nie może, bez pisemnej pod rygorem nieważności zgody Zamawiającego, przenieść na osobę trzecią jakiegokolwiek wierzytelności wynikającej z niniejszej umowy lub dokonać potrącenia własnej wierzytelności z wierzytelnością Zamawiającego.
- 3.W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową będą miały zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego, ustawy o prawie autorskim i prawach pokrewnych oraz ustawy prawo budowlane.
- 4.Umowa zawiera załączniki stanowiące jej integralną część:
 - 1) Projekt budowlany,
 - 2)specyfikacje techniczne wykonania i odbioru robót,
 - 3)audyt energetyczny
 - 4)oferta Wykonawcy,
5. Umowę sporządzono w 6 egzemplarzach po 1 egzemplarzu dla każdej ze stron.

ZAMAWIAJĄCY

WYKONAWCA