

**UMOWA .... /GM/2020r**

na roboty budowlane –remont budynku mieszkalnego położonego przy ulicy Wiejskiej 88 w Lidzbarku Warmińskim

Zawarta w sprawie wykonania robót budowlanych w dniu .....2020r w Lidzbarku Warmińskim pomiędzy:

Administracją Budynków Komunalnych Sp. z o.o. ul. Lipowa 21 11-100 Lidzbark Warmiński zwaną dalej „Zlecającym”, reprezentowanym przez:

1/ Sławomira Krasowskiego – Prezesa Zarządu

oraz..... zwanym dalej „Wykonawcą”, reprezentowanym przez:

1) .....

**§ 1. Zakres umowy**

Zlecający zleca, a Wykonawca przyjmuje do wykonania roboty budowlane polegające na :

1/ Remont dachu: przemurowanie trzech kominów ponad dachem z cegły klinkierowej pełnej, wymiana obróbek blacharskich na nowe z blachy powlekaniej , wymiana włazu dachowego, wymiana ław kominiarskich na nowe stalowe, wymiana pokrycia dachowego ( budynek i wiatrołap) z dachówki ceramicznej na nową esówkę ( holenderkę) w kolorze naturalnej czerwieni ceglastej ( matową), montaż dachówek wentylacyjnych, wymiana całego łączenia dachu, częściowa wymiana deskowania dachu, wzmocnienie konstrukcji dachu, położenie membrany dachowej, wymiana wiatrownic, impregnacja konstrukcji dachu, wymiana rynien i rur spustowych, wykonanie instalacji odgromowej budynku, ocieplenie kukułki

2/ Remont elewacji: częściowa wymiana tynków elewacji , ocieplenie ścian zewnętrznych elewacji styropianem gr 15 cm, położenie wyprawy elewacyjnej - tynk cienkowarstwowy silikatowy ( ziarno 1,5 mm) barwiony w masie , odtworzenie elementów sztukatorskich na elewacji (gzymśów, boniowania, opasek okiennych itp.), wymiana podokienników zewnętrznych na nowe z blachy powlekaniej, wymiana okien w lokalach ( z nawiewnikami higrosterowanymi ) oraz okien w piwnicy i na strychu na nowe z PCV w kolorze białym uchylno-rozwierne , wymiana drzwi wejściowych do budynku na nowe drewniane zabytkowe zgodnie z załącznikami, montaż drzwi technicznych do piwnicy

3/ Izolacja ścian piwnicznych budynku: rozebranie opaski betonowej , odkopanie ścian i osuszenie, wykonanie hydroizolacji, zasypanie z zagęszczeniem i ułożenie opaski wraz z chodnikiem od ulicy do wejścia głównego do budynku z kostki betonowej .

4/. Remont klatki schodowej : przygotowanie tynków pod malowanie, szpachlowaniu sufitów i ścian , malowaniu farbą emulsyjną, położenie tynku żywicznego na lamperii, wymiana schodów drewnianych w klatce schodowej na nowe drewniane dębowe .

5/ Wymiana instalacji elektrycznej w budynku

Szczegółowy zakres prac określają kosztorysy ofertowe, wizualizacja oraz wzory drzwi

**§ 2. Terminy realizacji umowy**

1. Strony ustalają terminy realizacji:-

- rozpoczęcie realizacji przedmiotu umowy dnia .....2020r

- zakończenie przedmiotu umowy i zgłoszenie przez Wykonawcę gotowości do odbioru końcowego nastąpi do dnia 30.11.2020r.

2. Zlecający nie ma obowiązku przedłużenia terminu wykonania robót, jeżeli Wykonawca w ciągu 14 dni od zaistnienia okoliczności nie przedstawi Zlecającemu wniosku o przedłużenie terminu ze szczegółowym uzasadnieniem.

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

4. 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. Brak możliwości wypłaty wynagrodzenia w ratach.

3. Podstawę do wystawienia faktury stanowi załączony do faktury oryginał protokołu odbioru końcowego potwierdzony przez strony.

3. Zapłata wynagrodzenia nastąpi przelewem w terminie 30 dni od dnia otrzymania faktury Vat.

4. Wynagrodzenie, o którym mowa w ust. 1 obejmuje wszelkie koszty, jakie poniesie Wykonawca z tytułu należytej oraz zgodnej z obowiązującymi przepisami realizacji przedmiotu zamówienia w tym w szczególności koszty materiałów, transport i robociznę.
5. Niedoścawanie, pominięcie oraz brak rozpoznania zakresu przedmiotu umowy nie może być podstawą do żądania zmiany wynagrodzenia określonego w ust. 1.

#### **§ 4. Obowiązki stron**

1. Zlecający zobowiązany jest do:

- 1) przekazania terenu budowy w terminie do 3 dni po podpisaniu umowy,
  - 2) odbioru przedmiotu umowy po sprawdzeniu jego należytego wykonania.
- 3) sprawowania na swój koszt nadzoru inwestorskiego
- 4) zapłaty wynagrodzenia Wykonawcy w przypadku bezusterkowego odbioru robót

2. Wykonawca zobowiązany jest do:

- 1) wykonania przedmiotu umowy zgodnie z zasadami wiedzy technicznej, sztuki budowlanej, obowiązującymi przepisami i polskimi normami.;
  - 2) zapewnienie na własny koszt transportu i utylizacji odpadów oraz przestrzeganie powszechnie obowiązujących przepisów prawnych dotyczących ich zagospodarowania;
  - 3) zabezpieczenie na własny koszt instalacji, urządzeń i obiektów na terenie robót i w jej bezpośrednim otoczeniu, przed ich zniszczeniem lub uszkodzeniem w trakcie wykonywania robót;
  - 4) dbanie o porządek na terenie robót oraz utrzymanie terenu robót w należytych stanie i porządku oraz w stanie wolnym od przeszkód komunikacyjnych;
  - 5) uporządkowanie terenu budowy, zaplecza budowy, jak również terenów sąsiadujących zajętych lub użytkowanych przez Wykonawcę po zakończeniu robót w tym dokonania na własny koszt renowacji zniszczonych lub uszkodzonych w wyniku prowadzonych prac obiektów, fragmentów terenu dróg, nawierzchni lub instalacji;
  - 6) usunięcie wszelkich wad i usterek stwierdzonych przez nadzór inwestorski w trakcie trwania robót w terminie nie dłuższym niż termin technicznie uzasadniony i konieczny do ich usunięcia;
  - 7) informowanie pisemnie Zlecającego o problemach technicznych lub okolicznościach, które mogą wpłynąć na jakość robót lub termin zakończenia robót;
  - 8) zapewnienie wykonywania i kierowania robotami budowlanymi przez osoby posiadające stosowne kwalifikacje zawodowe i uprawnienia budowlane;
  - 9) zainstalowania dla potrzeb budowy licznika zużycia wody i energii oraz ponoszenia kosztów ich zużycia w okresie realizacji robót;
  - 10) zawiadomienia Zlecającego o zamiarze wykonania robót zanikających lub ulegających zakryciu z wyprzedzeniem 1 dnia
  - 11) przerwania robót na żądanie Zlecającego oraz zabezpieczenia wykonania robót przed ich zniszczeniem;
  - 12) zgłoszenia przedmiotu umowy do odbioru końcowego, uczestniczenia w czynnościach odbioru i zapewnienia usunięcia stwierdzonych wad;
3. Wykonawca ponowi pełną odpowiedzialność za:
- 1) stan i przestrzeganie przepisów bhp, ochronę ppoż. i dozór mienia na terenie robót, jak i za wszelkie szkody powstałe w trakcie trwania robót na terenie przyjętym od Zlecającego lub mające związek z prowadzonymi robotami;
  - 2) stosowanie i bezpieczeństwo wszelkich działań prowadzonych na terenie robót i poza nimi, a związanych z wykonaniem przedmiotu umowy;
  - 3) szkody oraz następstwa nieszczęśliwych wypadków pracowników i osób trzecich, powstałe w związku z prowadzonymi robotami, w tym także ruchem pojazdów;
  - 4) wszelkie szkody będące następstwem niewykonania lub nienależytego wykonania przedmiotu umowy, które to szkody Wykonawca zobowiązuje się pokryć w pełnej wysokości.

#### **§ 5. Przedstawiciele stron**

1. Przedstawicielem Zlecającego jest: Bogdan Jurewicz - Inspektor Nadzoru

2. Przedstawicielem Wykonawcy jest: .....

3. Kierownik budowy:

działający w granicach umocowania określonego przepisami ustawy Prawo budowlane (Dz. U. Nr 89, poz. 414 z późniejszymi zmianami).

4. Zmiana osób będących przedstawicielami stron wymaga pisemnego powiadomienia drugiej strony i nie stanowi zmiany umowy

5. 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. Zabezpieczenie należytego wykonania umowy**

1. Zlecający nie przewiduje wniesienia zabezpieczenia należytego wykonania umowy.

## **§ 7. Gwarancja i rękojmia**

1. Wykonawca udziela gwarancji na wykonany remont na okres 5 lat od daty odbioru końcowego.
2. Strony ustalają okres rękojmi na 3 miesiące ponad okres gwarancji.
3. Uprawnienia z tytułu gwarancji określone w niniejszym paragrafie przysługują Zlecającemu niezależnie od uprawnień z tytułu rękojmi.
4. W okresie gwarancyjnym Wykonawca będzie świadczył na rzecz Zlecającego bezpłatny serwis gwarancyjny wykonując naprawy gwarancyjne bez dodatkowych opłat (także za transport i dojazd.)
5. Wszelkie usterki upoważniony przedstawiciel Zlecającego będzie zgłaszał w formie elektronicznej na adres e-mail: ....., bądź telefonicznie pod numer telefonu ..... Naprawa zgłoszonych wad lub usterek nastąpi w możliwie najkrótszym czasie, jednak nie dłuższym niż 48 godziny od chwili zgłoszenia przez osobę upoważnioną przez Zlecającego.

## **§ 8. Kary umowne**

1. Niezależnie od zabezpieczenia należytego wykonania umowy, Strony ustalają zabezpieczenie w formie kar umownych.
2. Kary te będą naliczane w następujący sposób:
  - 1) Wykonawca zapłaci Zlecającemu kary umowne:
    - a) 0,1 % wartości wynagrodzenia o którym mowa w § 3 ust. 1 umowy za każdy dzień zwłoki w wykonaniu przedmiotu umowy, liczony od dnia następnego po dniu wyznaczonym na wykonanie roboty do dnia faktycznego odbioru, (36,5 % rocznie);
    - b) 0,1 % wartości wynagrodzenia o którym mowa w § 3 ust. 1 umowy za każdy dzień zwłoki w usunięciu wad, liczony od dnia następnego po dniu wyznaczonym na wykonanie usunięcia wad do dnia faktycznego odbioru;
    - c) 10 % wartości wynagrodzenia o którym mowa w § 3 ust. 1 umowy za odstąpienie od umowy z przyczyn leżących po stronie Wykonawcy ;
3. Zlecający zastrzega, że w przypadku gdy wartość szkody przeniesie wartość należnych kar umownych, będzie mógł dochodzić od Wykonawcy naprawienia szkody w pełnej wysokości rzeczywiście poniesionej szkody.

## **§ 9. Odbiór robót**

1. Przedmiotem odbioru końcowego jest przedmiot umowy.
2. Razem z wnioskiem o dokonaniu odbioru końcowego robót Wykonawca przekaze 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 wyznaczania dodatkowego terminu,

## § 10 Zmiany w umowie

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

## § 11. 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) 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) 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.

## § 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 pisemnego powiadomienia drugiej strony o każdej zmianie adresu lub numeru telefonu - zmiany w tym zakresie nie stanowią zmiany umowy
3. W przypadku nie zrealizowania zobowiązania wskazanego w ust. 2, pisma dostarczone pod adres wskazany w niniejszej umowie uważa się za skutecznie doręczone.
4. W przypadku zaistnienia sporu strony zobowiązują się przekazać sprawę do sądu miejscowo właściwego dla Zlecającego.
5. Umowę sporządzono w 2 egzemplarzach po 1 egzemplarze dla każdej ze stron.

załączniki:

- kosztorysy ofertowe
- wizualizacja
- wzory drzwi

Zlecający

Wykonawca

1. ....

1. ....