

**U M O W A**  
**CeM-2021/1149/W**

o udzielenie zamówienia prowadzonego na podstawie Ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (Dz.U. Nr 16, poz. 93 z późn. zm.) zawarta w Węgorzewie w dniu ..... 2021 roku pomiędzy:  
**Wspólnotą Mieszkaniową budynku przy ul. Pionierów 8 11-600 Węgorzewo** zwaną dalej „Zamawiającym” reprezentowaną przez Zarząd w osobach:

1. **Jadwiga Mingielewicz**
2. **Marian Polonis**

a:

.....  
Zwanym dalej „Wykonawcą” działającym na podstawie umowy spółki cywilnej reprezentowanym przez :

1. ....

**§ 1.**

**Przedmiot zamówienia:**

1. Zamawiający powierza, a Wykonawca przyjmuje do wykonania zamówienie pn.: **„Remont budynku Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. Pionierów 8 w Węgorzewie”.**
2. Szczegółowy zakres prac przewidzianych do wykonania w ramach niniejszej umowy obejmuje:
  - a. Wykonanie elewacji budynku uwzględniające:
    - skucie luźnych oraz uzupełnienie ubytków tynku,
    - zmycie zabrudzeń,
    - gruntowanie odpowiednimi środkami,
    - malowanie farbami,
    - zabezpieczenie pozostałych elementów budynku przed ewentualnymi zabrudzeniami
  - b. Wykonanie izolacji przeciwwilgociowej budynku wraz z dociepleniem ścian fundamentowych styropianem o obniżonej chłonności wody gr. 10 cm oraz wykonanie opaski betonowej o szerokości około 50 cm,
  - c. Naprawa schodów zewnętrznych poprzez uzupełnienie ubytków oraz wykonanie gruntowania i malowania farbami ścian schodów,
  - d. Wymiana rur spustowych na ocynkowane,
  - e. Wymiana skrzynki gazowej zamontowanej na elewacji budynku.

**UWAGA! Dobór wszelkiej kolorystyki stosowanych materiałów (farb tynków), do uzgodnienia z Zarządem Wspólnoty Mieszkaniowej.**

3. Warunki realizacji robót
- 1) Roboty prowadzone będą zgodnie z zapytaniem ofertowym oraz zakresem prac jaki przedstawił Wykonawca.
  - 2) Wykonawca ma obowiązek zorganizować i przeprowadzić roboty w sposób bezpieczny, niestwarzający zagrożenia dla osób przebywających na terenie inwestycji.
  - 3) Wykonawca jest odpowiedzialny za prowadzenie robót rozbiórkowych i budowlanych zgodnie z wymogami Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie bezpieczeństwa i higieny pracy podczas wykonywania robót budowlano-montażowych i rozbiórkowych (Dz. U. nr 47 z 2003 r.).
  - 4) Wykonawca jako wytwórca pozostałych odpadów w rozumieniu art. 3 ust. 3 pkt. 22 ustawy o odpadach ma obowiązek zagospodarowania powstałych podczas realizacji zadania odpadów zgodnie z ustawą o odpadach z dnia 27 czerwca 2001 r. (Dz. U. z 2020 r. poz. 797, 875, 2361) i ustawą z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska.
  - 5) Do zakresu robót i obowiązków Wykonawcy przedmiotu zamówienia w ramach ceny ryczałtowej wchodzić będzie również:
    - a) organizacja i zagospodarowanie zaplecza budowy w tym znalezienie terenu pod zaplecze,
    - b) zabezpieczenie terenu przed dostępem osób trzecich,
    - c) nadzór nad mieniem i ubezpieczeniem prowadzonych prac,
    - d) utrzymanie porządku w trakcie realizacji prac modernizacyjnych anteny,
    - e) koszt wywozu, składowania i utylizacji odpadów (jeśli dotyczy),
    - f) prowadzenie robót w sposób bezpieczny,
    - g) uwzględnienie miejsca, odległości, kosztu wywozu, składowania i utylizacji odpadów,
    - h) wykonanie niezbędnych prób, badań, uzgodnień nadzorów i odbiorów,
    - i) natychmiastowe usunięcie w sposób docelowy wszelkich szkód i awarii spowodowanych przez Wykonawcę w trakcie realizacji robót,
    - j) w miejscach zbliżeń i skrzyżowań z innymi instalacjami należy zachować normatywne odległości, prace prowadzić z zachowaniem odpowiedniej ostrożności,
    - k) demontaż obiektów tymczasowych i uporządkowanie terenu po zakończeniu robót.
  - 6) Wykonawca robót jest odpowiedzialny, za jakość wykonywanych robót oraz zgodność wykonania z przedłożoną ofertą, wytycznymi Zamawiającego, obowiązującymi normami, warunkami technicznymi wykonania robót instalacyjnych lub jeśli wystąpią zgodnie z warunkami technicznymi robót budowlanych.
  - 7) Do wybudowania mogą być użyte materiały i urządzenia odpowiadające wymogom wyrobów dopuszczonych do stosowania w budownictwie oraz specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót, ponadto:
    - a) oznaczone znakiem CE, dla których zgodnie z odrębnymi przepisami dokonano oceny zgodnie ze zharmonizowaną normą europejską wprowadzoną do zbioru Polskich Norm (PN-hEN), z europejską aprobatą techniczną (EAT) lub krajową specyfikacją techniczną Państwa członkowskiego UE uznaną przez Komisję Europejską za zgodną z wymaganiami podstawowymi,
    - b) znajdujące się w określonym przez Komisję Europejską wykazie wyrobów mających niewielkie znaczenie dla zdrowia i bezpieczeństwa dla których producent wydał deklaracje zgodności z uznanymi regułami sztuki budowlanej, dla których producent po dokonaniu odpowiedniej procedury oceniającej wystawił deklarację zgodności WE potwierdzającą zgodność wyrobu z europejskimi normami i aprobatami, oznaczone Znakiem budowlanym

zgodnie z Polską Normą lub krajową aprobatą techniczną, a zgodność ta została potwierdzona w deklaracji zgodności wydanej przez producenta,

- c) wyroby przeznaczone do jednostkowego stosowania w konkretnym obiekcie budowlanym.
- 8) Nie dopuszcza się możliwości złożenia oferty przewidującej odmienny sposób wykonania przedmiotu zamówienia niż określony w zapytaniu cenowym i przedłożonej ofercie chyba, że zamawiający wyrazi na to pisemną zgodę.
- 9) Każda zmiana wykonania robót z inicjatywy Wykonawcy, wymaga pisemnej akceptacji Zamawiającego. Koszt wprowadzenia zmian obciąża Wykonawcę.
- 10) Materiały odzyskane po rozbiórce obiektów tymczasowych - np. zasilenie placu budowy, rurociąg tymczasowy wody, organizacja ruchu zastępczego, itp. – są własnością wykonawcy. Kalkulując cenę oferty należy uwzględnić odzysk materiałów wbudowanych na okres czasowy.
4. Wymagany okres gwarancji na wykonane roboty (materiały i robociznę) wynosi **60 miesięcy** od dnia odebrania przez Zamawiającego robót instalacyjno-budowlanych i podpisania (bez uwag) protokołu końcowego.
5. Zasilanie placu budowy w wodę i energię leży w gestii Wykonawcy – sposób rozwiązania i koszt wg. własnych kalkulacji.
6. Ponadto do obowiązków Wykonawcy należy:
  - Przekazanie Zamawiającemu certyfikaty zamontowanych urządzeń (jeśli takowe będą montowane).

## § 2.

### Termin wykonania

1. Termin realizacji przedmiotu zamówienia ustala się **do dnia 31.10.2021r.**

## § 3.

### Wynagrodzenie

1. Obowiązującą formą wynagrodzenia za wykonanie przedmiotu umowy określonego w § 1 niniejszej Umowy, jest wynagrodzenie ryczałtowe, ustalone przez Wykonawcę w kosztorysie ofertowym w wysokości netto: ..... zł VAT - 8% tj. .... zł brutto: ..... zł (**słownie złotych brutto: .....**).
2. Wynagrodzenie, o którym mowa w ust.1 obejmuje całkowity koszt wykonania przedmiotu zamówienia, określony w zapytaniu cenowym oraz ofercie i zakresie przedstawionym przez Wykonawcę, zgodnie z zapisami § 1 niniejszej Umowy, w tym koszty i opłaty dotyczące:
  - a) robót przygotowawczych, porządkowych,
  - b) zagospodarowania placu budowy,
  - c) utrzymania zaplecza budowy – naprawy, zapewnienia energii, wody na potrzeby budowy,
  - d) dozoru budowy,
  - e) sporządzenia planu bezpieczeństwa i ochrony zdrowia,
  - f) zapewnienia i opłacenia kosztów pracy kierowników budowy,
  - g) wykonania niezbędnych badań, pomiarów, uzyskania opinii,
3. Pominięcie przy wycenie jakiegokolwiek elementu prac określonych w zapytaniu cenowym, kosztorysie ofertowym Wykonawcy oraz w określonym przez Wykonawcę zakresie prac i nieuwzglęcenie ich w wyliczonej cenie ryczałtovej wykonania przedmiotu

zamówienia, nie może stanowić podstawy żądania dodatkowego wynagrodzenia z powyższego tytułu.

4. Wykonawca gwarantuje stałość cen przez cały okres realizacji przedmiotu zamówienia.

#### § 4.

#### Obowiązki Zamawiającego

1. Do obowiązków Zamawiającego należy:

- 1) protokolarne przekazanie placu budowy najpóźniej w dniu zawarcia Umowy;
- 2) dokonywanie odbioru robót zanikających w terminie 2 dni od daty zgłoszenia ich wykonania i dostarczenia przez Wykonawcę badań umożliwiających ich odbiór jakościowy;
- 3) protokolarne potwierdzanie wykonania poszczególnych elementów zanikających robót w terminie 7 dni od zgłoszenia ich wykonania,
- 4) protokolarne potwierdzenie wykonania całości przedmiotu zamówienia w terminie **14 dni** od dnia rozpoczęcia czynności odbioru.
- 5) zapłata wynagrodzenia za wykonane roboty.

#### § 5.

#### Obowiązki Wykonawcy

1. Do obowiązków Wykonawcy należy:

- 1) Protokolarne przejęcie od Zamawiającego placu budowy najpóźniej w dniu zawarcia umowy.
- 2) Zorganizowanie placu budowy, zapewnienie i opłacenie kierowników budowy, zapewnienie i opłacenie energii elektrycznej i wody na potrzeby wykonywanych prac.
- 3) Wykonanie przez kierownika budowy, Planu Bezpieczeństwa i Ochrony Zdrowia (BiOZ), zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa (jeśli zachodzi taka potrzeba).
- 4) Prowadzenie robót zgodnie z obowiązującymi przepisami budowlanymi, BHP, Ppoż. oraz zasadami sztuki budowlanej.
- 5) Zabezpieczenie poprzez ogrodzenie i oznakowanie placu budowy, utrzymanie i konserwacja urządzeń zabezpieczających plac budowy i robót, w tym zabezpieczenie drzew.
- 6) Ponoszenie, od chwili przejęcia placu prowadzenia prac, do chwili odbioru końcowego, odpowiedzialności na zasadach ogólnych za szkody powstałe z jego winy na placu prowadzenia prac.
- 7) W przypadku zniszczenia lub uszkodzenia robót, ich części bądź urządzeń w toku ich realizacji – Wykonawca zobowiązany jest do ich naprawienia i doprowadzenia do stanu pierwotnego, oraz uporządkowania terenu po zakończeniu robót.
- 8) Uzgodnienie wejścia na teren prywatny, celem wykonania robót budowlanych i uregulowanie ewentualnych kosztów szkód, powstałych w trakcie realizacji robót.
- 9) Zapewnienie wykonania przedmiotu zamówienia przez osoby, których kwalifikacje i stan zdrowia pozwalają na wykonanie robót, a w szczególności zapewnienie wykonania przedmiotu zamówienia oraz nadzoru robót przez osoby

- mające wymagane przepisami prawa uprawnienia.
- 10) Natychmiastowe zabezpieczenie ewentualnych awarii oraz powiadomienie Zamawiającego o ich wystąpieniu.
  - 11) Zawiadamianie Inspektora Nadzoru (jeśli został powołany) oraz Zamawiającego o wykonaniu robót zanikowych, w terminie 2 dni od ich wykonania i przed ich zakryciem oraz dostarczenie wyników badań umożliwiających przeprowadzenie odbioru jakościowego.
  - 12) Obsługa geodezyjna oraz wykonanie inwentaryzacji powykonawczej (jeśli tego wymaga strona).
  - 13) Wykonanie obowiązujących badań i sprawdzeń dotyczących prawidłowości wykonania przedmiotu zamówienia oraz ich przekazanie Zamawiającemu.
  - 14) Przekazanie Zamawiającemu, w dniu przeprowadzenia odbioru ostatecznego robót, kompletnej inwentaryzacji powykonawczej i innych dokumentów pozwalających na ocenę prawidłowości ich wykonania.
  - 15) Uporządkowanie placu budowy i zlikwidowanie zaplecza, w terminie przewidzianym na wykonanie tych czynności w protokole odbioru końcowego przedmiotu zamówienia oraz doprowadzenie terenu do stanu pierwotnego wraz z uzyskaniem protokołu odbioru terenu przez Właścicieli.
  - 16) Wykonanie ewentualnych robót dodatkowych, których konieczność wykonania wyniknie z pojawienia się nowych okoliczności, nieznanych i niemożliwych do określenia w chwili składania ofert, nieobjętych zapytaniem cenowym, o ile zostaną pisemnie zaakceptowane przez Zamawiającego. Wynagrodzenie za roboty dodatkowe zostanie ustalone na podstawie uzgodnionych z Zamawiającym kosztorysów, przy zachowaniu tych samych norm, parametrów i standardów przyjętych przez Wykonawcę.
  - 17) Wykonawca nie może żądać od Zamawiającego podwyższenia wynagrodzenia, jeśli wykonał prace dodatkowe, bez uzyskania jego pisemnej zgody, na wykonanie tych robót.
  - 18) Roboty zamienne rozliczane będą kosztorysami różnicowymi.
  - 19) Organizowanie i prowadzenie robót w sposób bezpieczny, niestwarzający zagrożenia dla osób przebywających na terenie inwestycji, zgodnie z wymogami Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie bezpieczeństwa i higieny pracy podczas wykonywania robót budowlano-montażowych i rozbiórkowych i instalacyjnych (Dz. U. nr 47 z 2003 r.).
  - 20) Wykonawca jako wytwórca pozostałych odpadów w rozumieniu art.3 ust. 3 pkt.22 ustawy o odpadach ma obowiązek zagospodarowania powstałych podczas realizacji zadania odpadów zgodnie z ustawą o odpadach z dnia 27.04.2001r. Dz. U. Nr 62 poz. 628 z późn. zm. /Dz. U. z 2007 r. Nr 39, poz. 251 z późn. zm./ i ustawą z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska.

## **§ 6.**

### **Warunki realizacji przez podwykonawców**

1. Część przedmiotu zamówienia: ..... stanowiąca .....% wartości przedmiotu zamówienia Wykonawca wykona przy pomocy Podwykonawców.
2. Wykonawca przedłoży Zamawiającemu w dniu zawarcia niniejszej umowy, projekty umów z Podwykonawcami wraz z dokumentacją określającą zakres robót do wykonania przez Podwykonawcę. Ceny robót realizowanych przez Podwykonawców nie mogą przekroczyć cen określonych w ofercie Wykonawcy za dany zakres robót.



3. Brak pisemnego sprzeciwu lub zastrzeżeń do projektów umów ze strony Zamawiającego, zgłoszonych w terminie 5 dni od ich przekazania oznacza ich akceptację. Kopie zawartych umów z Podwykonawcami Wykonawca przekaże Zamawiającemu w ciągu 10 dni od daty ich zawarcia. Umowa winna zawierać ceny stanowiące podstawę rozliczenia Wykonawcy z Podwykonawcą np. kosztorys ofertowy Podwykonawcy.
4. Wykonawca na żądanie Zamawiającego zobowiązuje się udzielić wszelkich informacji dotyczących Podwykonawców.
5. Wykonawca ponosi wobec Zamawiającego pełną odpowiedzialność za roboty wykonywane przez Podwykonawców.
6. Wykonawca wyraża zgodę na potrącenie przez Zamawiającego, z jego wynagrodzenia, niezapłaconych w terminie należności dla Podwykonawców i dokonania zapłaty należnego Podwykonawcy wynagrodzenia przed uregulowaniem faktury końcowej. Należna wysokość wynagrodzenia dla Podwykonawcy określona jest w umowie z Podwykonawcą. Zakres robót rozliczanych musi być przyjęty protokołem odbioru ostatecznego przez Zamawiającego rozliczenie nastąpi w oparciu o ceny określone w umowie z Podwykonawcą.
7. Wykonawca przyjmuje na siebie obowiązek pełnienia funkcji koordynatora w stosunku do robót realizowanych przez Podwykonawców.
8. Dokonanie przez Wykonawcę wszystkich należnych Podwykonawcom płatności, poświadczonych potwierdzonymi za zgodność z kopiami faktur i dowodami przelewu, jest warunkiem koniecznym do uruchomienia wynagrodzenia określonego w § 3.

#### § 7.

##### Zastosowane materiały i wyroby

1. Wykonawca zobowiązuje się wykonać przedmiot zamówienia z materiałów, które muszą odpowiadać co do jakości wymogom wyrobów dopuszczonych do stosowania w budownictwie, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa
2. Wykonawca po zakończeniu robót złoży pisemne oświadczenie o spełnieniu wymogów, o których mowa w ust.1.

#### § 8.

##### Nadzór nad wykonaniem przedmiotu zamówienia

1. Nad prawidłowym przebiegiem robót, wynikających z warunków niniejszej Umowy wyznacza się:
  - 1) ze strony Zamawiającego, następujące osoby:
    - a) Patryk Kobielski – Przedstawiciel Zamawiającego,
  - 2) Ze strony Wykonawcy:
    - a) ..... – Przedstawiciel Zamawiającego

#### § 9.

##### Zabezpieczenie należytego wykonania umowy

1. Strony ustalają zabezpieczenie należytego wykonania umowy, zwane dalej "zabezpieczeniem", **stanowiące 10 %** wynagrodzenia ryczałtowego brutto określonego w § 3 ust.1 Umowy tj. .... PLN, (słownie złotych: .....
2. Należną kwotę zabezpieczenia Wykonawca wniesie najpóźniej w dniu zawarcia Umowy.
3. Zabezpieczenie należytego wykonania umowy w wysokości odpowiadającej wartości 70 % ustalonego zabezpieczenia, zostanie zwrócone Wykonawcy w ciągu 30 dni od ostatecznego, bezusterkowego odbioru przedmiotu zamówienia, natomiast pozostałe 30 % w ciągu 15 dni od upływu okresu gwarancji.
4. Jeżeli zabezpieczenie wniesiono w pieniądzu, Zamawiający zwraca je wraz z odsetkami wynikającymi z umowy rachunku bankowego, na którym było ono przechowywane, pomniejszonym o koszty prowadzenia rachunku oraz prowizji bankowej za przelew pieniędzy na rachunek Wykonawcy.
5. Zamawiający ma prawo, bez zgody Wykonawcy, przeznaczyć zabezpieczenie należytego wykonania umowy na pokrycie ewentualnych roszczeń z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania przedmiotu umowy,
6. O dokonaniu czynności, o których mowa w ust. 5, Zamawiający powiadamia Wykonawcę na piśmie.

## § 10.

### Odbiór przedmiotu zamówienia

1. Strony postanawiają, że przedmiotem odbioru końcowego, będzie wykonany bezusterkowo, w sposób zgodny z wymaganiami Zamawiającego, z ofertą cenową Wykonawcy przedmiot zamówienia.
2. Roboty zanikowe podlegają poszczególnym odbiorom zatwierdzonym przez Przedstawiciela Zamawiającego po stwierdzeniu ich wykonania bez wad.
3. Zamawiający rozpocznie odbiór końcowy przedmiotu zamówienia najpóźniej w terminie **7 dni** od daty zawiadomienia go o gotowości do odbioru przez Wykonawcę. Czynności odbioru nie będą trwały dłużej niż **14 dni** od daty rozpoczęcia odbioru.
4. Jeżeli w toku czynności odbioru końcowego zostaną stwierdzone wady, to Zamawiający może odmówić odbioru, do czasu ich usunięcia. Usunięcie wad w terminie wyznaczonym przez Zamawiającego, ale po terminie określonym w § 2 ust. 1 skutkuje naliczeniem kar umownych za nieterminowe wykonanie przedmiotu zamówienia.
5. Strony postanawiają, że z czynności odbioru końcowego będzie spisany protokół odbioru ostatecznego, zawierający wszelkie ustalenia dokonane w toku odbioru, jak też terminy wyznaczone na usunięcie przez Wykonawcę ewentualnych, stwierdzonych w toku czynności odbioru, wad.
6. Protokolarne stwierdzenie usunięcia wad ujawnionych przy odbiorze będzie stanowiło odbiór ostateczny przedmiotu zamówienia.
7. W terminie odbioru Wykonawca przekaże Zamawiającemu:
  - 1) Dokumentację zawierającą protokoły odbioru zgodnie z wymogami Prawa Budowlanego i Polskich Norm,
  - 2) Oświadczenia, wymagane zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, np. takie jak o wykonaniu przedmiotu zamówienia, zgodnie z Dokumentacją cenową, Ofertą cenową Wykonawcy oraz zasadami wiedzy technicznej, obowiązującymi przepisami prawa, a także o zastosowaniu do wykonania przedmiotu zamówienia, materiałów dopuszczonych do obrotu, zgodnie z określonymi w zapytaniu cenowym wymaganiami, oraz inne oświadczenia wymagane przez Zamawiającego, dotyczące prawidłowego wykonania zamówienia,

- 3) Pisemną gwarancję na wykonane roboty stanowiąca **załącznik nr 2**,
8. Przed upływem okresu gwarancji, Zamawiający przeprowadzi przy udziale Wykonawcy, odbiór pogwarancyjny przedmiotu zamówienia zakończony protokołem odbioru pogwarancyjnego.

#### § 11.

##### Rozliczenie Wykonawcy za wykonany przedmiot zamówienia

1. Ustala się realizację płatności fakturami/rachunkami częściowymi za zakończone i odebrane bez wad i usterek elementy robót oraz fakturą/rachunkiem końcową, jako ostateczne rozliczenie przedmiotu Umowy.
2. Płatność fakturami/rachunkami częściowymi możliwa jest maksymalnie do wysokości 80% wartości umowy, jednak nie więcej niż wartość robót realizowanych siłami własnymi Wykonawcy.
3. Ustala się realizację płatności fakturą/rachunkiem końcową, jako rozliczenie przedmiotu zamówienia wystawioną na podstawie zatwierdzonego przez Przedstawicieli Zamawiającego protokołu odbioru ostatecznego wykonania robót.
4. Rozliczenie ostateczne za wykonany przedmiot zamówienia zostanie dokonane na podstawie przedłożonego rachunku po dokonaniu odbioru ostatecznego robót, bez wad i usterek.
5. Należność za wykonane bezusterkowo roboty zostanie uregulowana w terminie do 14 dni, licząc od daty przekazania Zamawiającemu należnych z tego tytułu faktur lub rachunków.
6. Za dzień zapłaty uznaje się dzień, w którym Zamawiający wydał swojemu bankowi polecenie przelewu określonej kwoty na rachunek bankowy Wykonawcy.
7. Wykonawca nie może bez zgody Zamawiającego przenieść wierzytelności na osoby trzecie. Zgoda Zamawiającego musi być wyrażona na piśmie pod rygorem nieważności.

#### § 12.

##### Dane stron Umowy do faktur/rachunku

1. Zamawiający oświadcza, że jest uprawniony do otrzymywania faktur VAT.  
W fakturach lub rachunku należy wpisać jako: nabywcę/płatnika:  
**Wspólnota Mieszkaniowa**  
**ul. Pionierów 8;**  
**11-600 Węgorzewo,**  
**NIP ....., REGON .....**
2. Wykonawca oświadcza, że jest podatnikiem podatku od towarów i usług VAT,  
**NIP ....., REGON .....**  
oraz rachunek bankowy Mazurski Bank Spółdzielczy w Giżycku oddział Ryn  
nr .....

#### § 13.

##### Kary umowne



1. Wykonawca zobowiązany jest do zapłacenia Zamawiającemu kar umownych:
  - 1) za nieterminowe wykonanie przedmiotu zamówienia, w wysokości **0,3%** wynagrodzenia ryczałtowego brutto, określonego w § 3 ust.1 Umowy, za każdy dzień opóźnienia ;
  - 2) za opóźnienie w usunięciu wad stwierdzonych przy odbiorze lub ujawnionych w okresie rękojmi i gwarancji w wysokości **0,3 %** wynagrodzenia ryczałtowego brutto, określonego w § 3, ust.1 Umowy, za każdy dzień zwłoki, w stosunku do terminu wyznaczonego na ich usunięcie;
  - 3) za opóźnienie w usunięciu wad stwierdzonych przy odbiorze poszczególnych elementów robót ujętych w harmonogramie rzeczowo - finansowym lub ujawnionych w okresie rękojmi i gwarancji w wysokości **0,3 %** wynagrodzenia ryczałtowego brutto, za każdy dzień opóźnienia, liczoną od dnia wyznaczonego na ich usunięcie;
  - 4) w przypadku odstąpienia przez Wykonawcę od Umowy z przyczyn nieleżących po stronie Zamawiającego lub odstąpienia od Umowy lub rozwiązanie umowy przez Zamawiającego, z przyczyn leżących po stronie Wykonawcy, w wysokości **10%** wynagrodzenia ryczałtowego brutto ustalonego w § 3 ust.1 Umowy.
  - 5) jeżeli roboty objęte przedmiotem niniejszej umowy będzie wykonywał podmiot inny niż Wykonawca lub inny niż Podwykonawca skierowany do wykonania robót zgodnie z procedurą określoną w § 6 – karę umowną w wysokości **15 %** wynagrodzenia netto, o którym mowa w § 3 ust. 1 niniejszej umowy,
2. Zamawiający zastrzega sobie prawo potrącenia kar umownych, określonych w ust.1 pkt.1 - 5 z faktur należnych Wykonawcy, na co Wykonawca wyraża zgodę.
3. W przypadkach, o których mowa w ust.1, Zamawiający zastrzega sobie możliwość potrącenia wniesionego zabezpieczenia należytego wykonania umowy tytułem pokrycia roszczeń wynikających z niewykonania lub nienależytego wykonania zamówienia.
4. Strony zastrzegają sobie prawo do odszkodowania uzupełniającego, przenoszącego wysokość kar umownych do wysokości poniesionej szkody.
5. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 2 i pkt 4 kary umowne mogą być anulowane, jeżeli Wykonawca zrealizuje całość przedmiotu zamówienia w terminie określonym w § 2.

#### § 14.

#### Udzielona Gwarancja

1. Wykonawca udziela Zamawiającemu gwarancji na wykonany, w ramach niniejszej Umowy, przedmiot zamówienia, **na okres 60 miesięcy**, liczony w pełnych miesiącach począwszy od danego miesiąca, w którym przeprowadzono bezusterkowy odbiór ostateczny przedmiotu zamówienia.
2. Strony ustaliły, że Zamawiający korzysta z uprawnień z tytułu rękojmi przez okres 24 miesięcy od daty odbioru ostatecznego.
3. Dokument gwarancji zgodny z załącznikiem nr 2 do niniejszej umowy Wykonawca przekaże Zamawiającemu przed rozliczeniem faktury końcowej.
4. Wykonawca jest odpowiedzialny za wady powstałe w okresie gwarancji i rękojmi na zasadach określonych w przepisach Kodeksu Cywilnego i Prawa Budowlanego.
5. Jeżeli Wykonawca nie usunie wad, o których mowa w wyznaczonym przez Zamawiającego terminie Zamawiający zastrzega sobie prawo bez zgody Wykonawcy, zlecić usunięcie wad innemu Wykonawcy, a wynikające z tego tytułu należności potrącić z kwoty wniesionego zabezpieczenia należytego wykonania umowy.

6. Jeżeli usunięcie wad przekracza wartość zabezpieczenia należytego wykonania umowy Zamawiający może dochodzić niezabezpieczonej kwoty w sądzie właściwym dla siedziby Zamawiającego.
7. W okresie gwarancji i rękojmi Wykonawca jest zobowiązany do pisemnego powiadomienia Zamawiającego w terminie 7 dni o:
  - 1) zmianie siedziby lub nazwy firmy Wykonawcy;
  - 2) zmianie osób reprezentujących Wykonawcę;
  - 3) ogłoszeniu upadłości lub likwidacji firmy Wykonawcy.
8. Nie powiadomienie o zmianach wymienionych w ust.7, powoduje przepadek na rzecz Zamawiającego wniesionego przez Wykonawcę zabezpieczenia należytego wykonania Umowy.

## § 15.

### Zmiany Umowy

1. Wszelkie zmiany i uzupełnienia treści umowy mogą być dokonywane wyłącznie w formie pisemnej poprzez sporządzenie aneksu podpisanego przez obie strony
2. W szczególnie uzasadnionych przypadkach dopuszczalna jest zmiana sposobu spełnienia świadczenia na skutek okoliczności, których nie można było przewidzieć w chwili wyboru najkorzystniejszej oferty lub zmiany te są korzystne dla zamawiającego, a wykonawca wyrazi na nie zgodę. Zmiany sposobu spełnienia świadczenia nie mogą dotyczyć zobowiązań wykonawcy zawartych w ofercie, które były oceniane w toku postępowania.
3. Zamawiający przewiduje wprowadzenie następujących zmian:
  - 1) Terminy wykonania robót objętych niniejszą umową mogą ulec zmianie w przypadku:
    - a) opóźnienia przekazania w ustalonych terminach placu budowy przez Zamawiającego,
    - b) zlecenia robót dodatkowych, uzupełniających lub zamiennych jeżeli terminy ich zlecenia, rodzaj lub zakres mają wpływ na pierwotny termin umowy,
    - c) przerwy w realizacji robót powstałych na skutek przyczyn niezależnych od Wykonawcy i Zamawiającego w szczególności; ulewne długotrwałe opady deszczu, nieprzewidziane mrozy, opady śniegu, wichury,
    - d) wstrzymania robót przez Zamawiającego albo przerw w wykonaniu robót powstałych z winy Zamawiającego a spowodowanych okolicznościami, których nie mógł przewidzieć w chwili zawarcia umowy, mających wpływ na prowadzenie i realizację robót.
4. Dopuszcza się możliwość zmiany postanowień niniejszej umowy w przypadku dokładniejszego doprecyzowania zapisów umowy oraz wprowadzenia zmian korzystnych dla Zamawiającego.

## § 16.

### Warunki odstąpienia od Umowy i rozwiązania umowy

1. Zamawiający zastrzega sobie prawo odstąpienia od Umowy w przypadku, gdy:
  - 1) wykonanie Umowy nie leży w interesie publicznym, czego nie można było przewidzieć w chwili zawarcia Umowy, w terminie 30 dni od powzięcia wiadomości o tych okolicznościach. W takim przypadku Wykonawca może

- żądać jedynie wynagrodzenia, należnego mu z tytułu prawidłowego wykonania zrealizowanej części Umowy;
- 2) jeśli zostanie ogłoszona upadłość lub likwidacja firmy Wykonawcy;
2. Zamawiający zastrzega sobie prawo rozwiązania umowy ze skutkiem natychmiastowym w przypadku niewykonywania lub nienależytego wykonywania przedmiotu umowy, a w szczególności:
- 1) Wykonawca nie rozpoczął wykonania robót wynikających z niniejszej Umowy w ciągu 14 dni od daty protokolarnego przekazania placu prac,
  - 2) Wykonawca wykonuje przedmiot Umowy, niezgodnie z Ofertą cenową, a także obowiązującymi przepisami prawa, zasadami wiedzy technicznej, w sposób nienależyty i nieterminowy.
  - 3) Wykonawca przerwał realizację robót na okres powyżej 21 dni i nie podejmuje ich realizacji, pomimo pisemnego wezwania do ich wykonania przez Zamawiającego;
  - 4) Wykonawca opóźnia się z rozpoczęciem lub realizacją umowy tak dalece, że nie gwarantuje to wykonania prac w umownym terminie.
3. W przypadku odstąpienia od Umowy lub rozwiązania, Wykonawcę oraz Zamawiającego obciążają następujące obowiązki szczególne:
- 1) Wykonawca zabezpieczy przerwane roboty w zakresie obustronnie uzgodnionym na koszt strony, z której to winy nastąpiło odstąpienie od Umowy,
  - 2) Wykonawca zgłosi do dokonania przez Zamawiającego czynności odbioru robót przerwanych oraz robót zabezpieczających,
  - 3) Wykonawca przy udziale Zamawiającego sporządzi szczegółowy protokół odbioru wykonanych na dzień odstąpienia od Umowy robót, który stanowić będzie podstawę do wystawienia faktury lub rachunku przez Wykonawcę,
  - 4) Wykonawca niezwłocznie, nie później jednak niż w terminie 3 dni, usunie z terenu budowy urządzenia zaplecza przez niego dostarczone, a o ile tego nie wykona Zamawiający dokona tego samodzielnie, a kosztami z tego tytułu obciąży Wykonawcę.
  - 5) Zamawiający dokona odbioru robót wykonanych i dokona zapłaty należnego Wykonawcy wynagrodzenia, wg. stanu przyjętego z dnia odstąpienia, określonego w protokole odbioru robót, przez Inspektora Nadzoru, Zamawiający przejmie z chwilą ostatecznego i bezusterkowego odbioru wykonanych robót, przekazany przez Wykonawcę plac budowy.

## § 17.

### Inne postanowienia Umowy

1. Wykonawca zobowiązany jest, do zawarcia na własny koszt odpowiednich umów ubezpieczenia z tytułu szkód, które mogą zaistnieć w związku z określonymi zdarzeniami losowymi, oraz od odpowiedzialności cywilnej w zakresie prowadzonej działalności, na czas realizacji robót objętych Umową.
2. Ubezpieczeniu podlegają w szczególności:
  - 1) roboty, urządzenia oraz wszelkie mienie ruchome związane bezpośrednio z wykonawstwem robót,
  - 2) odpowiedzialność cywilną za szkody oraz następstwa nieszczęśliwych wypadków dotyczące pracowników i osób trzecich, a powstałe w związku z prowadzonymi robotami, w tym także ruchem pojazdów mechanicznych.
3. Wykonawca, najpóźniej w dniu przekazania placu prac, przedłoży do wglądu Zamawiającego umowy ubezpieczenia, o których mowa w ust. 1.

4. Zamawiający nie przekaże Wykonawcy placu budowy do czasu przedłożenia dokumentów, o których mowa w ust. 3. Zwłoka z tego tytułu będzie traktowana, jako powstała z przyczyn zależnych od Wykonawcy i nie może stanowić podstawy do zmiany terminu zakończenia robót.

#### § 18.

#### **Postanowienia końcowe**

1. Wszelkie spory, związane wykonywaniem niniejszej Umowy, strony będą rozstrzygać, w pierwszej kolejności na drodze porozumienia.
2. W przypadku zaistnienia sporu i nie osiągnięcia przez Strony niniejszej Umowy porozumienia w drodze negocjacji, rozstrzygającym będzie Sąd Powszechny właściwy dla siedziby Zamawiającego.
3. W sprawach nieuregulowanych w niniejszej Umowie zastosowanie mają obowiązujące przepisy Ustawy Kodeksu Cywilnego oraz Prawa Budowlanego

#### § 19.

Umowę sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, w tym dwa egzemplarze dla Zamawiającego, a jeden dla Wykonawcy.

#### **Załączniki :**

1. Oferta z dnia .....
2. Harmonogram rzeczowo-finansowy
3. Karta gwarancyjna

**ZAMAWIAJĄCY:**

**WYKONAWCA:**

## KARTA GWARANCYJNA (Gwarancja jakości)

Dotyczy realizacji robot budowlanych w ramach zadania pn: „**Remont budynku Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. Pionierów 8 w Węgorzewie**”.

GWARANTEM jest:

.....

zwany dalej Wykonawcą

UPRAWNIONYM z tytułu gwarancji jest:

**Wspólnota Mieszkaniowa**

**ul. Pionierów 8**

**11-600 Węgorzewo,**

zwany dalej Zamawiającym.

### **1. Przedmiot i termin gwarancji**

- 1) Niniejsza gwarancja obejmuje całość przedmiotu umowy na roboty z zakresu zadania pn.: „**Remont budynku Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. Pionierów 8 w Węgorzewie**”. Wykonawca odpowiada wobec Zamawiającego z tytułu niniejszej Karty Gwarancyjnej za cały przedmiot Umowy, w tym także za części realizowane wspólnie jak i przez Podwykonawców. Wykonawca jest odpowiedzialny wobec Zamawiającego za realizację wszystkich zobowiązań, o których mowa w punkcie 2.2.
- 2) **Termin gwarancji wynosi 60 miesięcy po dacie odbioru końcowego przedmiotu umowy.**

### **2. Obowiązki i uprawnienia stron**

- 1) W przypadku wystąpienia jakiegokolwiek wady w przedmiocie Umowy Zamawiający jest uprawniony do:
  - a) żądania usunięcia wady przedmiotu Umowy;
  - b) wskazania trybu usunięcia wady/wymiany rzeczy na wolną od wad;
  - c) żądania od Wykonawcy odszkodowania (obejmującego zarówno poniesione straty, jak i utracone korzyści), jakich doznał Zamawiający lub osoby trzecie na skutek wystąpienia wad;
  - d) żądania od Wykonawcy kary umownej za nieterminowe usunięcie wad/wymianę rzeczy na wolną od wad w wysokości określonej w umowie;
  - e) żądania od Wykonawcy odszkodowania za nieterminowe usunięcia wad/wymianę rzeczy na wolne od wad w wysokości przewyższającej kwotę kary umownej, o której mowa w lit. d).
- 2) W przypadku wystąpienia jakiegokolwiek wady w przedmiocie Umowy Wykonawca jest zobowiązany do:



- a) terminowego spełnienia żądania Zamawiającego dotyczącego usunięcia wady, przy czym usunięcie wady może nastąpić również poprzez wymianę rzeczy wchodzącej w zakres przedmiotu Umowy na wolną od wad;
  - b) terminowego spełnienia żądania Zamawiającego dotyczącego wymiany rzeczy na wolną od wad;
  - c) zapłaty odszkodowania, o którym mowa w punkcie 2.1 lit. c);
  - d) zapłaty kary umownej, o której mowa w punkcie 2.1 lit. d);
  - e) zapłaty odszkodowania, o którym w punkcie 2.1 lit. e).
- 3) W przypadku, jeżeli kary umowne nie pokryją szkody w całości, Zamawiający będzie uprawniony do dochodzenia odszkodowania w pełnej wysokości.
  - 4) Ilekroć w dalszych postanowieniach jest mowa o „usunięciu wady” należy przez to rozumieć również wymianę rzeczy wchodzącej w zakres przedmiotu Umowy na wolną od wad.

### **3. Przeglądy gwarancyjne**

- 1) **Komisyjne przeglądy gwarancyjne odbywać się będą, co 12 miesięcy** w okresie obowiązywania niniejszej gwarancji. Datę, godzinę i miejsce dokonania przeglądu gwarancyjnego wyznacza Zamawiający, zawiadamiając o nim Wykonawcę na piśmie, z co najmniej 14 dniowym wyprzedzeniem.
- 2) W skład komisji przeglądowej będą wchodziły, co najmniej 2 osoby wyznaczone przez Zamawiającego oraz co najmniej 2 osoby wyznaczone przez Wykonawcę.
- 3) Jeżeli Wykonawca został prawidłowo zawiadomiony o terminie i miejscu dokonania przeglądu gwarancyjnego, niestawienie się jego przedstawicieli nie będzie wywoływało żadnych ujemnych skutków dla ważności i skuteczności ustaleń dokonanych przez komisję przeglądową.
- 4) Z każdego przeglądu gwarancyjnego sporządzany będzie szczegółowy Protokół Przeglądu Gwarancyjnego, w co najmniej dwóch egzemplarzach, po jednym dla Zamawiającego i dla Wykonawcy. W przypadku nieobecności przedstawicieli Wykonawcy, Zamawiający niezwłocznie przesyła Wykonawcy jeden egzemplarz Protokołu Przeglądu.

### **4. Tryby usuwania wad**

- 1) Wykonawca obowiązany jest podjąć działania zmierzające do usuwania ujawnionej wady wg niżej przedstawionych wymagań technicznych oraz czasowych:
  - a) Zamawiający zawiadamia Wykonawcę o wykrytej wadzie w terminie niezwłocznym od jej wykrycia w sposób określony w pkt. 5.
  - b) Wykonawca potwierdzi przyjęcie zgłoszenia i określi sposób wykonania naprawy w terminie 2 dni od dnia otrzymania informacji od Zamawiającego o wykrytej wadzie niepowodującej zakłóceń w dostawie energii cieplnej.
  - c) W przypadku wystąpienia wady powodującej zakłócenia w produkcji energii cieplnej **Wykonawca zobowiązany jest po otrzymaniu informacji do natychmiastowego usunięcia wady.**
  - d) Wykonawca zobowiązany jest do usunięcia wad w terminie określonym przez Zamawiającego.

- 2) Usunięcie wad uważa się za skuteczne z chwilą podpisania przez obie strony Protokołu odbioru prac z usuwania wad.

## 5. Komunikacja

- 1) O każdej wadzie osoba wyznaczona przez Zamawiającego powiadamia telefonicznie przedstawiciela Wykonawcy i potwierdza zgłoszenie faksem oraz pocztą elektroniczną (e-mail) na wskazane nr telefonów i adresy. W zawiadomieniu Zamawiający podaje rodzaj występującej wady. Dokonujący zgłoszenia sporządza notatkę z przeprowadzonej rozmowy z Wykonawcą. Przedstawiciel Zamawiającego wydaje polecenie Wykonawcy usunięcia wady. Przedstawiciel Wykonawcy jest zobowiązany potwierdzić przyjęcie zgłoszenia wg czasu reakcji jak w pkt 4.1 i określić sposób usunięcia wady przy uwzględnieniu terminów określonych przez Zamawiającego. Potwierdzenie dokonywane jest telefonicznie i za pośrednictwem faksu. Za skuteczne uznaje się powiadomienie Wykonawcy o wadzie/awarii/usterce nawet, jeżeli kontakt telefoniczny nie dojdzie do skutku, a Zamawiający wyśle powiadomienie faksem na wskazany numer Wykonawcy. Zarówno Zamawiający jak i Wykonawca sporządzą wykaz osób upoważnionych do kontaktów, przekazywania, przyjmowania zgłoszeń o wadach i potwierdzania przyjęcia zgłoszenia o wadach.
- 2) Wszelka komunikacja pomiędzy stronami potwierdzona zostanie w formie pisemnej. Wszelkie pisma skierowane do Wykonawcy należy wysyłać na adres:  
.....
- 3) Wszelkie pisma skierowane do Zamawiającego należy wysyłać na adres Zarządcy:  
**Ciepłownia Miejskie Spółka z o.o.**  
**ul. Bolesława Chrobrego 4;**  
**11-600 Węgorzewo,**  
**tel. 087 427 27 12**  
**e-mail: [cem@wegorzewo.pl](mailto:cem@wegorzewo.pl)**
- 4) O zmianach w danych adresowych, o których mowa w punktach 5.2 i 5.3 strony obowiązane są informować się niezwłocznie, nie później niż 7 dni od chwili zaistnienia zmian, pod rygorem uznania wysłania korespondencji pod ostatnio znany adres za skutecznie doręczoną.
- 5) Wykonawca jest obowiązany w terminie 7 dni od daty złożenia wniosku o upadłość lub likwidację powiadomić na piśmie o tym fakcie Zamawiającego.

## 6. Postanowienia końcowe

- 1) W sprawach nieuregulowanych niniejszą Kartą Gwarancyjną zastosowanie mają odpowiednie przepisy prawa polskiego, w szczególności kodeksu cywilnego.
- 2) Niniejsza Karta Gwarancyjna jest integralną częścią Umowy.
- 3) Wszelkie zmiany niniejszej Karty Gwarancyjnej wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

Węgorzewo, dnia .....2021 r.