



Projekt „Podniesienie efektywności energetycznej budynków mieszkalnych SM ZAKRZEWO poprzez ich termomodernizację”

Projekt współfinansowany ze środków Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego w ramach Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Warmińsko-Mazurskiego na lata 2014-2020

**Załącznik nr 3
PROJEKT UMOWY**

UMOWA nr 00/2017

zawarta w dniu 00.06.2017 roku pomiędzy **Spółdzielnią Mieszkaniową "Zakrzewo"** z siedzibą w Elblągu ul. Robotnicza 246 reprezentowaną przez :

1. **Mirosławę Meirowską** **Prezesa Zarządu,**
 2. **Sławomira Łopieńskiego** **Zastępcę Prezesa Zarządu**
- zwaną dalej "**ZAMAWIAJĄCĄ**"

a

..... z siedzibą w..... reprezentowanym przez:

1.
zwanym w dalszej części umowy "**WYKONAWCĄ**".

§ 1.

1. Wykonawca wybrany na podstawie przetargu zobowiązuje się wykonać dla Zamawiającej :
Termomodernizację ścian i remont balkonów budynków mieszkalnych przy ulicy Wiejskiej 21, 22 w Elblągu na podstawie projektu budowlanego.

Zakres prac obejmuje min:

- a/ wymianę ocieplenia ścian zewnętrznych,
- b/ remont balkonów.

2. Rzeczowy zakres prac objętych niniejszą umową podlega kryteriom Specyfikacji Przetargowej.

§ 2.

1. Strony ustalają, że wartość wynagrodzenia za zakres robót wynosi netto złotych + Vat / słownie :
..... złotych 00/100/ w tym za prace na budynku mieszkalnym przy :
a/ ulicy Wiejskiej 21.....złotych netto,
b/ ulicy Wiejskiej 22.....złotych netto,
2. Przedstawiona w ofercie przetargowej wartość robót netto będzie traktowana jako kwota ryczałtowa.
3. Wynagrodzenie jest stałe, nie podlega waloryzacji ani zmianom w przypadku zmiany stawek VAT.
4. Kwota wynagrodzenia określona w §2 ust. 1 zawiera wszelkie koszty związane z realizacją robót zgodnie z projektem wynikających wprost ze Specyfikacji Przetargowej, przedmiarów robót, odbioru robót budowlanych, jak również nie ujęte w w/w dokumentach, a niezbędne do wykonania zadania, w szczególności wszelkie roboty przygotowawcze, zabezpieczające, porządkowe, zagospodarowanie placu budowy, koszty utrzymania zaplecza budowy, ubezpieczenia budowy itp.

§ 3.

1. Termin rozpoczęcia przez Wykonawcę robót strony ustalają na dzień 12.06.2017r.
2. Wykonawca zobowiązuje się zakończyć roboty objęte niniejszą umową do dnia 15.11.2017r.
3. Wykonawca oświadcza, że zapoznany został z postanowieniami „Regulaminu postępowania w zakresie odbioru robót remontowo-budowlanych realizowanych z funduszu remontowego, obowiązujący w Spółdzielni Mieszkaniowej „Zakrzewo” w Elblągu” stanowiącego zał. Nr 1 do niniejszej umowy i zobowiązuje się do przestrzegania jego postanowień.

§ 4.

1. Wykonawca obowiązany jest zgłaszać Zamawiającej termin zakończenia robót podlegających zakryciu oraz robót zanikających.
2. Od dnia protokolarnego przekazania terenu robót Wykonawca odpowiada za organizację swojego zaplecza w miejscu wskazanym przez Zamawiającą, utrzymanie ładu i porządku, usuwanie wszelkich śmieci, odpadków i innych pozostałości oraz właściwe zabezpieczenie wykonywanych prac.
3. Wykonawca oświadcza, że zapoznał się z dokumentacją techniczną budowy i miejscem prowadzenia robót oraz, że warunki wykonywania robót są mu znane.
4. Wykonawca oświadcza, że przyjmuje wyłączną odpowiedzialność z tytułu ewentualnego uszkodzenia podczas realizacji niniejszej umowy mienia Spółdzielni oraz innego wyrządzenia szkody Spółdzielni lub osobom trzecim.
5. Wykonawca ponosi wszelkie skutki prawne i finansowe za prowadzenie prac objętych przedmiotem umowy i odpowiada za wszelkie ewentualne szkody zaistniałe w związku z prowadzeniem prac, a w przypadku wyrządzenia szkody w majątku lub na osobie trzeciej Wykonawca ponosi bezpośrednio odpowiedzialność i rozlicza się z poszkodowanym bez udziału Zamawiającej.
6. Roboty stanowiące przedmiot umowy zostaną wykonane zgodnie z: obowiązującymi przepisami, polskimi normami i aprobatami technicznymi, współczesną wiedzą techniczną oraz należyłą starannością, z zachowaniem zasad bezpieczeństwa, dobrej jakości i właściwej organizacji pracy w sposób możliwie najmniej uciążliwy dla mieszkańców, a prowadzone będą w godzinach od do z wyłączeniem niedziel i świąt.

§ 5.

1. Przedmiot Umowy wykonany zostanie z materiałów dostarczonych przez Wykonawcę i stanowiących jego własność. Zastosowane materiały winny być dopuszczone do obrotu i stosowania w budownictwie na zasadach określonych w art. 10 Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz.U. 2016 poz. 290 ze zm.).
2. Materiały o których mowa w ust. 1, powinny odpowiadać co do jakości wymaganiom określonym Ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 r. o wyrobach budowlanych (tj. Dz.U. 2016 poz. 1570 ze zm.) oraz wymaganiom określonym w dokumentacji projektowej inwestycji.
3. Wykonawca jest odpowiedzialny względem Zamawiającej, jeżeli wykonany przedmiot umowy ma wady zmniejszające jego wartość lub użyteczność.
4. Wszelkie roboty przygotowawcze oraz wbudowywanie w obiekty materiałów budowlanych należy prowadzić zgodnie z zaleceniami instrukcji technicznych producentów tych materiałów ,Polskich Norm i aprobat technicznych.
5. Wykonawca jest odpowiedzialny za wady fizyczne wykonanych robót istniejące w czasie odbioru końcowego oraz za wady i awarie powstałe po odbiorze w okresie trwania gwarancji.
6. O wykryciu wady Zamawiająca jest zobowiązana zawiadomić Wykonawcę pisemnie w terminie 30 dni od daty jej ujawnienia. Istnienie wady stwierdza się protokolarnie po przeprowadzeniu oględzin. O dacie oględzin Zamawiająca poinformuje Wykonawcę na 7 dni przed planowanym terminem.
7. W przypadku nie usunięcia przez Wykonawcę, w wyznaczonym przez Zamawiającą terminie ujawnionych wad wykonanych robót, Zamawiająca może zlecić ich usunięcie na koszt i ryzyko Wykonawcy innemu Wykonawcy.
8. Dostawę wody na cele technologiczne i socjalne zapewnia Wykonawca.
9. Na czas prowadzonych robót Wykonawca zawrze umowę z Zakładem Energetycznym na dostawę energii elektrycznej.

§ 6.

1. Objęcie placu budowy odbywa się protokólnie. Protokół podpisuje Przedstawiciel Zamawiającej i Wykonawca lub jego Przedstawiciel legitymujący się pełnomocnictwem.
2. Wykonawcę obciążają koszty utrzymania budowy oraz konserwacji urządzeń i obiektów tymczasowych na terenie budowy.
3. Wykonawca zobowiązuje się strzec mienia wymienionego w protokole przekazania placu budowy, zabezpieczyć i oznakować roboty, dbać o stan techniczny i prawidłowość oznakowania przez cały czas realizacji zadania oraz zapewnić warunki bezpieczeństwa.
4. Wykonawca ponosi pełną odpowiedzialność za teren budowy od chwili przejęcia terenu budowy. Wykonawca zobowiązuje się do należytego zabezpieczenia mienia własnego, Zamawiającego, jak i mienia podwykonawców znajdującego się na terenie budowy, a także do zapewnienia zgodnie z obowiązującymi przepisami warunków bezpieczeństwa i higieny pracy
5. Wykonawca zorganizuje teren budowy oraz zaplecze budowy na własny koszt, zgodnie z przedstawionym przez kierownika budowy planem zagospodarowania stanowiącym załącznik graficzny do planu BIOZ.
6. W trakcie realizacji robót Wykonawca zobowiązany jest w szczególności do:
 - 1) Odpowiedniego ogrodzenia i zabezpieczenia terenu budowy,
 - 2) Zapewnienia dostępu do budynków,
 - 3) Zapewnienia i utrzymania wszystkich potrzebnych pomieszczeń i urządzeń, mieszkalnych, socjalnych lub technicznych, dla personelu Wykonawcy. Wykonawca nie pozwoli nikomu z personelu Wykonawcy organizować jakichkolwiek tymczasowych czy stałych kwater mieszkalnych w budowlach, będących częścią robót,
 - 4) Zapewnienia odpowiedniej organizacji transportu materiałów budowlanych oraz ich składowania, utrzymywania terenu budowy w stanie wolnym od przeszkód komunikacyjnych ze szczególnym uwzględnieniem czystości i drożności dróg dojazdowych do terenu budowy, oraz składowania i bieżącego usuwania wszelkich zbędnych dla prawidłowego prowadzenia robót urządzeń pomocniczych lub materiałów, odpadów, nieczystości oraz niepotrzebnych urządzeń prowizorycznych,
 - 5) Dbłości o utrzymanie ładu i porządku na terenie budowy, o schludny jej wygląd na zewnątrz,
 - 6) Segregowania, składowania i unieszkodliwiania wszelkich odpadów, nieczystości i gruzu budowlanego powstającego w trakcie procesu prowadzenia robót budowlanych, a także wywozu zgodnie z zasadami przewidzianymi w Ustawie z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (t.j. Dz.U. 2016 poz. 1987 ze zm.) oraz Ustawie z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (t.j. Dz.U. 2016 poz. 250 ze zm.),
7. Wykonawca odpowiada za:
 - 1) Szkody i następstwa nieszczęśliwych wypadków dotyczących pracowników Wykonawcy oraz osób trzecich przebywających w rejonie prowadzonych robót,
 - 2) Szkody wynikające ze zniszczeń oraz innych zdarzeń w odniesieniu do robót, materiałów, sprzętu i innego mienia ruchomego związanego z prowadzeniem robót podczas realizacji przedmiotu niniejszej Umowy,
 - 3) Szkody w robotach spowodowane przez niego przy usuwaniu wad w okresie gwarancji i rękojmi,
 - 4) Właściwe zabezpieczenie przeciwpożarowe terenu budowy i wykonawstwo prac pożarowo niebezpiecznych,
 - 5) Szkody w nieruchomościach lub sieciach powstałe na terenie sąsiadującym z placem budowy wskutek prowadzenia robót,
 - 6) Niewłaściwe zabezpieczenie terenu budowy oraz dopuszczenie na teren budowy osób nieupoważnionych
8. Po zakończeniu robót Wykonawca zobowiązany jest uporządkować teren budowy i przekazać go Zamawiającej w dniu odbioru robót.

§ 7.

1. Podstawą zapłaty wynagrodzenia Wykonawcy będą protokoły końcowe odbioru robót wraz z prawidłowo wystawionymi fakturami .
2. Rozliczenie robót określonych w §1 nastąpi w 2 etapach po wykonaniu zakresu rzeczowego prac wynikających z uzgodnionego przez strony harmonogramu stanowiącym załącznik nr 2 do niniejszej umowy.
3. Płatność dokonywana będzie przelewem z konta Zamawiającej na konto Wykonawcy w terminie dni od daty złożenia właściwej faktury Zamawiającej.
4. Wszelkie przeniesienia praw i obowiązków wynikających z niniejszej umowy uzależnione jest od zgody drugiej strony.

§ 8.

1. W celu zabezpieczenia roszczeń z tytułu rękojmi za wady lub gwarancji jakości Zamawiająca potrąci z każdej faktury zabezpieczenie w postaci pieniężnej w wysokości 5% wartości robót brutto. Zabezpieczenie może być także złożone w formie gwarancji bankowej lub ubezpieczeniowej. Oświadczenie o wyborze zabezpieczenia należy złożyć terminem zapłaty pierwszej faktury.
2. Zabezpieczenie będzie obowiązywało przez okres ... lat, począwszy od dnia końcowego odbioru robót. Kwota Zabezpieczenia wyrażona w pieniądzu zostanie aktualizowana stopą procentową właściwą dla rachunku na którym znajdowały się środki w okresie obowiązywania zabezpieczenia.

§ 9.

1. Wykonawca zapłaci Zamawiającej kary umowne w następującym przypadku:
 - a/ zwłoki w terminie wykonania umowy w wysokości 0,5% wartości umowy netto za każdy dzień zwłoki liczony od terminu zakończenia umowy;
 - b/ zwłoki w usunięciu wad stwierdzonych przy odbiorze lub ujawnionych w okresie rękojmi i gwarancji – w wysokości 0,1% wartości umowy netto za każdy dzień zwłoki, liczony od upływu wyznaczonego Wykonawcy terminu usunięcia wad;
 - c/ odstąpienia od umowy przez Zamawiającą, w całości lub w części, z przyczyn za które Wykonawca odpowiada oraz w przypadku nie zachowania wymaganej jakości wykonywanych przez Wykonawcę robót objętych niniejszą umową w wysokości 5% wartości umowy netto .
2. Kary o których mowa w ust.1a,b Zamawiająca potrąci z faktury Wykonawcy.
3. W przypadku zaprzestania wykonywania robót przez Wykonawcę lub odstąpienia od umowy z przyczyn tkwiących po stronie Wykonawcy, Wykonawca zapłaci karę w wysokości 5 % wynagrodzenia netto wskazaną w § 2 ust.1 umowy tj..... zł (słownie złotych).
4. Wskazane wyżej kary nie zwalniają Wykonawcy od odpowiedzialności odszkodowawczej względem Zamawiającej, zwłaszcza z tytułu utraty dofinansowania na zleczone roboty i kosztów poniesionych w związku z jego uzyskaniem i zwrotem. W przypadku, jeżeli wysokość zastrzeżonej kary umownej nie pokryje w całości szkody poniesionej przez Zamawiającą zastrzega ona sobie prawo dochodzenia odszkodowania na zasadach ogólnych.
5. Za nieterminową płatność za przedmiot umowy Zamawiająca zapłaci odsetki ustawowe.

§ 10.

1. Wykonawca udziela na przedmiot umowymiesięcznej gwarancji, licząc od daty odbioru końcowego. W okresie gwarancji Wykonawca zobowiązuje się bez względu na wysokość kosztów usunąć wady mogące wystąpić w przedmiocie umowy w terminie wyznaczonym przez Zamawiającą.
2. W przypadku niedotrzymania przez Wykonawcę terminu wyznaczonego na usunięcie wad, Zamawiająca może je usunąć na koszt Wykonawcy zlecając usunięcie wad innemu podmiotowi, co nie zwalnia Wykonawcy od obowiązku zapłaty kary umownej za okres do czasu faktycznego usunięcia wad . Zwrot poniesionych przez Zamawiającego kosztów usunięcia wad nastąpi w terminie 14 dni od doręczenia Wykonawcy pisemnego wezwania wraz z fakturą dokumentującą ich wysokość.
3. W przypadku nie dotrzymania terminu zwrotu kosztów za usunięcie wad przez Wykonawcę, Zamawiająca pomniejszy kaucję gwarancyjną o wysokość roszczenia.
4. Wykonawca jest zobowiązany do uczestniczenia w przeglądach gwarancyjnych i pogwarancyjnych których termin wyznacza Zamawiająca. W przypadku nieobecności Wykonawcy na przeglądzie pomimo pisemnego zawiadomienia, Zamawiająca dokona przeglądu jednostronnie, co nie zwalnia Wykonawcy od obowiązku usunięcia wad stwierdzonych podczas przeglądu.
5. Najpóźniej przed upływem 14 dni od daty zakończenia gwarancji ustalonego w ust.1, dokonany będzie ostateczny przegląd przedmiotu umowy, potwierdzony stosownym protokołem.

§ 11.

1. Wykonawca zobowiązuje się wykonać siłami własnymi roboty będące przedmiotem umowy, w zakresie wynikającym ze złożonej oferty przetargowej. Wykonawca ma możliwość powierzyć wykonanie części zamówienia Podwykonawcom, w zakresie wskazanym w Załączniku nr 3 do niniejszej Umowy - Oświadczenie

- Wykonawcy o powierzeniu części zamówienia Podwykonawcom. Do podwykonawców zastosowanie ma art. 647¹ Kodeksu cywilnego oraz zapisy niniejszej Umowy.
2. Za zapłatę wynagrodzenia tytułem robót wykonanych przez Podwykonawców odpowiadają solidarnie Zamawiający i Wykonawca. Wobec powyższego zgoda Zamawiającego jest wymagana do zawarcia przez Wykonawcę umowy o roboty budowlane z Podwykonawcą. Jeżeli Zamawiający, w terminie 14 dni od przedstawienia mu przez Wykonawcę umowy z podwykonawcą lub jej projektu wraz z częścią dokumentacji dotyczącej wykonania robót określonych w umowie lub projekcie nie zgłosi na piśmie sprzeciwu lub zastrzeżeń, uważa się, że wyraził zgodę na zawarcie umowy.
 3. Wykonawca, każdorazowo przy odbiorze robót, zobowiązany jest do przedstawienia Zamawiającemu zakresu robót wykonanych przez Podwykonawców wraz z dokumentami potwierdzającymi dokonanie przez Wykonawcę zapłaty Podwykonawcom za te roboty, w tym oświadczenia Podwykonawców o otrzymaniu od Wykonawcy wynagrodzenia za roboty dotychczas wykonane przez nich w ramach Umowy.
Wykonawca może zafakturować roboty wykonane przez Podwykonawcę dopiero po ich opłaceniu. Do faktury winien zostać dołączony dowód opłacenia. W przypadku niedotrzymania tego zobowiązania przez Wykonawcę, Zamawiający może wstrzymać płatność kolejnej faktury na rzecz Wykonawcy do dnia otrzymania potwierdzenia płatności za wszystkie roboty wykonane przez Podwykonawcę do dnia wystawienia faktury lub dokonać potrącenia należności za wszystkie nieopłacone przez Wykonawcę roboty wykonane przez Podwykonawcę do dnia wystawienia faktury i przekazać tę należność bezpośrednio Podwykonawcy.
 4. W razie odmowy zapłaty wynagrodzenia na rzecz podwykonawcy, Wykonawca winien podać Zamawiającemu przyczyny odmowy oraz szczegółowo uмотywować Zamawiającemu, iż nie narusza to prawa ani warunków umowy. Zamawiającemu przysługuje w takiej sytuacji prawo szczegółowego zbadania wywiązywania się Wykonawcy z warunków umowy, a także domagania się od podwykonawcy złożenia stosownych oświadczeń oraz udostępnienia dokumentów umownych.
 5. Wykonawca zobowiązuje się do:
 - 1) Realizacji przedmiotu Umowy we własnym zakresie oraz przez poszczególnych podwykonawców w zakresie wynikającym z Załącznika nr 3 do Umowy - Oświadczenie Wykonawcy o powierzeniu części zamówienia Podwykonawcom;
 - 2) Uzgodnienia z Zamawiającym w trybie określonym w ust. 2 każdego projektu umowy z podwykonawcą robót, przed jej zawarciem, mając na uwadze solidarną odpowiedzialność za zapłatę wynagrodzenia za roboty wykonane przez podwykonawcę;
 - 3) Uwzględnienia w tych umowach zasad regulacji przez Zamawiającego płatności w przypadku stwierdzonych zaległości w regulowaniu wynagrodzenia podwykonawcy robót przez Wykonawcę;
 - 4) Uwzględnienia w umowach z podwykonawcą warunku ubezpieczenia przez podwykonawcę swoich pracowników od wypadku przy pracy, który może mieć miejsce podczas wykonywania robót, do wysokości odszkodowania przewidzianej prawem. Podwykonawca będzie zobowiązany do dostarczenia Wykonawcy do akceptacji w ciągu 7 dni od dnia zawarcia umowy kopii w/w polis ubezpieczeniowych oraz pokwitowań opłacania bieżących składek, pod rygorem odstąpienia od umowy z podwykonawcą,
 6. Wykonawca nie może, bez uprzedniej pisemnej zgody Zamawiającego, zlecać robót podwykonawcy w innym zakresie, niż wymieniony w Załączniku nr 3 do Umowy.
 7. Do zawarcia przez Podwykonawcę umowy z dalszym podwykonawcą wymagana jest zgoda Zamawiającego i Wykonawcy.
 8. Wykonawca jest odpowiedzialny za wszelkie działania i zaniechania podwykonawców, jego przedstawicieli i pracowników, tak samo jak za działania i zaniechania własnych przedstawicieli oraz pracowników.

§ 12.

1. Wykonawca zobowiązany jest do posiadania zaświadczeń z przeszkolenia pracowników wykonujących roboty objęte umową w zakresie przepisów BHP, wymaganych badań lekarskich, przeszkoleń stanowiskowych oraz stosować środki i zabezpieczenia przewidziane stosownymi przepisami.
2. Wykonawca jest obowiązany odsunąć od wykonywania pracy każdą osobę, która przez swój brak kwalifikacji lub z innego powodu zagraża w jakikolwiek sposób należytemu wykonaniu umowy.
3. Koordynowanie prac podwykonawców oraz zapewnienie, aby wszyscy pracownicy podwykonawców, jak również pracownicy Wykonawcy, nosili ubiór pozwalający identyfikować podmiot, w ramach którego wykonują roboty,
4. Kierownikiem budowy z ramienia Wykonawcy będzie uprawnienia budowlane nr wydane.....; członek Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa nr
5. Inspektorem Nadzoru - Koordynatorem robót ze strony Zamawiającej będzie

§ 13.

1. Wykonawca zobowiązuje się wykonać przedmiot umowy z należytą starannością, zgodnie z obowiązującymi przepisami, normami technicznymi, zasadami sztuki budowlanej oraz postanowieniami umowy.

2. Wykonawca obowiązany jest dostarczyć Zamawiającej wszystkie wymagane prawem uwierzytelnione atesty, certyfikaty, aprobaty, deklaracje zgodności na zastosowane materiały pod rygorem odmowy dokonania przez Zamawiającą odbioru robót wykonanych przez Wykonawcę.

§ 14.

1. Wykonawca zgłosi pisemnie Zamawiającej gotowość do odbioru robót.
2. Zamawiająca wyznaczy termin i rozpocznie odbiór przedmiotu niniejszej umowy w ciągu 10 dni od daty zawiadomienia jej o gotowości do odbioru, zawiadamiając o tym Wykonawcę.

§ 15.

Zmiana postanowień zawartych w umowie może nastąpić za zgodą obu stron, wyrażoną na piśmie w formie aneksu do umowy, pod rygorem nieważności takiej zmiany.

§ 16.

Stronom przysługuje prawo odstąpienia od umowy w sytuacji, gdy jedna ze stron naruszy jej postanowienia.

§ 17.

W sprawach nieuregulowanych postanowieniami umowy będą miały zastosowanie przepisy Prawa Budowlanego oraz Kodeksu Cywilnego.

§ 18.

Spory mogące wyniknąć przy wykonywaniu postanowień umowy, strony poddają rozstrzygnięciu właściwemu miejscowo i rzeczowo sądowi gospodarczemu dla Zamawiającej.

§ 19.

Umowę sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, z tego 2 egz. dla Zamawiającej a 1 egz. dla Wykonawcy.

.....
ZAMAWIAJĄCA

.....
WYKONAWCA



SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA „ZAKRZEWO”

ul. Robotnicza 246 82-300 Elbląg

NIP 578-000-17-32

Tel. 055 2356902 Fax. 055 2356902

email: sekretariat@zakrzewo.elblag.pl