

projekt

Umowa o roboty budowlane nr ...  
zawarta w dniu ..... w Olsztynku

pomiędzy:

Gminą Olsztynek, z siedzibą w Olsztynku, ul. Ratusz 1 w imieniu, której działa:  
Pan Mirosław Stegienko – Burmistrz Olsztynka, zwany w treści umowy „Zamawiającym”,

a

Wykonawcą, prowadzącym działalność gospodarczą pod firmą .....  
z siedzibą w .....  
wpisanym do .....  
prowadzonej przez .....  
wpisanym do Krajowego Rejestru Spółek w .....  
pod numerem .....  
NIP ..... REGON .....,  
zwanym dalej „Wykonawcą”, reprezentowanym przez:

*W wyniku dokonanego wyboru oferty, przez Zamawiającego w trybie przetargu nieograniczonego o wartości poniżej 5.150.000 EURO, zgodnie z ustawą prawo zamówień publicznych z dnia 29 stycznia 2004r (tekst jednolity Dz. U. z 2006r Nr 164 poz.1163 z późn. zm.) złożonej przez Wykonawcę w dniu ..... 2009 r. zawiera się umowę, na : „Rozbudowa budynku mieszkalnego położonego na działce nr geod. 8/7 w obrębie Zabie gmina Olsztynek” o następującej treści:*

#### §.1.

Użyte w treści umowy pojęcia i określenia należy rozumieć:

1. **Przedmiot umowy** – zakres rzeczowy określony w dokumentacji Zamawiającego stanowiącej jej integralną część na podstawie, której realizowany jest przedmiot umowy.
2. **Dokumentacja robót** – projekty budowlane, rysunki, opisy, specyfikacje techniczne, kosztorysy, harmonogramy, opracowania lub inne dokumenty ustalające szczegółowy zakres robót budowlanych na podstawie, których realizowany jest przedmiot umowy.
3. **Front robót** – przestrzeń, w której prowadzone są roboty budowlane wraz z zapleczem na materiały i urządzenia Wykonawcy.
4. **Harmonogram** – projekt organizacji wykonania robót określony przez poszczególne etapy.
5. **Odbiór częściowy** – protokolarne przekazanie zgodnego z harmonogramem ustalonego w dokumentacji etapu robót, który to protokół zawiera ocenę wykonania robót.
6. **Odbiór końcowy** – protokolarne, z udziałem stron umowy przekazanie przedmiotu umowy bez zastrzeżeń w stanie gotowym do eksploatacji, użytkowania po pozytywnym zakończeniu odbiorów częściowych.
7. **Wada** – cecha zmniejszająca wartość wykonanych robót ze względu na cel oznaczony w umowie lub wykonanych niezgodnie z dokumentacją Zamawiającego lub obowiązującymi w tym zakresie warunkami technicznymi wykonania robót, wiedzą techniczną, normami, lub innymi dokumentami wymaganymi przepisami prawa.
8. **Gwarancja, gwarancja jakości** – dokumenty gwarancyjne na wbudowane urządzenia i materiały oraz dokument gwarancyjny odrębnie wystawiony przez Wykonawcę na wykonany przedmiot umowy określający zakres i terminy oraz uprawnienia określone przez gwaranta, co do rzeczy sprzedanej.
9. **Zabezpieczenie należytego wykonania umowy** – część wynagrodzenia przekazaną w ustalonej formie (pieniądz, poręczenia) należną w przypadku niewykonania lub nienależytej staranności w wykonaniu przedmiotu umowy.
10. **Podwykonawca** – osobę fizyczną lub prawną, z którą Wykonawca za zgodą Zamawiającego zawarł umowę o wykonanie części przedmiotu umowy.

11. **Siła wyższa** – przez siłę wyższą Strony rozumieją zdarzenie nagłe, nieprzewidywalne i niezależne od woli Stron, uniemożliwiające wykonanie umowy na stałe lub na pewien czas, któremu nie można zapobiec, ani przeciwdziałać przy zachowaniu należytej staranności.

#### §.2.

1. Wykonawca zobowiązuje się do wykonania na rzecz Zamawiającego zgodnie z projektem budowlanym, pozwoleniami na budowę i złożoną ofertą na zadanie inwestycyjne pn.: „Rozbudowa budynku mieszkalnego położonego na działce nr geod. 8/7 w obrębie Ząbie gmina Olsztynek.”
2. Zakres zamówienia obejmuje:
  - 1) roboty rozbiórkowe (pokrycie dachowe, jednostronnie konstrukcja połaci dachowej) - 1 kpl
  - 2) rozebranie pokryć dachowych z dachówki ceramicznej - 267,50 m<sup>2</sup>
  - 3) wykonanie ścian zewnętrznych warstwowych poddasza (z licówką) - 76,8 m<sup>2</sup>
  - 4) wykonanie ścianek działowych z płyt GK na profilach stalowych - 65,55m<sup>2</sup>
  - 5) wykonanie (wzmocnienia) konstrukcji drewnianej stopu - 79,5mb
  - 6) wykonanie konstrukcji dachu z deskowaniem, papą, łątami - 108,8m<sup>2</sup>
  - 7) ułożenie dachówki (nowej) nad częścią nadbudowaną - 108,0m<sup>2</sup>
  - 8) ułożenie dachówki z rozbiórki (pozostała część dachu) - 131,5m<sup>2</sup>
  - 9) wykonanie wiatrownic z blachy powlekanej - 26mb
  - 10) montaż stolarki drzwiowej wewnętrznej i okiennej - 14 kpl. + 4 kpl.
  - 11) wymiana obróbek blacharskich dachu, kominów, rynien i rur spustowych - 1 kpl.
  - 12) tynki i okładziny wewnętrzne - 325,35m<sup>2</sup> + 18,3m<sup>2</sup>
  - 13) posadzki poddasza - 12,2m<sup>2</sup> + 119,75m<sup>2</sup>
  - 14) malowanie farbami emulsyjnymi - 555,09m<sup>2</sup>
  - 15) instalacje wod-kan z montażem urządzeń - 1 kpl.
  - 16) instalacja c.o. (elektryczna) - 1 kpl.
  - 17) instalacja elektryczna - 1 kpl.
  - 18) demontaż i montaż instalacji odgromowej - 1 kpl
3. Zakres umowny obejmuje całość prac budowlanych (zakup materiałów na koszt Wykonawcy, wykonanie robót, uporządkowanie terenu).

#### §.3.

1. Termin rozpoczęcie robót – po podpisaniu umowy.
2. Zamawiający przekaze Wykonawcy teren budowy w terminie 7 dni od podpisania umowy.
3. Termin rozpoczęcia robót 20 sierpnia 2009 r., termin zakończenia robót – do dnia 15 grudnia 2009 r.

#### §.4.

1. Wykonawca zobowiązuje się wykonać przedmiot umowy zgodnie z dokumentacją i uzgodnieniami, przy zachowaniu należytej staranności właściwej dla działalności objętej przedmiotem umowy.
2. Wykonawca zobowiązuje się wykonać przedmiot umowy przy użyciu materiałów zgodnych z dokumentacją techniczną.
3. Wykonawca zobowiązuje się zapewnić na budowie warunki bezpieczeństwa i higieny pracy.
4. Zastosowane materiały powinny mieć atesty i dopuszczenia upoważnionych instytucji. Na każde żądanie Zamawiającego materiały te zostaną poddane badaniom w miejscu produkcji, na placu budowy lub też w określonym przez Zamawiającego miejscu.
5. Wykonawca zobowiązuje się wykonać przedmiot umowy zgodnie ze złożoną ofertą.

#### §.5.

1. Wykonawca, zgodnie z przepisami Prawa Budowlanego, zobowiązuje się do zapewnienia nadzoru technicznego nad prowadzonymi robotami przez osobę posiadającą odpowiednie uprawnienia budowlane.

Z ramienia Wykonawcy funkcję:

- kierownika budowy pełnić będzie – .....

2. Zamawiający, zgodnie z przepisami Prawa Budowlanego, zobowiązuje się do zapewnienia niezbędnego nadzoru inwestorskiego nad realizowanym przez Wykonawcę zakresem robót.

Z ramienia Zamawiającego:

- nadzór pełnić będzie – .....

#### §.6.

1. Za wykonanie przedmiotu umowy strony ustalają wynagrodzenie w kwocie netto ..... PLN (słownie: ..... PLN) plus należny podatek VAT (.....%), co daje wartość brutto ..... PLN.
- 1) Wykonawca wykona z pomocą podwykonawców następujący zakres rzeczowy: .....  
.....  
Robót budowlanych o wartości razem brutto (łącznie z VAT) ..... PLN (słownie: ..... PLN).
- 2) Wykonawca odpowiedzialny jest jak za własne działanie i zaniechania za działania i zaniechania podwykonawców, z których pomocą roboty wykonuje, jak również podwykonawców, którym wykonanie robót powierza.
2. Wynagrodzenie, o którym mowa w ust.1 nie podlega waloryzacji.
3. Strony ustalają zapłatę faktur przejściowych, w terminie **30** dni od daty dostarczenia faktury Zamawiającemu, na konto Wykonawcy w Banku .....  
Za datę płatności przyjmuje się dzień obciążenia rachunku bankowego Zamawiającego.  
Podstawami wystawienia i zapłaty faktur, są:
- protokoły odbioru częściowego wykonania robót, podpisane przez osobę pełniącą nadzór inwestorski,
  - oświadczenie Wykonawcy o podwykonawcach, biorących udział w realizacji zamówienia,
  - oświadczenia podwykonawców o stanie realizacji zobowiązań finansowych wobec Wykonawcy z tytułu realizacji niniejszej umowy.
4. Płatność faktur częściowych – do wysokości **70%** wartości umowy.
5. Faktura końcowa, płatna w terminie **30** dni, stanowi wynagrodzenie Wykonawcy za przedmiot umowy.
6. Faktury będą wystawione na: Urząd Miejski w Olsztynku, 11-015 Olsztynek, ul. Ratusz 1, NIP: 739-05-12-325

#### §.7.

1. Wykonawca zobowiązany jest do informowania w formie pisemnej Zamawiającego o konieczności wykonania robót **uzupełniających i zamiennych** w terminie 7 dni od daty stwierdzenia konieczności ich wykonania, przedkładając Zamawiającemu ich wycenę.
2. Zamawiający w ciągu kolejnych 10 dni zobowiązany jest w formie pisemnej zająć stanowisko w sprawie zgłoszonych robót.

#### §.8.

1. Strony ustalają, że odbiorem końcowym będzie przedmiot umowy w pełnym zakresie rzeczowym.
2. Odbiór przedmiotu umowy dokonany zostanie w terminie 10 dni od daty zgłoszenia i potwierdzenia przez inspektora nadzoru gotowości do odbioru.

#### §.9.

1. Strony ustalają kary umowne z następujących tytułów w wysokości:
- 1) Zamawiający zapłaci Wykonawcy kary umowne:
- za zwłokę w przekazaniu placu budowy w wysokości **w wysokości 1,0 %** wynagrodzenia umownego za każdy dzień zwłoki,

- 2) Wykonawca zapłaci Zamawiającemu kary umowne:
- za zwłokę w wykonaniu przedmiotu umowy w **wysokości 0,10 %** wynagrodzenia umownego za każdy dzień zwłoki;
  - za zwłokę w usunięciu wad stwierdzonych przy odbiorze lub ujawnionych w okresie rękojmi w wysokości **0,10 %** wynagrodzenia umownego za każdy dzień zwłoki liczony od upływu terminu wyznaczonego na usunięcie wad;
  - za odstąpienie od umowy z przyczyn, za które ponosi odpowiedzialność **Wykonawca w wysokości 10 %** wynagrodzenia umownego.
2. Zamawiający zastrzega sobie prawo dochodzenia odszkodowania uzupełniającego przewyższającego wysokość zastrzeżonych kar umownych.

#### §.10.

1. Wykonawca udziela Zamawiającemu gwarancji jakości na roboty stanowiące przedmiot umowy na okres ..... miesięcy (**min. 36miesięcy**) oraz gwarancję na stolarkę okienną i drzwiową ..... miesięcy (**min. 60 miesięcy**), licząc od daty odbioru końcowego.
2. Wykonawca jest odpowiedzialny za wady fizyczne powstałe w okresie rękojmi, na zasadach określonych w przepisach Kodeksu Cywilnego. Bieg terminu rękojmi udzielonej przez Wykonawcę robót rozpoczyna się od daty odbioru końcowego.
3. Zamawiający zobowiązany jest powiadomić Wykonawcę o powstałych wadach przedmiotu umowy w ciągu 10 dni od ich ujawnienia, natomiast Wykonawca jest zobowiązany do ich usunięcia nieodpłatnie, w terminie wyznaczonym protokołem.
4. Do zachowania uprawnień z rękojmi za wady fizyczne robót budowlanych wystarczy, jeżeli Zamawiający zawiadomi Wykonawcę o wadzie w terminie 30 dni od jej wykrycia.
5. Jeżeli wady nie nadają się do usunięcia i uniemożliwiają one użytkowanie, przedmiotu umowy zgodnie z przeznaczeniem, Zamawiający zastrzega sobie prawo obniżenia umownego wynagrodzenia lub żądania wykonania go po raz drugi.

#### §.11.

1. Dla zabezpieczenia należytego wykonania umowy, tytułem kaucji gwarancyjnej Wykonawca wnosi zabezpieczenie w formie ..... w wysokości: ..... PLN.
2. Zmiany formy kaucji gwarancyjnej mogą być dokonywane z zachowaniem ciągłości i bez zmniejszania wysokości.
3. Zwrot zabezpieczenia odpowiadający 70 % wniesionej kaucji gwarancyjnej nastąpi w terminie 30 dni od dnia wykonania i uznania za należyte wykonania przedmiotu umowy bez zastrzeżeń.
4. Pozostałe 30 % zostanie zwrócone w terminie 15 dni po upływie terminu roszczeń z tytułu rękojmi za wady lub uchybienia w gwarancji jakości.

#### §.12.

W okresie rękojmi Wykonawca zobowiązany jest do pisemnego zawiadomienia Zamawiającego w terminie 7 dni o:

- zmianie siedziby Wykonawcy;
- zmianie osób reprezentujących Wykonawcę;
- ogłoszeniu upadłości Wykonawcy;
- wszczęciu postępowania układowego, w którym uczestniczy Wykonawca;
- ogłoszeniu likwidacji firmy Wykonawcy.

#### §.13.

1. Strony postanawiają, że oprócz przypadków wymienionych w tytule XV Kodeksu Cywilnego, przysługuje im prawo odstąpienia od umowy w następujących przypadkach:
  - 1) Zamawiający może odstąpić od umowy, jeżeli:
    - zostanie ogłoszona upadłość Wykonawcy lub rozwiązanie firmy,
    - zostanie wydany nakaz zajęcia majątku Wykonawcy,

- Wykonawca bez uzasadnionych przyczyn nie rozpocznie robót lub nie kontynuuje ich mimo dodatkowego wezwania Zamawiającego,
  - Wykonawca z własnej winy przerwał realizację robót i nie realizuje ich przez okres 10 dni, w ustalonym w niniejszej umowie terminie,
  - Wykonawca wykonuje roboty niezgodnie z umową i przepisami.
- 2) Wykonawca może odstąpić od umowy, jeżeli Zamawiający w terminie 7 dni od daty jej podpisania nie przekaze frontu robót / placu budowy/.
2. Odstąpienie od umowy powinno nastąpić w formie pisemnej z podaniem uzasadnienia. Strona, która odstąpi od umowy z przyczyn określonych w ustępie 1 nie jest zobowiązana do zapłaty kar umownych ustalonych w § 9.
3. W razie odstąpienia od umowy z przyczyn, za które Wykonawca nie odpowiada Zamawiający jest zobowiązany do:
- dokonania odbioru wykonanych robót oraz zapłaty wynagrodzenia,
  - przejęcia terenu budowy.

#### §.14.

Strony ustalają, że Wykonawca wykona przedmiot umowy zgodnie z obowiązującymi warunkami technicznymi wykonania i odbioru robót, obowiązującymi Polskimi Normami Budowlanymi i Branżowymi oraz przepisami prawa budowlanego.

#### §.15.

1. Wszelkie zmiany umowy mogą być dokonywane jedynie za zgodą obu stron, wyrażoną na piśmie pod rygorem nieważności.
2. Niedopuszczalna jest pod rygorem nieważności taka zmiana niniejszej umowy oraz wprowadzenie do niej takich poprawek, które byłyby niekorzystne dla Zamawiającego jeżeli przy ich uwzględnieniu należałoby zmienić treść oferty, na podstawie, której dokonano wyboru Wykonawcy (termin, zakres robót i wartość nie może ulec zmianie).
3. Postanowienie pkt. 2 nie dotyczy to sytuacji, gdy konieczność zmian wyniknie w rezultacie okoliczności, których nie można było przewidzieć w chwili zawarcia umowy.

#### §.16

Wszystkie spory wynikające z wykonywania tej umowy, które nie mogą być rozstrzygnięte polubownie będzie rozstrzygał Sąd właściwy dla Zamawiającego.

#### §.17.

W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego, ustawy prawo zamówień publicznych oraz przepisy prawa budowlanego.

#### §.18.

Umowa została sporządzona w czterech jednobrzmiących egzemplarzach, po dwa egzemplarze dla każdej ze stron.

#### §.19.

Integralną część umowy stanowią:

- Zał. nr 1 – Oferta Wykonawcy z dnia .....
- Zał. nr 2 – Harmonogram rzeczowo-finansowy.
- Zał. nr 3 – SIWZ.

ZAMAWIAJĄCY:

WYKONAWCA:

.....

.....