

Istotne postanowienia umowy

UMOWA O ROBOTY BUDOWLANE NR

zawarta w Łęcznej, dnia 2012 r. pomiędzy:
Centrum Kultury w Łęcznej ul. Obrońców Pokoju 1, 21-010 Łęczna - reprezentowanym
przez Eugeniusza Misiewicza – Dyrektora
NIP 713-18-15-189 REGON 000963069
zwanym w dalszej części umowy Zamawiającym,
a

.....
reprezentowanym przez:

.....
prowadzącymi działalność na podstawie.....
NIP, REGON,
zwanym w dalszej części umowy Wykonawcą,
o następującej treści:

Zakres umowy

§ 1

1. Umowa niniejsza zostaje zawarta po przeprowadzeniu postępowania przetargowego w trybie przetargu nieograniczonego o wartości poniżej 5.000.000,00 EURO, w wyniku którego oferta Wykonawcy została wybrana jako najkorzystniejsza.
2. Przedmiotem umowy jest zmiana konstrukcji dachu na budynku Centrum Kultury przy ul. Obrońców Pokoju 1 w Łęcznej.
3. Przedmiotowe roboty zostaną wykonane na podstawie dostarczonego przez Zamawiającego: pozwolenia na budowę, dokumentacji technicznej, specyfikacji technicznej wykonania i odbioru robót oraz przedmiaru robót - który stanowi jedynie podstawę informacyjną, zgodnie z zasadami wiedzy technicznej i obowiązującymi przepisami prawa.
4. Szczegółowy zakres robót przedstawiają:
 - 1) dokumentacja techniczna,
 - 2) specyfikacja techniczna wykonania i odbioru robót,
 - 3) specyfikacja istotnych warunków zamówienia,
5. Przedmiotowe roboty będą wykonywane w funkcjonującym budynku użyteczności publicznej. Wykonawca zobowiązany jest do wykonania zabezpieczeń zapewniających bezpieczeństwo osób zatrudnionych i interesantów. Wykonawca zobowiązany jest do zabezpieczenia użytkowanej części obiektu przed uszkodzeniami mogącymi powstać na skutek wykonywanych robót, w tym do zabezpieczenia istniejącego stropu budynku, przed przenikaniem wody opadowej do pomieszczeń w czasie realizacji przedmiotu umowy.
6. Wykonawca zobowiązany jest do wykonania wszelkich robót przygotowawczych, porządkowych, zagospodarowania placu budowy oraz innych prac nie ujętych w dokumentacji technicznej, a niezbędnych do wykonania inwestycji zgodnie z zakresem umownym w tym prac związanych z wymogami BHP.
7. Wykonawca zobowiązany jest do zlecenia lub wykonania na własny koszt wszystkich koniecznych badań, prób, sprawdzeń i pomiarów.

8. Wykonawca zapewnia, że wszystkie osoby wyznaczone przez niego do realizacji niniejszej umowy posiadają odpowiednie kwalifikacje oraz przeszkolenia i uprawnienia wymagane przepisami prawa.

Terminy realizacji umowy

§ 2

Strony ustalają terminy realizacji:

1. Rozpoczęcie realizacji zamówienia nastąpi od dnia 2012 r.
2. Zakończenie przedmiotu umowy i zgłoszenie przez Wykonawcę gotowości do odbioru końcowego nastąpi w terminie do dnia 2012 r.

§ 3

Wykonawca nie odpowiada za przekroczenie terminu wykonania robót w zakresie wynikającym z niedotrzymania terminów przez Zamawiającego wynikających z warunków umowy.

Zmiana postanowień umowy

§ 4

1. Zamawiający przewiduje możliwość zmiany postanowień zawartej umowy w stosunku do treści oferty, na podstawie której dokonano wyboru wykonawcy, w przypadku wystąpienia następujących okoliczności:
 - b. w wypadku wystąpienia zgodnych z obowiązującymi przepisami prawa zmian podmiotowych po stronie wykonawcy, w zakresie tych zmian,
 - c. w wypadku wystąpienia niekorzystnych warunków atmosferycznych, które mają wpływ na realizację zamówienia lub uniemożliwiają wykonywanie robót budowlanych, w zakresie terminu,
 - d. w wypadku przedłużania się uzgodnień zewnętrznych w organach administracji publicznej z przyczyn nie leżących po stronie Wykonawcy, w zakresie terminu,
 - e. w wypadku wystąpienia konieczności wykonania robót zamiennych, w zakresie terminu,
 - f. w przypadku gdy podczas realizacji zamówienia konieczne stanie się wprowadzenie zmian projektowych lub technologicznych, w zakresie terminu,
 - g. w przypadku wstrzymania robót nie z winy Wykonawcy, w zakresie terminu,
 - h. w przypadku ustawowej zmiany podatku VAT, w zakresie wysokości wynagrodzenia w związku ze zmianą podatku.
 - i. w przypadku zaistnienia siły wyższej (powódź, pożar, zamieszki, strajki, ataki terrorystyczne, przerwy w dostawie energii elektrycznej) mającej wpływ na realizację umowy, w zakresie terminu,
1. Okoliczności o których mowa w ust. 1 muszą być udokumentowane w formie pisemnej.
2. Zmiana postanowień zawartej umowy może nastąpić wyłącznie za zgodą obu Stron wyrażoną na piśmie w formie aneksu do umowy, pod rygorem nieważności takiej zmiany.

Wynagrodzenie

§ 5

1. Wykonawca otrzymuje wynagrodzenie ryczałtowe w wysokości zł brutto (słownie: zł brutto) określone w ofercie przetargowej.
2. Zamawiający nie dopuszcza wystawiania faktur przejściowych.
3. Rozliczenie nastąpi jedną fakturą końcową po podpisaniu bezusterkowego protokołu odbioru końcowego lub protokołu potwierdzającego usunięcie wad i usterek przedmiotu umowy z zastrzeżeniem postanowień § 17 ust.3 pkt 2.
4. W przypadku gdy w realizacji przedmiotu umowy uczestniczą podwykonawcy, Wykonawca może wystawić fakturę po przedstawieniu Zamawiającemu pisemnej informacji od podwykonawców, że rozliczenia finansowe pomiędzy Wykonawcą i podwykonawcami, którym zostały zlecone roboty w zakresie objętym przedmiotową fakturą zostały zakończone.
5. Sprawdzenie dokumentów rozliczeniowych nastąpi w terminie 7 dni od daty doręczenia przez Wykonawcę przedstawicielowi Zamawiającego.
6. Zapłata faktury będzie dokonana w terminie do 21 dni, licząc od daty doręczenia Zamawiającemu faktury wraz kompletem sprawdzonych dokumentów rozliczeniowych.
7. Wykonawca wyraża zgodę na potrącenie ze swojego wynagrodzenia kar umownych naliczonych zgodnie z zapisami § 16 umowy.
8. Wynagrodzenie Wykonawcy za wykonane roboty będzie płatne przelewem z konta Zamawiającego na konto Wykonawcy –

Obowiązki stron

§ 6

1. Zamawiający zobowiązany jest do:
 - 1) przekazania kompletnej dokumentacji projektowej w terminie do pięciu dni od podpisania umowy,
 - 2) przekazania terenu budowy w terminie do pięciu dni od podpisania umowy,
 - 3) odbioru końcowego przedmiotu umowy w terminie wynikającym z § 17 umowy,
2. Wykonawca zobowiązany jest do:
 - 1) szczegółowego zapoznania się z dokumentacją i miejscem prowadzenia robót oraz warunkami prowadzenia robót,
 - 2) protokolarnego przejęcia terenu budowy w terminie do pięciu dni od podpisania umowy,
 - 3) wykonania przedmiotu umowy zgodnie z zakresem rzeczowym określonym w § 1 niniejszej umowy,
 - 4) sumiennego prowadzenia dokumentów budowy określonych w specyfikacji technicznej wykonania i odbioru robót,
 - 5) zlecenia lub wykonania na własny koszt wszystkich koniecznych dla prawidłowego wykonania i odbioru robót badań, prób, sprawdzeń i pomiarów,
 - 6) informowania Zamawiającego o ewentualnych przeszkodach w prowadzeniu robót niezwłocznie po ich zaistnieniu i ujawnieniu, w formie pisemnej (niezbędne potwierdzenie odbioru),
 - 7) zorganizowania, utrzymania i likwidacji zaplecza budowy na własny koszt,
 - 8) zapewnienia dostaw mediów koniecznych do wykonania przedmiotu umowy na własny koszt,

- 9) oczyszczania na bieżąco jezdni i chodników ulic jak również terenów przyległych do budowy z ziemi i innych zanieczyszczeń powstałych w czasie prowadzenia robót,
- 10) protokolarnego przekazania materiałów rozbiórkowych nadających się do ponownego wykorzystania przez Zamawiającego. Decyzję w tym zakresie podejmie Zamawiający. W przypadku braku decyzji ze strony Zamawiającego materiały rozbiórkowe Wykonawca utylizuje na własny koszt.

§ 7

1. Wykonawca zabezpieczy dozór mienia, tj. materiałów i urządzeń objętych umową.
2. Wykonawca ponosi odpowiedzialność za szkody w użytkowanej części budynku, w tym szkody rzeczowe w wyposażeniu, powstałe w związku z prowadzonymi robotami i usunie skutki takich szkód w ramach niniejszej umowy.
3. Wykonawca ponosi odpowiedzialność za szkody oraz następstwa nieszczęśliwych wypadków dotyczące osób trzecich, powstałe w związku z prowadzonymi robotami.
4. Wykonawca jest gospodarzem terenu objętego robotami na czas ich trwania i odpowiada za szkody powstałe w wyniku zdarzeń losowych zachodzących w tym czasie.

§ 8

1. Roboty określone niniejszą umową będą wykonywane przy użyciu materiałów Wykonawcy.
2. Materiały użyte do wykonania przedmiotu umowy powinny odpowiadać co do jakości wymogom wyrobów dopuszczonych do obrotu i stosowania w budownictwie określonym w art. 10 Ustawy – Prawo Budowlane.

Podwykonawcy

§ 9

1. Wykonawca oświadcza, że nie powierzy/powierzy podwykonawcom część zamówienia:
-

Umowy o podwykonawstwo

§ 10

1. Zamawiający może powierzyć wykonywanie robót podwykonawcom tylko w zakresie wskazanym w ofercie.
2. Zamawiający może zażądać od Wykonawcy przedstawienia dokumentów potwierdzających kwalifikacje podwykonawcy.
3. Umowa pomiędzy Wykonawcą a podwykonawcą powinna być zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
4. Wykonawca jest zobowiązany do dokonania we własnym zakresie zapłaty wynagrodzenia należnego podwykonawcy z zachowaniem terminów płatności określonych w umowie z podwykonawcą.
5. Do zawarcia przez podwykonawcę umowy z dalszym podwykonawcą jest wymagana zgoda Zamawiającego i Wykonawcy.
6. Wykonanie prac w podwykonawstwie nie zwalnia Wykonawcy z odpowiedzialności za wykonanie obowiązków wynikających z umowy i obowiązujących przepisów prawa.
7. Wykonawca odpowiada za działania i zaniechania podwykonawców jak za własne.

Przedstawiciele stron

§ 11

1. Zamawiający powołuje Inspektora Nadzoru w osobie: tel. Inspektor Nadzoru działa w granicach umocowania określonego przepisami ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane.
2. Przedstawicielem Wykonawcy na budowie będzie Kierownik Robót/Budowy w osobie: tel. działający w granicach umocowania określonego przepisami ustawy – Prawo Budowlane.
3. Wykonawca jest zobowiązany do zapewnienia Zamawiającemu oraz wszystkim osobom przez niego upoważnionym, dostępu do wszystkich miejsc, gdzie są wykonywane roboty lub gdzie przewiduje się ich wykonanie, a są związane z realizacją przedmiotu umowy.

Gwarancja

§ 12

1. Wykonawca udzieli gwarancji na wykonane roboty na okres 36 miesięcy licząc od daty odbioru końcowego robót.
2. Wady i usterki ujawnione w okresie gwarancyjnym Wykonawca usunie na swój koszt w wyznaczonym przez Zamawiającego terminie.
3. Wykonawca dokona przeglądu w terminie 4 dni po otrzymaniu pisemnego zgłoszenia usterek. Z przeglądu zostanie spisany protokół z udziałem przedstawicieli Wykonawcy i Zamawiającego. Fakt usunięcia usterek musi być zgłoszony na piśmie i potwierdzony przez przedstawiciela Zamawiającego.
4. Brak odpowiedzi Wykonawcy na zgłoszone pisemnie wady i usterki będzie traktowany przez Zamawiającego jako ich uznanie.
5. W przypadku ich nieusunięcia w wyznaczonym terminie, Zamawiający ma prawo wykonania zastępczego na koszt Wykonawcy.

Odstąpienie od warunków umowy

§ 13

1. Odstąpienie od umowy przez Zamawiającego z zastrzeżeniem ust. 3 może nastąpić wyłącznie na skutek przyczyn zależnych od Wykonawcy, jeżeli Wykonawca:
 - 1) realizuje roboty przewidziane niniejszą umową w sposób niezgodny z umową, dokumentacją projektową, specyfikacjami technicznymi wykonania i odbioru robót,
 - 2) przekracza termin umowy zakończenia robót o więcej niż 30 dni, z zastrzeżeniem § 4 umowy,
 - 3) doprowadzi do wystąpienia okoliczności opisanych w § 17, ust.3, pkt 2, lit.b,
2. Jeżeli Wykonawca będzie wykonywał przedmiot umowy wadliwie, albo sprzecznie z umową Zamawiający może wezwać go do zmiany sposobu wykonywania umowy i wyznaczyć mu w tym celu odpowiedni termin; po bezskutecznym upływie wyznaczonego terminu Zamawiający może od umowy odstąpić i powierzyć poprawienie wadliwie wykonanych robót innemu podmiotowi na koszt Wykonawcy.
3. Zamawiający może odstąpić od umowy w ciągu 30 dni od powzięcia wiadomości o wystąpieniu istotnej zmiany okoliczności powodującej, że wykonanie umowy nie leży

w interesie publicznym, czego nie można było przewidzieć w dniu zawarcia umowy. W takim przypadku Wykonawca może żądać wynagrodzenia należnego mu z tytułu wykonania części umowy – proporcjonalnie do wykonanego zakresu robót.

§ 14

W przypadku odstąpienia od umowy strony są zobowiązane do następujących czynności:

- 1) sporządzenia protokołu z inwentaryzacji wykonanych robót w dniu odstąpienia od umowy,
- 2) ustalenie sposobu zabezpieczenia przerwanych robót na koszt strony odstępującej od umowy.

Kary umowne

§ 15

1. Zamawiający może naliczyć kary umowne w przypadku:
 - 1) nie wykonania przedmiotu umowy nie z winy Zamawiającego, a z przyczyn zależnych od Wykonawcy w wysokości 20% wynagrodzenia brutto ustalonego umową,
 - 2) za zwłokę w wykonaniu określonych w umowie robót w wysokości 0,10% wynagrodzenia umownego brutto za każdy dzień zwłoki od ustalonego terminu zakończenia robót,
 - 3) za zwłokę w usunięciu wad stwierdzonych przy odbiorze lub powstałych w okresie gwarancji w wysokości 0,10% wynagrodzenia umownego brutto za każdy dzień zwłoki liczonej od dnia wyznaczonego na usunięcie wad.
2. Roszczenie o zapłatę kar umownych z tytułu zwłoki, staje się wymagalne:
 - 1) za pierwszy rozpoczęty dzień zwłoki – w tym dniu,
 - 2) za każdy następny dzień zwłoki – odpowiednio w każdym z tych dni.

§ 16

1. Zamawiający zapłaci Wykonawcy karę umowną w przypadku zwłoki w odbiorze robót 0,1% wynagrodzenia umownego brutto za każdy dzień zwłoki.
2. Za opóźnienia w zapłacie faktur, Wykonawcy przysługują odsetki ustawowe.

Odbiór końcowy

§ 17

1. Podstawą dokonania odbioru robót jest złożenie pisemnego wniosku o dokonanie odbioru końcowego wraz z przekazaniem Zamawiającemu:
 - 1) dokumentacji powykonawczej,
 - 2) oświadczenia kierownika robót/budowy/ o zgodności wykonania robót z projektem zakresem umownym, oraz przepisami, a także o doprowadzeniu do należytego stanu i porządku terenu budowy,
2. Zamawiający dokona odbioru końcowego w ciągu 14 dni od daty zgłoszenia, z zastrzeżeniem ust. 3.
3. Jeżeli w toku czynności odbiorowych zostaną stwierdzone wady budowlane lub zostaną stwierdzone szkody na mieniu Zamawiającego albo osobie o których mowa w § 7, to Zamawiającemu przysługują następujące uprawnienia:
 - 1) jeżeli wady budowlane nadają się do usunięcia odmawia odbioru do czasu usunięcia wad wyznaczając odpowiedni termin,
 - 2) jeżeli wady budowlane nie nadają się do usunięcia to:

- a) jeżeli nie uniemożliwiają one użytkowania przedmiotu umowy zgodnie z jego przeznaczeniem, Zamawiający może obniżyć wynagrodzenie, proporcjonalnie do utraty zamierzonego efektu inwestycyjnego,
 - b) jeżeli wady uniemożliwiają użytkowanie przedmiotu odbioru zgodnie z przeznaczeniem, Zamawiający może odstąpić od umowy żądając zapłaty kar oraz ponadto, dochodzić odszkodowania na zasadach ogólnych prawa cywilnego lub żądać wykonania przedmiotu umowy po raz drugi – w całości na koszt Wykonawcy.
- 3) jeżeli szkody o których mowa w § 7 nie zostaną usunięte lub ich równowartość nie zostanie zwrócona przez Wykonawcę to Zamawiający ma prawo obniżyć wynagrodzenie Wykonawcy na zasadzie potrącenia.
4. Za datę zakończenia robót przyjmuje się datę powiadomienia Zamawiającego przez Wykonawcę o gotowości do odbioru końcowego z uwzględnieniem wymagań określonych w ust. 1.
5. Strony postanawiają, że z czynności odbioru będzie spisany protokół, zawierający wszelkie ustalenia dokonane w toku odbioru wynikające z warunków niniejszej umowy, jak też terminy wyznaczone na usunięcie stwierdzonych przy odbiorze wad.
6. Wykonawca zobowiązany jest do pisemnego zawiadomienia Zamawiającego o usunięciu wad oraz do zaproponowania terminu odbioru zakwestionowanych uprzednio robót jako wadliwych. Usunięcie wad powinno być stwierdzone protokolarnie i podpisane przez uprawnione osoby.
7. O wykryciu wady w okresie gwarancji Zamawiający obowiązany jest zawiadomić Wykonawcę na piśmie. Istnienie wady strony potwierdzają protokolarnie, uwzględniając sposób i termin usunięcia wady. Postanowienia wynikające z § 12 ust. 3, 4 i 5 umowy stosuje się odpowiednio.

Zastrzeżenia umowne

§ 18

Strony zastrzegają, że wierzytelności wynikające z umowy nie będą przedmiotem przelewu (art.509 i nast. k.c.), przejęcia długu (art.519 i nast. k.c.), ani spełnienia świadczenia z zastosowaniem przekazu (art.921¹ i nast. k.c.).

§ 19

Wszelkie zmiany i uzupełnienia treści niniejszej umowy wymagają dla swojej ważności formy pisemnej w postaci aneksu.

§ 20

W sprawach nie uregulowanych postanowieniami umowy będą miały zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego, Prawa Budowlanego i Prawa Zamówień Publicznych.

§ 21

Spory wynikające z realizacji niniejszej umowy będą rozpatrywane przez Sąd właściwy rzeczowo dla Zamawiającego.

§ 22

Umowa została sporządzona w trzech jednobrzmiących egzemplarzach – w 2 dla Zamawiającego i w 1 dla Wykonawcy.

Zamawiający

Wykonawca