Załącznik nr 4 do SWZ

**UMOWA O ROBOTY BUDOWLANE**

*Zawarta dnia ………… 2021 r. we Wrocławiu, pomiędzy Stronami:*

**ZAMAWIAJĄCY:** **Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości ul. Kościuszki 180 we Wrocławiu**,   
NIP 8992388128, reprezentowana Expert Dom Sp. z o. o., KRS 0000410346,   
w imieniu której działa Prezes jednoosobowego Zarządu Seweryn Chwałek,   
ul. Stawowa 15/9, 50-018 Wrocław, [biuro@expertdom.pl](mailto:biuro@expertdom.pl)

**WYKONAWCA:** ……………………………………………………………….……………………………….. ………………….......................................... KRS ………………, NIP ………………, reprezentowany przez: …………………………………..

*w wyniku przeprowadzonego przez Zamawiającego postępowania o udzielenie zamówienia publicznego w trybie podstawowym o następującej treści:*

**§1 Przedmiot umowy, termin**

1. Zamawiający zleca, a Wykonawca przyjmuje do wykonania przedmiot zamówienia: roboty budowlane obejmujące wykonanie instalacji:
   1. centralnego ogrzewania (c.o.) w lokalach:

Mieszkania nr 3, 5, 6, 7, 9, 11, 12, 13, 14, 15, 16

Lokal użytkowy nr 1, 2

1. ciepłej wody użytkowej (c.w.u.) w lokalach:

Mieszkania nr 1, 2, 3, 5, 6, 7, 8, 9, 11, 12, 13, 14, 15, 16

Lokal użytkowy nr 1, 2

w budynku przy ul. Kościuszki 180 we Wrocławiu, w sposób zgodny z projektem wykonawczym **(Załącznik nr 1)**. Szczegółowy opis przedmiotu umowy zawarty jest w kosztorysie ofertowym **(Załącznik nr 2)**.

1. Strony ustalają termin wykonania przedmiotu zamówienia: do dnia **30.09.2022 r.**

**§ 2 Oświadczenia, odpowiedzialność**

1. Wykonawca oświadcza, że zapoznał się z dokumentacją wykonawczą.
2. Wykonawca zapewnia, że wszystkie osoby wyznaczone do realizacji niniejszej umowy posiadają odpowiednie kwalifikacje oraz przeszkolenia i uprawnienia wymagane przepisami prawa.
3. Wykonawca zobowiązuje się zrealizować przedmiot umowy zgodnie z projektem wykonawczym (**Załącznik nr 1**), zasadami wiedzy technicznej, przepisami prawa budowlanego i obowiązującymi   
   w tym zakresie normami technicznymi i aprobatami technicznymi, oraz prowadzenia robót zgodnie z przepisami BHP oraz o ochronie Przeciw Pożarowej. Wykonawca zgłosi Zamawiającemu termin wykonania robót pożarowo niebezpiecznych na 3 dni przed rozpoczęciem ich wykonania.
4. Wykonawca jest zobowiązany do ubezpieczenia robót w związku z ryzykiem wynikającym   
   z prowadzenia prac oraz odpowiedzialności cywilnej za szkody spowodowane działaniem lub zaniechaniem Wykonawcy.
5. Wykonawca ponosi pełną odpowiedzialność za szkody wynikłe na miejscu prowadzenia robót,   
   a w przypadku ich wystąpienia zobowiązany będzie do naprawienia szkód i ich ewentualnych skutków na swój koszt.
6. Wykonawca jest ubezpieczony od odpowiedzialności cywilnej w zakresie działalności stanowiącej przedmiot zamówienia w wysokości nie niższej od kwoty określonej w § 6 ust. 1 w całym okresie trwania umowy, co wykazał odpowiednimi dokumentami ubezpieczeniowymi (**Załącznik nr 3**).

**§ 3 Materiały**

1. Do wykonania przedmiotu umowy wykonawca użyje własnych materiałów, maszyn i urządzeń.
2. Przy realizacji przedmiotu umowy wykonawca zobowiązuje się stosować wyroby dopuszczone   
   do używania w budownictwie w rozumieniu przepisów prawa budowlanego. Zastosowane materiały i urządzenia powinny być I gatunku (najwyższej jakości) o udokumentowanym pochodzeniu.
3. Wykonawca pokrywa koszty zużycia mediów oraz koszt przekazania odpadów firmie posiadającej zezwolenia na prowadzenie działalności w zakresie odzysku lub unieszkodliwiania odpadów.

**§ 4 Obowiązki Wykonawcy**

1. Wykonawca zobowiązuje się do zorganizowania zaplecza budowy.
2. Wykonawca zobowiązuje się zabezpieczyć teren budowy zgodnie z wymogami BHP i Ppoż.
3. Wykonawca zobowiązuje się umożliwić Zamawiającemu w każdym czasie przeprowadzenie kontroli placu budowy, realizowanych robót budowlanych, stosowanych w ich toku wyrobów oraz wszelkich okoliczności dotyczących bezpośredniej realizacji przedmiotu umowy.
4. Wykonawca odpowiada za roboty i obiekty budowlane do czasu ich odbioru przez Zamawiającego.
5. Wykonawcę na placu budowy reprezentować będzie: **……………………….**
6. Wykonawca zobowiązuje się do wykonywania prac w sposób jak najmniej uciążliwy dla mieszkańców budynku.
7. Wykonawca zobowiązuje się do sporządzenia kosztorysów powykonawczych dla wykonanych prac.

**§ 5 Obowiązki Zamawiającego**

1. Zamawiający będzie wspierał koordynację udostępniania poszczególnych lokali na potrzeby realizacji prac.
2. Zamawiający ustanawia inspektora nadzoru inwestorskiego: mgr inż. Wacław Dymarczyk, upr. bud.   
   w spec. instalacyjno-inżynieryjnej nr FT-83861/20/84.
3. Zamawiający dokona odbioru wykonanych prac.

**§ 6 Wynagrodzenie, zapłata**

1. Strony uzgadniają wynagrodzenie za wykonanie przedmiotu umowy określonego w § 1 **na kwotę** **……………. zł** **brutto** wynikającą z kosztorysów ofertowych (wynagrodzenie szacunkowe).
2. Ostateczne wynagrodzenie za wykonane prace zostanie ustalone na podstawie kosztorysów powykonawczych zgodnie z ust. 7-8 poniżej (wynagrodzenie rzeczywiste).
3. Kosztorysy powykonawcze będą sporządzone wg stawek i czynników cenotwórczych określonych w kosztorysach ofertowych.
4. W przypadku zaistnienia konieczności wykonania prac nie ujętych w kosztorysie Wykonawcy,   
   nie wolno ich realizować bez zmiany niniejszej umowy lub uzyskania dodatkowego zamówienia   
   tj. **protokołu konieczności** sporządzonego w formie pisemnej pod rygorem nieważności.   
   O konieczności wykonania dodatkowych prac Wykonawca poinformuje niezwłocznie Zamawiającego za pośrednictwem inspektora nadzoru. Wartość robót dodatkowych nie może przekroczyć 10% ceny brutto określonej na w § 6 ust. 1 i wymaga aneksu do umowy.
5. Wartość wykonanych robót dodatkowych nie objętych kosztorysem ofertowym będzie ustalona   
   na podstawie KNR oraz stawek i czynników cenotwórczych określonych w ofercie.
6. Rozliczenie inwestycji nastąpi po zakończeniu i bezusterkowym końcowym odbiorze robót przez inspektora nadzoru inwestorskiego i przedłożeniu przez Wykonawcę kosztorysów powykonawczych na wszystkie roboty objęte umową.
7. Podstawą do rozliczenia robót i wystawienia faktury będą zatwierdzone przez inspektora nadzoru inwestorskiego kosztorysy powykonawcze oraz protokoły odbioru robót, potwierdzające brak wad/usterek wykonanych robót, podpisane przez inspektora nadzoru i Wykonawcę.
8. Wykonawca wystawi fakturę po dokonaniu odbioru wszystkich prac będących przedmiotem umowy i zatwierdzeniu wszystkich kosztorysów powykonawczych przez inspektora nadzoru inwestorskiego.
9. Termin zapłaty faktury Wykonawcy wynosi 30 dni licząc od daty dostarczenia Zamawiającemu prawidłowo wystawionej faktury wraz z dokumentami wskazanymi w ust. 7. Faktury wystawione bezpodstawnie lub nieprawidłowo zostaną zwrócone Wykonawcy bez księgowania.
10. Za termin zapłaty przyjmuje się dzień dokonania przelewu przez Zamawiającego.

**§ 7 Podwykonawcy**

1. W **Załączniku nr 4** Wykonawca wskazał Podwykonawców i zakres powierzonych im prac.
2. Wykonawca w czasie realizacji umowy, nie może zlecić wykonania całości lub części określonych   
   w umowie robót osobie trzeciej (Podwykonawcy) bez zgody Zamawiającego wyrażonej na piśmie.
3. Wykonawca będzie ponosił pełną odpowiedzialność wobec Zamawiającego i osób trzecich za prace wykonane przez Podwykonawców i dalszych Podwykonawców.
4. Wykonawca, Podwykonawca lub dalszy Podwykonawca, ma obowiązek przedłożenia Zamawiającemu projektu umowy o podwykonawstwo, której przedmiotem są roboty budowlane,   
   a także projektu jej zmiany, przy czym Podwykonawca lub dalszy Podwykonawca jest obowiązany dołączyć zgodę Wykonawcy na zawarcie umowy o podwykonawstwo o treści zgodnej z projektem umowy.
5. Zamawiający może w terminie 10 dni zgłosić Wykonawcy zastrzeżenia do projektu umowy   
   o podwykonawstwo, której przedmiotem są roboty budowlane, i do projektu jej zmiany lub sprzeciwu do umowy o podwykonawstwo, której przedmiotem są roboty budowlane, i do jej zmian.
6. Wykonawca, podwykonawca lub dalszy podwykonawca, ma obowiązek przedkładania Zamawiającemu poświadczonej za zgodność z oryginałem kopii zawartej umowy   
   o podwykonawstwo, której przedmiotem są roboty budowlane, w terminie 7 dni od dnia jej zawarcia.
7. Zamawiający może w terminie 10 dni zgłosić Wykonawcy sprzeciw do umowy o podwykonawstwo, której przedmiotem są roboty budowlane, i do jej zmian.
8. Wykonawca, podwykonawca lub dalszy podwykonawca, przedkłada Zamawiającemu poświadczoną za zgodność z oryginałem kopię zawartej umowy o podwykonawstwo, której przedmiotem są dostawy lub usługi, w terminie 7 dni od dnia jej zawarcia, z wyłączeniem umów o podwykonawstwo o wartości mniejszej niż 0,5% wartości umowy oraz umów o podwykonawstwo, których przedmiot został wskazany przez zamawiającego w dokumentach zamówienia. Wyłączenie nie dotyczy umów o podwykonawstwo o wartości większej niż 50.000,00 zł.
9. Umowa o podwykonawstwo lub dalsze podwykonawstwo powinna stanowić w szczególności, iż termin zapłaty wynagrodzenia nie może być dłuższy niż 30 dni od dnia doręczenia Wykonawcy, podwykonawcy lub dalszemu podwykonawcy faktury lub rachunku.
10. Zamawiający zastrzega, że ustalone dla Podwykonawcy ceny nie mogą przekroczyć   
    cen określonych w ofercie Wykonawcy na dany zakres robót.
11. Wykonawca zobowiązuje się do zapłaty Podwykonawcom wynagrodzenia na podstawie łączącego ich stosunku prawnego przed wystawieniem faktury Zamawiającemu.
12. Wykonawca zobowiązany jest łącznie z fakturą załączyć swoje i Podwykonawców oświadczenia,   
    że Podwykonawcy otrzymali należności z tytułu wykonania robót budowlanych na rzecz Wykonawcy i żadnych roszczeń z tego tytułu nie będą wnosić do Zamawiającego.
13. W przypadku niedopełnienia obowiązków, o których mowa w ust. 11 i 12 powyżej, Zamawiający może zatrzymać należność wynikającą z faktury lub obniżyć kwotę płatności wynagrodzenia na rzecz Wykonawcy o kwotę należną Podwykonawcom, zatrzymując je jako zabezpieczenie na wypadek roszczeń Podwykonawców, które mogą być wystosowane wobec Zamawiającego.
14. W przypadku nie złożenia oświadczeń, o których mowa w ust. 12, bądź złożenia tylko niektórych, Zamawiający może wypłacić wynagrodzenie tylko za te roboty, które zostały zrealizowane przez Wykonawcę osobiście oraz roboty wykonane przez Podwykonawców, którzy złożyli kompletne oświadczenia.
15. Niezapłacenie przez Wykonawcę Podwykonawcom należnego im wynagrodzenia zwalnia Zamawiającego z zapłacenia odsetek z tytułu nieterminowej zapłaty faktur w części dotyczącej zatrzymanych kwot, o których mowa w ust. 13 i 14. Ewentualne odsetki wynikające z nieterminowej płatności w stosunku do Podwykonawców obciążają Wykonawcę.

**§8 Zabezpieczenie**

1. Wykonawca zobowiązuje się do wniesienia najpóźniej w dniu zawarcia umowy zabezpieczenia należytego wykonania umowy w wysokości 4% wartości umowy określonej w §6 ust. 1.
2. Zabezpieczenie może być wnoszone w: pieniądzu; poręczeniach bankowych lub poręczeniach spółdzielczej kasy oszczędnościowo-kredytowej, z tym że zobowiązanie kasy jest zawsze zobowiązaniem pieniężnym; gwarancjach bankowych; gwarancjach ubezpieczeniowych; poręczeniach udzielanych przez podmioty, o których mowa w art. 6b ust. 5 pkt 2 ustawy z dnia   
   9 listopada 2000 r. o utworzeniu Polskiej Agencji Rozwoju Przedsiębiorczości; w wekslach   
   z poręczeniem wekslowym banku lub spółdzielczej kasy oszczędnościowo-kredytowej.
3. W toku realizacji umowy Wykonawca może zmienić formę zabezpieczenia wg art. 149 PZP.
4. Jeżeli Wykonawca nie wniesie w/w zabezpieczenia w terminie określonym w ust. 1, Zamawiający wezwie Wykonawcę do wniesienia stosownego zabezpieczenia w terminie 7 dni. W razie bezskutecznego upływu tego terminu Zamawiający może rozwiązać umowę w trybie natychmiastowym i obciążyć Wykonawcę karą umowną w wysokości 1% wartości umowy.
5. Zamawiający zwróci Wykonawcy 70% zabezpieczenia w terminie 30 dni od dnia wykonania zamówienia i uznania przez zamawiającego za należycie wykonane. Pozostałe 30% zostanie zwrócone w terminie 15 dni po upływie okresu rękojmi za wady.
6. Zamawiający zwróci zabezpieczenie wpłacone w pieniądzu wraz z odsetkami wynikającymi   
   z umowy rachunku bankowego, na którym było przechowywane, pomniejszone o koszt prowadzenia tego rachunku oraz prowizji bankowej za przelew pieniędzy na rachunek bankowy Wykonawcy.

**§ 9 Gwarancja**

Wykonawca udziela Zamawiającemu gwarancji na przedmiot umowy na okres …... miesięcy.

Okres gwarancji i rękojmi liczy się od daty podpisania bezusterkowego protokołu końcowego odbioru robót.

Niezależnie od uprawnień przysługujących Zamawiającemu z tytułu gwarancji, Zamawiającemu przysługują uprawnienia z tytułu rękojmi za wady fizyczne w wykonanym przedmiocie zamówienia.

W ramach Gwarancji Wykonawca zobowiązuje się przystąpić do usunięcia wad (rozumianych także jako usterki) przedmiotu zamówienia w terminie 14 dni od dnia ich zgłoszenia. Za zgodą Zamawiającego możliwe jest ustalenie innego terminu usunięcia wad, zwłaszcza jeżeli będą za tym przemawiały kwestie technologiczne.

Wykonawca poinformuje Zamawiającego o sposobie i terminie usunięcia wady w ciągu 5 dni roboczych liczonych od dnia zgłoszenia usterki na adres email: [biuro@expertdom.pl](mailto:biuro@expertdom.pl)

Za każdy dzień opóźnienia w zakresie przekazania informacji wg ust. 5 Wykonawca zapłaci Zamawiającemu 500 zł kary umownej.

Wykonawca nie może odmówić usunięcia wady nawet gdyby wymagało to nadmiernych kosztów.

W razie nieprzystąpienia do usunięcia wad lub usterek w terminie 21 dni od dnia ich zgłoszenia,   
lub w innym terminie uzgodnionym przez Strony, Zamawiający wyznaczy Wykonawcy dodatkowy   
7 dniowy terminu na usunięcie wad. Po upływie wyznaczonego terminu, Zamawiający ma prawo   
do zlecenia usunięcia wad podmiotom trzecim i obciążenia Wykonawcy kosztami usunięcia wad; które Wykonawca pokryje w terminie 14 dni (odszkodowanie).

**§ 10 Kary umowne**

1. Wykonawca zapłaci Zamawiającemu kary umowne:
2. za odstąpienie od umowy przez Zamawiającego z przyczyn, za które odpowiedzialność ponosi Wykonawca, w wysokości 30% łącznej wartości umowy brutto, określonej w §6 ust. 1;
3. za opóźnienie w wykonaniu przedmiotu umowy, w wysokości 10% wartości umowy brutto określonej w §6 ust. 1 za każdy dzień opóźnienia, licząc od następnego dnia po upływie terminu zakończenia robót;
4. za opóźnienie w usuwaniu wad stwierdzonych przy odbiorze oraz ujawnionych w okresie rękojmi i gwarancji – w wysokości 0,2% wartości umowy brutto określonej w §6 ust. 1 za każdy dzień opóźnienia, licząc od następnego dnia po upływie terminu wyznaczonego na usunięcie wad.
5. Zamawiający zastrzega sobie prawo obniżenia o wysokość kar umownych należności wynikających z faktur Wykonawcy.
6. Łączna maksymalna wysokość kar umownych, których mogą dochodzić strony, wynosi do 50% wartości umowy określonej w § 6 ust.1.
7. Postanowienia umowy dot. kar umownych nie wyłączają prawa Zamawiającego do dochodzenia   
   od Wykonawcy odszkodowania uzupełniającego na zasadach ogólnych, jeżeli wartość powstałej szkody przekroczy wartość kar umownych.

**§ 11 Odbiory prac**

* 1. Zamawiający wyznacza datę i rozpoczęcie czynności odbioru w terminie do 4 dni od daty pisemnego powiadomienia go przez Wykonawcę o gotowości do odbioru robót objętych umową, potwierdzonej przez inspektora nadzoru.
  2. Zamawiający zakończy czynności odbioru najpóźniej w terminie 5 dni roboczych licząc od dnia rozpoczęcia czynności odbioru.

**§ 12 Zmiany umowy**

1. Zmiana postanowień umowy wymaga pisemnej zgody obu Stron pod rygorem nieważności.
2. Zamawiający dopuszcza możliwość zmiany postanowień zawartej umowy w zakresie:
   1. przedmiotu zamówienia ze względu na aktualizację rozwiązań projektowych z uwagi na postęp technologiczny. W takim przypadku strona inicjująca takie zmiany przedstawia projekt zmian zawierający opis proponowanych zmian wraz z informacją o - konieczności lub nie - zmiany pozwolenia na budowę oraz przedmiar. Projekt taki wymaga akceptacji Zamawiającego.
   2. Podwykonawców, pod warunkiem, że zmiana wynika z okoliczności których nie można było przewidzieć w chwili zawarcia umowy,
   3. wszelkich zmian umowy, o ile konieczność ich wprowadzenia będzie wynikała ze zmian w obowiązujących przepisach prawa,
   4. terminu wykonania umowy, pod warunkiem, że zaszły okoliczności, których nie można było przewidzieć w chwili zawarcia umowy, a w szczególności gdy realizowane jest zamówienie dodatkowe,
   5. przedłużenia terminu wykonania przedmiotu umowy w przypadku:
   6. wystąpienia siły wyższej,
   7. wystąpienia niekorzystnych warunków atmosferycznych np. intensywnych opadów deszczu uniemożliwiających prowadzenie robót przez okres dłuższy niż 7 dni,
   8. jakiegokolwiek opóźnienia, utrudnienia lub przeszkód spowodowanych przez lub dających się przypisać Zamawiającemu,
   9. zmian osób reprezentujących, pod warunkiem wcześniejszego powiadomienia drugiej strony, w następujących przypadkach:
   10. śmierci, choroby lub innych zdarzeń losowych,
   11. niewywiązywania się z obowiązków wynikających z umowy,
   12. jeżeli zmiana stanie się konieczna z jakichkolwiek innych przyczyn niezależnych od Zamawiającego lub Wykonawcy (np. rezygnacji),
   13. zmian teleadresowych stron umowy.
3. Zmiana umowy dokonana z naruszeniem zapisów ust. 1 i 2 jest nieważna.
4. Żadna zmiana nie może odnosić się do zdarzeń uprzednio dokonanych, a skuteczność zmiany nie ma mocy wstecznej.

**§ 13 Prawo odstąpienia**

1. Zamawiający może odstąpić od umowy w następujących przypadkach:
   1. wystąpienia istotnej zmiany okoliczności powodującej, że wykonanie umowy nie leży w interesie publicznym, czego nie można było przewidzieć w chwili zawarcia umowy,
   2. zostanie wszczęte postępowanie układowe lub upadłościowe albo zostanie ogłoszona upadłość Wykonawcy lub Wykonawca utraci zdolność finansowania robót,
   3. stwierdzenia niewykonywania lub niewłaściwego wykonywania przedmiotu umowy przez Wykonawcę.
2. Odstąpienie od umowy musi nastąpić w formie pisemnej z podaniem uzasadnienia.
3. Odstąpienie od umowy może nastąpić w terminie 30 dni od powzięcia wiadomości o okolicznościach określonych powyżej.
4. W przypadkach odstąpienia od umowy, o którym mowa w ust. 1.1. i 1.2., Wykonawca ma prawo żądać wynagrodzenia należnego za zakres prac wykonanych do dnia odstąpienia.

**§ 14 Postanowienia końcowe**

Wszystkie zmiany niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

Umowę sporządzono w 2 jednakowych egzemplarzach, po 1 dla każdej ze stron.

W sprawach nie uregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie odpowiednie przepisy Kodeksu Cywilnego i Prawa budowlanego.

Spory wynikłe na tle realizacji niniejszej umowy, strony zobowiązują się załatwić w drodze negocjacji (polubownie), a jeżeli nie osiągną porozumienia, spór podany zostanie pod rozstrzygnięcie Sądu właściwego rzeczowo i miejscowo dla siedziby Zamawiającego.

Strony umowy zobowiązują się do niezwłocznego, pisemnego powiadomienia o każdej zmianie siedziby lub nazwy firm, osób reprezentujących, numerów telefonów lub adresów e-mail. W przypadku niezrealizowania tego zobowiązania, pisma dostarczone pod adres wskazany w niniejszej umowie uważa się za doręczone.

Załączniki wymienione w umowie stanowią integralną jej część, a Wykonawca potwierdza ich odbiór.

Lista załączników:

1. Projekt wykonawczy
2. Kosztorysy ofertowe
3. Polisa OC
4. Wykaz podwykonawców\*

**ZAMAWIAJĄCY: WYKONAWCA:**

*\*niepotrzebne skreślić*