

Wzór umowy

**UMOWA NR .....**

zawarta w dniu ..... pomiędzy Gminą Miasto Elbląg, w imieniu której działa **Zarząd Budynków Komunalnych z siedzibą w Elblągu przy ul. Ratuszowej 4**, zwany dalej Zamawiającym, którego reprezentuje:

1. .... - Dyrektor
2. .... - Główny Księgowy

a firmą: ..... z siedzibą w ..... przy ul....., posiadającą NIP ..... oraz Regon ....., zwaną dalej Wykonawcą, którego reprezentuje:

1. .... - Właściciel

o następującej treści:

Umowa zawarta z Wykonawcą wyłonionym w postępowaniu o udzielenie zamówienia, którego wartość jest mniejsza niż kwota 130.000 złotych.

## § 1

**Przedmiot umowy**

1. Zamawiający zleca, a Wykonawca przyjmuje do wykonania roboty budowlane polegające na wykonaniu zadania p.n.:  
.....
2. Szczegółowy zakres robót do wykonania został określony w przedmiarach robót.

## § 2

**Wynagrodzenie**

1. Za wykonanie przedmiotu zamówienia określonego w § 1 niniejszej umowy Wykonawcy przysługuje wynagrodzenie ustalone na podstawie kosztorysu ofertowego w wysokości:

**wartość netto:** ..... zł  
 +VAT w wysokości: ....% ..... zł  
**wartość brutto:** ..... zł  
**słownie (brutto) :** ..... zł

2. Wynagrodzenie kosztorysowe za wykonanie przedmiotu umowy zostało wyliczone na podstawie kalkulacji określonej w kosztorysie ofertowym.
3. Ceny jednostkowe robót, stawka roboczogodziny, ceny materiałów i sprzętu, wskaźniki cenotwórcze i parametry do kosztorysowania zawarte w kosztorysie ofertowym nie ulegną zmianie do zakończenia przedmiotu umowy.
4. Kwota określona w ust. 1 zawiera wszelkie koszty związane z realizacją zadania wynikające z przedmiarów, jak również w nich nie ujęte, a niezbędne do wykonania zadania tj.: roboty przygotowawcze, porządkowe, zagospodarowanie placu budowy, utrzymanie zaplecza i placu budowy (dostawa wody, usuwanie ścieków, wywóz śmieci, organizacja zaplecza socjalnego, oświetlenie, zasilanie w energię elektryczną, telefon, dozоровanie, itp.) koszty ustawienia i czasu pracy rusztowań zewnętrznych, koszt zajęcia pasa drogowego, koszty wywozu i utylizacji odpadów powstałych w wyniku realizacji robót, jak również wszelkich opłat związanych z odbiorem i wszelkimi niezbędnymi badaniami.
5. Zamawiający przewiduje możliwość wzrostu zakresu rzeczowego robót o wielkość maksymalnie do 20% aktualnego zamówienia według zasad określonych w § 6 umowy.
6. Wykonawcy nie przysługuje prawo żądania wyższego wynagrodzenia z zastrzeżeniem § 6 umowy.
7. Za roboty nie wykonane, objęte kosztorysem ofertowym wynagrodzenie nie przysługuje.

## § 3

**Terminy realizacji umowy**

1. Ustala się następujące terminy realizacji robót:
  - a. rozpoczęcie - .....
  - b. zakończenie - .....
2. Zamawiający przedmiot umowy przekazuje protokółarnie wskazanemu przez Wykonawcę Kierownikowi budowy w terminie 3 dni po podpisaniu umowy.

## § 4

**Przedstawiciele stron**

1. Zamawiający powołuje inspektora nadzoru w osobie: .....
2. Zakres działania inspektora nadzoru określają przepisy Ustawy z dnia 7 lipca 1994 Prawo Budowlane.
3. Osobą odpowiedzialną za realizację umowy jest: .....
4. Wykonawca ustanawia kierownika robót w osobie: ....., upr. nr .....

## § 5

**Obowiązki Wykonawcy**

1. Wykonawca w dniu podpisania umowy zobowiązany jest do przedłożenia Zamawiającemu oświadczenia kierownika budowy o podjęciu obowiązków kierownika, kopii uprawnień oraz zaświadczenia o przynależności do właściwej Izby Inżynierów Budownictwa.
2. Wykonawca zobowiązuje się do:
  - 1) wykonania całego zakresu przedmiotu umowy siłami własnymi, zgodnie z zasadami wiedzy technicznej, warunkami technicznymi wykonania i odbioru robót, obowiązującymi przepisami i normami przy dołożeniu należytej staranności,
  - 2) zapewnienia w czasie budowy na terenie budowy w granicach przekazanych przez Zamawiającego należytego ładu, porządku, przestrzegania przepisów BHP, ochrony znajdujących się na terenie budowy obiektów i sieci oraz urządzeń uzbrojenia terenu i utrzymywania ich w należyłym stanie technicznym, a po zakończeniu budowy uporządkowania terenu,
  - 3) realizacji przedmiotu umowy z materiałów dopuszczonych do obrotu i stosowania w budownictwie, posiadających odpowiednie atesty, aprobaty i certyfikaty odnośnie zastosowanych materiałów, Wykonawca będzie przekazywał Zamawiającemu sukcesywnie po dostarczeniu ich na plac budowy,
  - 4) transportu i magazynowania w miejscu unieszkodliwiania odpadów powstałych podczas wykonywania robót budowlanych i przedstawienia na żądanie Zamawiającego stosownych dokumentów,
  - 5) zgłoszenia przedmiotu umowy do odbioru końcowego, uczestnictwa w czynnościach odbiorowych i zapewnienia usunięcia stwierdzonych wad,
  - 6) ścisłej współpracy z Zamawiającym w procesie realizacji przedmiotu umowy i spełnieniu wszelkich wymogów procesu inwestycyjnego określonego przepisami prawa,
3. Wykonawca ma obowiązek ubezpieczenia budowy od mogących wystąpić szkód, nagłych zdarzeń losowych oraz od odpowiedzialności cywilnej na okres od dnia rozpoczęcia do dnia ukończenia robót na sumę gwarancyjną minimum 50 000 zł.
4. Jeżeli nastąpi szkoda w przedmiocie umowy lub materiałach i urządzeniach przeznaczonych do jego wykonania w okresie, w którym wykonawca ponosi odpowiedzialność za zdarzenia zaistniałe na terenie budowy, powinien on naprawić szkodę na swój koszt, w taki sposób, aby przedmiot umowy odpowiadał wymaganiom określonym przez Zamawiającego.
5. Wykonawca zobowiązuje się do zgłaszania inspektorowi nadzoru terminu zakończenia robót podlegających zakryciu oraz robót zanikających. O ile Wykonawca nie dopełni tego obowiązku jest zobowiązany odkryć roboty lub wykonać odpowiednie odkucia bądź otwory niezbędne do zbadania wykonanych robót, a następnie przywrócić je do stanu pierwotnego na własny koszt. Roboty ulegające zakryciu lub roboty zanikające odbierane będą w terminie 3 dni roboczych od dnia zgłoszenia do odbioru.

## § 6

**Rozliczenie kosztorysowe przedmiotu umowy.**

1. Wykonane roboty mają charakter ryczałtowy.
2. Podstawą do uznania przez Zamawiającego wykonania robót dodatkowych będzie konieczność realizacji prac, których nie można było przewidzieć na etapie przygotowania oferty.
3. Zaistniałe przypadki wykonania robót dodatkowych lub wynikających z zastosowania rozwiązań zamiennych, muszą być każdorazowo uzgadniane z Zamawiającym, w przeciwnym wypadku Wykonawcy nie przysługuje zapłata za wykonanie tych robót. Za roboty dodatkowe rozumie się roboty nie objęte dokumentacją projektowo-kosztorysową i realizowane na wyraźne życzenie Zamawiającego.
4. Jeżeli w trakcie realizacji przedmiotu umowy nastąpi wzrost zakresu rzeczowego robót o wielkość do 20% aktualnego zamówienia Wykonawca zobowiązany jest wykonać te roboty na podstawie dodatkowego zamówienia – wprowadzonego aneksem do umowy.
5. Wartość robót dodatkowych będzie wyliczana w oparciu o ceny jednostkowe i dane wyjściowe do kosztorysowania z kosztorysu ofertowego. W przypadku, gdy w kosztorysie ofertowym nie ma cen jednostkowych dla zakresu robót dodatkowych, Wykonawca sporządzi kalkulację własną przy zachowaniu tych samych norm, parametrów, standardów i składników do kosztorysowania, jak w kosztorysie ofertowym. Kalkulacja własna podlega zatwierdzeniu przez inspektora nadzoru.
6. Tryb postępowania przy zleceniu robót dodatkowych:
  - a) Wykonawca zgłosi inspektorowi nadzoru roboty dodatkowe lub wynikające z zastosowania rozwiązań zamiennych,
  - b) Wykonawca wspólnie z inspektorem nadzoru spiszą protokół konieczności,
  - c) do protokołu konieczności Wykonawca sporządzi kosztorys w oparciu o parametry i stawki z kosztorysu ofertowego,
  - d) protokół konieczności wraz z kosztorysem, sprawdzonym przez inspektora nadzoru, podlega zatwierdzeniu przez Zamawiającego,
  - e) podpisany przez obie strony aneks na roboty dodatkowe stanowi podstawę do rozpoczęcia robót.
7. Zamawiający zastrzega sobie możliwość rezygnacji w trakcie realizacji z wykonywania niektórych robót. Wartość umowna zostanie pomniejszona o kwotę, na jaką roboty te zostały wycenione w kosztorysie ofertowym Wykonawcy.

## § 7

**Rękojmia i gwarancja**

1. Na podstawie niniejszej umowy Wykonawca udziela Zamawiającemu rękojmi i gwarancji na wykonane prace będące przedmiotem umowy.
2. **Zamawiający zrównuje okres rękojmi z okresem gwarancji, który wynosi ..... miesięcy.**
3. Terminu rękojmi i gwarancji rozpoczyna się z dniem odbioru końcowego przedmiotu umowy odebranego bez zastrzeżeń.
4. O wykryciu wady w okresie rękojmi i gwarancji, Zamawiający zobowiązany jest zawiadomić na piśmie Wykonawcę nie później niż w terminie 14 dni od daty jej ujawnienia, przesyłając Wykonawcy protokół określający wadę, jej istotność i termin usunięcia, chyba, że strony ustalą inny termin.
5. Istnienie wady strony potwierdzają protokolarnie, uzgadniając sposób i termin usunięcia wady.
6. Wady ujawnione w okresie objętym rękojmią i gwarancją, będą usuwane przez Wykonawcę na jego koszt, o ile nie powstały z winy Zamawiającego.
7. W przypadku nie usunięcia wad przez Wykonawcę w uzgodnionym terminie, Zamawiający po uprzednim pisemnym zawiadomieniu Wykonawcy, zleci ich usunięcie osobie trzeciej, na koszt i ryzyko Wykonawcy.
8. Udzielona rękojmia i gwarancja nie naruszają prawa Zamawiającego do dochodzenia roszczeń o naprawienie szkody w pełnej wysokości na zasadach określonych w przepisach Kodeksu Cywilnego.
9. Niniejsza umowa stanowi dokument gwarancji jakości w rozumieniu przepisów Kodeksu Cywilnego.

## § 8

**Płatności i rozliczenia**

1. Rozliczenie robót nastąpi po wykonaniu i odbiorze przedmiotu umowy.
2. Dokumentem rozliczeniowym, stanowiącym podstawę do wystawienia faktury końcowej będzie:
  - a. protokół końcowego odbioru robót potwierdzony przez komisję odbiorową – bez zastrzeżeń,
  - b. kosztorys ofertowy rozliczony obmiarem powykonawczym zgodnie z zapisem w § 6 ust.1 niniejszej umowy,
3. Wykonawca zobowiązany jest w terminie 30 dni od dnia odbioru robót, wystawić Zamawiającemu fakturę końcową.
4. Faktury płatne będą w ciągu 30 dni od daty wpływu faktury wraz z dokumentami rozliczeniowymi do Zamawiającego. Jako datę zapłaty ustala się dzień obciążenia rachunku Zamawiającego kwotą zapłaty.
5. Zamawiający informuje, że faktura, która zostanie wystawiona na rzecz Zamawiającego, musi być wystawiona na Gminę Miasto Elbląg jako podatnika danego świadczenia. W związku z tym w wystawianej fakturze należy uwzględnić sekcję „podatnik” oraz „odbiorca”, w sposób następujący:

*Podatnik:*

**Gmina Miasto Elbląg  
ul. Łączności 1  
82-300 Elbląg  
NIP: 5783051446**

*Odbiorca:*

**Zarząd Budynków Komunalnych  
ul. Ratuszowa 4  
82-300 Elbląg**

6. Zamawiający będzie dokonywał płatności z wykorzystaniem mechanizmu podzielonej płatności, zgodnie z art. 108a-108b ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług w brzmieniu obowiązującym od 1 listopada 2019 r.

## § 9

**Odbiór przedmiotu umowy**

1. Strony ustalają, że przedmiotem odbioru końcowego będzie przedmiot umowy w pełnym zakresie rzeczowym, odebrany protokolarnie przez wyznaczoną przez Zamawiającego komisję odbiorową.
2. Przed zgłoszeniem do odbioru końcowego Wykonawca zobowiązany jest:
  - a. zakończyć wszelkie prace objęte umową,
  - b. uprzątnąć plac budowy,
  - c. zawiadomić pisemnie Zamawiającego o gotowości do odbioru najpóźniej w ostatnim dniu zakończenia przedmiotu umowy. Zgłoszenie musi zawierać potwierdzenie inspektora nadzoru o zakończeniu prac remontowych i gotowości wykonawcy do odbioru.
3. Jeżeli w trakcie odbioru zostaną stwierdzone wady dające się usunąć, to Zamawiający przerwie czynności odbiorowe i wyznaczy termin usunięcia wad.
4. O fakcie usunięcia wad Wykonawca zawiadomi pisemnie Zamawiającego, żądając jednocześnie wyznaczenia terminu odbioru robót.
5. Wszelkie czynności podczas dokonywania odbioru jak i terminy wyznaczone na usunięcie usterek i wad będą zawarte w protokole odbioru podpisanym przez wyznaczoną komisję odbiorową przy udziale Wykonawcy.
6. Zamawiający wyznaczy terminy przeglądów w okresie gwarancji i rękojmi, a w razie stwierdzenia wad, wyznaczy termin ich usunięcia. Z przeglądów sporządza się protokoły podpisane przez obydwie strony.
7. Niezależnie od wyznaczonych terminów przeglądów, Wykonawca na każde żądanie Zamawiającego usunie usterki zgłoszone przez niego w czasie eksploatacji obiektu w okresie gwarancji i rękojmi.
8. W przypadku stwierdzenia podczas odbioru wystąpienia wad nie nadających się do usunięcia Zamawiający może:
  - obniżyć odpowiednio wynagrodzenie, jeżeli wady te nie uniemożliwiają użytkowania obiektu,
  - odstąpić od umowy albo żądać wykonania przedmiotu odbioru po raz drugi.

## § 10

**Kary umowne**

Strony ustalają odpowiedzialność za niewykonanie lub nienależyte wykonanie umowy w formie kar umownych w następujących wypadkach i wysokościach:

1. Wykonawca zapłaci Zamawiającemu kary umowne za:
  - a) odstąpienie od umowy z przyczyn leżących po stronie Wykonawcy w wysokości 5% wynagrodzenia umownego brutto określonego w § 2 umowy,
  - b) zwłokę w wykonaniu przedmiotu umowy w wysokości 0,20% wynagrodzenia umownego brutto określonego w § 2 umowy za każdy dzień zwłoki, liczonego od dnia wyznaczonego na wykonanie przedmiotu umowy do dnia faktycznego odbioru przedmiotu umowy bez wad i usterek,
  - c) zwłokę w usunięciu wad i usterek w wysokości 0,20% wynagrodzenia brutto określonego w § 2 umowy za każdy dzień opóźnienia, liczonego od dnia wyznaczonego na usunięcie wad lub usterek,
  - d) zwłokę w usunięciu wad i usterek w okresie rękojmi w wyznaczonym terminie w wysokości 0,20% wynagrodzenia umownego brutto określonego § 2 umowy za każdy dzień opóźnienia,
2. Zamawiający zapłaci Wykonawcy kary umowne za:
  - a) opóźnienie w przeprowadzeniu odbioru robót w wysokości 0,10% za każdy dzień opóźnienia licząc od następnego dnia po terminie, w którym odbiór miał być rozpoczęty, jednak nie więcej niż 10% wynagrodzenia umownego określonego w § 2 umowy,
  - b) odstąpienie od umowy z przyczyn leżących po stronie Zamawiającego w wysokości 5 % wynagrodzenia brutto określonego w § 2 umowy za niezrealizowaną część robót. Z wyjątkiem odstąpienia od umowy z powodu braku środków finansowych na realizację inwestycji.
3. W razie opóźnienia w zapłacie swoich należności strony zobowiązują się do zapłaty odsetek ustawowych za czas opóźnienia.
4. Jeżeli kary umowne nie pokrywają szkody doznanej przez Zamawiającego, może on dochodzić odszkodowania uzupełniającego do pełnej wysokości.
5. Wykonawca wyraża zgodę na potrącenie kar umownych z należnego mu wynagrodzenia
6. Zasady ustalania odszkodowania za niewykonanie lub nienależyte wykonanie umowy strony opierać będą o przepisy Kodeksu Cywilnego.

## § 11

**Rozwiązanie i odstąpienie od umowy**

1. Wykonawcy przysługuje prawo odstąpienia od umowy w następujących przypadkach:
  - a) Wykonawca zawiadomi Zamawiającego, że nie jest w stanie realizować swoich obowiązków wynikających z umowy.
2. Zamawiającemu przysługuje prawo odstąpienia od umowy w następujących przypadkach:
  - a) Wykonawca nie rozpoczął robót lub przerwał roboty i ich nie wznowił, mimo wezwań Zamawiającego, przez okres dłuższy niż siedem dni,
  - b) stwierdzenia niewykonywania lub nienależytego wykonywania przedmiotu umowy przez Wykonawcę,
  - c) w razie wystąpienia istotnej okoliczności powodującej, że wykonanie umowy nie leży w interesie publicznym, czego nie można było przewidzieć w chwili zawarcia umowy,
  - d) ogłoszenia upadłości Wykonawcy lub rozwiązania firmy Wykonawcy, bądź wydania nakazu zajęcia majątku Wykonawcy.
3. Zamawiający może odstąpić od umowy w trybie natychmiastowym bez odszkodowania w przypadku niezachowania przez Wykonawcę właściwej jakości robót bądź prowadzenia robót w sposób niestaranny. W takim przypadku Zamawiający wezwie Wykonawcę w formie pisemnej do zachowania właściwej jakości robót bądź prowadzenia robót w sposób staranny. W przypadku nie zastosowania się przez Wykonawcę w trybie natychmiastowym, lecz nie później niż w terminie 3 dni roboczych, do uwag Zamawiającego, wówczas Zamawiającemu przysługuje prawo odstąpienia od umowy trybie natychmiastowym.
4. Odstąpienie od umowy wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności. Strona odstępująca zobowiązana jest podać pisemnie uzasadnienie swojej decyzji.
5. W przypadku odstąpienia od umowy strony zobowiązane są do następujących czynności:
  - a) Wykonawca wspólnie z Zamawiającym sporządzą protokół inwentaryzacji wykonanych robót,
  - b) Strony wspólnie ustalą sposób zabezpieczenia przerwanych robót, Wykonawca zabezpieczy przerwane roboty. Koszt robót i czynności zabezpieczających poniesie strona, po której leży przyczyna odstąpienia od umowy,
  - c) Wykonawca sporządzi wykaz materiałów i urządzeń których nie może wykorzystać do realizacji innych robót o ile przerwanie robót nie nastąpiło z winy Wykonawcy, Zamawiający jest zobowiązany pokryć koszt materiałów i urządzeń oraz je przejąć,
  - d) Wykonawca zgłosi do odbioru roboty wykonane do czasu odstąpienia od umowy oraz roboty zabezpieczające,
  - e) Zamawiający jest zobowiązany do odbioru wykonanych robót,
  - f) Strony wspólnie rozliczą koszty związane z odstąpieniem od umowy uwzględniając przyczyny odstąpienia

## § 12

**Zmiany w umowie**

1. Zamawiający określa zakres przewidywanych zmian umowy i charakter oraz warunki wprowadzenia zmian:

- 
- 1) zmiany terminu umownego wykonania zamówienia lub wartości wynagrodzenia za wykonanie przedmiotu umowy z powodu:
    - zmiany zakresu robót wynikających z wprowadzenia zmian istotnych lub nieistotnych w rozumieniu Prawa budowlanego, które wynikły w trakcie realizacji robót i były konieczne w celu prawidłowej realizacji przedmiotu zamówienia,
    - konieczności wykonania dodatkowych badań, ekspertyz, analiz, uzgodnień itp.,
    - konieczności wykonania prac wynikających z zaleceń organów uprawnionych, np. nadzoru budowlanego itp.
    - z powodu nadzwyczajnych zdarzeń gospodarczych lub okoliczności, których Zamawiający nie mógł przewidzieć w chwili zawarcia umowy,
    - działania siły wyższej, tj. wyjątkowego zdarzenia lub okoliczności,
  - 2) zmiany wynagrodzenia:
    - a. w przypadku zmiany stawki podatku od towarów i usług:
      - zmianie ulegnie kwota wynagrodzenia brutto określona w § 2 ust. 1 umowy,
      - zmiana wynagrodzenia nastąpi wyłącznie w stosunku do niezrealizowanej w dniu zmiany stawki podatku od towarów i usług części zamówienia,
      - do określonego w ofercie wynagrodzenia w odniesieniu do niezrealizowanej części zamówienia zostanie zastosowana obowiązująca na dzień dokonania zmiany stawka podatku od towarów i usług,
      - zmiana wynagrodzenia nastąpi o kwotę wynikającą z różnicy między dotychczasową, a nową stawką podatku od towarów i usług,
  3. Warunkiem dokonania zmian postanowień umowy jest zgoda obu stron wyrażona na piśmie pod rygorem nieważności w formie aneksu do umowy.
  4. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego.
  5. Powstałe spory strony poddawać będą rozstrzygnięciu sądów powszechnych właściwych dla siedziby Zamawiającego.

§ 13

Umowa została sporządzona w czterech jednobrzmiących egzemplarzach, w tym jeden egzemplarz dla Wykonawcy, a trzy egzemplarze dla Zamawiającego.

**Zamawiający:**

**Wykonawca:**