

UMOWA O ROBOTY BUDOWLANE I MODERNIZACJĘ

Zawarta w dnia roku pomiędzy:

Firmą **Sanatorium Uzdrowskowe „BUDOWLANI” Szczawnica**
M.Gonciarz, W. Gonciarz-Jeziorek Spółka Jawna
Podegrodzie 183
33-386 Podegrodzie
NIP: 734-278-56-57

reprezentowaną przez:
zwaną dalej „Zamawiającym”
reprezentowaną przez:

.....

(imię i nazwisko, uprawnienie do reprezentacji)

zwaną dalej **Inwestorem**, a

Firmą z siedzibą w przy ul.

....., kod pocztowy-....., REGON, NIP

....., wpisaną do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy w

..... Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, nr KRS, o kapitale zakładowym w wysokości

..... złotych,

reprezentowaną przez:

.....

(imię i nazwisko, uprawnienie do reprezentacji)

zwaną dalej **Wykonawcą**.

Strony zawierają umowę o następującej treści:

§ 1

Przedmiot umowy

1. Inwestor zleca, a Wykonawca zobowiązuje się do Wykonania robót budowlano - modernizacyjnych istniejących już budynków na cele poprawy efektywności energetycznej budynków na działce nr 1302, w miejscowości Szczawnica, ul. Zdrojowa 27 34-460 Szczawnica.

Przedmiot zamówienia zostanie wykonany w dwóch etapach :

do dnia 30.06.2020r zostanie wykonane:

ocieplenie dachu (tarasu) budynku basenu

ocieplenie dachu budynku sanatorium

ocieplenie ścian zewnętrznych budynku sanatorium

wymiana stolarki drzwiowej przeciwpożarowej

do dnia 30.11.2020r. zostanie wykonane:

ocieplenie pozostałych ścian zewnętrznych budynku sanatorium wraz z żebrami oraz balkonami

Strony ustalają, że po zakończeniu każdego z etapów wykonania zamówienia Wykonawca winien przekazać Zamawiającemu obiekt celem dokonania odbioru wykonanych prac. W ramach odbioru Zamawiający zweryfikuje, czy Wykonawca wykonał wszystkie wymagane elementy prac oraz czy wykonał je w sposób odpowiadający założeniom zgodnie z niniejszą ofertą. Dodatkowo, w ramach odbioru Zamawiający zleci wykonanie audytu energetycznego by ustalić, czy Wykonawca osiągnął zdefiniowane cele zamówienia. Jeżeli w wyniku odbioru, na podstawie opracowanego audytu energetycznego Zamawiający ustali, że Wykonawca wykonał prawidłowo przedmiot zamówienia, strony podpiszą protokół odbioru, opatrzony klauzulą „bez zastrzeżeń”. W takim przypadku za każdy etapem umowa zostanie uznana za wykonaną w dniu podpisania wskazanego protokołu. W związku z odbiorem, Zamawiający będzie mieć prawo wezwać Wykonawcę do usunięcia stwierdzonych wad lub niezgodności z Projektem budowlanym. Zakres prac, niezbędnych do wykonania przez Wykonawcę celem dostosowania przedmiotu zamówienia do wymagań Zamawiającego określonych w niniejszym zapytaniu, Zamawiający oznaczy w treści protokołu rozbieżności. Umowa z Wykonawcą będzie określała, że protokół rozbieżności może być skutecznie doręczony Wykonawcy drogą elektroniczną, na adres e-mail, ustalony w treści umowy. Koszty wykonania prac określonych w treści protokołu rozbieżności będzie ponosić wyłącznie Wykonawca. Prace związane z wykonywaniem prac określonych w treści protokołu rozbieżności winny zakończyć się najpóźniej w terminie miesiąca od dnia doręczenia Wykonawcy protokołu rozbieżności, jednak nie później niż do dnia finansowego zakończenia realizacji projektu

§ 2

Dokumentacja

1. Roboty zostaną wykonane według opisu zadania stanowiącego integralną część umowy. Roboty muszą być wykonane zgodnie z obowiązującymi przepisami, normami, a w szczególności z przepisami Prawa budowlanego oraz na ustalonych niniejszą umową warunkach.
2. Zamawiający dopuszcza możliwość wystąpienia w trakcie realizacji przedmiotu umowy konieczności wykonania robót zamiennych w stosunku do przewidzianych dokumentacją techniczną w sytuacji, gdy wykonanie tych robót będzie niezbędne do prawidłowego, tj. zgodnego z zasadami wiedzy technicznej i obowiązującymi na dzień odbioru robót przepisami, wykonania przedmiotu umowy określonego w paragrafie 1 niniejszej umowy.
3. Zamawiający dopuszcza wprowadzenie zamiany materiałów i urządzeń przedstawionych w ofercie pod warunkiem, że zmiany te będą korzystne dla Zamawiającego. Będą to, przykładowo, okoliczności:
 - a) powodujące obniżenie kosztu ponoszonego przez Zamawiającego na eksploatację i konserwację wykonanego przedmiotu umowy;
 - b) powodujące poprawienie parametrów technicznych i nie wpływają na nie osiągnięcie założonych wskaźników projektu.
 - c) wynikające z aktualizacji rozwiązań z uwagi na postęp technologiczny lub zmian obowiązujących przepisów.Dodatkowo możliwa jest zmiana producenta poszczególnych materiałów i urządzeń przedstawionych w ofercie przetargowej pod warunkiem, że zmiana ta nie spowoduje obniżenia parametrów tych materiałów lub urządzeń.
4. Zmiany, o których mowa w ust. 2 i 3 niniejszego paragrafu muszą być każdorazowo zatwierdzone przez Zamawiającego.
5. Zmiany, o których mowa w ust. 2 i 3 niniejszego paragrafu nie spowodują zmiany ceny wykonania przedmiotu umowy, o której mowa w § 6 ust. 1 niniejszej umowy.
6. Wykonawca zobowiązany jest do wykonania i przedłożenia Zamawiającemu, w terminie do 7 dni od daty podpisania umowy harmonogramu rzeczowo – terminowo – finansowego (**opracowanego w porozumieniu z Zamawiającym**), uwzględniającego wykonanie wszystkich robót objętych przedmiotem zamówienia. Harmonogram musi zawierać wszelkie koszty składające się na cenę oferty, niezbędne do zrealizowania zamówienia z ich podziałem na poszczególne elementy, które mogą stanowić osobny element odbioru częściowego z uwzględnieniem terminów realizacji każdego z tych elementów. Wykonawcę obowiązuje konieczność zgłaszania Zamawiającemu każdorazowej

zmiany harmonogramu w w/w terminie.

7. Harmonogram robót budowlanych stanowi **załącznik nr 1 niniejszej umowy** oraz jest jej integralną częścią.
8. Jeżeli w trakcie wykonywania robót zaistnieją jakiegokolwiek przyczyny niezależne od Wykonawcy, ze względu na które termin zakończenia robót nie może być dotrzymany, Wykonawca niezwłocznie powiadomi o nich na piśmie Inwestora pod rygorem utraty prawa powoływania się na owe okoliczności w razie niedotrzymania terminu zakończenia robót.

§ 3

Oddanie terenu budowy

1. Inwestor przekaze Wykonawcy teren budowy niezwłocznie od daty podpisania umowy.
2. Z przekazania terenu budowy Inwestor sporządzi protokół. Protokół zostanie podpisany przez przedstawicieli obu stron.
3. Roboty zostaną wykonane z materiałów dostarczonych przez Wykonawcę oraz przy użyciu jego maszyn i narzędzi.
4. W celu wykonania obiektu, o którym mowa w § 1 umowy, Inwestor zobowiązuje się udostępnić Wykonawcy energię elektryczną oraz wodę.
5. Wykonawca jest zobowiązany do:
 - a) wyposażenia zaplecza terenu budowy zgodnie z potrzebami prowadzonych prac, zorganizowania placów składowych,
 - b) utrzymywania terenu budowy w czystości i porządku,
 - c) zapewnienia ochrony przeciwpożarowej i spełnienia wymagań ochrony środowiska,
 - d) zawarcia umowy ubezpieczenia terenu budowy z tytułu szkód z powodu zdarzeń losowych o charakterze nadzwyczajnym, a w szczególności pożaru,
 - e) usunięcia z terenu budowy wszelkich zbędnych materiałów i odpadów po zakończeniu prac oraz pozostawienia terenu budowy w stanie nadającym się do użytkowania,
 - f) przedstawienia Inwestorowi atestów, świadectw dopuszczenia do eksploatacji oraz prób jakościowych urządzeń i konstrukcji użytych w wykonaniu przedmiotu niniejszej umowy,
 - g) zapewnienia bezpieczeństwa wszystkich osób upoważnionych do przebywania na terenie budowy zgodnie z właściwymi przepisami BHP.

§ 4

Rozpoczęcie i zakończenie prac budowlanych

1. Strony ustalają termin rozpoczęcia prac budowlanych na dzień
2. W przypadku nierozpoczęcia przez Wykonawcę robót w terminie 20 dni od daty ustalonej w ust. 1, Inwestor może odstąpić od umowy, informując o tym na piśmie Wykonawcę.
3. Termin zakończenia robót budowlanych strony ustalają na dzień

§ 5

Odbiór końcowy obiektu

1. Przewiduje się następujące rodzaje odbiorów robót:
 - a) odbiór robót częściowych – dokonywany przez Zamawiającego w trakcie realizacji zadania,
 - b) odbiór końcowy – polegający na sprawdzeniu ilości i jakości wykonanych robót zgodnie z umową,
 - c) odbiór gwarancyjny, przed upływem okresu rękojmi i gwarancji dla wykonanych robót,
 - d) odbiór ostateczny po usunięciu wszystkich wad ujawnionych w okresie rękojmi i gwarancji jakości.
2. Wady stwierdzone przy odbiorze zostaną usunięte przez Wykonawcę w ciągu 30 dni od daty zakończenia odbioru końcowego.
3. Wykonawca zobowiązuje się uzyskać wszelkie niezbędne pozwolenia, decyzje i inne dokumenty konieczne do oddania obiektu do użytkowania zgodnie z jego przeznaczeniem. Koszty ich uzyskania ponosi Inwestor.

§ 6

Wynagrodzenie

1. Za wykonanie obiektu, o którym mowa w § 1 umowy, Inwestor zapłaci Wykonawcy wynagrodzenie w wysokości (słownie:), powiększone o należny podatek VAT.
2. Kwota wynagrodzenia, o której mowa w ust. 1, może ulec zmianom w zależności od korekty zakresu robót dokonanej aneksem do umowy przy czym nie jest dopuszczalna zmiana wysokości wynagrodzenia należnego wykonawcy, o ile nie zostały spełnione przesłanki zmiany treści umowy umożliwiające zwiększenie wynagrodzenia.
3. Rozliczenie robót będzie się odbywało fakturami częściowymi i fakturą końcową.
4. Faktury częściowe wystawiane będą po wykonaniu i odebraniu przez Zamawiającego danego etapu robót określonego w harmonogramie stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej umowy.
5. Płatności wynagrodzenia Wykonawcy następować będą na jego rachunek bankowy wskazany w wystawionej przez Wykonawcę fakturze VAT.

§ 7

Kara umowna

1. W przypadku niedotrzymania przez Wykonawcę terminu zakończenia robót zapłaci on Inwestorowi karę umowną w wysokości 200, 00 zł (słownie: dwieście złotych) za każdy dzień zwłoki.
2. W przypadku niedotrzymania przez Wykonawcę terminu usunięcia wad stwierdzonych w protokole odbioru zapłaci on Inwestorowi karę umowną w wysokości 500, 00 zł (słownie: pięćset złotych) za każdy dzień zwłoki.
3. W przypadku niedotrzymania przez Inwestora terminu przekazania terenu robót zapłaci on Wykonawcy karę umowną w wysokości 200, 00 zł (słownie: dwieście złotych) za każdy dzień opóźnienia.
4. W przypadku niedotrzymania przez Inwestora terminu dokonania odbioru końcowego robót zapłaci on Wykonawcy karę umowną w wysokości 500, 00 zł (słownie: pięćset złotych) za każdy dzień zwłoki.
5. Kary umowne podlegają potrąceniu z kwoty wynikającej z faktury VAT wystawionej przez Wykonawcę bądź są płatne w terminie 14 dni od otrzymania od Zamawiającego wezwania do zapłaty.
6. Niezależnie od naliczonych kar umownych Zamawiający może dochodzić odszkodowania

uzupełniającego, na zasadach ogólnych przewidzianych w Kodeksie cywilnym, w przypadku gdy kwota kary umownej nie pokryje w pełnej wysokości poniesionej szkody.

§ 8

Gwarancja jakości

1. Wykonawca udziela Zamawiającemu **gwarancji jakości** na zrealizowane dostawy urządzeń, sprzętu i wyposażenia, która wynosi, zgodnie z ofertą Wykonawcy nie mniej **niż miesięcy**¹. W przypadku gdy okresy gwarancji udzielone przez producentów/dostawców są dłuższe, obowiązują te okresy.
2. Wykonawca dostarczy dokument gwarancyjny zaakceptowany przez Zamawiającego najpóźniej w terminie odbioru końcowego dla Zadania, co zostanie poświadczane podpisaniem (bez uwag) protokołu odbioru końcowego dla całości robót.
3. Bieg okresu gwarancji rozpoczyna się:
 - 1) w dniu dokonania odbioru końcowego dla Zadania lub w dniu potwierdzenia usunięcia wad stwierdzonych przy odbiorze końcowym robót w ramach Zadania,
 - 2) dla wymienianych materiałów i urządzeń z dniem ich wymiany.
4. Zamawiający może dochodzić roszczeń z tytułu gwarancji także po okresie określonym w ust. 1, jeżeli zgłosił wadę przed upływem tego okresu.
5. Jeżeli Wykonawca nie przystąpi do usunięcia wad w terminie do 5 dni od daty zgłoszenia wad przez Zamawiającego, lub nie usunie wad w racjonalnym terminie na ich usunięcie, każdorazowo uzgodnionym przez Strony wraz ze zgłoszeniem wad, to Zamawiający może zlecić usunięcie wad stronie trzeciej na koszt i ryzyko Wykonawcy.

§ 9

Zmiana umowy

1. Zakazuje się zmian postanowień umowy w stosunku do treści oferty, na podstawie której dokonano wyboru Wykonawcy z zastrzeżeniem pkt. 2.
2. Zamawiający przewiduje możliwość zmiany umowy w przypadku wystąpienia m. in.:
 1. Zmiany terminu realizacji przedmiotu zamówienia na żądanie Zamawiającego lub z przyczyn niezależnych lub usprawiedliwionych przez Wykonawcę.
 2. Aktualizację danych Wykonawcy i Zamawiającego poprzez: zmianę nazwy Wykonawcy, zmianę adresu siedziby, zmianę formy prawnej itp.
 3. Nastąpi zmiana powszechnie obowiązujących przepisów prawa w zakresie mającym wpływ na realizację przedmiotu umowy.
 4. Zaistnieją okoliczności spowodowane czynnikami zewnętrznymi np. siła wyższa, nieprzewidziane warunki pogodowe oraz inne okoliczności zewnętrzne mogące mieć wpływ na realizację postanowień umowy,
 5. Obiektywnych przyczyn niezależnych od Zamawiającego lub Wykonawcy/Oferenta, Warunki dokonania zmian: wszelkie zmiany i uzupełnienia do umowy zawartej z wybranym Wykonawcą muszą być dokonywane w formie pisemnych aneksów do umowy podpisanych przez strony, pod rygorem nieważności.
 6. Wystąpienia konieczności wykonania robót dodatkowych (zamówień uzupełniających), wstrzymujących lub opóźniających realizację robót, jak również wykonywania koniecznych rozwiązań zamiennych w stosunku do projektowanych.
 7. Zmiana umowy zawartej z wybranym wykonawcą powodująca zmniejszenie zakresu świadczenia jest dopuszczalna, jeżeli na skutek wystąpienia okoliczności niemożliwych do przewidzenia w chwili zawarcia umowy do prawidłowego wykonania danego zadania wykonanie części prac objętych dotychczas tym zadaniem stało się zbędne.
 8. Zmiana umowy zawartej z wybranym wykonawcą powodująca zwiększenie zakresu świadczenia jest dopuszczalna, jeżeli do prawidłowego wykonania danego zadania jest niezbędne wykonanie dodatkowych prac nieobjętych dotychczas tym zadaniem, a konieczność ich wykonania powstała na skutek wystąpienia okoliczności niemożliwych do przewidzenia w chwili zawarcia umowy, przy czym wykonanie:

¹ uzupełnić zgodnie z ofertą Wykonawcy.

- tych prac jako nowego zadania spowodowałoby znaczne zwiększenie kosztów dla beneficjenta lub
 - danego zadania jest uzależnione od wykonania tych prac albo bez wykonania tych prac nie jest możliwe wykonanie danego zadania w całości.
3. Opóźnienia, o których mowa powyżej muszą być udokumentowane stosownymi protokołami podpisanymi przez kierownika budowy oraz zaakceptowane przez Zamawiającego. Strony ustalą nowe terminy, z tym że maksymalny okres przesunięcia terminu zakończenia realizacji przedmiotu umowy równy będzie okresowi przerwy lub postoju.

§ 10

Strony dodatkowo ustalają *(ewentualne dodatkowe ustalenia).*

§ 11

Postanowienia końcowe

1. Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
2. Załączniki wymienione w niniejszej umowie stanowią jej integralną część.
3. W sprawach nieuregulowanych w niniejszej umowie stosuje się przepisy Kodeksu cywilnego oraz ustawy - Prawo budowlane.
4. Ewentualne spory powstałe na tle wykonania przedmiotu umowy, strony poddają rozstrzygnięciu sądom powszechnym właściwym dla siedziby Zamawiającego.
5. Umowę sporządzono w 2 jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

.....
Inwestor
(podpis)

.....
Wykonawca
(podpis)