

**PROJEKT - Umowa nr .....  
o wykonanie robót remontowo-budowlanych**

zawarta w dniu ..... w Słupsku  
pomiędzy:

**„Wodociągi Słupsk” spółką z o.o.** z siedzibą w Słupsku przy ul. Elizy Orzeszkowej 1, 76-200 Słupsk, wpisaną do Rejestru Przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000078635, z kapitałem zakładowym w wysokości 81.570.000,00 zł reprezentowaną przez Zarząd w osobach:

- 1) Andrzeja Wójtowicza - Prezesa Zarządu
- 2) Aliny Zimnickiej - Członka Zarządu

zwaną w umowie Zamawiającym

a

..... z siedzibą w ....., wpisaną do .....  
zwanym dalej Wykonawcą

o następującej treści:

**§ 1**

1. Niniejsza umowa zostaje zawarta w wyniku wyboru oferty Wykonawcy jako najkorzystniejszej w celu określenia obowiązujących stron tej umowy obowiązków i uprawnień znajdujących zastosowanie w przypadku wszystkich robót budowlanych wykonywanych przez Wykonawcę dla Zamawiającego **w czasie od dnia 01 marca 2013r. do dnia 28 lutego 2014r.**
2. Przedmiotem umowy jest określenie warunków wykonywania przez Wykonawcę zleconych przez Zamawiającego w ramach niniejszej umowy robót budowlanych oraz w szczególności remontowo-budowlanych, w tym instalacyjnych w zakresie instalacji sanitarnych i elektrycznych, w obiektach Zamawiającego (budynkach i budowlach), w których Zamawiający prowadzi działalność w zakresie dostarczania wody i odprowadzania ścieków.

**§ 2**

Przedmiot umowy określony w § 1 zrealizowany będzie z zachowaniem poniższych zasad:

1. Roboty wykonywane będą przez Wykonawcę jako odrębne zamówienia częściowe realizowane w okresie obowiązywania umowy.
2. Zakres robót objętych poszczególnym zamówieniem częściowym określany będzie przez Zamawiającego na piśmie.
3. W wypadku, gdy przedmiot umowy stanowiący poszczególne zamówienie częściowe będzie wymagał wykonania dokumentacji projektowej, Zamawiający dostarczy Wykonawcy taką dokumentację jak też dokona ciężących na nim obowiązków zgodnie z przepisami ustawy Prawo budowlane.
4. W wypadku, gdy ustalona przez Zamawiającego szacunkowa wartość robót objętych poszczególnym zamówieniem częściowym przekroczy 5.000 zł Wykonawca zobowiązany jest do sporządzenia na wezwanie Zamawiającego kosztorysu ofertowego, który będzie podstawą do sporządzenia kosztorysu powykonawczego (ilości obmiarowe, ceny materiałów i sprzętu). W kosztorysie ofertowym Wykonawca zobowiązany jest określić szczegółowe dane proponowanych urządzeń i materiałów.
5. Ustalony zakres robót objętych poszczególnym zamówieniem częściowym oraz ustalony pomiędzy stronami termin wykonania tego zakresu robót, określony zostanie każdorazowo przez Zamawiającego w pisemnym zamówieniu częściowym skierowanym do Wykonawcy, które będzie wiążące dla stron.

**§ 3**

Do robót wykonywanych przez Wykonawcę objętych niniejszą umową zastosowanie mają postanowienia umowne zawarte w § 4÷18 niniejszej umowy.

#### § 4

Prawa i obowiązki Zamawiającego i Wykonawcy regulują obowiązujące w Polsce przepisy, a w szczególności:

- Kodeks cywilny,
- Prawo budowlane (Dz.U. Nr 89, poz. 415 z 1995 r.) wraz z przepisami wykonawczymi,
- Polskie Normy i Normy Branżowe.

#### § 5

Terminy rozpoczęcia robót oraz terminy odbioru końcowego ustalane będą odrębnie dla każdego zamówienia częściowego.

Wykonawca nie ponosi odpowiedzialności za uchybienia uzgodnionym terminom realizacji robót, powstałe z winy Zamawiającego. W przypadku wystąpienia przestojów w pracy Wykonawcy z winy Zamawiającego, uzgodnione terminy wykonywania robót przedłużone zostaną o czas trwania przestojów.

#### § 6

Zamawiający obowiązany jest do uzyskania i przedstawienia Wykonawcy pozwolenia na budowę bądź do zgłoszenia właściwemu organowi wykonywania robót budowlanych objętych niniejszą umową, w wypadku gdy będzie to wymagane zgodnie z przepisami Prawa budowlanego przed terminem rozpoczęcia robót objętych zamówieniem częściowym.

#### § 7

Zamawiający powołuje inspektorów nadzoru w osobach:

- Henryk Żmuda-Trzebiatowski – roboty budowlane,
- Jolanta Ołubiec – roboty sanitarne.

Wykonawca ustanawia Kierownika budowy w osobie:

- .....

#### § 8

Wykonawcę obowiązują poniższe prawa i obowiązki:

1. Wykonawca powinien zapewnić kompletne kierownictwo, siłę roboczą, materiały, sprzęt i inne urządzenia niezbędne do wykonania robót oraz usunięcia wad.
2. Wykonawca bierze na siebie pełną odpowiedzialność za właściwe wykonanie robót, tj. zapewnienie warunków bezpieczeństwa osób przebywających na placu budowy i mienia, oraz na metody organizacyjno-techniczne stosowane na placu budowy.
3. Wykonawca podejmie odpowiednie środki w celu zabezpieczenia dróg prowadzących do placu budowy przed zniszczeniem spowodowanym jego środkami transportu lub podwykonawcy.
4. Wykonawca zobowiązuje się do zabezpieczenia placu budowy przed dostępem osób trzecich. Wodę, energię elektryczną, ogrodzenie oraz pozostałe niezbędne elementy placu budowy zabezpieczy we własnym zakresie. Wykonawca zainstaluje na własny koszt liczniki zużycia wody i energii elektrycznej oraz będzie ponosił koszty zużycia wody i energii elektrycznej w okresie realizacji robót.
5. W czasie realizacji robót Wykonawca będzie utrzymywać teren budowy w stanie wolnym od przeszkód komunikacyjnych oraz będzie usuwał odpady i śmieci oraz niepotrzebne urządzenia pomocnicze i zbędne materiały z terenu budowy.
6. Wykonawca zobowiązuje się do umożliwienia wstępu na teren budowy pracownikom organów nadzoru budowlanego, do którego należy wykonywanie zadań określonych ustawą Prawo budowlane oraz udostępnienia im informacji wymaganych ustawą.
7. Zakres robót obejmuje również wykonanie przez Wykonawcę wszelkich prac związanych z wymogami BHP, organizacją i realizacją umowy bez zakłóceń.
8. Po zakończeniu robót Wykonawca zobowiązany jest uporządkować teren budowy i przekazać Zamawiającemu w terminie ustalonym na ostateczny odbiór robót.
9. Wykonawca zobowiązuje się wykonać przedmiot umowy z materiałów własnych.
10. Materiały Wykonawcy powinny odpowiadać co do jakości wymogom wyrobów dopuszczonych do obrotu i stosowania określonych w art. 10 - ustawy Prawo budowlane oraz projektu budowlanego.
11. Na każde żądanie Zamawiającego Wykonawca zobowiązany jest okazać w stosunku do

zastosowanych materiałów certyfikat zgodności z Polską Normą, Normą Branżową, aprobatą techniczną itp.

11. Niezależnie od obowiązków wymienionych w ust. 1-10 umowy, Wykonawca przyjmuje na siebie następujące obowiązki szczegółowe:
  - 1) informowanie Zamawiającego o konieczności wykonania robót dodatkowych i zamiennych w terminie 3 dni od daty stwierdzenia konieczności wykonania, Wykonawca, w przypadku zaistnienia konieczności wykonania robót dodatkowych wykraczających poza zakres robót, przedłoży ofertę ich wykonania na bazie stawek zawartych w umowie.
  - 2) informowania inspektora nadzoru o terminie zakrycia robót ulegających zakryciu oraz robót zanikających. Jeżeli Wykonawca nie poinformował o tych faktach inspektora nadzoru, zobowiązany jest odkryć roboty lub wykonać otwory niezbędne do zbadania robót, a następnie przywrócić roboty do stanu pierwotnego,
  - 3) w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia robót, ich części bądź urządzeń w toku realizacji umowy - naprawienia ich i doprowadzenia do stanu poprzedniego,
  - 4) zapewnienie dokonania odbiorów przez właścicieli uzbrojenia i ewentualnie innych wynikających ze specyfikacji zamówienia.

### § 9

Strony dopuszczają podwykonawstwo robót objętych niniejszą umową za odrębną zgodą Zamawiającego oraz z zachowaniem warunków określonych w art. 647<sup>1</sup> kc.

### § 10

1. Szacunkową wartość przedmiotu umowy ustala się do kwoty 280 000,00 zł (słownie: dwieście osiemdziesiąt tysięcy 00/100 złotych) netto powiększoną o należny podatek VAT.
2. Wynagrodzenie Wykonawcy za wykonane roboty ustalone będzie kosztorysem powykonawczym na podstawie obmiaru robót z zastosowaniem poniższych czynników cenotwórczych:
  - robocizna bezpośrednia  $R = \dots\dots \text{zł/rg}$
  - narzut kosztów pośrednich  $Kp = \dots\dots\% \text{ (od } R \text{ i } S)$
  - narzut zysku  $Z = \dots\dots\% \text{ (od } R \text{ i } S)$
  - narzut kosztów zakupu materiałów Wykonawcy  $Kz = \dots\dots\% \text{ (od } M)$
  - ceny pracy sprzętu – według cen średnich krajowych w SEKOCENBUD aktualnych dla okresu realizacji; lub rzeczywistych cen pracy sprzętu udokumentowanych fakturami,
  - ceny materiałów o wysokich cenach jednostkowych takich jak: glazura, terakota, płyty GK, panele, sufity podwieszane, masa tynkarska, tarcica, armatura sanitarna i c.o., wyroby warsztatowe, urządzenia – według cen uzgodnionych wyprzedzająco przed zakupem z Zamawiającym i potwierdzonych fakturami zakupu.
  - Wykonawca zobowiązuje się do zakupu materiałów droższych i wyrobów nietypowych po wybraniu z minimum dwóch ofert, przy udziale Zamawiającego. Koszt zakupu tych materiałów i wyrobów zostaną ustalone z Wykonawcą przed ich zakupem w zależności od rzeczywistych poniesionych kosztów,
  - ceny pozostałych materiałów według średnich cen wydawnictwa Sekocenbud aktualnych dla okresu realizacji,
  - nakłady rzeczowe – według KNR, KNP lub kalkulacji zakładowych uzgodnionych z Inwestorem (w przypadku ich braku w KNR).
3. Płatności będą dokonywane sukcesywnie za wykonany przedmiot umowy, w tym na podstawie protokołów odbiorów pełnych, zakończonych elementów robót podpisanych przez Zamawiającego, Inspektora Nadzoru i Kierownika budowy bez uwag.  
Płatność nastąpi na rachunek Wykonawcy, umieszczony na fakturze w ciągu 14 dni od daty otrzymania przez Zamawiającego faktury i protokołu jw., zaś w wypadku faktury końcowej w ciągu 21 dni. Za datę uregulowania należności Strony przyjmują dzień obciążenia rachunku bankowego Zamawiającego.
4. Rozliczenie za przedmiot umowy nastąpi po zakończeniu robót stanowiących zamówienie częściowe stwierdzonym w protokole odbioru robót na podstawie faktury wystawionej przez Wykonawcę.

## **§ 11**

1. Wykonawca zapłaci Zamawiającemu kary umowne:
  - 1) za nie zawinioną przez Zamawiającego zwłokę w przekazaniu przedmiotu umowy w wysokości: 0,3% szacunkowej wartości przedmiotu umowy według § 10 ust. 1 za każdy zakończony dzień kalendarzowy przekroczenia terminu zakończenia robót,
  - 2) za zwłokę w usunięciu wad stwierdzonych przy odbiorze lub w okresie gwarancji w terminach określonych zgodnie z niniejszą umową, w wysokości: 0,3% szacunkowej wartości przedmiotu umowy według § 10 ust. 1 - za każdy zakończony dzień zwłoki liczony od dnia wyznaczonego na usunięcie wad do dnia ich usunięcia.
2. Kary wymienione w ust. 1 Zamawiający ma prawo potrącać Wykonawcy z jego faktur bieżących za wykonane roboty.
3. Zamawiający zapłaci Wykonawcy kary umowne:
  - 1) za zwłokę w przekazaniu Placu budowy oraz uniemożliwienie rozpoczęcia lub spowodowanie przerwy w wykonywaniu robót z przyczyn, za które odpowiedzialny jest Zamawiający - w wysokości 0,3% szacunkowej wartości przedmiotu umowy według § 10 ust. 1 za każdy zakończony dzień zwłoki lub przerwy
  - 2) za nieuzasadnioną zwłokę w przystąpieniu do odbioru w wysokości 0,3% ceny odbieranych robót za każdy dzień zwłoki licząc od dnia gotowości Wykonawcy do odbioru, potwierdzonej wpisem do Dziennika budowy.
4. Górna granica kar obciążających zarówno Zamawiającego jak i Wykonawcę wynosi 30% wartości przedmiotu umowy.
5. Strony zastrzegają sobie prawo do odszkodowania uzupełniającego, przenoszącego wartość kar umownych do wysokości rzeczywiście poniesionej szkody.

## **§ 12**

1. Strony postanawiają, że przedmiotem odbioru będzie całość robót objętych poszczególnym zamówieniem częściowym.
2. Wykonawca zgłosi Zamawiającemu gotowość do odbioru pisemnie w terminie 3 dni przed odbiorem lub wpisem w dzienniku budowy w robotach wymagających pozwolenia na budowę. Potwierdzenie tego wpisu lub brak ustosunkowania się przez inspektora nadzoru w terminie 7 dni od daty dokonania wpisu oznaczać będzie osiągnięcie gotowości do odbioru w dacie wpisu do dziennika budowy.
3. Zamawiający wyznacza termin na rozpoczęcie odbioru przedmiotu umowy w ciągu 5 dni od zawiadomienia go o osiągnięciu gotowości do odbioru, zawiadamiając o tym Wykonawcę.
4. Strony postanawiają, że z czynności odbioru będzie spisany protokół zawierający wszelkie ustalenia dokonane w toku odbioru jak też terminy wyznaczone na usunięcie stwierdzonych przy odbiorze wad. Na dzień odbioru Wykonawca przedłoży protokoły prób i sprawozdań inwentaryzację geodezyjną powykonawczą oraz dokumentację techniczną powykonawczą, o ile będą one wymagane.
5. Zamawiający wyznacza ostateczny pogwarancyjny odbiór po upływie terminu gwarancji ustalonego w umowie oraz termin na protokolarne stwierdzenie usunięcia wad po upływie okresu rękojmi.
6. Zamawiający może podjąć decyzję o przerwaniu czynności odbioru, jeżeli w czasie tych czynności ujawniono istnienie wad, które uniemożliwiają użytkowanie przedmiotu umowy zgodnie z przeznaczeniem - aż do czasu usunięcia wad.

## **§ 13**

1. Wykonawca robót jest odpowiedzialny względem Zamawiającego z tytułu rękojmi za wady fizyczne robót objętych umową stwierdzone w toku czynności odbioru końcowego i powstałe w okresie gwarancyjnym. Uprawnienia Zamawiającego z tytułu rękojmi za wady fizyczne wygasają po upływie 2 lat od ostatecznego odbioru robót.
2. Uprawnienia Zamawiającego z tytułu rękojmi za wady zostają rozszerzone poprzez udzielenie gwarancji. Termin gwarancji wynosi 5 lat, licząc od daty odbioru ostatecznego.
3. W okresie gwarancyjnym Wykonawca zobowiązany jest do nieodpłatnego usunięcia wad ujawnionych po odbiorze robót.

4. Celem zabezpieczenia jakości i terminowości wykonywanych robót Wykonawca złoży Zamawiającemu weksel in blanco na kwotę 10% wartości szacunkowej przedmiotu umowy ważny na okres gwarancji wymieniony w § 13 ust. 2.

#### **§ 14**

W przypadku, gdy Wykonawca odmówi sporządzenia inwentaryzacji robót w toku i rozliczenia robót Zamawiający wykona rozliczenie i inwentaryzację jednostronnie i przekaze ją do wiadomości Wykonawcy robót.

#### **§ 15**

Oprócz wypadków wymienionych w treści tytułu XV Kodeksu cywilnego stronom przysługuje prawo odstąpienia od umowy w następujących sytuacjach:

1. Zamawiającemu przysługuje prawo odstąpienia od umowy:
  - a) zostanie ogłoszona upadłość lub rozwiązanie firmy Wykonawcy,
  - b) zostanie wydany nakaz zajęcia majątku Wykonawcy,
  - c) Wykonawca nie rozpoczął robót bez uzasadnionych przyczyn oraz nie kontynuuje ich pomimo wezwania Zamawiającego złożonego na piśmie,
  - d) w przypadku braku środków finansowych, czego Zamawiający nie mógł przewidzieć przy zawieraniu umowy. Zamawiający może odstąpić od umowy lub ograniczyć zakres rzeczowy,
  - e) w przypadku nie realizowania robót zgodnie z harmonogramem lub stwierdzenia, że jakość wykonanych robót nie odpowiada obowiązującym normom i warunkom technicznym wykonania i odbioru robót budowlanych.
2. Wykonawcy przysługuje prawo odstąpienia od umowy w szczególności jeżeli:
  - a) Zamawiający odmawia bez uzasadnionej przyczyny przystąpienia do czynności związanych z odbiorem robót,
  - b) Zamawiający zawiadomi Wykonawcę, iż wobec zaistnienia uprzednio nie przewidzianych okoliczności nie będzie mógł spełnić swoich zobowiązań umownych wobec Wykonawcy.
3. Odstąpienie od umowy powinno nastąpić w formie pisemnej pod rygorem nieważności takiego oświadczenia i powinno zawierać uzasadnienie.
4. W przypadkach określonych w ust. 1 i 2 Wykonawcy przysługuje wynagrodzenie za wykonane i odebrane części umowy do dnia, w którym powziął wiadomość o odstąpieniu od umowy. Wykonawca nie będzie zgłaszać roszczeń z tytułu niewykonanej części umowy oraz nie będzie zgłaszał roszczeń z tytułu utraconego ewentualnie zysku.
5. W przypadku odstąpienia od umowy Wykonawcę oraz Zamawiającego obciążają następujące obowiązki szczegółowe:
  - a) w terminie 7 dni od daty odstąpienia od umowy Wykonawca przy udziale Zamawiającego sporządzi szczegółowy protokół inwentaryzacji robót w toku według stanu na dzień od odstąpienia,
  - b) Wykonawca zabezpieczy przerwane roboty w zakresie obustronnie uzgodnionym na koszt tej strony, która spowodowała odstąpienie od umowy,
  - c) Wykonawca niezwłocznie, a najpóźniej w terminie 30 dni usunie z terenu budowy urządzenie zaplecza przez niego dostarczone, na koszt strony, która spowodowała odstąpienie od umowy,
  - d) w przypadku gdy Wykonawca odmawia sporządzenia inwentaryzacji robót w toku i rozliczenia robót Zamawiający wykona jednostronnie rozliczenie i inwentaryzację, która przekaze do wiadomości Wykonawcy robót.

#### **§ 16**

Zmiana postanowień zawartej umowy może nastąpić za zgodą obu stron wyrażoną na piśmie pod rygorem nieważności takiej zmiany.

#### **§ 17**

W przypadku rażącego naruszenia istotnych warunków umowy, w szczególności:

- 1) postanowień § 1 ust. 4 i § 8 przez Wykonawcę
- 2) postanowień § 6 i § 12 ust. 3 przez Zamawiającego

druga strona może rozwiązać umowę na mocy jednostronnego oświadczenia po uprzednim bezskutecznym wezwaniu drugiej strony do usunięcia naruszenia.

#### **§ 18**

1. W sprawach nie uregulowanych niniejszą umową stosuje się przepisy Kodeksu Cywilnego oraz przepisy Prawa budowlanego.
2. Wszelkie kwestie sporne, których strony nie są w stanie rozwiązać polubownie będą ostatecznie rozstrzygane zgodnie z zasadami arbitrażowymi w Sądzie Gospodarczym w Słupsku i prowadzone zgodnie z zasadami i regulacjami prawa polskiego.

#### **§ 19**

Umowę niniejszą sporządza się w 2 egzemplarzach po jednym dla każdej ze stron.

**Zamawiający**

**Wykonawca**