

Załącznik nr 3 do postępowania zakupowego nr 1/2024 z dnia 27.02.2024r.

UMOWA nr.....

zawarta w Brudni w dniu ..... roku pomiędzy

**Wspólnota Mieszkaniowa**

**Radojewice 42**

**88-101 Inowrocław 2, REGON: 3411545847**

reprezentowaną przez:

Renatę Gawrysiak – współwłaściciela,

Piotra Rydzkowskiego – współwłaściciela,

Ryszard Stek – współwłaściciela,

Urszula Stek – współwłaściciela,

Sylwia Kurtys – współwłaściciela, przedstawiciela ustawowego małoletniej Wiktorii Rajca

Rafał Szotkiewicz – współwłaściciela,

zwaną dalej „Zamawiającym” a

.....  
reprezentowanym przez ..... zwanym dalej „Wykonawcą”

o treści następującej:

### **§1 Przedmiot umowy**

1. Zgodnie z postępowaniem zakupowym nr 1/2024 przeprowadzonym w trybie zapytania ofertowego „Zamawiający” zleca a „Wykonawca” przyjmuje do wykonania inwestycje pn. .  
**Odrestaurowanie poszycia dachowego wraz zabezpieczeniem kominów w Pastorówce w Radojewicach.**
2. Przedmiotem zamówienia są roboty budowlane polegające na wymianie pokrycia dachowego na dachu kościoła pw. Św. Michała Archanioła w miejscowości Brudnia w Gminie Dąbrowa Biskupia”
3. Zakres zamówienia stanowi załącznik do zapytania ofertowego.
4. Przedmiot umowy należy wykonać zgodnie z:
  - 1) Dokumentacją i uzgodnieniami,

- 2) Warunkami wynikającymi z obowiązujących przepisów technicznych i prawa budowlanego,
  - 3) Wymaganiami wynikającymi z obowiązujących Polskich Norm i aprobat technicznych,
  - 4) Zasadami rzetelnej wiedzy technicznej.
5. Ewentualne roboty zamienne, które wystąpią podczas procesu realizacji zamówienia muszą zostać wykonane w ramach zaoferowanej ceny ryczałtowej oraz wymagają zgody Zamawiającego.
6. Przyjmuje się, że robotami zamiennymi są roboty ujęte w opisie przedmiotu zamówienia, przewidziane do wykonania wg odpowiedniej technologii i z konkretnych materiałów i urządzeń, lecz za zgodą Zamawiającego wykonane w innej technologii, z innych materiałów i przy zastosowaniu innych urządzeń.
7. Ewentualne roboty dodatkowe, które wystąpią podczas procesu realizacji zamówienia mogą być przedmiotem zmiany wartości umowy tj.:
- 1) Przez zamówienie dodatkowe należy rozumieć takie zamówienie, które nie zostało ujęte w opisie przedmiotu zamówienia określający przedmiot zamówienia podstawowego oraz objęte treścią postępowania zakupowego a jego wykonanie jest niezbędne do zapewnienia prawidłowości całego zamówienia, a Wykonawca nie był w stanie ich przewidzieć. Zakres wskazanych robót musi wynikać ze sporządzonego i zatwierdzonego protokołu konieczności wystąpienia robót, natomiast warunki udzielenia zamówienia muszą być równoważne do warunków zamówienia podstawowego.
  - 2) Ewentualne roboty, które nie zostały ujęte w opisie przedmiotu zamówienia związanym z niniejszym postępowaniem zakupowym, a są naturalną konsekwencją procesu budowlanego i w naturalny sposób z niego wynikają, uznaje się, że wykonawca robót dysponując opisem przedmiotu zamówienia powinien przewidzieć je jako konieczne do wykonania mimo, że opis przedmiotu zamówienia literalnie ich nie wymienia. De facto roboty te są ściśle związane z przedmiotem zamówienia. Wynika to z zawodowego charakteru wykonywanych przez wykonawcę robót budowlanych czynności i przypisanego do nich określonego poziomu wiedzy i doświadczenia zawodowego. Tego typu roboty muszą zostać zrealizowane w ramach zaoferowanej ceny ryczałtowej.
  - 3) Za roboty dodatkowe nie można uznać robót, które wynikają z wykonania większych ilości robót, gdyż w istocie to roboty, które stanowią przedmiot zamówienia. W interesie Wykonawcy leży własna ocena robót budowlanych przewidzianych do wykonania oraz uwzględnienie wszelkich innych okoliczności które mogą mieć wpływ na cenę. Takie roboty Wykonawca ma obowiązek wykonać w ramach oferowanej ceny ryczałtowej.
  - 4) Wszelkie ewentualne kosztorysy wykonywane w trakcie prowadzonych robót w przypadku wystąpienia ewentualnych robót zamiennych lub dodatkowych, których nie da się oszacować na etapie przygotowania oferty leżą po stronie Wykonawcy.
8. Przedmiot umowy winien być wykonany z materiałów oraz urządzeń dostarczonych przez Wykonawcę. Wykonawca dostarczy na teren budowy materiały oraz urządzenia, określone co do rodzaju, standardu i ilości w dokumentacji projektowej i umowie oraz ponosi za nie pełną odpowiedzialność.
9. Materiały dostarczone przez Wykonawcę, o których mowa powyżej, muszą być nieużywane i fabrycznie nowe oraz odpowiadać, co do jakości, wymogom dotyczącym wyrobów

dopuszczonych do obrotu i stosowania w budownictwie, a także wymaganiom jakościowym określonym w programie prac konserwatorskich.

10. Wykonawca zobowiązany jest:

- 1) posiadać i na każde żądanie Zamawiającego okazać, w stosunku do wskazanych materiałów dokumenty stwierdzające dopuszczenie materiału do obrotu i powszechnego stosowania,
- 2) do protokolarnego przejęcia przedmiotu umowy,
- 3) do utrzymywania terenu budowy zgodnie z zasadami BHP,
- 4) do zabezpieczenia i oznakowania na własny koszt terenu budowy zgodnie z obowiązującymi przepisami,
- 5) do uporządkowania terenu budowy po zakończeniu robót i przekazania go Zamawiającemu w terminie ustalonym na odbiór.

### **§2 Gwarancje**

1. Wykonawca udziela gwarancji na wykonane roboty stanowiące przedmiot niniejszej umowy ..... od daty bezusterkowego odbioru końcowego przedmiotu umowy.
2. Okres rękojmi za wady 24 miesiące od daty bezusterkowego odbioru końcowego przedmiotu umowy.

### **§3 Kierownictwo nad wykonaniem robót**

1. Wykonawca zapewni udział przy realizacji zamówienia osoby posiadającej uprawnienia, które posiadają kwalifikacje do kierowania pracami konserwatorskimi przy zabytkach wpisanych do rejestru albo na Listę Skarbów Dziedzictwa, zgodnie z art. 37a Ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t. j. Dz. U. z 2022r. poz. 840, z późn. zm.), to jest która ukończyła jednolite studia magisterskie w zakresie konserwacji i restauracji dzieł sztuki, oraz która po zaliczeniu szóstego semestru jednolitych studiów magisterskich, przez co najmniej 9 miesięcy brała udział w pracach konserwatorskich, pracach restauratorskich, prowadzonych przy zabytkach wpisanych do rejestru, na Listę Skarbów Dziedzictwa, inwentarza muzeum, będącego instytucją kultury lub zaliczanych do jednej z kategorii, o których mowa w art. 64 ust. 1 przywołanej ustawy w zakresie kierowania pracami konserwatorskimi lub restauratorskimi w zakresie konserwacji lub restauracji obiektów zabytkowych na podłożu drewnianym.
2. Zamawiający może zażądać zmiany osoby o której mowa w ust. 1 jeżeli uzna, że osoba ta nie wykonuje należycie swoich obowiązków. Wykonawca zobowiązany jest zmienić wskazaną osobę w terminie 5 dni od dnia przekazania żądania.
3. Zmiana osoby wskazanej w ust. 1 może nastąpić poprzez pisemne oświadczenie złożone drugiej stronie. Zmiana taka nie wymaga do swojej ważności formy aneksu do niniejszej umowy. Zmiana osoby wskazanej w ust. 1 odbywa się poprzez pisemne powiadomienie Zamawiającego, do którego dołącza się dokumenty potwierdzające określone w opisie zamówienia wymagania stawiane dla tej osoby.
4. Wykonawca wyznaczy osobę odpowiedzialną za kontakty z Zamawiającym, która będzie stale przebywała na budowie gdy będą prowadzone roboty.
5. Zamawiający wyznaczy osobę uprawnioną do wydawania Wykonawcy poleceń związanych z zapewnieniem prawidłowego oraz zgodnego z umową i programem prac konserwatorskich wykonania przedmiotu umowy.

#### §4 Terminy realizacji przedmiotu umowy

1. Strony ustalają następujące terminy realizacji zadania:
  - 1) termin przekazania przedmiotu umowy – w dniu podpisania umowy;
  - 2) termin rozpoczęcia robót – w dniu podpisania umowy;
  - 3) termin wykonania przedmiotu zamówienia – do 31.10.2024 r.;
  - 4) termin odbioru końcowego nastąpi w ciągu 7 dni od zgłoszenia przez Wykonawcę Zamawiającemu ukończenia prac.
2. Za termin wykonania przedmiotu zamówienia uważa się wykonanie wszelkich robót.
3. Jeżeli w toku czynności odbioru zostaną stwierdzone wady to Zamawiającemu przysługują następujące uprawnienia:
  - 1) jeżeli wady nie nadają się do usunięcia to:
    - a) jeżeli umożliwiają one użytkowanie przedmiotu umowy zgodnie z przeznaczeniem, Zamawiający może odebrać przedmiot odbioru i obniżyć odpowiednio wynagrodzenie Wykonawcy,
    - b) jeżeli uniemożliwiają użytkowanie przedmiotu umowy zgodnie z przeznaczeniem, Zamawiający może odstąpić od umowy lub żądać wykonania przedmiotu umowy po raz drugi na koszt Wykonawcy,
  - 2) jeżeli wady nadają się do usunięcia to Zamawiający może:
    - a) odmówić odbioru do czasu usunięcia wad; w przypadku odmowy odbioru, Zamawiający określa w protokole powód nie odebrania robót i termin usunięcia wad lub
    - b) dokonać odbioru i wyznaczyć termin usunięcia wad zatrzymując odpowiednią do kosztów usunięcia wad część wynagrodzenia Wykonawcy tytułem kaucji gwarancyjnej.

#### §5 Wynagrodzenie Wykonawcy i warunki płatności

1. Za wykonanie przedmiotu umowy strony ustalają wynagrodzenie w wysokości: .....  
**zł brutto**, słownie: ..... zgodnie z ofertą cenową **Wykonawcy**, stanowiącą załącznik nr 1 do umowy. Wynagrodzenie to obejmuje zakres prac określony w opisie przedmiotu zamówienia zawartym w postępowaniu zakupowym.
2. Zapłata wynagrodzenia Wykonawcy Inwestycji nastąpi na podstawie dwóch faktur:
  - 1) faktura częściowa w wysokości 2% wartości zadania,
  - 2) faktura końcowa po zakończeniu zadaniaw terminie nie dłuższym niż 35 dni od dnia odbioru inwestycji przez Zamawiającego.
3. Zamawiający jest zobowiązany do zapłaty wynagrodzenia przelewem na rachunek bankowy Wykonawcy ..... w terminie 35 dni licząc od dnia doręczenia u Zamawiającego faktury.
4. Jeśli Wykonawca realizuje zamówienie przy udziale podwykonawców do faktury winien dołączyć oświadczenie Wykonawcy, że uregulował on swoje zobowiązania wobec wszystkich podwykonawców, przy których udziale wykonywał przedmiot umowy sporządzonych na dzień wystawienia faktury częściowej lub końcowej (w przypadku sporów przedłożenia dowodów potwierdzających zapłatę wymagalnego wynagrodzenia Podwykonawcom lub dalszym Podwykonawcom).
5. Wykonawca wystawi fakturę/rachunek zgodnie z poniższymi danymi:

Nabywca/Odbiorca:

**Wspólnota Mieszkaniowa, Radojewice 42, 88-101 Inowrocław 2, REGON: 3411545847**

6. Wynagrodzenie o którym mowa w ust. 1 nie ulega podwyższeniu z jakiegokolwiek tytułu i obejmuje wszystkie koszty poniesione przez Wykonawcę w celu zrealizowania przedmiotu umowy.

#### **§6 Podwykonawcy**

1. Wykonawca może powierzyć wykonanie części zamówienia Podwykonawcom pod warunkiem, że posiadają oni doświadczenie i kwalifikacje do ich wykonania w powierzonym im zakresie.
2. Jeżeli Wykonawca realizuje przedmiot umowy przy udziale podwykonawców, to mają zastosowanie następujące postanowienia:
  - 1) Podział wynagrodzenia dla poszczególnych podwykonawców będzie przedmiotem rozliczeń pomiędzy nimi a Wykonawcą,
  - 2) Za działania i zaniedbania podwykonawców, Wykonawca ponosi odpowiedzialność względem Zamawiającego jak za postępowanie własne.

#### **§7 Kary umowne**

1. Wykonawca zapłaci Zamawiającemu karę umowną:
  - 1) w przypadku odstąpienia od umowy przez Wykonawcę w wysokości 10 % wynagrodzenia brutto,
  - 2) w przypadku odstąpienia od umowy przez Zamawiającego z winy Wykonawcy w wysokości 10 % wynagrodzenia brutto,
  - 3) w przypadku zwłoki polegającej na niewykonaniu umowy w terminie o co najmniej 7 dni, liczonych od daty podpisania umowy, Zamawiający może odstąpić od umowy już w pierwszym dniu przekroczenia terminu i naliczyć karę umowną w wysokości 10 % wartości wynagrodzenia brutto,
  - 4) w przypadku nie skorzystania z uprawnienia wskazanego w pkt. 3 od pierwszego dnia przekroczenia terminu wykonania zamówienia Zamawiający nalicza karę umowną za każdy dzień zwłoki w wysokości 0,2 % wartości wynagrodzenia brutto do dnia całkowitego wykonania umowy bądź do dnia jej rozwiązania w wyniku przekroczenia terminu wykonania (kara w tej wysokości obowiązuje również w przypadku przekroczenia terminu usunięcia wad i usterek),
  - 5) w przypadku nieprzejęcia przedmiotu umowy w terminie wskazanym w §4 ust. 1 pkt. 1 z winy wykonawcy w wysokości 0,1% wartości wynagrodzenia brutto za każdy dzień opóźnienia,
  - 6) w przypadku nierozpoczęcia robót w terminie wskazanym w §4 ust. 1 pkt. 2 z winy wykonawcy w wysokości 0,1% wartości wynagrodzenia brutto za każdy dzień opóźnienia.
2. Kary umowne mogą polegać sumowaniu. Łączna wysokość kar umownych jaką mogą dochodzić strony wynosi 20% wartości brutto umowy.
3. Zamawiającemu przysługuje prawo potrącenia kar umownych z wynagrodzenia Wykonawcy.
4. Po odstąpieniu od umowy strony rozliczają dotychczasowo wykonane prace a Zamawiającemu przysługuje prawo potrącenia kary umownej z sumy przysługującej Wykonawcy z tytułu rozliczenia.

5. Zamawiający zapłaci Wykonawcy karę umowną w przypadku odstąpienia od umowy przez Zamawiającego z przyczyn, za które odpowiada Zamawiający w wysokości 10 % wynagrodzenia brutto wykonawcy.
6. W przypadku zaistnienia szkody, której wartość przekracza wysokość zastrzeżonej kary umownej Zamawiający uprawniony jest do dochodzenia odszkodowania uzupełniającego na zasadach ogólnych.

#### **§8 Odstąpienie od umowy**

1. Zamawiający ma prawo odstąpienia od umowy z przyczyn leżących po stronie Wykonawcy bez wyznaczania dodatkowego terminu w przypadku:
  - 1) zwłoki Wykonawcy w rozpoczęciu wykonywania robót o co najmniej 7 dni, liczonych od daty podpisania umowy,
  - 2) ujawnienia się wad nienadających się do usunięcia, uniemożliwiających właściwe użytkowanie przedmiotu umowy.
2. Zamawiający jest uprawniony do odstąpienia od umowy z przyczyn leżących po stronie Wykonawcy, po wyznaczeniu dodatkowego terminu, jeśli Wykonawca:
  - 1) zaprzestał wykonywania robót z przyczyn nie leżących po stronie Zamawiającego, za wyjątkiem przyczyn spowodowanych siłą wyższą, zaś przerwa ta trwa dłużej niż 30 dni;
  - 2) nie usunął istotnych wad przedmiotu umowy w terminie wyznaczonym w protokole odbioru;
  - 3) wykonuje przedmiot umowy niezgodnie z postanowieniami umowy lub w sposób wadliwy, niezgodnie ze sztuką budowlaną, używa materiałów i urządzeń nie posiadających dopuszczenia do stosowania lub nienależycie wykonuje swoje zobowiązania umowne, a także zalega bądź opóźnia się z zapłatą wynagrodzenia na rzecz podwykonawców.
3. Zamawiający ma prawo odstąpienia od umowy w przypadku wszczęcia postępowania układowego lub likwidacyjnego Wykonawcy.
4. W razie istotnej zmiany okoliczności powodującej, że wykonanie umowy nie leży w interesie publicznym, czego nie można było przewidzieć w chwili zawarcia umowy, Zamawiającemu przysługuje prawo odstąpienia od umowy w terminie 30 dni od dnia powzięcia wiadomości o tych okolicznościach.
5. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 – 4, Wykonawca może jedynie żądać wynagrodzenia należnego mu z tytułu wykonania części umowy.
6. W przypadku odstąpienia od umowy przez którąkolwiek ze stron, Wykonawca jest zobowiązany do:
  - 1) sporządzenia przy udziale Zamawiającego, protokołu inwentaryzacyjnego robót w toku, materiałów i urządzeń znajdujących się na terenie budowy według stanu na dzień odstąpienia, pod kontrolą upoważnionych przedstawicieli Zamawiającego.W przypadku, gdy Wykonawca nie sporządzi ww. protokołu, Zamawiający ma prawo zlecić jego wykonanie innemu podmiotowi na koszt Wykonawcy, a Wykonawca nie ma prawa kwestionować jego zapisów;

- 2) zabezpieczenia robót w toku, materiałów i urządzeń znajdujących się na terenie budowy, w zakresie uzgodnionym z Zamawiającym, na koszt tej strony, która spowodowała odstąpienie;
  - 3) pisemnego wezwania Zamawiającego do dokonania odbioru robót w toku, w wyznaczonym terminie.
7. W przypadku odstąpienia od umowy przez którąkolwiek ze stron Zamawiający jest zobowiązany do:
- 1) dokonania odbioru robót wykonanych i robót zabezpieczających,
  - 2) przejęcia terenu budowy,
  - 3) zapłaty wynagrodzenia za faktycznie wykonaną część umowy.
8. Odstąpienie od umowy wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności.
9. Strony zgodnie postanawiają, że w przypadku odstąpienia od umowy, w pełni zachowują moc jej postanowienia, co do robót zrealizowanych i odebranych przez Zamawiającego do dnia odstąpienia w tym do naliczania kar umownych na podstawie postanowień umowy.

### **§9 Zmiany umowy**

1. Zakazuje się istotnych zmian postanowień zawartej umowy w stosunku do treści oferty, z zastrzeżeniem ust. 2, ust. 3, ust. 4.
2. Dopuszcza się istotne zmiany postanowień zawartej umowy, w stosunku do treści oferty w przypadku wystąpienia przynajmniej jednego z poniższych powodów:
  - wystąpienia uzasadnionych zmian w zakresie i sposobie wykonania przedmiotu zamówienia;
  - wystąpienia uzasadnionych i adekwatnych przyczyn do zmian w zakresie i sposobie wykonania przedmiotu zamówienia wynikających z wprowadzonych zmian do wniosku o dofinansowanie inwestycji;
  - wystąpienia obiektywnych przyczyn niezależnych od Zamawiającego i Wykonawcy;
  - wystąpienia okoliczności będących wynikiem działania siły wyższej;
  - zmiany istotnych regulacji prawnych;
  - wystąpienia odmowy lub wydłużenia terminów wydania przez organy administracji lub inne podmioty wymaganych decyzji, zezwoleń, uzgodnień z przyczyn niezawinionych przez Wykonawcę;
  - wystąpienia przyczyn związanych z procedurami rozliczenia dofinansowania inwestycji ze środków Rządowego Programu Odbudowy Zabytków.
3. Dopuszcza się możliwość zmiany terminu realizacji umowy, w szczególności w sytuacjach wskazanych w ust. 2, w sytuacjach niezależnych od wykonawcy np. z powodu niesprzyjających warunków pogodowych, gdyby dalsza realizacja prac budowlanych mogła spowodować niekorzystne dla obiektu konsekwencje, w sytuacji przedłużających się procedur związanych z niezbędnymi pozwoleniami, w sytuacjach związanych z koniecznością wykonania robót dodatkowych lub zamiennych, które ze względu na zasady wiedzy technicznej i sztuki budowlanej wymagają dodatkowego czasu ponad termin wynikający z umowy, innych sytuacji uzasadnionych protokołem konieczności.
4. Wydłużenie terminu realizacji umowy na wniosek Wykonawcy będzie możliwe wyłącznie po uzyskaniu zgody Zamawiającego i będzie możliwe wyłącznie w sytuacji, gdy konieczność

wydłużenia tego terminu wynika z przyczyn obiektywnych oraz Zamawiający uzyska zgodę na wydłużenie terminu realizacji inwestycji od Prezesa Rady Ministrów w ramach Rządowego Programu Odbudowy Zabytków.

5. Zmiany umowy, o których mowa w ust. 2, ust. 3 i ust.4 nie mogą powodować zwiększenia wartości umowy.
6. Zmiany umowy, o których mowa w ust. 2, ust. 3, i ust. 4 wymagają zgody obydwu stron umowy i formy pisemnej pod rygorem nieważności.

#### **§10 Postanowienia końcowe**

1. Spory wynikające z wykonania niniejszej umowy rozstrzygane będą przez Sąd Powszechny właściwy dla siedziby Zamawiającego.
2. Strony mają obowiązek przed skierowaniem sprawy do Sądu przeprowadzić postępowanie negocjacyjne celem polubownego załatwienia sprawy.
3. Zmiany umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
4. W sprawach nie uregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego oraz ustawy Prawo Zamówień Publicznych.
5. Umowa została sporządzona w 3 egzemplarzach, z czego 2 egzemplarze przeznacza się dla Zamawiającego i 1 egzemplarz dla Wykonawcy.
6. Strony zobowiązane są do poddania ewentualnych sporów o roszczenia cywilnoprawne w sprawach, w których zawarcie ugody jest dopuszczalne, mediacjom lub innemu polubownemu rozwiązaniu sporu przed Sądem Polubownym przy Prokuraturii Generalnej Rzeczypospolitej Polskiej, wybranym mediatorem albo osobą prowadzącą inne polubowne rozwiązanie sporu.

ZAMAWIAJĄCY:

WYKONAWCA: