

UMOWA Nr

zawarta w dniu w Koszalinie

pomiędzy Gminą Miasto Koszalin ul. Rynek Staromiejski 6-7, 75-007 Koszalin NIP 6692385366 – Zarząd Budynków Mieszkalnych z siedzibą w Koszalinie ul. Połczyńska 24 , 75-815 Koszalin, reprezentowaną przez: Lucynę Sitarczyk - Dyrektora Zarządu Budynków Mieszkalnych działającego na podstawie Pełnomocnictwa Prezydenta Miasta Koszalina

zwaną dalej **Zamawiającym**,

a

..... z siedzibą w,
REGON, NIP....., reprezentowanym przez:

1.

zwany w dalszej części **Wykonawcą**,

Niniejsza umowa została zawarta w trybie art. 4 pkt. 8 ustawy z dnia 29 stycznia 2004 r. Prawo zamówień publicznych (Dz. U. z 2013 roku, poz. 907 z późn. zmianami) o następującej treści:

Przedmiot Umowy

§ 1

1. Przedmiotem Umowy, na podstawie przeprowadzonego w dniu postępowania, jest wykonanie następujących robót budowlanych: na placu budowy położonym w, przy ul., zwanym dalej Placem budowy.
2. Szczegółowy zakres robót budowlanych zawiera przedmiar rzeczowy robót, stanowiącym Załącznik nr 1 do Umowy.
3. **Wykonawca** wykona Przedmiot Umowy zgodnie z zasadami wiedzy technicznej, obowiązującymi przepisami, polskimi normami oraz odda Przedmiot Umowy **Zamawiającemu** w terminie wskazanym w Umowie.
4. W przypadku ograniczenia środków finansowych na realizację Przedmiotu Umowy z przyczyn od **Zamawiającego** niezależnych lub w razie zaniechania z innych przyczyn wykonania części robót budowlanych wskazanych w Umowie, wynagrodzenie określone w § 4 podlegać będzie odpowiednio obniżeniu.
5. Przedmiot Umowy może być przez **Zamawiającego** z przyczyn od niego niezależnych zmieniony.
6. **Zamawiający** przewiduje możliwość zmiany postanowień Umowy, w stosunku do treści oferty, na następujących warunkach:
 - 1) zmiany terminu wykonania Przedmiotu Umowy:
 - a) na skutek działania siły wyższej, za którą uważa się zdarzenia o charakterze nadzwyczajnym, występujące po zawarciu Umowy, których Strony nie były w stanie przewidzieć w dniu zawarcia Umowy i których zaistnienie lub skutki uniemożliwiają wykonanie Przedmiotu Umowy w terminie, umownym
 - 2) zmiany Kierownika budowy wskazanego przez Wykonawcę, na wniosek **Wykonawcy**.
7. Podstawą dokonania zmian wskazanych w ust. 4 i 6 a) jest protokół konieczności określający wystąpienie okoliczności uzasadniających zmianę terminu.
8. W przypadku wniosku **Wykonawcy**, o dokonanie zmiany Kierownika budowy, **Wykonawca** przedstawi dokumenty potwierdzające kwalifikacje wskazanej osoby, pozwalające na stwierdzenie spełnienia przez nią wymagań określonych przepisami prawa budowlanego.

Obowiązki Stron

§ 2

1. Do obowiązków **Zamawiającego** należy:
 - 1) wprowadzenie i protokolarne przekazanie **Wykonawcy** Placu budowy,
 - 2) odbiór Przedmiotu Umowy zgodnie z postanowieniami § 6.

- 3) terminowa zapłata wynagrodzenia określonego w § 4 Umowy.
- 2 Do obowiązków **Wykonawcy** należy:
- a) realizacja Przedmiotu Umowy zgodnie z przedmiarem rzeczowym robót, specyfikacją techniczną wykonania i odbioru robót budowlanych,
 - b) prowadzenie robót budowlanych przez osoby uprawnione zgodnie z zasadami wiedzy technicznej oraz obowiązującymi przepisami prawa,
 - c) zabezpieczenie Placu budowy oraz prowadzenie robót budowlanych zgodnie z przepisami BHP oraz ppoż.,
 - d) wykonanie i terminowe przekazanie **Zamawiającemu** Przedmiotu Umowy,
 - e) dostarczanie niezbędnych atestów, dotyczących realizowanego Przedmiotu Umowy,
 - f) zabezpieczenie instalacji i urządzeń na Placu budowy przed ich zniszczeniem lub uszkodzeniem w trakcie wykonywania przedmiot Umowy;
 - g) zapewnienie bezpiecznego korzystania z terenu przylegającego do Placu budowy;
 - h) dbanie o porządek na Placu budowy, o schludny wygląd na zewnątrz oraz utrzymywanie Placu budowy w stanie wolnym od przeszkód komunikacyjnych;
 - i) zapewnienie odpowiedniego porządku w związku z prowadzonym remontem, w szczególności poprzez wywóz gruzu i innych odpadów na wysypisko śmieci, na co Wykonawca przedstawi dowód zapłaty;
 - j) po zakończeniu i przekazaniu robót budowlanych uporządkowanie Placu budowy, jak również terenów sąsiadujących zajętych lub użytkowanych przez **Wykonawcę**,
 - k) kompletowanie w trakcie realizacji robót budowlanych wszelkiej dokumentacji zgodnie z przepisami Prawa budowlanego oraz przygotowanie do odbioru końcowego kompletu protokołów niezbędnych przy tym odbiorze,
 - l) usunięcie wszelkich wad i usterek stwierdzonych przez Inspektora Nadzoru w trakcie trwania robót budowlanych w okresie gwarancji lub rękojmi w uzgodnionym przez Strony terminie,
 - m) zapłata kosztów podłączenia i korzystania z wody i energii elektrycznej, w tym kosztów podłączenia liczników na te media, w czasie trwania Umowy.
3. **Wykonawca** oświadcza, że nie powierzy całości ani części robót podwykonawcom.
4. **Wykonawca** zobowiązany jest do wykonania robót z materiałów własnych posiadających dopuszczenie do obrotu i stosowania w budownictwie określonych w art. 10 ustawy Prawo budowlane.
5. Ryzyko materiałów wadliwych i wszelkie formalności związane z postępowaniem gwarancyjnym lub z tytułu rękojmi odnośnie zakupionych materiałów spoczywa na **Wykonawcy**.
6. **Wykonawca** oświadcza, że dysponuje odpowiednim zapleczem technicznym i osobowym oraz wiedzą, które gwarantują wykonanie umowy w wyznaczonym przez Zamawiającego terminie.

Terminy realizacji Przedmiotu Umowy

§3

1. Strony ustalają następujące terminy realizacji robót budowlanych:
- a. termin przekazania Placu budowy oraz wskazanie punktów poboru wody oraz energii elektrycznej do dnia.....,
 - b. termin rozpoczęcia robót budowlanych.....,
 - c. termin zakończenia robót.....
2. **Zamawiający** powołuje Inspektora Nadzoru w osobie:
3. Inspektor Nadzoru jest uprawniony do wydawania **Wykonawcy** poleceń związanych z jakością i ilością, robót budowlanych, które są niezbędne do prawidłowego wykonania Umowy.
4. Żaden odcinek robót nie może być zakryty lub w inny sposób uczyniony niedostępnym bez zgody inspektora nadzoru, Wykonawca każdorazowo zgłosi inspektorowi do odbioru roboty zanikowe lub ulegające zakryciu.
5. Przedstawicielem **Wykonawcy** na budowie będzie Kierownik budowy w osobie:

Wynagrodzenie

§ 4

1. Za należyte i terminowe wykonanie Przedmiotu Umowy, **Zamawiający** zapłaci **Wykonawcy** wynagrodzenie kosztorysowe w kwocie: złotych netto (słownie: złotych 00/100) plus podatek VAT w aktualnie obowiązującej stawki tj. złotych. Kwota wynagrodzenia: złotych brutto (słownie:złotych 00/100) określona jest w kosztorysie ofertowym Wykonawcy.

Zasady zapłaty wynagrodzenia

§ 5

1. Zapłata wynagrodzenia przez **Zamawiającego** na rzecz **Wykonawcy**, nastąpi na podstawie faktury VAT wystawionej przez **Wykonawcę**, po wykonaniu i odbiorze robót.
2. Zapłata wynagrodzenia nastąpi przelewem, na wskazany przez **Wykonawcę** rachunek bankowy, w terminie 30 dni od dnia doręczenia **Zamawiającemu** przez **Wykonawcę** prawidłowo wystawionej faktury VAT wraz z protokołem odbioru robót budowlanych.
3. Wykonawca wystawi fakturę na: Nabywca: Gmina Miasto Koszalin, ul. Rynek Staromiejski 6-7, 75-007 Koszalin, NIP: 6692385366, Odbiorca: Zarząd Budynków Mieszkalnych, ul. Połczyńska 24, 75-815 Koszalin
4. Miejsce dostarczenia faktury: Zarząd Budynków Mieszkalnych, ul. Połczyńska 24, 75-815 Koszalin.
5. **Wykonawca** doręczy **Zamawiającemu** faktury VAT w terminie 30 dni od dnia sporządzenia protokołu odbioru robót.

Odbiory robót

§ 6

1. Strony zgodnie postanawiają, że będą stosowane następujące rodzaje odbiorów robót budowlanych:
 - a) odbiory częściowe stanowiące podstawę do wystawiania faktur VAT (częściowych) za wykonanie danego rodzaju robót budowlanych,
 - b) odbiory robót budowlanych zanikających,
 - c) odbiór końcowy.
2. Strony zgodnie ustalają, że przedmiotem odbioru końcowego będzie Przedmiot Umowy.
3. Odbiory częściowe i robót zanikowych dokonywane będą w terminie siedmiu dni roboczych, licząc od dnia powiadomienia **Zamawiającego** przez **Wykonawcę** o tym odbiorze. Z czynności odbiorów sporządzone zostaną protokoły, które stanowić będą załączniki do faktur VAT.
4. **Wykonawca** zawiadomi **Zamawiającego** na piśmie o gotowości przeprowadzenia odbioru końcowego najpóźniej na trzy dni przed dniem zakończenia robót wskazanych w Umowie. Zawiadomienie **Wykonawca**łoży bezpośrednio w siedzibie **Zamawiającego**.
5. Podstawą do zgłoszenia przez **Wykonawcę** gotowości odbioru robót budowlanych jest ich faktyczne wykonanie, potwierdzone przez Inspektora Nadzoru.
6. **Zamawiający** dokona lub odmówi dokonania odbioru końcowego, w terminie nie przekraczającym czternastu dni roboczych od dnia zgłoszenia przez Wykonawcę gotowości odbioru końcowego.
7. Przed podpisaniem protokołu odbioru końcowego, **Wykonawca** prześle **Zamawiającemu** atesty dotyczące materiałów wbudowanych przy realizacji Przedmiotu Umowy oraz wszelkie wymagane opinie. Jeżeli **Wykonawca** odmówi przekazania któregokolwiek z wymienionych dokumentów, **Zamawiający**, będzie mógł odmówić podpisania protokołu odbioru końcowego.
8. **Zamawiający** może odmówić przyjęcia robót, gdy występują wady przedmiotu umowy utrudniające lub uniemożliwiające użytkowanie obiektu. Jeżeli wady nadają się do usunięcia, **Zamawiający** może odmówić odbioru do czasu usunięcia wad. Jeżeli wady nie nadają się do usunięcia i jeżeli wady uniemożliwiają użytkowanie zgodne z przeznaczeniem lub zgodne

- z odpowiednimi przepisami, Zamawiający może odstąpić od umowy w terminie 14 dni od ujawnienia tych wad lub żądać wykonania przedmiotu umowy po raz drugi.
9. Wykonawca nie może odmówić usunięcia wad stwierdzonych podczas odbioru robót lub ujawnionych w okresie gwarancji i rękojmi, bez względu na wysokość związanych z tym kosztów.
 10. Termin usunięcia wad lub usterek ujawnionych podczas odbioru wynosi 7 dni.
 11. W przypadku niedotrzymania terminu usunięcia wady zgodnie z ust. 10, Zamawiający zleci jej usunięcie innemu wykonawcy a kosztami obciąży w całości **Wykonawcę**.
 12. Dniem wykonania przez **Wykonawcę** Przedmiotu Umowy jest dzień dokonania przez Strony odbioru końcowego.

Roboty dodatkowe i zamienne

§ 7

1. Roboty dodatkowe i zamienne, nieobjęte przedmiarem rzeczowym robót, niezbędne do wykonania Przedmiotu Umowy, mogą zostać wykonane przez **Wykonawcę** na podstawie zawartego przez Strony, protokołu konieczności oraz aneksu do Umowy na żądanie Zamawiającego. Brak zawarcia aneksu skutkuje utratą roszczenia o zapłatę za jakiegokolwiek roboty dodatkowe lub zamienne.
2. Za wykonane roboty dodatkowe i zamienne, **Zamawiający** zapłaci **Wykonawcy** wynagrodzenie według stawek i narzutów przyjętych w jego kosztorysie ofertowym, tj.
 - a) stawka r-gzł/rg
 - b) kp do R,S%
 - c) kz do M %
 - d) zysk do R + Kp (R) + S + Kp (S).....%
- a. Ceny jednostkowe materiałów i sprzętu rozliczone zostaną według oferty.
- b. Ceny materiałów i sprzętu niewystępujące w ofercie, rozliczone zostaną według średnich cen wydawnictwa „SEKOCENBUD”. Jeżeli powyższe ceny nie zostały wskazane w wydawnictwie „SEKOCENBUD”, ceny materiałów i sprzętu zostaną rozliczone na podstawie cen zakupu (faktur VAT).
- c. Ceny jednostkowe podane w ofercie **Wykonawcy** nie ulegają zmianie w czasie obowiązywania Umowy.

Kary umowne

§ 8

1. **Zamawiający** zapłaci **Wykonawcy** kary umowne:
 - a) za zwłokę w przekazaniu **Wykonawcy** Placu budowy, w wysokości 0,1 % wynagrodzenia brutto, za każdy dzień,
 - b) za odstąpienie od Umowy, z przyczyn zawinionych przez **Zamawiającego** w wysokości 10 % wynagrodzenia brutto.
2. **Wykonawca** zapłaci **Zamawiającemu** kary umowne:
 - a) za opóźnienie w wykonaniu Przedmiotu Umowy w wysokości 0,1 % wynagrodzenia brutto, za każdy dzień,
 - b) za opóźnienie w usunięciu wad lub usterek, w ustalonym przez Strony terminie, w wysokości 0,1 % wynagrodzenia brutto, za każdy dzień.
 - c) za odstąpienie od Umowy, z przyczyn niezależnych od **Zamawiającego** w wysokości 10 % wynagrodzenia brutto.
 - d) za opóźnienie w doręczeniu **Zamawiającemu** faktury VAT – w kwocie 10,00 zł (dziesięć złotych) za każdy dzień opóźnienia.
3. **Zamawiający** zastrzega sobie prawo dochodzenia odszkodowania uzupełniającego w przypadku wystąpienia szkody przewyższającej wysokość należnych kar umownych do wysokości rzeczywiście poniesionej szkody.
4. **Zamawiający** zastrzega sobie prawo do potrącenia naliczonych kar umownych z faktur wystawionych przez Wykonawcę, na co **Wykonawca** wyraża zgodę.

Odstąpienie od Umowy

§ 9

1. **Zamawiający**, poza przypadkami wskazanymi w Kodeksie cywilnym, może odstąpić od Umowy, gdy:
 - a. zostanie ogłoszona upadłość **Wykonawcy**,
 - b. zostanie wydany nakaz zajęcia majątku **Wykonawcy**, w zakresie uniemożliwiającym wykonywanie Umowy,
 - c. **Wykonawca** nie rozpoczął robót budowlanych bez uzasadnionej przyczyny lub przerwał je i nie kontynuuje, pomimo pisemnego wezwania go przez **Zamawiającego** do ich rozpoczęcia lub kontynuacji,
 - d. **Wykonawca** z własnej winy przerwał roboty budowlane i przerwa ta trwa ponad 7 dni.
2. Oświadczenie woli o odstąpieniu od Umowy wymaga formy pisemnej, pod rygorem nieważności i może być złożone w terminie 3 miesięcy od dnia powzięcia informacji przez **Zamawiającego** o przyczynie odstąpienia.
3. W przypadku odstąpienia od Umowy, **Wykonawca** i **Zamawiający**, w szczególności dokonają następujących czynności:
 - a. w terminie 7 dni od daty odstąpienia od Umowy, **Wykonawca** przy udziale **Zamawiającego**, sporządzi szczegółowy protokół inwentaryzacji rozpoczętych robót budowlanych według stanu na dzień odstąpienia od Umowy,
 - b. **Wykonawca** zabezpieczy przerwane roboty budowlane w zakresie i terminie obustronnie uzgodnionym,
 - c. **Wykonawca** zawiadomi **Zamawiającego** o terminie dokonania odbioru robót budowlanych przerwanych oraz robót zabezpieczających,
 - d. **Zamawiający** dokona odbioru robót przerwanych oraz zapłaci **Wykonawcy** wynagrodzenie za wykonane do dnia odstąpienia od Umowy roboty budowlane, po potrąceniu należności z tytułu kar umownych i odszkodowania,
 - e. **Wykonawca** przekaze protokołem **Zamawiającemu**, Plac budowy w dniu odbioru robót budowlanych przerwanych oraz robót zabezpieczających, po sporządzeniu protokołu odbioru tych robót.

Rękojnia oraz gwarancja

§ 10

1. **Wykonawca** jest odpowiedzialny wobec **Zamawiającego** z tytułu rękojmi za wady fizyczne przez okres 24 miesięcy.
2. **Wykonawca** udziela **Zamawiającemu** gwarancji jakości wykonanych robót na okres 36 miesięcy
3. Odpowiedzialność Wykonawcy z tytułu rękojmi i gwarancji, rozpoczyna się od dnia podpisania przez Strony bezusterkowego końcowego protokołu odbioru robót budowlanych.
4. **Wykonawca** usunie na swój koszt i ryzyko wady i usterki stwierdzone w Przedmiocie Umowy w okresie rękojmi lub gwarancji, w terminach wyznaczonych przez **Zamawiającego**.
5. W przypadku, gdy **Wykonawca** nie zgłosi się w celu stwierdzenia wad i usterek w terminie nie dłuższym niż 7 dni od daty doręczenia powiadomienia o ich wystąpieniu albo nie usunie wad i usterek w terminie wskazanym przez **Zamawiającego**, **Zamawiający** dokona ich usunięcia na koszt **Wykonawcy**, przez zatrudnienie własnych specjalistów albo specjalistów strony trzeciej - bez utraty praw wynikających z rękojmi i gwarancji.
6. Reklamacje **Zamawiający** zgłaszać będzie na piśmie, niezwłocznie, nie później jednak do dnia upływu okresu rękojmi lub gwarancji.

Postanowienia końcowe

§ 11

1. Wszelkie spory, wynikające z Umowy, będą rozstrzygane przez sąd właściwy dla siedziby **Zamawiającego**.

2. Strony są zobowiązane do informowania się o wszelkich zmianach danych teleadresowych wymienionych w umowie. W przypadku braku zawiadomienia o zmianie danych pisma wysłane na dotychczasowe adresy uważa się skutecznie doręczone.
3. Zmiany Umowy wymagają formy pisemnej, pod rygorem nieważności.
4. W sprawach nieuregulowanych w Umowie, mają zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego, Prawa budowlanego wraz z przepisami wykonawczymi oraz inne obowiązujące w tym zakresie przepisy prawa.
5. Załączniki do Umowy stanowią jej integralną część.
6. Umowę sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, jeden dla Wykonawcy i dwa dla Zamawiającego.

WYKONAWCA

ZAMAWIAJĄCY

.....

.....

.....
Kontrasygnata Głównego Księgowego