

UMOWA - projekt

W dniupomędzy :

Radomską Spółdzielnią Mieszkaniową im. J. Grzeczmarowskiego z siedzibą : 26 – 600 Radom
ul. Zbrowskiego 104, zwaną dalej „Zamawiającym”,
reprezentowaną przez :

.....
.....

a

.....
.....

zwanym dalej „Wykonawcą”
reprezentowanym przez :

.....
.....

w rezultacie dokonania przez Zamawiającego wyboru oferty Wykonawcy w przetargu nieograniczonym została zawarta umowa o treści następującej :

§ 1.

1. **Zamawiający** zleca, a **Wykonawca** przyjmuje do wykonania zamówienie pod nazwą:

„Wymiana pokrycia dachu papą termozgrzewalną, remont kominów z dociepleniem i kolorystyką, wymiana obróbek blacharskich i orynnowania, malowanie ścian zewnętrznych poddasza i ogniomurów, wymiana instalacji odgromowej budynku mieszkalnego wielorodzinnego będącego w zasobach Radomskiej Spółdzielni Mieszkaniowej przy ul. gen. Wł. Andersa 3 w Radomiu.”

zgodnie ze złożoną ofertą zarejestrowaną pod nr dnia,kosztorysem ofertowym, na warunkach określonych w SIWZ i Specyfikacji Technicznej Wykonania i Odbioru Robót oraz w ofercie Wykonawcy.

2. Strony ustalają, że Informacja Bezpieczeństwa i Ochrony Zdrowia zostanie sporządzona przez Wykonawcę nie później niż w ciągu 14 dni licząc od daty zawarcia niniejszej umowy i zaakceptowana przez Zamawiającego.

§ 3.

1. Termin rozpoczęcia realizacji przedmiotu Umowy strony ustalają na dzień protokolarnego przekazania placu budowy. Przekazanie placu budowy nastąpi w terminie obustronnie uzgodnionym nie później jednak niż w ciągu 7 dni licząc od daty podpisania Umowy.

2. Termin zakończenia realizacji przedmiotu Umowy ustala się na dzień 30.11.2012r.

3. W przypadku udokumentowanych przestojuw w realizacji przedmiotu umowy, nie wynikających z winy Wykonawcy, strony dopuszczają zmianę terminu zakończenia realizacji przedmiotu Umowy o czas trwania przestoju.

§ 4.

1. Strony ustalają, że za wykonanie przedmiotu Umowy Zamawiający zapłaci Wykonawcy wynagrodzenie na podstawie ryczałtowych cen jednostkowych wyszczególnionych w Kosztorysie Ofertowym Wykonawcy oraz w oparciu o ilości faktycznie wykonanych i odebranych robót.
2. Wynagrodzenie wstępne ustalone na podstawie ryczałtowych cen jednostkowych i obmiaru określonego w Kosztorysie Ofertowym robót wynosi brutto w zł. słownie: w tym należny podatek VAT w wysokości%.
3. Strony postanawiają, że wszystkie roboty dodatkowe i zamienne, wykonywane będą przez Wykonawcę za zgodą Zamawiającego, wg stawek określonych w ofercie tj:
 - a) stawka roboczogodziny – zł:.....
 - b) narzut kosztów pośrednich –% od robocizny i sprzętu,
 - c) narzut kosztów zakupu –% od wartości materiałów,
 - d) zysk –% od robocizny+ koszty pośrednie od robocizny,+ sprzętu+ kosztów pośrednich od sprzętu,
 - e) koszty sprzętu według średnich stawek INTERCENBUD.
4. Wysokość innych stawek do wyceny robót dodatkowych i zamiennych, nie wymienionych w ust. 3), będą ustalane w drodze negocjacji między stronami umowy, do wysokości nie wyższych niż średnie ceny materiałów i sprzętu z okresu wykonania, publikowane w odpowiednich wydawnictwach z zachowaniem kolejności INTERCENBUD i inne.
5. W przypadku szczególnych zastosowań urządzeń lub materiałów do robót zamiennych lub dodatkowych, których ceny nie są publikowane w w/w katalogach, dopuszcza się przyjęcie do rozliczeń cen negocjowanych na podstawie informacji cenowych producentów lub dystrybutorów.

§ 5.

1. Strony postanawiają, że rozliczenie przedmiotu umowy odbywać się będzie fakturami częściowymi, za wykonane i odebrane elementy robót do kwoty nie przekraczającej 60% wartości umowy netto.
2. Wykonawca zobowiązuje się do wystawiania faktur w terminie do 21 dni licząc od daty potwierdzenia odbioru tych robót.
3. Zamawiający zobowiązuje się do zapłaty faktur częściowych w terminie do 30 dni licząc od daty złożenia faktury w siedzibie Zamawiającego wraz z kompletem dokumentów rozliczeniowych.
4. Rozliczenie końcowe przedmiotu Umowy nastąpi w ciągu 30 dni licząc od daty bezusterkowego odbioru przedmiotu Umowy, na podstawie faktury końcowej płatnej w terminie do 30 dni licząc od daty złożenia faktury w siedzibie Zamawiającego wraz z zatwierdzonymi kompletnymi dokumentami rozliczeniowymi.

§ 6.

1. Wykonawca ponosi odpowiedzialność za szkody wyrządzone mieniu Zamawiającego i lokatorom w okresie prowadzenia robót.
2. Wykonawca zobowiązuje się do :
 - wykonania na koszt własny wygradzenia strefy bezpieczeństwa,
 - wykonania i utrzymania na koszt własny zaplecza budowy,

- zawiadamiania zamawiającego o terminach robót zanikających lub ulegających zakryciu z wyprzedzeniem umożliwiającym sprawdzenie ich przez inspektora nadzoru, w razie niewypełnienia tego zobowiązania Wykonawca będzie musiał odkryć roboty, umożliwić ich zbadanie i przywrócić je do stanu pierwotnego, jeżeli nastąpiło to z jego winy,
 - w przypadku udostępnienia przez Zamawiającego punktów poboru energii i wody do celów budowy, do pokrycia ich kosztów w trakcie realizacji zadania inwestycyjnego wg. wskazań urządzeń pomiarowych, zamontowanych na koszt własny,
 - ponoszenie wszystkich innych kosztów związanych z próbami, badaniami przewidzianymi Prawem budowlanym, niezbędnych do prowadzenia, kontroli i odbioru robót budowlanych,
 - utrzymania terenu budowy w stanie wolnym od przeszkód komunikacyjnych oraz usuwania i składowania wszelkich urządzeń pomocniczych i zbędnych materiałów, odpadów oraz niepotrzebnych urządzeń prowizorycznych na koszt własny,
3. Wykonawca zobowiązuje się wykonać przedmiot Umowy z materiałów własnych zgodnie z ofertą.
 4. Na żądanie Zamawiającego, Wykonawca zobowiązany jest okazać świadectwa dopuszczenia ich do stosowania w budownictwie.
 5. Wykonawca zobowiązuje się do umożliwienia wstępu na teren budowy pracownikom organów nadzoru budowlanego, do których należy wykonanie zadań określonych ustawą Prawo budowlane oraz udostępni im informacje wymagane tą ustawą.
 6. Za pobraną energię elektryczną i wodę Zamawiający obciąży Wykonawcę fakturą VAT.
 7. W terminie 5 dni licząc od daty końcowego odbioru przedmiotu Umowy, Wykonawca zobowiązuje się do uprzątnięcia placu budowy.

§ 7.

1. Strony postanawiają, że wiążącą formą odszkodowania będą kary umowne.
2. Ustala się kary umowne w następujących przypadkach i wysokościach:
 - a) Zamawiający jest zobowiązany do zapłacenia Wykonawcy kar umownych za odstąpienie od Umowy przez Zamawiającego, z przyczyn za które ponosi on odpowiedzialność, w wysokości 5% wynagrodzenia umownego brutto określonego w § 4 ust.2,
 - b) Wykonawca zobowiązany jest do zapłacenia Zamawiającemu następujących kar umownych:
 - i) za zwłokę w wykonaniu przedmiotu Umowy, w wysokości 0,2% wynagrodzenia umownego brutto określonego w § 4. ust. 2, za każdy dzień zwłoki licząc od umownego terminu zakończenia realizacji przedmiotu umowy,
 - ii) za zwłokę w usunięciu wad stwierdzonych przy odbiorze końcowym przedmiotu Umowy lub wad powstałych w okresie rękojmi i gwarancji w wysokości 0,5% wynagrodzenia umownego brutto określonego w § 4. ust. 2, za każdy dzień zwłoki licząc od ustalonego obustronnie terminu na usunięcie wad, stwierdzonych przy odbiorze i w okresach rękojmi i gwarancji,
 - iii) za odstąpienie od Umowy przez Wykonawcę z przyczyn, za które odpowiedzialność ponosi Wykonawca, w wysokości 10% wynagrodzenia umownego brutto określonego w § 4. ust. 2.
3. W przypadku wystąpienia kar określonych w niniejszym paragrafie ust. 2 pkt. b), ich egzekwowanie nastąpi w pierwszej kolejności poprzez potrącenie z faktury wystawionej przez Wykonawcę za przedmiot umowy lub z zabezpieczenia należytego wykonania umowy znajdującej się w dyspozycji Zamawiającego.

§ 8

W przypadku zwłoki w zapłacie faktur Zamawiający zobowiązuje się do zapłaty odsetek ustawowych.

§ 9

Zamawiający zastrzega sobie prawo dochodzenia odszkodowania uzupełniającego wysokość kar umownych.

§ 10.

1. Zgłoszenie do odbioru końcowego przedmiotu Umowy Wykonawca dokonuje poprzez powiadomienie pisemne Zamawiającego.
2. Zamawiający wyznaczy termin i rozpoczęcie odbiór robót w ciągu 10 dni od daty zawiadomienia go o osiągnięciu gotowości do odbioru, zawiadamiając o tym Wykonawcę.
3. Zgłoszenie do odbioru przedmiotu Umowy równoznaczne jest z uporządkowaniem pomieszczeń i terenu na dzień odbioru i dokumentacji określonej w Specyfikacji Technicznej Warunków Wykonania i Odbioru Robót.

§ 11

Jeżeli w trakcie odbioru końcowego zostaną stwierdzone wady, Zamawiającemu przysługują następujące uprawnienia:

- a) jeżeli wady nadają się do usunięcia:
 - może odmówić dokonania odbioru do czasu usunięcia wad i ponownego zgłoszenia przez Wykonawcę,
 - może dokonać odbioru i wyznaczyć termin na usunięcie wad, jeżeli nie uniemożliwiają one użytkowanie obiektu lub pomieszczeń,
 - w przypadku nie usunięcia wad przez Wykonawcę w wyznaczonym terminie Zamawiający zleci usunięcie ich innemu Wykonawcy, a kosztami obciąży wykonawcę,
- b) jeżeli wady nie nadają się do usunięcia :
 - jeżeli umożliwiają użytkowanie przedmiotu Umowy zgodnie z przeznaczeniem, Zamawiający może obniżyć wynagrodzenie do 25% wartości robót za dany element posiadający wady,
 - jeżeli wady uniemożliwiają użytkowanie zgodnie z przeznaczeniem, Zamawiający może odstąpić od Umowy, obciążając Wykonawcę wszystkimi kosztami wynikającymi z tego tytułu lub żądać wykonania przedmiotu umowy po raz drugi.

§ 12.

1. Strony postanawiają, że z czynności odbioru końcowego przedmiotu umowy, spisany będzie protokół zawierający wszelkie ustalenia dokonane w toku odbioru, jak też terminy wyznaczone na usunięcie stwierdzonych przy odbiorze wad.
2. Wykonawca zobowiązany jest do zawiadomienia inspektora nadzoru o usunięciu wad wynikłych przy odbiorze końcowym oraz do żądania wyznaczenia terminu na odbiór zakwestionowanych uprzednio robót jako wadliwych.
3. Odbiór końcowy winien zakończyć się w ciągu 10 dni kalendarzowych licząc od daty rozpoczęcia czynności odbiorowych.
4. W okresach rękojmi i gwarancji, Zamawiający, przy udziale Wykonawcy przeprowadzać

będzie nie rzadziej niż raz w roku przeglądy gwarancyjne, z których sporządzone będą protokoły, zawierające stwierdzone wady lub ich brak.

5. Przeglądy gwarancyjne dokonane zostaną w szczególności :
 - a) przed upływem okresu rękojmi,
 - b) przed upływem okresu gwarancji ustalonym w umowie § 13 ust. 1 i określonym w bezusterkowym protokole odbioru przedmiotu umowy.
6. W przypadku stwierdzenia wad w trakcie przeglądów gwarancyjnych, Wykonawca nie może odmówić podpisania protokołu bez podania udokumentowanych przyczyn odmowy.
7. W przypadku odmowy podpisania protokołu z przeglądu gwarancyjnego bez pisemnego uzasadnienia, złożonego Zamawiającemu w ciągu 5 dni licząc od daty sporządzenia protokołu, Zamawiający może jednostronnie uznać bezsporność wykazanych wad.
8. Po protokolarnym stwierdzeniu usunięcia wad wynikłych przy odbiorze końcowym oraz w okresie gwarancji i rękojmi, rozpoczynają bieg terminy na zwrot zabezpieczenia wykonania Umowy, o którym mowa w § 16.

§ 13.

1. Na przedmiot umowy określony w § 1, Wykonawca udziela Zamawiającemumiesiące gwarancji licząc od daty bezusterkowego odbioru końcowego przedmiotu umowy oraz zobowiązuje się do usuwania wad powstałych w okresie gwarancji na własny koszt w terminie ustalonym z Zamawiającym.
2. Wady mogące powodować zagrożenie uszkodzenia budynku przy ulicy Andersa 3 Wykonawca zobowiązany jest usunąć niezwłocznie.
3. Jeżeli Wykonawca nie usunie wady w terminie wskazanym w ust. 1 lub 2, Zamawiający ma prawo polecić usunięcie takiej wady osobie trzeciej na koszt Wykonawcy.
4. Koszty o których mowa w ust.3 Zamawiający może pokryć w całości lub w części z przeznaczonego na ten cel zabezpieczenia należytego wykonania umowy.
5. Najpóźniej w dniu odbioru końcowego przedmiotu umowy Wykonawca wyda Zamawiającemu oświadczenie w zakresie wykonania dzieła budowlanego zgodnie ze sztuką budowlaną, wolnego od wad i udzielenia ochrony gwarancyjnej na warunkach niniejszej umowy.
6. Do gwarancji udzielonej przez Wykonawcę, w sprawach nie uregulowanych w umowie odpowiednie zastosowanie mają przepisy Kodeksu cywilnego o gwarancji jakości przy sprzedaży.
7. Niezależnie od uprawnień z tytułu gwarancji Zamawiającemu przysługują uprawnienia z tytułu rękojmi na zasadach określonych w Kodeksie cywilnym.

§ 14.

1. Strony postanawiają, że oprócz wypadków wymienionych w treści tytułu XV Kodeksu Cywilnego, Zamawiający może odstąpić od umowy w następujących przypadkach:
 - Wykonawca w ciągu 7 dni od daty przekazania placu budowy nie rozpoczął robót bez uzasadnionych przyczyn oraz nie kontynuuje ich mimo wezwania Zamawiającego złożonego na piśmie,
 - Wykonawca przerwał realizację robót bez uzasadnionej przyczyny na okres dłuższy niż 7 dni,
 - Wykonawca nienależycie wykonuje swoje obowiązki umowne,
2. Odstąpienie od umowy wymaga formy pisemnej wraz z podaniem uzasadnienia.
3. Wykonawca ma prawo do żądania przedłużenia terminu umownego, jeżeli niedotrzymanie pierwotnego terminu stanowi konsekwencję:

- okoliczności, których nie można było przewidzieć,
- wprowadzenia robót dodatkowych, które ze względu na technologię wykonania w znacznym stopniu wpływają na terminową realizację przedmiotu umowy,
- z powodu siły wyższej.

§ 15.

1. Strony ustalają, że w przypadku odstąpienia od Umowy, Wykonawca przy udziale Zamawiającego, w terminie 7 dni od daty odstąpienia od Umowy, sporządzi protokół inwentaryzacji robót w toku na dzień odstąpienia, oraz zabezpieczy wykonane roboty w zakresie uzgodnionym na koszt strony, która spowodowała odstąpienie od Umowy.
2. Wykonawca zgłosi do dokonania przez Zamawiającego odbioru przerwanych robót oraz robót zabezpieczających, jeżeli odstąpienie od umowy nastąpiło z przyczyn, za które Wykonawca nie odpowiada.
3. Wykonawca udzieli gwarancji na roboty wykonane do dnia odstąpienia. W takim przypadku postanowienia § 13 umowy stosuje się odpowiednio.
4. W przypadku odstąpienia od umowy Wykonawca niezwłocznie, a najpóźniej w terminie 7 dni, usunie z terenu budowy urządzenia zaplecza przez niego dostarczone lub urządzone.
5. Zamawiający w razie odstąpienia od umowy z przyczyn, za które Wykonawca nie odpowiada, obowiązany jest do dokonania odbioru robót przerwanych oraz zapłaty wynagrodzenia za roboty, które zostały wykonane do dnia odstąpienia.

§ 16.

Strony ustalają zabezpieczenie należytego wykonania umowy w wysokości 10% wartości wynagrodzenia umownego brutto określonego w § 4 ust. 2 niniejszej umowy tj. w wysokości.....zł. (słownie złotych), wniesione w dniu podpisania umowy.

UWAGA: Zapisy umowy zostaną dostosowane do formy wniesionego zabezpieczenia należytego wykonania umowy.

§ 17.

1. Zobowiązuje się Wykonawcę do ustanowienia samodzielnej funkcji technicznej zgodnie z art.12 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku Prawa budowlanego i powołania na stanowisko kierownika budowy Pana.....upr.bud....., członek.....
2. Funkcję inspektorów nadzoru ze strony Zamawiającego pełnić będą :
 - a) branża budowlana
 - b) branża elektryczna

§ 18.

Strony postanawiają, że wszelkie zmiany i uzupełnienia niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności takiej zmiany.

§ 19.

1. W razie powstania sporu, na tle wykonywania niniejszej umowy o wykonanie robót w sprawie

zamówienia Wykonawca zobowiązany jest przede wszystkim do wyczerpania drogi postępowania reklamacyjnego.

2. Reklamacje wykonuje się poprzez skierowanie konkretnego roszczenia do Zamawiającego.
3. Zamawiający ma obowiązek pisemnego ustosunkowania się do zgłoszonego przez Wykonawcę roszczenia w terminie 21 dni od daty zgłoszenia roszczenia.

§ 20.

Sądem właściwym w sprawach sporów mogących wyniknąć z niniejszej umowy jest Sąd właściwy miejscowo ze względu na siedzibę Zamawiającego.

§ 21.

W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego.

§ 22.

Integralną częścią niniejszej umowy jest:

- a) oferta,
- b) Specyfikacja Istotnych Warunków Zamówienia z załącznikami.

§ 23.

Umowę niniejszą sporządzono w 2 – ech jednobrzmiących egzemplarzach, 1 egzemplarz dla **Zamawiającego** 1 egzemplarz dla **Wykonawcy**.

ZAMAWIAJĄCY

WYKONAWCA