UMOWA Nr ...../2016 (wzór)

Zawarta w dniu.....**2016 r.** w Żyrardowie pomiędzy: **Przedsiębiorstwem Gospodarki Mieszkaniowej Żyrardów Spółka z o.o.**, mające siedzibę w Żyrardowie przy ul. Armii Krajowej 5, NIP: 838-000-04-17, REGON: 750087960, wpisanym do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla M. St. Warszawy XIV Wydział Gospodarczy pod nr KRS: 0000100226, Kapitał Zakładowy: 7.002.000 PLN, zwanym dalej **„Zamawiającym",** działającym w imieniu Miasta Żyrardów, Pl. Jana Pawła II nr1

reprezentowanym przez:
1. .....
2. .....
a

..... .

zwanym dalej **„Wykonawcą"**

W rezultacie dokonania przez **Zamawiającego** wyboru oferty Wykonawcy złożonej w postępowaniu o udzielenie zamówienia publicznego, prowadzonego w trybie zapytania ofertowego w związku z art. 4 pkt 8 ustawy z dnia 29 stycznia 2004 r. Prawo zamówień publicznych (tekst jednolity Dz. U. z 2015r poz. 2164) została zawarta niniejsza Umowa, zwana dalej **"Umową"** o następującej treści:

§ 1

1. Zamawiający zleca a Wykonawca przyjmuje do wykonania remont lokalu mieszkalnego nr 23 w budynku przy ul. Kościuszki 29 w Żyrardowie.

§ 2

1. Zakres robót Wykonawcy obejmuje wykonanie robót budowlanych polegających na:
   -remoncie lokalu
   w zakresie określonym w przedmiarach robót.
2. Przedmiot umowy zostanie wykonany na warunkach i zakresie określonym w postanowieniach niniejszej umowy oraz w:
   a) Kosztorysie ofertowym,
   b) Ofercie wykonawcy wraz z załącznikami,

   - stanowiących integralne części niniejszej umowy.

3. Zamawiający dopuszcza możliwość wystąpienia w trakcie realizacji przedmiotu umowy konieczności wykonania robót zamiennych w stosunku do przewidzianych w przedmiarach oraz robót dodatkowych, 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 §2 .
4. Przewiduje się także możliwość ograniczenia zakresu rzeczowego przedmiotu umowy, w sytuacji gdy wykonanie danych robót będzie zbędne do prawidłowego, tj. zgodnego z zasadami wiedzy technicznej I obowiązującymi na dzień odbioru robót przepisami, wykonania przedmiotu umowy określonego w §2. Roboty takie nazywane są robotami zaniechanymi.

5. Zmiany, o których mowa wyżej muszą być każdorazowo zatwierdzone przez Zamawiającego.

§ 3

1. Termin przekazania placu budowy nastąpi w ciągu 7 dni od podpisania umowy.
2. Termin przekazania placu budowy może ulec zmianie na pisemny uzasadniony wniosek Wykonawcy Zaakceptowany przez Zamawiającego.

§ 4

Termin realizacji umowy od dnia ..... **r. do dnia .....**

§ 5

1. Zamawiający dopuszcza zmiany postanowień umowy oraz określa warunki zmian:
   a) zmianę terminu wykonania zamówienia w przypadku:
   -okoliczności, których nie można było przewidzieć (roboty dodatkowe, awaryjne, zamienne itp.),
   – działania siły wyższej uniemożliwiającej wykonanie Umowy w określonym pierwotnie terminie (przez siłę wyższą należy rozumieć okoliczności, które powstały po zawarciu Umowy, których żadna ze stron nie mogła przewidzieć).
   -niesprzyjających warunków atmosferycznych odbiegających od typowych udokumentowanych notatką (silne wiatry, opady deszczu lub gradu, uniemożliwiające realizację robót).
   zmiana terminu wykonania zamówienia może nastąpić wyłącznie o ilość dni zatwierdzonych przez zamawiającego.
   b) zmianę kierownika budowy z ramienia Wykonawcy:
   -zaistniałą z przyczyn losowych, pod warunkiem złożenia przez wymaganych dokumentów (uprawnień).
   -jeżeli Zamawiający uzna, że kierownik budowy nie wykonuje swoich obowiązków w sposób należyty.
   c) zmianę inspektora nadzoru inwestorskiego zaistniałą z przyczyn losowych. Zaistnienie powyższych okoliczności musi być udokumentowane stosowną notatką zatwierdzoną przez Wykonawcę i Zamawiającego przed upływem terminu zakończenia robót.
   d) zmniejszenie ilości robót objętych umową, zaniechanie wykonania wskazanych przez Zamawiającego robót, wykonanie robót zamiennych, dodatkowych jeżeli jest to niezbędne do prawidłowego wykonania umowy.
   f) innych zmian umowy z tym związanych ze zmianą powszechnie obowiązujących przepisów prawa, w zakresie mającym wpływ na realizację przedmiotu umowy.
2. O konieczności wprowadzenia zmian do umowy, o których mowa w ust. 1 Zamawiający zobowiązany jest poinformować Wykonawcę na piśmie.
3. Zamawiający zastrzega sobie prawo rozwiązania umowy w przypadku stwierdzenia nienależytego wykonywania zamówienia w trakcie prowadzenia robót lub wystąpienia naruszenia przepisów w tym ogólnobudowlanych, w tym przypadku stosuje się postanowienia §20 ust 3.

§ 6

1. Inspektorem nadzoru inwestorskiego będzie .....
2. Inspektor jest członkiem Polskiej Izby Inżynierów Budownictwa zarejestrowanym pod .....

§ 7

1. Kierownikiem budowy z ramienia Wykonawcy będzie .....
2. Kierownik jest członkiem Polskiej Izby Inżynierów Budownictwa zarejestrowanym pod nr .....

§ 8

1. Wykonawca zobowiązuje się do wykonania całego zakresu robót siłami własnymi.
2. W przypadku braku informacji lub braku zgody na zatrudnienie podwykonawców Wykonawca sam ponosi odpowiedzialność z tego tytułu.
3. Wykonawca, jeśli zatrudniał będzie podwykonawców, ponosi wobec Zamawiającego pełną odpowiedzialność za roboty, które wykonuje przy pomocy podwykonawców.

§ 9

1. Wykonawca zobowiązuje się wykonać przedmiot umowy z zachowaniem jak największej staranności, zgodnie z zasadami wiedzy technicznej oraz zachować wymagania obowiązujących przepisów technicznych, w szczególności ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane (t. j.: z dnia 08.03.2016r. Dz. U. z 2016r poz. 290 z późn. zm.) i przepisów wykonawczych wydanych na jej podstawie i zaleceń Miejskiego Konserwatora Zabytków.
2. Opisane w § 2 ust. 1 roboty obejmują wszelkie roboty, dostawy materiałów i usługi, oraz sprzęt, niezbędne do należytego oraz terminowego wykonania przedmiotu Umowy.
3. Wykonawca zobowiązany jest do umieszczenia w widocznym miejscu tablicy informacyjnej, w momencie faktycznego rozpoczęcia robót i zdjęcia jej w dniu odbioru robót.
4. Wszelkie materiały dostarczane przez Wykonawcę i wykorzystywane do realizacji przedmiotu Umowy muszą:
   a) spełniać wszelkie wymogi ustawy Prawo budowlane i innych przepisów związanych,
   b) być dopuszczone do obrotu i do powszechnego lub jednostkowego stosowania w budownictwie i na dowód tego posiadać odpowiednie dokumenty wymagane przez właściwe przepisy.
5. Na każde życzenie Zamawiającego Wykonawca obowiązany jest dostarczyć w stosunku do wskazanych materiałów dokumenty o których mowa powyżej, tj. certyfikat na znak bezpieczeństwa, deklarację zgodności z Polską Normą lub aprobatą techniczną.
6. Wykonawca ponosi całkowitą odpowiedzialność za realizację zamówienia oraz przyjmuje zobowiązania za ewentualne kary, mandaty wynikające z zaniedbań Wykonawcy
7. Wykonawca oświadcza, że jest ubezpieczony od odpowiedzialności cywilnej deliktowej na wypadek ewentualnych zniszczeń (szkody rzeczowe i majątkowe) oraz ewentualnych szkód na osobie w zakresie prowadzonej działalności na podstawie **polisy typ 1 .....**

§ 10

Strony ustaliły szacunkową wartość wynagrodzenia za cały przedmiot umowy zgodnie Formularzem Ofertowym:
w wysokości ..... zł brutto (słownie:..... .
na co składa się kwota netto w wysokości ..... zł (słownie: .....zł) i podatek VAT w wysokości 8 % tj. ..... zł (słownie:..... .

§11

1. Za wykonanie przedmiotu umowy Zamawiający zapłaci Wykonawcy wynagrodzenie kosztorysowe według cen jednostkowych ustalonych w kosztorysie ofertowym Wykonawcy oraz ilości faktycznie wykonanych robót ustalonych na podstawie obmiarów robót odebranych i potwierdzonych przez Inspektora Nadzoru.
2. Za roboty nie wykonane choć ujęte w kosztorysie ofertowym wynagrodzenie nie przysługuje.

3. Zamawiający może potrącać z wymagalnych faktur wystawionych przez Wykonawcę kwoty należnych kar umownych, przysługujących Zamawiającemu zgodnie z treścią niniejszej umowy.
4. Wykonawca oświadcza, że na etapie przygotowywania oferty zapoznał się z terenem budowy oraz wykorzystał wszelkie środki mające na celu ustalenie wynagrodzenia obejmującego roboty związane z wykonaniem przedmiotu umowy.
5. Wykonawca zapewnia, że ceny jednostkowe określone w kosztorysach ofertowych są stałe i niezmienne do końca realizacji przedmiotu Umowy i zostały właściwie oszacowane przez Wykonawcę. Wzrost cen rynkowych stosowanych materiałów, sprzętu, robocizny, opłat transportowych nie spowoduje wzrostu cen jednostkowych. Wykonawca oświadcza, że w cenach jednostkowych ujął wszelkie koszty, których poniesienie jest niezbędne do kompleksowego wykonania przedmiotu Umowy. Wykonawca oświadcza, że ryzyko, wynikające z danych, przyjętych do ustalania cen jednostkowych, obciąża w całości Wykonawcę i zostało uwzględnione przy ustaleniu wynagrodzenia.
6. Rozliczenie robót dodatkowych, których celowość zostanie potwierdzona protokołem konieczności zatwierdzonym przez Zamawiającego i Wspólnotę Mieszkaniową, zostaną wykonane o ile będą pozyskane dodatkowe środki na ich sfinansowanie.
7. Roboty dodatkowe i zamienne rozliczone będą wg cen jednostkowych lub w przypadku braku tych cen, kosztorysem szczegółowym sporządzonym w oparciu o następujące uwzględnione w ofercie składniki do kosztorysowania:
   Stawka robocizny – Rg ..... zł
   Koszty pośrednie – Kp ..... %
   Zysk do R i S i Kp. – Z ..... %
   Wszystkie ceny muszą być zaakceptowane przez Zamawiającego.
8. W przypadku wystąpienia robót nieprzewidzianych, a niezbędnych do zrealizowania przedmiotu umowy, nie ujętych w dokumentacji projektowej, w przedmiarze robót i kosztorysie ofertowym, sporządzony zostanie protokół konieczności oraz określona zostanie wartość tych robót.
   Protokół konieczności będzie podstawą do udzielenia zamówienia dodatkowego i sporządzenia umowy dodatkowej o ile będą pozyskane dodatkowe środki na ich sfinansowanie.

§ 12

Ryzyko utraty lub uszkodzenia wykonywanych robót obciąża Wykonawcę do momentu dokonania ich odbioru przez Zamawiającego.

§ 13

1. Wykonawca zgłasza Zamawiającemu gotowość do odbioru robót na piśmie (lub faksem lub emailem).
2. Zamawiający w terminie 4 dni roboczych od daty pisemnego zgłoszenia przez Wykonawcę robót do odbioru ustali termin ich odbioru.
3. Z czynności odbioru sporządza się protokół odbioru końcowego robót przy udziale, przedstawiciela PGM, Inspektora nadzoru, Kierownika budowy i Wykonawcy.
4. Jeżeli w toku czynności odbioru zostaną stwierdzone wady, to Zamawiającemu przysługują następujące uprawnienia:
   1) jeżeli wady nadają się do usunięcia, może odmówić odbioru przedmiotu umowy do czasu usunięcia wad albo dokona odbioru i wyznaczany termin na usuniecie wad
   2) jeżeli wady nie nadają się do usunięcia to:

a)jeżeli nie uniemożliwiają one użytkowania przedmiotu odbioru zgodnie z przeznaczeniem, Zamawiający może obniżyć odpowiednio wynagrodzenie,
b) jeżeli wady uniemożliwiają użytkowanie zgodnie z przeznaczeniem, Zamawiający może odstąpić od umowy lub żądać wykonania przedmiotu odbioru po raz drugi.

5. Wykonawca zobowiązany jest do zawiadomienia zamawiającego o usunięciu wad stwierdzonych przy odbiorze robót.
6. Przed upływem okresu gwarancji odbędzie się przegląd gwarancyjny przy udziale przedstawiciela, Inspektora nadzoru, Kierownika budowy, Wykonawcy, przedstawiciela PGM.

§ 14

1. Rozliczenie robót nastąpi po całkowitym wykonaniu robót jedną fakturą wystawioną na Przedsiębiorstwo Gospodarki Mieszkaniowej Żyrardów Sp z o.o. w Żyrardowie, NIP 838-000-04-17 .
2. Podstawą wystawienia faktury będzie sporządzony przez Wykonawcę i zatwierdzony przez Inspektora Nadzoru i Zmawiającego Protokół odbioru końcowego robót.

§ 15

1. Zamawiający dokona zapłaty wynagrodzenia na podstawie faktury wystawionej przez Wykonawcę oraz załączonych dokumentów rozliczeniowych, protokołu odbioru i po wykonaniu postanowień protokołu odbioru.
2. Należność uregulowana będzie w terminie jednego miesiąca od daty złożenia prawidłowo wystawionej faktury wraz z ww. dokumentami
3. Należność za wykonanie przedmiotu zamówienia przelana zostanie na konto Wykonawcy wskazane na fakturze.
4. Dla potrzeb wzajemnych rozliczeń Wykonawca oświadcza, że jest podatnikiem podatku od towarów i usług (VAT) zarejestrowanym w Urzędzie Skarbowym w ..... jest upoważniony do wystawiania faktur (VAT).

§ 16

1. Wykonawca zobowiązuje się w czasie wykonywania robót, o których mowa w § 2, zapewnić na terenie budowy w granicach przekazanych przez Zamawiającego należyty ład, porządek (będzie usuwał zbędne materiały, odpady i śmieci) przestrzegać przepisy BHP i ppoż.
2. Wykonawca zobowiązuje się do zachowania ciszy nocnej w godzinach od 22^{00} do 6^{00} podczas prowadzenia wszelkich robót związanych z realizacją zamówienia.
3. Wykonawca zobowiązuje się do urządzenia zaplecza budowy oraz transportu w sposób nie powodujący kolizji z codziennym funkcjonowaniem mieszkańców posesji.
4. Wykonawca zobowiązuje się do zabezpieczenia obiektu, w którym realizowane będą roboty przed ewentualnym zniszczeniem. W przypadku zaistnienia szkód zawinionych przez Wykonawcę zobowiązany jest on do pokrycia kosztów ich usunięcia, oraz będzie ponosić dodatkowo pełną odpowiedzialność za szkody i następstwa nieszczęśliwych wypadków osób trzecich, powstałe w związku z prowadzonymi robotami.
5. Wykonawca zobowiązuje się wykonać i utrzymać na swój koszt zaplecze budowy (w tym pobór wody i energii elektrycznej.
6. Po zakończeniu robót budowlanych i przed zawiadomieniem o gotowości do odbioru robót Wykonawca zobowiązany jest doprowadzić teren budowy oraz teren przyległy i pomieszczenia pomocnicze do należytego stanu i porządku.

§ 17

1. W razie niewykonania lub nienależytego wykonania przedmiotu Umowy Zamawiający może żądać od Wykonawcy zapłaty kar umownych w następujących przypadkach:
   1) z tytułu odstąpienia Wykonawcy od Umowy z przyczyn leżących po jego stronie lub niewykonania przedmiotu Umowy – w wysokości 10 % wynagrodzenia netto o którym mowa w § 10 Umowy.
   2) z tytułu opóźnienia w wykonaniu przedmiotu Umowy – w wysokości 0,2 % wynagrodzenia netto o którym mowa w § 10 Umowy za każdy dzień opóźnienia w stosunku do terminu określonego odpowiednio w § 4.
   3) z tytułu opóźnienia w przystąpienia do usuwania wad i usterek stwierdzonych przy odbiorze i w okresie rękojmi lub gwarancji – w wysokości 0,2 % wynagrodzenia netto o którym mowa w § 10 Umowy za każdy dzień opóźnienia w stosunku do terminu określonego przez Zamawiającego na usunięcie wad lub usterek.
   4) z tytułu opóźnienia w usunięciu wad i usterek stwierdzonych przy odbiorze i w okresie rękojmi lub gwarancji – w wysokości 0,2 % wynagrodzenia netto o którym mowa w
   § 10 Umowy za każdy dzień opóźnienia w stosunku do terminu określonego przez Zamawiającego na usunięcie wad lub usterek.
   5) za spowodowanie przerwy w realizacji robót z przyczyn zależnych od Wykonawcy w wysokości 0,05 % wynagrodzenia netto o którym mowa w § 10 Umowy za każdy dzień przerwy.
2. Wykonawcy przysługuje prawo naliczania kar umownych w następujących przypadkach:
   1) za opóźnienia w przekazaniu terenu budowy – w wysokości 0,2 % wynagrodzenia netto o którym mowa w § 10 Umowy za każdy dzień zwłoki.
   2) za w dokonaniu odbioru końcowego robót – w wysokości 0,2 % wynagrodzenia netto o którym mowa w § 10 Umowy za każdy dzień zwłoki.
3. W przypadku stwierdzenia usterek w okresie gwarancji, Wykonawca usunie je w okresie 3 dni od zgłoszenia. W przeciwnym wypadku Zamawiający sam usunie usterki a Wykonawcę obciąży poniesionymi kosztami.
4. W przypadku, gdy szkoda przewyższa wartość kary umownej Strony zastrzegają sobie prawo dochodzenie odszkodowania uzupełniającego, na zasadach ogólnych.

§ 18

1. Wykonawca udziela 24 m-cy gwarancji na wykonane roboty stanowiące przedmiot umowy, licząc od daty pozytywnego Odbioru przedmiotu umowy.
2. Zamawiającemu przysługują uprawnienia z tytułu rękojmi za wady fizyczne wykonanych robót na zasadach określonych w Kodeksie cywilnym, z tym że okres trwania rękojmi wynosi 24 miesiące licząc od daty Odbioru Robót.

§ 19

1. Oprócz przypadków określonych w Kodeksie Cywilnym stronom przysługuje prawo odstąpienia od Umowy w następujących przypadkach:

   1) **Zamawiającemu** przysługuje prawo odstąpienia od Umowy, w sytuacji gdy:

   a) zaistniała istotna zmiana okoliczności powodująca, że wykonanie Umowy nie leży w interesie publicznym, czego nie można było przewidzieć w chwili zawarcia Umowy (Zamawiający może odstąpić od Umowy w terminie 30 dni od powzięcia wiadomości o tych okolicznościach).

b) Wykonawca nie rozpoczął robót bez uzasadnionych przyczyn oraz nie kontynuuje ich pomimo wezwania Zamawiającego złożonego na piśmie, przez okres kolejnych 14 dni od daty dodatkowego wezwania,
c) Wykonawca bez uzasadnionych przyczyn przerwał realizację robót i przerwa ta trwa dłużej niż 30 dni lub bez uzasadnionych przyczyn pozostaje w zwłoce w stosunku do ustalonych w § 4a, 4b terminów o więcej niż 30 dni,
d) Wykonawca nie wykonuje robót zgodnie z Umową i obowiązującymi przepisami,
e) Został wydany nakaz zajęcia majątku Wykonawcy lub nastąpiło pogorszenie sytuacji finansowej Wykonawcy, uniemożliwiające prawidłowe wykonanie Umowy,
f) Wykonawca zawiadomi, iż na skutek zaistnienia nieprzewidzianych uprzednio okoliczności nie będzie mógł wywiązać się z Umowy.

2) **Wykonawcy** przysługuje prawo odstąpienia od Umowy w szczególności, gdy:

a) Zamawiający nie wywiązuje się z obowiązku zapłaty faktur przez okres dłuższy niż 30 dni licząc od terminu płatności określonego niniejszej Umowie, mimo wezwania i wyznaczenia dodatkowego 14 dniowego terminu na zapłatę, pod rygorem odstąpienia od Umowy,

2. Odstąpienie od Umowy powinno nastąpić w formie pisemnej pod rygorem nieważności takiego oświadczenia i powinno zawierać uzasadnienie.

3. W przypadku odstąpienia od Umowy Wykonawcę i Zamawiającego obciążają następujące obowiązki szczegółowe:
1) w terminie 7 dni od dnia odstąpienia od Umowy Wykonawca przy udziale Zamawiającego sporządzi szczegółowy protokół inwentaryzacji robót w toku według stanu na dzień odstąpienia,
2) Wykonawca zabezpieczy przerwane roboty w zakresie obustronnie uzgodnionym na koszt tej strony z przyczyn, której nastąpiło odstąpienie od Umowy,
3) Wykonawca sporządzi wykaz tych materiałów, które nie mogą być wykorzystane przez Wykonawcę do realizacji robót nie objętych niniejszą Umową, jeżeli odstąpienie od Umowy nastąpiło z przyczyn, leżących po stronie Zamawiającego,
4) Wykonawca zgłosi do dokonania przez Zamawiającego odbiór robót przerwanych oraz robót zabezpieczających, jeżeli odstąpienie od Umowy nastąpiło z przyczyn, za które Wykonawca nie odpowiada,
5) Wykonawca niezwłocznie, a najpóźniej w terminie 30 dni od dnia odstąpienia od Umowy usunie z terenu budowy urządzenie zaplecza przez niego dostarczone lub wzniesione,
6) Zamawiający w razie odstąpienia od Umowy z przyczyn, za które Wykonawca nie odpowiada, obowiązany jest do:
a) dokonania odbioru robót przerwanych oraz do zapłaty wynagrodzenia za roboty należycie wykonane, które zostały wykonane do dnia odstąpienia;

4. We wszystkich przypadkach odstąpienie od Umowy następuje ze skutkiem na dzień otrzymania oświadczenie woli o odstąpieniu od Umowy przez drugą Stronę.

5. Prawo do odstąpienia od umowy może być realizowane w terminie 3 miesięcy od daty zakończenia robót

§ 20

W sprawach nie uregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego, Prawo budowlane wraz z przepisami wykonawczymi oraz obowiązujące przepisy prawa dotyczące przedmiotu umowy.

§ 21

Ewentualne spory wynikłe na tle niniejszej umowy rozpatrywane będą przez sąd powszechny właściwy ze względu na siedzibę Zamawiającego.

§ 22

Zmiany postanowień niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

§ 23

Umowę sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, z których dwa otrzymuje Zamawiający, a jeden Wykonawca.

.....

Wykonawca

.....

Zamawiający