

Wieleń, dn.....

## Umowa - Projekt

zawarta w dniu ..... w Wieleniu pomiędzy **Administracją Budynków Komunalnych** reprezentowaną przez:

Dyrektora ABK- Angelikę Pietrzyńską

zwaną w dalszej części umowy „**Zamawiającym**,”

a firmą „.....” reprezentowaną przez:

.....

zwanym w dalszej części umowy „**Wykonawcą**”

została spisana umowa o następującej treści:

### § 1.

1.Podstawą zawarcia umowy jest wynik przetargu ofertowego na: „Podział mieszkania komunalnego na dwa mniejsze lokale – Kocień Wielki 17 – przygotowanie lokali do wynajmu”

2.Integralną częścią umowy jest:

2.1.oferta Wykonawcy.

### § 2.

-Przedmiotem umowy jest „Podział mieszkania komunalnego na dwa mniejsze lokale – Kocień Wielki 17 – przygotowanie lokali do wynajmu”

-

-Szczegółowe określenie przedmiotu umowy zawiera załącznik Nr 1 do umowy.

### § 3.

1.Zamawiający zleca, a Wykonawca przyjmuje do wykonania przedmiot umowy określony w § 2.

2.Wykonawca zobowiązuje się do wykonania przedmiotu umowy zgodnie z wytycznymi, przedmiarem robót, obowiązującymi przepisami i zasadami współczesnej wiedzy technicznej.

3.Wykonawca może podleczyć wykonanie części robót przedmiotu zamówienia podwykonawcom.

4.Wykonawca ponosi wobec Zamawiającego pełną odpowiedzialność za roboty, które będzie realizował przy pomocy podwykonawców.

### § 4.

1.Realizację przedmiotu umowy Wykonawca rozpocznie w dniu 18.07.2013 r. Zamawiający, nie później niż na 7 dni przed rozpoczęciem robót, przekaze Wykonawcy plac budowy. Powyższe czynności zostaną potwierdzone w formie protokołu przekazania placu budowy.

**2.Przedmiot umowy Wykonawca zrealizuje w terminie 40 dni kalendarzowych od dnia podpisania umowy.**

3.Przez zrealizowanie umowy należy rozumieć zakończenie wszelkich robót dekarских, budowlano-montażowych, porządkowych, wykonanie z wynikiem pozytywnym wszelkich niezbędnych prób, badań i sprawdzeń i następnie po wykonaniu tych robót zgłoszenie gotowości do dokonania odbioru.

4.Określenie terminu zakończenia robót w § 4 pkt. 2, nie ogranicza Wykonawcy przed możliwością wcześniejszego zakończenia robót.

### § 5.

1.Wykonawca ponosić będzie wszelkie koszty dodatkowe związane z realizacją przedmiotu umowy, w szczególności:

b/ koszty uzyskania niezbędnych badań, opinii i uzgodnień,

d/ opłaty za wywóz, składowanie i utylizację gruzu i odpadów,

e/ naprawy dróg zniszczonych w czasie trwania robót przez środki transportu i maszyny budowlane zatrudnione na budowie oraz pojazdy korzystające z objazdów,

f/ likwidacji skutków oddziaływania procesu budowlanego na otoczenie budowy,

- h/ ubezpieczenia,
- i/ zabezpieczenia placu budowy,
- k/ sporządzenia dokumentacji po wykonawczej- zawierające komplet dokumentów ( atesty, aprobaty, certyfikaty, deklaracje zgodności- na wszystkie użyte materiały i urządzenia; gwarancje i instrukcje; wszystkie wymagane próby i badania; świadectwa; oświadczenia wymagane obowiązującym prawem i przez Zamawiającego),
- l/ odszkodowania za zniszczenie zieleni,
- o/ wszelkie koszty konieczne do poniesienia celem terminowej i prawidłowej realizacji przedmiotu zamówienia.

**2.Wykonawca ubezpieczy budowę i roboty z tytułu szkód, które mogą zaistnieć w związku z określonymi zdarzeniami losowymi oraz od odpowiedzialności cywilnej. Wartość ubezpieczenia powinna wynosić 10 % wartości brutto zadania.**

**3.Ubezpieczeniu podlegają w szczególności:**

- 3.1.roboty oraz wszelkie mienie związane bezpośrednio z wykonywaniem przedmiotu umowy- przynajmniej od ognia, zalania i kradzieży,
  - 3.2.odpowiedzialność cywilna za szkody oraz następstwa nieszczęśliwych wypadków osób trzecich, powstałych w związku z wykonywaniem przedmiotu umowy.
- Potwierdzone kserokopie polis Wykonawca przekaze Zamawiającemu najpóźniej w dniu przekazania placu budowy.

## § 6.

1.Strony ustalają, że obowiązującą ich formą wynagrodzenia, zgodnie ze specyfikacją istotnych warunków zamówienia oraz wybraną ofertą Wykonawcy, będzie wynagrodzenie w formie **ceny kosztorysowej** na kwotę: ..... złotych brutto, (słownie zł.: .....).

2.Wynagrodzenie określone w ust. 1, odpowiada zakresowi robót przedstawionemu w przedmiarach robót i jest wynagrodzeniem kosztorysowym. Zawiera ono ponadto następujące koszty: wszelkich robót przygotowawczych, porządkowych, organizacji placu budowy i jego późniejszej likwidacji, wszelkie koszty utrzymania zaplecza budowy, koszty związane z odbiorami wykonanych robót, koszt wykonania dokumentacji powykonawczej oraz inne koszty wynikające z niniejszej umowy.

3.Strony ustalają, że podstawę do rozliczenia wykonanych robót stanowić będzie kosztorys po wykonawczy sporządzony przez Wykonawcę w sposób narastający na podstawie złożonej oferty oraz obmiarów wykonanych robót z uwzględnieniem cen czynników produkcji zawartych w ofercie, tj. ceny jednostkowe robót będą przyjmowane z kosztorysów ofertowych, a ilości wykonane w tym okresie z książki obmiaru. Jednak w ogólnym rozliczeniu (w odniesieniu do całości wykonanych robót) zmiana ustalonego w ust. 1 wynagrodzenia nastąpi jedynie w przypadku, gdy ilość faktycznie wykonanych robót będzie odbiegała od ilości przedstawione w przedmiarze robót – w takim przypadku wynagrodzenie określone w ust. 1 zostanie proporcjonalnie zmniejszone lub zwiększone przy zachowaniu cen jednostkowych, przedstawionych w kosztorysie ofertowym.

4.W przypadku wystąpienia robót innego rodzaju niż w przedmiarach robót (tzn. takich, których nie można rozliczyć zgodnie z ust. 3 niniejszego paragrafu), a koniecznych do wykonania przedmiotu zamówienia, roboty te rozliczane będą na podstawie kosztorysów powykonawczych przygotowanych przez Wykonawcę, a zatwierdzonych przez inspektora nadzoru inwestorskiego i Zamawiającego. Kosztorys te opracowane będą w oparciu o następujące założenia:

- a/ ceny czynników produkcji (R-g, M, S, Ko, Kz, Z) zostaną przyjęte z kosztorysów ofertowych złożonych przez Wykonawcę,
- b/ w przypadku, gdy nie będzie możliwe rozliczenie danej pozycji w oparciu o zapisy pkt. a/, brakujące ceny czynników produkcji zostaną przyjęte z zeszytów SEKOCENBUD (jako średnie),
- c/ podstawą do określenia nakładów rzeczowych będą normy zawarte w kosztorysach ofertowych, a w przypadku ich braku odpowiednie pozycje KNR-ów. W przypadku braku odpowiednich pozycji w KNR-ach, zastosowane zostaną KNNR-y, a następnie wycena indywidualna Wykonawcy, zatwierdzona przez Zamawiającego.

5.W przypadku, gdy do całkowitego wykonania przedmiotu zamówienia wystąpi konieczność wykonania robót dodatkowych, czyli robót nieprzewidzianych w ust. 2 niniejszego paragrafu, a koniecznych do wykonania przedmiotu zamówienia (tzn. takich robót, których nie dało się przewidzieć w chwili zawierania umowy), rozpoczęcie wykonywania tych robót może nastąpić jedynie na podstawie „protokołu konieczności”, potwierdzonego przez inspektora nadzoru inwestorskiego i Zamawiającego. Bez zatwierdzenia „protokołu konieczności” przez Zamawiającego Wykonawca nie może rozpocząć wykonywania robót dodatkowych.

6.Bez uprzedniej zgody Zamawiającego wykonywane mogą być jedynie prace niezbędne ze względu na bezpieczeństwo lub konieczność zapobieżenia awarii.

7.Nie przewiduje się możliwości wzrostu cen jednostkowych, jak również składników cenotwórczych podanych w kosztorysach ofertowych.

8. Koszty przyłączenia energii elektrycznej i wody na potrzeby prowadzenia robót, ubezpieczenia terenu robót, niezbędnych badań, pomiarów, koszty wywozu, składowanie i utylizacji gruzu i odpadów obciążają Wykonawcę.

#### § 7.

1. Rozliczenie Wykonawcy nastąpi na podstawie faktury, a płatność będzie zrealizowana w 4- transzach. Faktura zostanie wystawiona po bezusterkowym odbiorze przedmiotu umowy. Faktura musi być potwierdzona przez Inspektora Nadzoru.

2. **Należność wynikającą z faktury Zamawiający przeleje na konto Wykonawcy w terminie:**

- **1 transza płatna 14 dni po wystawieniu faktury,**

- **3 kolejne transze płatne w terminie do dnia 15 każdego kolejnego miesiąca.**

#### § 8.

1. Strony postanawiają, że przedmiotem odbioru końcowego będzie całość przedmiotu Umowy..

2. Po zakończeniu realizacji przedmiotu umowy Wykonawca zgłasza Inspektorowi nadzoru inwestorskiego gotowość do odbioru końcowego i przekazuje mu komplet dokumentów odbiorowych.

3. Inspektor nadzoru inwestorskiego po stwierdzeniu zakończenia robót i sprawdzeniu kompletności i prawidłowości dokumentów budowy- w terminie nie dłuższym niż 7 dni od daty zgłoszenia – zawiadamia Zamawiającego, że obiekt nadaje się do odbioru.

4. Zamawiający wyznaczy termin i rozpocznie odbiór w ciągu 7 dni od daty zawiadomienia przez Inspektora nadzoru inwestorskiego o gotowości obiektu do odbioru.

5. Jeżeli w toku czynności odbioru stwierdzone zostaną wady, to Zamawiającemu przysługują następujące uprawnienia:

a/ jeżeli wady nadają się do usunięcia, może odmówić odbioru do czasu usunięcia wad,

b/ jeżeli wady nie uniemożliwiają użytkowania to Zamawiający może obniżyć odpowiednio wynagrodzenie Wykonawcy,

c/ jeżeli wady uniemożliwiają użytkowanie, Zamawiający może od umowy odstąpić lub żądać wykonania przedmiotu umowy po raz drugi lub zlecić wykonanie innemu podmiotowi na koszt Wykonawcy.

6. Z czynności odbioru będzie spisany protokół zawierający wszelkie ustalenia dokonane w toku odbioru, w tym terminy wyznaczone na usunięcie stwierdzonych wad i usterek.

7. Zamawiający wyznacza ostateczny pogwarancyjny odbiór robót po upływie terminu gwarancji ustalonego w umowie.

#### § 9.

Wykonawca udziela Zamawiającemu gwarancji na wykonany przedmiot umowy na okres 36 miesięcy, licząc od daty końcowego, bezusterkowego odbioru robót.

#### § 10.

1. Zamawiający ustanawia Inspektora Nadzoru inwestorskiego w osobie Arkadiusza Foreckiego

2. Inspektor Nadzoru działa w imieniu i na rzecz Zamawiającego w zakresie wynikającym z przepisów ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo Budowlane (Dz. U. z 2003 r. nr 207 poz. 2016 z późn. zm.).

#### § 11.

1. Strony postanawiają, że w razie niewykonania lub nienależytego wykonania obowiązków określonych w umowie będą naliczane kary umowne.

2. Wykonawca zapłaci Zamawiającemu karę umowną:

1. za zwłokę w wykonaniu przedmiotu zamówienia - w wysokości 0,5 % wynagrodzenia Wykonawcy brutto, o którym mowa w § 6 ust. 1 za każdy dzień zwłoki,

2. za zwłokę w usunięciu wad stwierdzonych przy odbiorze lub w okresie gwarancji - w wysokości 1% wynagrodzenia Wykonawcy brutto o którym mowa w § 6 ust.1, za każdy dzień zwłoki licząc od dnia następującego po dniu wyznaczonym na usunięcie wad łącznie.

3. Każda ze stron zapłaci karę umowną za odstąpienie od umowy w wysokości 5% wartości umowy, jeżeli odstąpienie od umowy nastąpiło z jej winy. Odstąpienie od umowy powinno nastąpić w terminie 30 dni od powzięcia wiadomości o przyczynie umożliwiającej odstąpienie, w formie pisemnej pod rygorem nieważności takiego oświadczenia i powinno zawierać uzasadnienie.

4. Zamawiający zastrzega sobie prawo wytrącenia kar umownych z wynagrodzenia należnego

Wykonawcy za przedmiot umowy.

5. W przypadku odstąpienia od umowy Wykonawcę i Zamawiającego obowiązują następujące obowiązki:

1. w terminie 7 dni od daty 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 uzgodnionym na koszt strony, która odstąpiła od umowy,
  3. Wykonawca sporządzi wykaz tych materiałów, które nie mogą być wykorzystane przez Wykonawcę do realizacji innych robót nie objętych niniejszą umową, jeżeli odstąpienie od umowy nastąpiło z przyczyn niezależnych od niego,
  4. Wykonawca zgłosi do dokonania przez Zamawiającego odbioru robót przerwanych, oraz robót zabezpieczających, jeżeli odstąpienie od umowy nastąpiło z przyczyn za które Wykonawca nie odpowiada.
6. Zamawiającemu przysługuje prawo odstąpienia od umowy w przypadku:
1. wystąpienia istotnej zmiany okoliczności powodującej, że wykonanie umowy nie leży w interesie publicznym, czego nie można było przewidzieć w dniu zawarcia umowy,
  2. ogłoszenia upadłości Wykonawcy,
  3. zajęcia majątku Wykonawcy,
  4. Wykonawca nie rozpoczął robót bez uzasadnionej przyczyny,
  5. Wykonawca przerwał realizację robót i przerwa trwa dłużej niż 14 dni.
7. Wykonawcy przysługuje prawo odstąpienia od umowy gdy:
1. Zamawiający jest w opóźnieniu w realizacji faktur za okres dłuższy niż 1 miesiąc,
  2. Zamawiający odmawia bezzasadnie odbioru robót przez okres dłuższy niż 14 dni.
8. Wykonawca ma prawo naliczać odsetki w wysokości ustalonej ustawowo, w razie nieterminowej zapłaty faktury przez Zamawiającego.

## § 12.

1. Jako zabezpieczenie należytego wykonania umowy ustala się 10% wartości umowy brutto.
2. Wykonawca wniósł wymagane ZNWU w formie gwarancji ubezpieczeniowej
3. Strony postanawiają, że 70% wniesionego zabezpieczenia w postaci gwarancji ubezpieczeniowej przeznaczają się jako gwarancję zgodnego z umową wykonania robót, a pozostałe 30% w postaci gwarancji ubezpieczeniowej zabezpieczenia stanowić będzie zabezpieczenie roszczeń z tytułu gwarancji.
4. Zabezpieczenie należytego wykonania umowy zwrócone zostanie w II etapach:
  - a/ w I etapie - 70% jego wartości w terminie do 30 dni po końcowym bezusterkowym odbiorze przedmiotu umowy,
  - b/ w II etapie - 30% jego wartości w terminie do 15 dni po upływie okresu gwarancji i bezusterkowym przeglądzie.

## § 13.

1. Zmiana postanowień umowy wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności. Nie dopuszcza się możliwości wprowadzania zmian do zawartej umowy, oraz wprowadzania nowych postanowień, niekorzystnych dla Zamawiającego, jeżeli przy ich uwzględnieniu należałoby zmienić treść oferty, na podstawie której dokonano wyboru Wykonawcy, chyba że konieczność wprowadzenia takich zmian wynika z okoliczności, których nie można było przewidzieć w chwili zawierania umowy.
2. W sprawach nieuregulowanych umową zastosowanie mają przepisy Kodeksu Cywilnego oraz Prawa Zamówień Publicznych. Właściwym do rozpatrzenia sporów wynikłych na tle realizacji umowy jest sąd właściwy dla siedziby Zamawiającego.

## § 14.

Wykaz załączników do umowy:

- Załącznik Nr 1 – przedmiar robót.
- Załącznik Nr 2 - formularz „Oferta” Wykonawcy – wraz z zaświadczeniami i referencjami.

**§ 15.**

Umowę niniejszą sporządzono w 3 egzemplarzach, z tym że dwa egzemplarze otrzymuje Zamawiający, a jeden egzemplarz otrzymuje Wykonawca.

**ZAMAWIAJĄCY:**

**WYKONAWCA:**

.....

.....