

UMOWA NR – wzór umowy

zawarta w dniu

pomiedzy:

Czeladzkim Towarzystwem Budownictwa Społecznego, Spółką z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Czeladzi przy ul. Wojkowickiej 2, 41-250 Czeladź, o kapitale zakładowym 3 091 200,00 zł, której nadany został numer NIP 6252382671 oraz numer REGON 241039136 i którego jednoosobowy zarząd stanowi **Paweł Wojtusiak** reprezentowanym przez Prezesa Zarządu – **mgr Paweł Wojtusiak** zwanym dalej „Zamawiającym”

A

.....
zwanym dalej **Wykonawcą** została zawarta umowa o następującej treści:

§ 1

1. Wykonawca zobowiązuje się wykonać prace budowlane polegające na wykonaniu remontu mieszkania przy ulicy Warszawskiej 10 lokal nr 10 zgodnie z ofertą Wykonawcy stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej umowy.
2. Wymagania związane z przedmiotem umowy precyzują:
 - Przedmiar robót
 - Dokumentacja projektowa

§ 2

1. Termin rozpoczęcia robót stanowiących przedmiot umowy ustala się oda termin zakończenia do ...
.....

§ 3

1. Wykonawca zobowiązuje się zrealizować przedmiot niniejszej umowy z należytą starannością, zgodnie z zasadami wiedzy technicznej, postanowieniami umownymi i obowiązującymi przepisami, w szczególności przepisami prawa budowlanego, BHP, przeciwpożarowymi i o ochronie środowiska
2. Wykonawca oświadcza, że zatrudnia wykwalifikowanych pracowników, posiadających wymagane prawem uprawnienia.
3. Strony zgodnie ustalają, iż Wykonawca nie może powierzyć wykonania umowy podmiotowi trzeciemu (podwykonawcy) bez uprzedniej pisemnej zgody Zamawiającego.
4. Wykonawca ponosi pełną odpowiedzialność za wszelkie zaistniałe szkody, zarówno w stosunku do Zamawiającego jak również osób trzecich.
5. Wykonawca oświadcza, że posiada na okres obowiązywania umowy aktualne ubezpieczenie od zdarzeń losowych i od odpowiedzialności cywilnej w następującym zakresie:
 - a) zniszczenia, uszkodzenia własności osób trzecich
 - b) odpowiedzialności cywilnej w odniesieniu do:
 - pracowników upoważnionych do przebywania na placu budowy
 - osób trzecich
 - c) zaistniałych w związku z realizacją przedmiotu zamówienia: zniszczenia, uszkodzenia efektów robót objętych umową, materiałów, sprzętu oraz innego mienia

§ 4

Wykonawca przyjmuje na siebie następujące obowiązki:

- 1) Po przejęciu od Zamawiającego miejsca realizacji przedmiotu umowy Wykonawca ponosi, aż do chwili protokolarnego przekazania przedmiotu umowy, pełną odpowiedzialność za przekazane miejsce wykonania robót i odpowiada za wszelkie szkody wyrządzone w trakcie trwania prac i naprawia je na własny koszt.
- 2) Wykonawca zapewni ład i porządek na terenie realizacji przedmiotu umowy oraz uporządkuje terenu budowy po wykonaniu prac.
- 3) Zapewnienie warunków bezpieczeństwa przez cały czas trwania robót jak również zapewnienie infrastruktury sanitarno-socjalnej (m. innymi toalety przenośnej typu TOI TOI) dla osób którymi posługuje się Wykonawca podczas wykonywania przedmiotu umowy.
- 4) Do wykonania przedmiotu umowy Wykonawca użyje materiałów i urządzeń własnych.
- 5) Przedmiot umowy będzie wykonany wyłącznie z materiałów dopuszczonych do obrotu i stosowania w budownictwie i w innych dziedzinach działalności gospodarczej, zgodnych z dokumentacją przedmiotu umowy.
- 6) Wykonawca na każde żądanie Zamawiającego przedstawi dokumenty potwierdzające dopuszczenie użytych materiałów do obrotu i stosowania w budownictwie, w szczególności:
 - certyfikaty zgodności z odpowiednimi normami lub z aprobatami technicznymi albo
 - certyfikaty na znak bezpieczeństwa albo
 - deklaracje zgodności.
- 7) Wykonawca zobowiązuje się zgłaszać Zamawiającemu wszelkie roboty zanikające i zakrywane oraz odbiory częściowe, zgodne z ustaloną kolejnością wykonywania robót.

- 8) Wykonawca zobowiązuje się zgłaszać niezwłocznie w formie pisemnej konieczność wykonania ewentualnych robót dodatkowych, których nie przewidziano w dokumentacji przedmiotu umowy, a których wykonanie jest niezbędne dla dalszego kontynuowania zaplanowanych robót.

§ 5

1. Za wykonanie przedmiotu umowy strony ustaliły wynagrodzenie ryczałtowe :
.....
2. Powyższe wynagrodzenie obejmuje całokształt nakładów poniesionych przez Wykonawcę w związku z wykonaniem umowy, w tym m.in. materiały, robociznę i sprzęt oraz wykonanie opinii kominiarskiej wstępnej i końcowej przez kominiarza obsługującego budynek mieszkalny przy ulicy Warszawskiej 10
3. Wykonawca wniesie zabezpieczenie należytego wykonania umowy w wysokości stanowiącej równowartość 10% wynagrodzenia umownego brutto określonego w § 5 ust. 1 niniejszej umowy tj. w wysokości
(słownie:) w formie potrącenia z należności za wykonane roboty budowlane będące przedmiotem niniejszej umowy, na co niniejszym Wykonawca wyraża zgodę
4. Kwota ta zostanie zwrócona Wykonawcy w terminie po 24 miesiącach od dnia podpisania bezusterkowego końcowego odbioru robót będących przedmiotem niniejszej umowy wraz z odsetkami ROR od dnia przekazania zabezpieczenia na konto Wykonawcy. Zabezpieczenie gwarantuje wykonanie, zgodnie z umową, robót oraz służy do pokrycia ewentualnych roszczeń Zamawiającego w stosunku do Wykonawcy z tytułu kar umownych jak również z tytułu rękojmi (gwarancji) za wykonane roboty.
5. Podstawą do wystawienia faktury będzie protokół odbioru końcowego podpisany przez inspektora nadzoru oraz protokół – opinia kominiarska przed i po wykonaniu przewodów kominowych.
6. Zamawiający zapłaci Wykonawcy wynagrodzenie wynikające z prawidłowo wystawionej przez niego faktury VAT na rachunek bankowy Wykonawcy wskazany na fakturze, w terminie do 30 dni od dnia jej doręczenia.

§ 6

1. Przedstawicielem Zamawiającego upoważnionym do jego reprezentowania przy wykonywaniu umowy oraz do podpisywania protokołów odbioru robót jest inspektor nadzoru
2. Wykonawcę reprezentują następujące osoby:

§ 7

1. Zamawiający zobowiązuje się przystąpić do odbioru przedmiotu umowy w terminie 3 dni roboczych od daty pisemnego zgłoszenia przez Wykonawcę gotowości do odbioru.
2. W przypadku prac podlegających zakryciu Wykonawca jest zobowiązany poinformować w formie pisemnej lub faksowej inspektora nadzoru, o którym mowa w § 6 umowy, w celu umożliwienia mu dokonania odbioru. Jeżeli Wykonawca nie poinformował inspektora nadzoru, o którym mowa w § 6 umowy o takim fakcie, zobowiązuje się on do odkrycia robót, a następnie przywrócenia robót do stanu poprzedniego na swój koszt i ryzyko.
3. W sytuacji stwierdzenia przez Zamawiającego przy odbiorze robót, że zostały one wykonane niezgodnie z postanowieniami niniejszej umowy lub są w inny sposób wadliwe, Zamawiający wyznaczy Wykonawcy odpowiedni termin na usunięcie tych wad lub uchybień oraz naliczy kary umowne, a w przypadku nie dotrzymania tak wyznaczonego terminu lub w dalszym ciągu wadliwego wykonania przedmiotu umowy, powierzy usunięcie wad lub uchybień podmiotowi trzeciemu na koszt i ryzyko Wykonawcy, na co Wykonawca niniejszym wyraża zgodę.
4. Usunięcie wad powinno być stwierdzone odpowiednim protokołem.
5. W sytuacji opisanej w § 7 ust. 3 Zamawiający może także odstąpić od tej umowy ze skutkiem natychmiastowym. Takie odstąpienie poczytuje się jako odstąpienie z przyczyn leżących po stronie Wykonawcy i stosuje się do niego postanowienia umowne § 8 niniejszej umowy dotyczące kar umownych oraz postanowienie § 9 ust. 4.

§ 8

Strony ustalają odpowiedzialność za nie wykonanie lub nienależyte wykonanie umowy w postaci kar umownych w sposób następujący:

1. Wykonawca zapłaci Zamawiającemu kary umowne:
 - a) za odstąpienie od umowy przez Zamawiającego z przyczyn, za które ponosi odpowiedzialność Wykonawca- w wysokości 10% wynagrodzenia brutto ustalonego w umowie;
 - b) za opóźnienie w oddaniu przedmiotu umowy – w wysokości 2% wynagrodzenia brutto ustalonego w umowie za każdy dzień opóźnienia;
 - c) za opóźnienie w usunięciu wad stwierdzonych przy odbiorze lub w okresie gwarancji – w wysokości 1% wynagrodzenia brutto ustalonego w umowie za każdy dzień opóźnienia, liczony od daty wyznaczonej przez Zamawiającego na usunięcie wad;
 - d) za zaistnienie wad i usterek trwałych w przedmiocie umowy, w tym także wad i usterek o charakterze estetycznym, nie wpływających na funkcjonalność przedmiotu umowy - w wysokości 5 % wynagrodzenia brutto umownego za każdą wadę,
 - e) w przypadku nie wykonania lub nienależytego wykonania umowy w przypadkach innych niż określone w § 8 pkt. 1 a)-d) - w wysokości 2% wynagrodzenia umownego brutto za każdą wadę.
2. Strony zastrzegają sobie prawo do odszkodowania na zasadach ogólnych, na wypadek gdyby kary umowne nie pokrywały poniesionej szkody.

§ 9

1. Zamawiający zastrzega sobie prawo do odstąpienia od umowy, jeżeli Wykonawca:
 - a) nie przystąpi do wykonania umowy w przewidzianym terminie bez uzasadnionej przyczyny;
 - b) przerwie realizację robót i przerwa ta potrwa dłużej niż 10 dni;
 - c) wykonuje przedmiot umowy niezgodnie z jego dokumentacją

- d) prowadzi roboty w sposób zagrażający bezpieczeństwu swoich pracowników i osób trzecich ;
- e) opóźnia wykonanie przedmiotu umowy w sposób nie gwarantujący jego wykonania w terminie umownym;
- f) stosuje materiały i urządzenia niedopuszczone do obrotu i stosowania w budownictwie lub bez zgody Zamawiającego stosuje inne materiały niż określono w umowie lub dokumentacji projektowej;
- g) zatrudnia podwykonawców bez uzyskania zgody Zamawiającego
- h) został postawiony w stan upadłości lub likwidacji.

2.Odstąpienie opisane w ustępie poprzedzającym uważa się za zawinione przez Wykonawcę i skutkować będzie naliczeniem kar umownych.

3.Odstąpienie dla swej skuteczności wymaga formy pisemnej i powinno zawierać uzasadnienie.

4.Niezwłocznie nie później jednak niż w ciągu 2 dni od daty odstąpienia od umowy Wykonawca przy udziale Zamawiającego sporządzi szczegółowy protokół inwentaryzacji robót w toku według stanu na dzień odstąpienia i zakończy inwentaryzację w wyznaczonym przez Zamawiającego terminie. Wykonawca na swój koszt zabezpieczy przerwane roboty i usunie z terenu maszyny, urządzenia i materiały przez niego dostarczone oraz uporządkuje teren budowy.

§ 10

1.Wykonawca udziela Zamawiającemu gwarancji na wykonany przedmiot umowy na okresmiesięcy od dnia podpisania protokołu odbioru końcowego.

2.Odpowiedzialność z tytułu rękojmi Wykonawca ponosi zgodnie z postanowieniami art. 568 Kodeksu Cywilnego.

3.W okresie gwarancji Wykonawca zobowiązuje się do usuwania na koszt własny wad i usterek przedmiotu umowy w szczególności usterek i nieprawidłowości wynikających z wadliwego wykonawstwa oraz wad fizycznych użytych materiałów.

4.Ewentualne wady lub usterki Wykonawca usunie w następujących terminach wskazanych przez Zamawiającego :

a) niezwłocznie, nie później niż w terminie 24 godzin od chwili zgłoszenia- w przypadku , gdy będą tego wymagały względy bezpieczeństwa

b) najpóźniej do 14 dni od dnia zgłoszenia- w pozostałych przypadkach

Strony mogą uzgodnić w formie pisemnej inny, niż wskazany powyżej, termin usunięcia wad przedmiotu umowy.

5.Jeżeli Wykonawca nie przystąpi do usuwania usterek i braków zgodnie z postanowieniami §10 ust.4a i §10 ust.4b, Zamawiający może, po uprzednim wezwaniu Wykonawcy, powierzyć usunięcie wad lub usterek podmiotowi trzeciemu na koszt i ryzyko Wykonawcy. W takim przypadku Zamawiający obciąży powstałymi kosztami Wykonawcę, na co Wykonawca niniejszym wyraża zgodę.

§ 11

W sprawach nie uregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie właściwe przepisy Kodeksu Cywilnego i Prawa Budowlanego.

§ 12

Wszelkie zmiany umowy pod rygorem nieważności wymagają formy pisemnej w postaci aneksu podpisanego przez obie strony.

§ 13

Ewentualne spory wynikłe z tej umowy będzie rozstrzygał Sąd właściwy dla siedziby Zamawiającego.

§ 14

Niniejszą umowę sporządzono w dwóch jednakowo brzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

Zamawiający

Wykonawca