Zał. Nr 4 do SIWZ – projekt umowy

UMOWA nr…… o roboty remontowe – projekt

W dniu ……2017 r. w Warszawie pomiędzy

TOWARZYSTWEM BUDOWNICTWA SPOŁECZNEGO WARSZAWA PÓŁNOC Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie (01-471) przy ul. Gen. T. Pełczyńskiego 30, wpisaną do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0000019230, NIP: 522-25-92-920, o kapitale zakładowym 67 666 000,00 zł, reprezentowaną przez:

Michała AMBROZIAKA – Prezesa Zarządu,

zwaną dalej **„Zamawiającym",**

a

……. zamieszkałym przy ul. ……., prowadzącym działalność gospodarczą pod nazwą …….. z siedzibą w ……. przy ul. ……, wpisanym do Centralnej Ewidencji i Informacji Działalności Gospodarczej, posiadającym Regon …….., NIP: ……, zwanym dalej „**Wykonawcą**",

zwanych łącznie **„Stronami"**,

w wyniku przeprowadzonego postępowania o udzielenie zamówienia publicznego w trybie przetargu nieograniczonego zgodnie z przepisami ustawy z dnia 29 stycznia 2004r. Prawo Zamówień Publicznych (Dz. U. z 2015r. poz. 2164 ze zm.) została zawarta umowa o następującej treści:

§1

POSTANOWIENIA WSTĘPNE

1. Zamawiający oświadcza, że jest właścicielem nieruchomości wymienionych w § 2 pkt 1., a także, że posiada środki finansowe umożliwiające realizowanie przedmiotu Umowy.
2. Wykonawca oświadcza, że posiada wystarczającą wiedzę fachową, uprawnienia własne lub podległych mu podwykonawców i dysponuje niezbędnymi informacjami w dziedzinie objętej przedmiotem Umowy. Ponadto Wykonawca oświadcza, że dysponuje odpowiednim personelem i odpowiednimi środkami techniczno - organizacyjnymi umożliwiającymi profesjonalną realizację przedmiotu Umowy zgodnie z zasadami wiedzy technicznej i sztuki budowlanej.
3. Wykonawca oświadcza, że posiada aktualną polisę OC z tytułu prowadzonej działalności gospodarczej, której kopia stanowi Załącznik nr 2 do niniejszej Umowy.

Zał. Nr 4 do SIWZ – projekt umowy

§ 2

PRZEDMIOT UMOWY

1. Zamawiający powierza, a Wykonawca przyjmuje do wykonania: **Remont lokali mieszkalnych w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych będących w zasobie TBS Warszawa Północ Sp. z o.o. w Warszawie w budynkach:**

Ul. Pełczyńskiego 28e lokal 27
Ul. Rudnickiego 8A lokal 53
Ul. Strzelecka 21/25 lokal 16
Ul. Strzelecka 21/25 lokal 37

   w zakresie rzeczowym objętym przedmiarami robót, specyfikacją techniczną wykonania i odbioru robót oraz istotnymi warunkami zamówienia.

2. **Wykonawca zobowiązuje się wykonać roboty budowlane w każdym z lokali wskazanych w § 2 pkt 1 w terminie nieprzekraczającym 30 dni od daty podpisania protokołu wprowadzenia Wykonawcy na teren danego lokalu, przy czym w pierwszej kolejności należy wyremontować lokal nr 16 przy ul. Ul. Strzeleckiej 21/25 , następnie lokale: Ul. Strzelecka 21/25 lokal 37, Ul. Rudnickiego 8A lokal 53 i Ul. Pełczyńskiego 28e lokal 27.**

3. Szczegółowy zakres robót przedstawiają, stanowiące integralną część umowy:
   1) formularz ofertowy Wykonawcy,
   2) kosztorysy ofertowe Wykonawcy - dopuszcza się kosztorys ofertowy sporządzony metodą uproszczoną.

4. Wykonawca podejmuje się realizacji wszystkich robót niezbędnych do wykonania przedmiotu umowy, wskazanego w ust. 1. W każdym lokalu Wykonawca wykona roboty budowlane zgodnie z zakresem prac określonym w kosztorysie ofertowym, opracowanym na podstawie przedmiaru robót budowlanych dla danego lokalu.

5. Zamawiający dopuszcza możliwość zmiany umowy poprzez zmniejszenie zakresu rzeczowego robót tj. zastrzega sobie możliwość rezygnacji z przeprowadzenia robót budowlanych w części lokali wymienionych w ust. 1, co Wykonawca przyjmuje do wiadomości i na co wyraża zgodę, zrzekając się jakichkolwiek roszczeń z tego tytułu. W przypadku rezygnacji przez Zamawiającego z części robót objętych wynagrodzeniem określonym w § 8 ust. 1 zostanie ono proporcjonalnie pomniejszone o wartość robót niewykonanych, co do każdego z lokali oddzielnie, wskazaną w § 8 ust. 2.

6. Podstawę do przystąpienia do robót budowlanych w poszczególnych lokalach stanowić będą protokoły wprowadzenia Wykonawcy na teren danego lokalu, podpisane przez Wykonawcę i Zamawiającego.

7. Remont lokali wraz z odbiorem robót budowlanych nastąpi w terminie **do dnia ……..….2017 r**., który obejmuje:
   1) termin do 3 dni na wprowadzenie Wykonawcy na teren poszczególnych lokali, o których mowa w § 2 ust. 1,
   2) termin wykonania robót budowlanych w lokalach, o którym mowa w ust. 1,

3) termin 5 dni na odbiór robót budowlanych przez Zamawiającego i sporządzenie protokołu odbioru robót w danym lokalu, o którym mowa w § 7 ust. 3.

§ 3

PODWYKONAWCY

1. Wykonawca może powierzyć wykonanie części zamówienia podwykonawcy. Termin zapłaty wynagrodzenia podwykonawcy lub dalszemu podwykonawcy przewidziany w umowie o podwykonawstwo nie może być dłuższy niż 30 dni od dnia doręczenia wykonawcy, podwykonawcy lub dalszemu podwykonawcy faktury lub rachunku, potwierdzających wykonanie zleconej podwykonawcy lub dalszemu podwykonawcy dostawy, usługi lub roboty budowlanej.
2. Wykonawca zamierzający zawrzeć umowę o podwykonawstwo, której przedmiotem są roboty budowlane, jest obowiązany, w trakcie realizacji zamówienia publicznego na roboty budowlane, do przedłożenia Zamawiającemu projektu tej umowy, przy czym podwykonawca lub dalszy podwykonawca jest obowiązany dołączyć zgodę wykonawcy na zawarcie umowy o podwykonawstwo o treści zgodnej z projektem umowy.
3. Zamawiający w terminie 14 dni od przedstawienia mu projektu umowy o podwykonawstwo, której przedmiotem są roboty budowlane, zgłasza na piśmie zastrzeżenia do projektu umowy, w przypadku, gdy:
   1) projekt umowy nie spełnia wymagań określonych w specyfikacji istotnych warunków zamówienia,
   2) projekt umowy przewiduje termin zapłaty wynagrodzenia dłuższy niż określony w ust. 1 zdanie drugie.
4. Niezgłoszenie pisemnych zastrzeżeń do przedłożonego projektu umowy o podwykonawstwo, której przedmiotem są roboty budowlane, w terminie określonym w ust. 3 uważa się za akceptację projektu umowy przez Zamawiającego.
5. Wykonawca przedkłada Zamawiającemu poświadczoną za zgodność z oryginałem kopię zawartej umowy o podwykonawstwo, której przedmiotem są roboty budowlane, w terminie 7 dni od dnia jej zawarcia. Zamawiający, w terminie 14 dni od przedstawienia mu kopii zawartej umowy o podwykonawstwo, której przedmiotem są roboty budowlane zgłasza pisemny sprzeciw do umowy o podwykonawstwo, której przedmiotem są roboty budowlane, w przypadkach, o których mowa w ust. 3.
6. Niezgłoszenie pisemnego sprzeciwu do przedłożonej umowy o podwykonawstwo, której przedmiotem są roboty budowlane, w terminie określonym w ust. 5 uważa się za akceptację umowy przez Zamawiającego.
7. Wykonawca przedkłada Zamawiającemu poświadczoną za zgodność z oryginałem kopię zawartej umowy o podwykonawstwo, której przedmiotem są dostawy lub usługi, w terminie 7 dni od dnia jej zawarcia, z wyłączeniem umów o podwykonawstwo o wartości mniejszej niż 0,5% wartości umowy w sprawie zamówienia publicznego. Wyłączenie, o którym mowa w zdaniu pierwszym, nie dotyczy umów o podwykonawstwo o wartości większej niż 50.000 zł.

8. W przypadku, o którym mowa w ust. 7, jeżeli termin zapłaty wynagrodzenia jest dłuższy niż określony w ust. 1 zdanie drugie, Zamawiający informuje o tym Wykonawcę i wzywa go do doprowadzenia do zmiany tej umowy w wyznaczonym terminie pod rygorem wystąpienia o zapłatę kary umownej, określonej w § 13 ust. 1 pkt 1 lit h).
9. Przepisy ust. 2-8 stosuje się odpowiednio do zmian umowy o podwykonawstwo.
10. Zlecenie wykonania części robót podwykonawcom nie zwalnia Wykonawcy z odpowiedzialności wobec Zamawiającego za wykonanie tej części robót. Wykonawca jest odpowiedzialny za działania, uchybienia i zaniedbania podwykonawców i jego pracowników w takim samym stopniu, jakby to były działania, uchybienia lub zaniedbania jego własnych pracowników.

§ 4

TERMINY

1. Strony ustalają, że wprowadzenie Wykonawcy na teren poszczególnych lokali wymienionych w § 2 ust. 1 nastąpi w terminie do 3 dni od daty podpisania niniejszej umowy, na podstawie protokołów, podpisanych przez Wykonawcę i Przedstawiciela Zamawiającego.
2. Wykonawca zobowiązuje się rozpocząć prace w lokalu w ciągu 3 dni licząc od dnia podpisania protokołu, o którym mowa w ust. 1.
3. Zamawiający zastrzega sobie prawo wstrzymania robót w przypadku czasowego braku środków finansowych na ich realizację. O wystąpieniu takiej okoliczności Zamawiający powiadomi Wykonawcę z 7 dniowym wyprzedzeniem.
4. Strony zgodnie przyjmują, że za datę wykonania przedmiotu umowy uznaje się datę podpisania przez strony ostatniego z protokołów odbioru robót budowlanych w poszczególnych lokalach tj. bezusterkowego wykonania robót budowlanych w ostatnim lokalu wraz z dostarczeniem dokumentów, o których mowa w § 7 ust. 4 umowy.

§ 5

OBOWIĄZKI STRON

1. Do obowiązków Zamawiającego należy:
   1) Protokolarne przekazanie Wykonawcy lokali w terminie, o którym mowa w § 4 ust.1 umowy;
   2) Zapewnienie nadzoru inwestorskiego;
   3) Dokonywanie odbiorów robót zgodnie z postanowieniami § 7 umowy;
   4) Dokonywanie płatności zgodnie z postanowieniami § 9 umowy.
2. Do obowiązków Wykonawcy należy;
   1) Wykonanie przedmiotu umowy zgodnie obowiązującymi przepisami prawa, zasadami wiedzy technicznej, postanowieniami niniejszej umowy, ofertą Wykonawcy, w tym kosztorysami ofertowymi oraz specyfikacją techniczną wykonania i odbioru robót budowlanych;

2) Protokolarne przejęcie od Zamawiającego lokali w terminie, o którym mowa w § 4 ust.1 umowy;
3) Realizowanie robót z zachowaniem najwyższej staranności i uwzględnieniem specyfiki przedmiotu umowy oraz jego przeznaczenia;
4) Realizowanie robót przy użyciu własnych materiałów, wyrobów, urządzeń itp. dopuszczonych do obrotu i stosowania w budownictwie o standardzie nie gorszym niż określone w kosztorysach ofertowych i specyfikacji technicznej wykonania i odbioru robót. Zastosowane materiały i urządzenia winny odpowiadać co do jakości wymogom wyrobów dopuszczonych do obrotu i stosowania w budownictwie określonych w art. 10 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo Budowlane (tekst jednolity Dz. U. z 2016r. poz. 290) oraz wymogom specyfikacji technicznej wykonania i odbioru robót;
5) Zastosowanie pełnowartościowych materiałów, wyrobów i urządzeń posiadających aprobaty, atesty, wyniki badań laboratoryjnych itd. upoważnionych instytucji /np. PZH, 1TB/. Wszystkie próby i badania wynikające ze specyfikacji technicznej, warunków technicznych, norm i przepisów budowlanych Wykonawca zobowiązany jest wykonywać na bieżąco, bez dodatkowego zlecenia na własny koszt, a wyniki i protokoły przechowywać na terenie robót i okazywać je Zamawiającemu. Wszelkie konsekwencje wynikające z niewykonania w terminie ww. prób i badań ponosi Wykonawca do rozbiórki elementu robót włącznie. Na każde żądanie Zamawiającego materiały, wyroby i urządzenia zostaną poddane badaniom, a Wykonawca pokryje koszty tych badań, o ile wykażą one niezgodność materiałów/wyrobów/urządzeń z przepisami budowlanymi, normami, specyfikacją techniczną wykonania i odbioru robót;
6) Stosowanie się do poleceń inspektora nadzoru oraz organów nadzoru budowlanego;
7) Ponoszenie kosztów zużytej, podczas wykonania robót, energii elektrycznej i wody; Sposób rozliczenia zużycia, zostanie określony w protokole przekazania lokalu, a rozliczenie, dokonane zostanie w formie załącznika do protokołu odbioru robót;
8) Wykonanie pomiarów i prób związanych z odbiorami częściowymi i odbiorem robót protokoły z przeglądów elektrycznych.
9) Pisemne zawiadamianie Zamawiającego na adres: przy ul. Gen. T. Pełczyńskiego 30 01-471 Warszawa o wykonaniu robót zanikających lub ulegających zakryciu, celem podpisania protokołu odbioru tych robót; w przypadku niedopełnia tego obowiązku Wykonawca, na żądanie Zamawiającego, obowiązany będzie na własny koszt odkryć roboty celem weryfikacji prawidłowości ich wykonania, a następnie przywrócić stan poprzedni;
10) Przerwanie robót na żądanie Zamawiającego oraz zabezpieczenie wykonania robót przed ich zniszczeniem;
11) Zgłoszenie robót do odbioru i uczestniczenie w czynnościach odbioru zgodnie z postanowieniami § 7 umowy;
12) Natychmiastowe usuwanie wszelkich awarii powstałych na skutek wykonywania robót;

13) Dbanie o należyty stan i porządek w lokalu, w którym prowadzone są roboty, jak też prowadzenie robót i wykonywanie dowozu materiałów w sposób niepowodujący zabrudzenia ciągów komunikacyjnych w budynku i terenów sąsiednich wokół budynku;

14) Natychmiastowe usuwanie z klatek schodowych, pomieszczeń wspólnego użytku oraz terenu przyległego do budynków zanieczyszczeń/odpadów powstałych w związku z prowadzonymi robotami;

15) Utylizacja na własny koszt gruzu i innych odpadów nienadających się do wykorzystania, w miejscach zorganizowanego składowania odpadów zgodnie z Ustawą z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (tekst jednolity Dz. U. z 2013 r. poz. 21 ze zm.) oraz Rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 9 grudnia 2014 r. w sprawie katalogu odpadów (Dz. U. z 2014 r. poz. 1923 ze zm.);

16) Po zakończeniu robót uporządkowanie lokalu, klatek schodowych, pomieszczeń wspólnego użytku oraz terenu przyległego do budynków, najpóźniej do dnia odbioru robót;

§ 6

ODPOWIEDZIALNOŚĆ

Wykonawca, od dnia protokolarnego przejęcia lokalu celem wykonania robót do dnia podpisania protokołu odbioru robót ponosi odpowiedzialność na zasadach ogólnych za szkody wynikłe w trakcie prowadzenia robót.

§ 7

ODBIORY

1. Strony postanawiają, że Wykonawca będzie zgłaszał pisemnie gotowość do odbioru poszczególnych lokali, o których mowa w § 2 ust. 1 od pkt 1 do pkt 7 w siedzibie Spółki do Inspektora nadzoru.
2. **Zawiadomienie nie może nastąpić później niż na 5 dni przed upływem terminu na wykonanie robót budowlanych w danym lokalu.**
3. Prace budowlane w każdym lokalu podlegają odbiorowi poprzez podpisanie przez Wykonawcę i Zamawiającego, protokołu odbioru robót. **Zamawiający zobowiązuje się przystąpić do dokonania odbioru w terminie 5 dni od daty zawiadomienia o gotowości do dokonania odbioru robót.**
4. Odbiór każdego z lokali nastąpi po wykonaniu wszystkich robót budowlanych oraz złożeniu kompletu dokumentów zgodnie z załącznikiem nr 1 do umowy.
5. Odbiory robót będą dokonywane w oparciu o aktualnie obowiązujące przepisy Prawa Budowlanego.
6. W przypadku stwierdzenia podczas dokonywania odbioru robót wad lub usterek Wykonawca zobowiązuje się usunąć je na własny koszt w terminie wyznaczonym przez Zamawiającego, jednak nie później niż w terminie 5 dni od daty ich stwierdzenia.

§ 8

WYNAGRODZENIE

1. Za wykonanie przedmiotu umowy strony ustalają wynagrodzenie ryczałtowe, zgodne z ofertą Wykonawcy, w kwocie łącznej:

   ogółem brutto: ……..zł (słownie: ……...),

2. Wynagrodzenie za wykonanie robót budowlanych w poszczególnych lokalach, zgodnie ze złożonym przez Wykonawcę szczegółowym formularzem ofertowym, wynosi:

   1) w lokalu mieszkalnym przy ul. Pełczyńskiego 28E lokal 27,
      kwota brutto: …….…… zł (słownie: …….……zł),
   2) w lokalu mieszkalnym przy ul. Rudnickiego 8A lokal 53,
      kwota brutto: …….…… zł (słownie: …….……zł),
   3) w lokalu mieszkalnym przy ul. Strzeleckiej 21/25 lokal 16,
      kwota brutto: …….…… zł (słownie: …….……zł),
   4) w lokalu mieszkalnym przy ul. Strzeleckiej 21/25 lokal 37,
      kwota brutto: …….…… zł (słownie: …….……zł),

3. Kwoty podane w ust. 1 nie mogą ulec zwiększeniu.

4. Wynagrodzenie ryczałtowe, o którym mowa w ust. 1 obejmuje wszystkie poniesione przez Wykonawcę koszty związane z prawidłową realizacją umowy, w tym w szczególności koszty wykonania wszelkich prac objętych umową, użytych materiałów, użytego sprzętu, badań prób i sprawdzeń, prac związanych z przygotowaniem, zabezpieczeniem i uporządkowaniem miejsca wykonania umowy.

5. Podstawę do wystawienia faktur za wykonanie robót budowlanych w poszczególnych lokalach wskazanych w § 2 ust 1 stanowić będą oryginały protokołów odbioru robót, o których mowa w § 7 ust 3, podpisane bez uwag przez upoważnionych przedstawicieli stron.

6. Wykonawca sporządzi i doręczy faktury wystawione odrębnie na każdy lokal w terminie 14 dni od daty podpisania przez przedstawiciela Zamawiającego każdego z protokołów odbioru robót, o których mowa w § 7 ust 3.

7. Wykonawca zobowiązuje się nie dokonywać cesji praw i obowiązków z niniejszej umowy na osoby trzecie.

8. Strony postanawiają, że przelew wierzytelności z niniejszej umowy dokonany przez Wykonawcę bez zgody Zamawiającego jest nieważny a tym samym nie rodzi skutków prawnych.

§ 9

PŁATNOŚCI

1. Strony postanawiają, że rozliczenie za wykonanie robót budowlanych w poszczególnych lokalach nastąpi na podstawie odrębnych dla każdego lokalu faktur po zakończeniu robót i ich odbiorze potwierdzonym przez obie strony protokołem odbioru robót, zgodnie z § 8 ust 5. Faktury należy wystawić na: TOWARZYSTWO BUDOWNICTWA SPOŁECZNEGO

WARSZAWA PÓŁNOC Sp. z o.o. Adres: Ul. Pełczyńskiego 30, 01-471 Warszawa, NIP 522-25-92-920,

2. Z zastrzeżeniem ust. 6, wynagrodzenie za wykonane roboty będzie płatne przelewem na konto Wykonawcy w…… nr……
3. Zamawiający zobowiązuje się do zapłaty prawidłowo wystawionej faktury w terminie do 21 dni od daty jej otrzymania wraz z dokumentami rozliczeniowymi, tj. protokołem odbioru robót oraz dowodami potwierdzającymi zapłatę wymagalnego wynagrodzenia podwykonawcom lub dalszym podwykonawcom.
4. Za datę płatności faktury przyjmuje się dzień, w którym Zamawiający polecił swojemu bankowi przelać na wskazane konto, kwotę wynikającą z prawidłowo wystawionej faktury.
5. Faktury wraz z kompletem dokumentów wskazanych w § 8 ust 5 i stanowiących rozliczenie remontowanych lokali, o których mowa w § 2 ust. 1 należy złożyć w siedzibie Spółki
6. Zamawiający dokona bezpośredniej zapłaty wymagalnego wynagrodzenia przysługującego podwykonawcy lub dalszemu podwykonawcy w przypadkach i na zasadach określonych w art. 143c ust. 1-6 ustawy prawo zamówień publicznych. Konieczność dwukrotnego dokonania bezpośredniej zapłaty podwykonawcy lub dalszemu podwykonawcy, lub konieczność dokonania bezpośrednich zapłat na sumę większą niż 5% wartości umowy w sprawie zamówienia publicznego stanowi podstawę do odstąpienia od umowy przez Zamawiającego.

§ 10

PRZEDSTAWICIELE STRON

1. Kierownikiem robót ze strony Wykonawcy jest: ……..Tel…… e-mail……
2. Nadzór inwestorski w imieniu Zamawiającego, dotyczący wykonywania robót budowlanych w lokalach, o których mowa w § 2 ust. 1 pełnić będzie : p. …… tel. …….. e-mail: …….
3. Zmiana osób wymienionych w ust. 1 - 3 nie stanowi zmiany treści umowy i odbywać się będzie jedynie za pisemnym powiadomieniem stron.
4. Inspektor nadzoru działa w granicach umocowania określonego przepisami ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane. Inspektor nadzoru uprawniony jest do wydawania Wykonawcy poleceń związanych z jakością i ilością robót, które są niezbędne do prawidłowego oraz zgodnego z umową wykonania przedmiotu umowy.
5. Wymienieni w ust. 2 i 3 inspektorzy nadzoru nie posiadają pełnomocnictwa do podejmowania w imieniu Zamawiającego decyzji niosących skutki finansowe wykraczające poza zakres złożonej oferty Wykonawcy i powodujących zwiększenie wynagrodzenia umownego Wykonawcy.
6. Zamawiający nie dokona zapłaty wynagrodzenia za roboty dodatkowe lub zamienne wykonane z naruszeniem ust. 7.

7. Wykonawca poniesie wszystkie konsekwencje finansowe i prawne wykonania robót bez zgody Zamawiającego.

§ 11

ZABEZPIECZENIE

1. Wykonawca tytułem zabezpieczenia należytego wykonania Umowy wniesie – najpóźniej w chwili zawarcia Umowy - zabezpieczenie należytego wykonania Umowy (obejmujące okres wykonania Umowy oraz okres gwarancji i rękojmi) w formie określonej w art. 148 ust. 1 ustawy Prawo zamówień publicznych, w wysokości **10%** wartości Umowy brutto, tj. na kwotę: …….
2. Zamawiający nie wyraża zgody na wniesienie zabezpieczenia należytego wykonania Umowy w formie określonej w art. 148 ust. 2 ustawy Prawo zamówień publicznych.
3. Jeżeli zabezpieczenie zostanie wniesione w pieniądzu wpłaty należy dokonać przelewem na konto Zamawiającego w ……
4. Jeżeli zabezpieczenie zostanie wniesione w postaci gwarancji bankowej albo ubezpieczeniowej – jest ona bezwarunkowa i nieodwołalna, płatna na pierwsze żądanie Zamawiającego, stanowiąca zabezpieczenie do dnia jej zwrotu Wykonawcy przez Zamawiającego. Dowodem wniesienia zabezpieczenia należytego wykonania Umowy jest oryginał gwarancji bankowej albo ubezpieczeniowej.
5. Dowód wniesienia zabezpieczenia zostanie przekazany Zamawiającemu najpóźniej w chwili zawarcia Umowy. Zabezpieczenie wnoszone w formie innej niż pieniężna wymaga zaakceptowania treści przez Zamawiającego.
6. Zabezpieczenie należytego wykonania Umowy zostanie zwrócone w następujący sposób:
   1) 70% wartości zabezpieczenia …… – w terminie 30 dni od dnia przekazania przez Wykonawcę i przyjęcia przez Zamawiającego robót jako należycie wykonane i zatwierdzone protokołem końcowego odbioru robót z załączonym Protokołem Wad z potwierdzeniem usunięcia wszystkich wad, (jeżeli takowe wystąpią), stanowić będą podstawę do rozliczenia przedmiotu Umowy.
   2) 30% wartości zabezpieczenia …… – najpóźniej w 15 dniu po upływie okresu rękojmi i gwarancji za wady. Zwrócone zabezpieczenie powiększone będzie o odsetki wynikające z umowy rachunku na którym było przechowywane i pomniejszone o koszty prowadzenia tego rachunku oraz przelewu na rachunek Wykonawcy.
7. Zabezpieczenie należytego wykonania umowy ma na celu zabezpieczenie i zaspokojenie wszelkich roszczeń Zamawiającego z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania Umowy przez Wykonawcę, w szczególności roszczeń o usunięcie wad, zapłatę kar umownych, pokrycie kosztów robót wykonanych zastępczo przez innego Wykonawcę, gdy Wykonawca, jako strona Umowy, robót tych nie wykona lub wykona je nienależycie, z zastrzeżeniem § 13 ust. 2.
8. Przed upływem terminu ważności zabezpieczenia należytego wykonania Umowy, Wykonawca jest zobowiązany do przedłużenia gwarancji zabezpieczenia należytego wykonania Umowy do terminu 30 dni od zatwierdzenia końcowego protokołu odbioru robót oraz gwarancji zabezpieczenia usunięcia wad Umowy od terminu usunięcia wszystkich wad, zgłoszonych przez Zamawiającego, w okresie gwarancji i rękojmi. W

przypadku nie wykonania powyższego obowiązku przez Wykonawcę, Zamawiający będzie uprawniony do potrącenia kwoty zabezpieczenia należytego wykonania umowy i/lub usunięcia wad z bieżącego wynagrodzenia przysługującego Wykonawcy.

§ 12

GWARANCJA JAKOŚCI

1. Wykonawca udziela Zamawiającemu gwarancji na roboty objęte niniejszą umową na **okres 36 miesięcy** licząc od dnia podpisania przez strony bez zastrzeżeń protokołu odbioru robót dla ostatniego z lokali. Strony ustalają, że gwarancja nie wyłącza uprawnień Zamawiającego z tytułu rękojmi za wady.
2. W razie wystąpienia wad lub usterek Zamawiający zgłosi je Wykonawcy niezwłocznie po ujawnieniu, wyznaczając termin do ich usunięcia.
3. Wykonawca zobowiązany jest do usunięcia wad i usterek w terminie wyznaczonym przez Zamawiającego.
4. W razie nie usunięcia wad i usterek w terminie, o którym mowa w ust. 2, Zamawiający usunie wady i usterki na koszt i ryzyko Wykonawcy, zachowując prawa wynikające z gwarancji i rękojmi.
5. Po zakończeniu okresu gwarancji oraz po usunięciu ujawnionych w tym czasie wad i usterek, strony niniejszej umowy spiszą protokół odbioru pogwarancyjnego robót.
6. Wykonawca najpóźniej w dniu odbioru robót w danym lokalu dostarczy Zamawiającemu „Karty gwarancyjne" zainstalowanych w nim urządzeń i sprzętu.

§ 13

KARY UMOWNE

1. Strony ustalają następujące kary umowne:
   1) Wykonawca zapłaci Zamawiającemu karę umowną:
      a) za przekroczenie wskazanego w § 2 ust. 2 terminu wykonania robót budowlanych w poszczególnych lokalach - w wysokości **0,2%** kwoty brutto wynagrodzenia określonego w § 8 ust. 2 odpowiednio pkt od 1) do pkt. 4) za każdy lokal, którego dotyczy opóźnienie, za każdy rozpoczęty dzień opóźnienia;
      b) za opóźnienie w usunięciu wad stwierdzonych przy odbiorze lokalu - w wysokości **0,2%** kwoty brutto wynagrodzenia określonego w § 8 ust. 2 odpowiednio pkt od 1) do pkt 4), za każdy lokal, za każdy rozpoczęty dzień opóźnienia liczonego od dnia następnego po upływie terminu wyznaczonego przez Zamawiającego na usunięcie wad w danym lokalu;
      c) za opóźnienie w usunięciu wad stwierdzonych w okresie gwarancji i rękojmi - w wysokości **0,2%** kwoty brutto wynagrodzenia określonego w § 8 ust. 2, odpowiednio pkt od 1) do pkt 4), za każdy lokal, za każdy rozpoczęty dzień opóźnienia, liczonego od dnia następnego po upływie terminu wyznaczonego przez Zamawiającego na usunięcie wad w danym lokalu;

d) za rozwiązanie umowy w trybie natychmiastowym przez Zamawiającego z przyczyn leżących po stronie Wykonawcy w wysokości **6,0%** wynagrodzenia umownego brutto określonego w § 8 ust. 1;

e) za brak zapłaty lub nieterminową zapłatę wynagrodzenia należnego podwykonawcom lub dalszym podwykonawcom, w wysokości **5%** wynagrodzenia umownego brutto określonego w § 8 ust. 1;

f) za nieprzedłożenie do zaakceptowania projektu umowy o podwykonawstwo, której przedmiotem są roboty budowlane lub projektu jej zmiany, w wysokości **5%** wynagrodzenia umownego brutto określonego w § 8 ust. 1;

g) za nieprzedłożenie w terminie 7 dni od dnia zawarcia poświadczonej za zgodność z oryginałem kopii umowy o podwykonawstwo lub jej zmiany, w wysokości **5%** wynagrodzenia umownego brutto określonego w § 8 ust. 1;

h) za brak zmiany umowy o podwykonawstwo w zakresie terminu zapłaty, stosownie do postanowień § 3 ust. 1 i 8 w wysokości **5%** wynagrodzenia umownego brutto określonego w § 8 ust. 1;

i) za każde inne naruszenie przez Wykonawcę postanowień umowy w wysokości **5%** wynagrodzenia umownego brutto określonego w § 8 ust. 1.

2. Zamawiający zastrzega prawo do dochodzenia odszkodowania na zasadach ogólnych, o ile wartość faktycznie poniesionych szkód przekracza wysokość kar umownych.
3. Zamawiający zastrzega sobie prawo do potrącenia kar umownych z wynagrodzenia należnego Wykonawcy za wykonanie przedmiotu umowy, na co Wykonawca wyraża zgodę.

§ 14

ODSTĄPIENIE OD UMOWY

1. Zamawiającemu przysługuje prawo do odstąpienia od umowy:
   1) W przypadku określonym § 9 ust. 6;
   2) Gdy wystąpi 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 powyższych okolicznościach. W takim wypadku Wykonawca może żądać jedynie wynagrodzenia należnego mu z tytułu wykonania części umowy.
2. Odstąpienie od umowy, o którym mowa w ust. 1 powinno nastąpić w formie pisemnej pod rygorem nieważności i powinno zawierać uzasadnienie.

§ 15

SPORY

1. W razie powstania sporu na tle wykonywania niniejszej umowy Wykonawca jest zobowiązany do wyczerpania drogi postępowania reklamacyjnego poprzez skierowanie roszczenia w formie pisemnej do Zamawiającego.

2. Zamawiający ma obowiązek do pisemnego ustosunkowania się do zgłoszonego przez Wykonawcę roszczenia w terminie 21 dni od daty zgłoszenia roszczenia. Za datę zgłoszenia roszczenia przyjmuje się datę wpływu reklamacji do siedziby Zamawiającego.
3. W razie odmowy przez Zamawiającego uznania roszczenia Wykonawcy, względnie nie udzielenia odpowiedzi na reklamację w terminie, o którym mowa w ust. 2 Wykonawca może wystąpić na drogę sądową.
4. W razie powstania sporu na tle wykonywania niniejszej umowy właściwym do rozstrzygnięcia będzie Sąd właściwy miejscowo dla siedziby Zamawiającego.

§ 16

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

1. Strony ustalają, że w sprawach nieuregulowanych w niniejszej umowie będą miały zastosowanie obowiązujące przepisy prawa, zwłaszcza przepisy ustawy Prawo Zamówień publicznych i kodeksu cywilnego.
2. Wszelkie zmiany umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
3. Umowę niniejszą sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, jeden egzemplarz dla Zamawiającego i jeden dla Wykonawcy.

Załączniki:

Nr 1 - Warunki dokonania odbioru lokalu stanowiące podstawę do sporządzenia protokołu odbioru robót w danym lokalu

Nr 2 – Kopia aktualnej polisę OC z tytułu prowadzonej działalności gospodarczej, potwierdzona za zgodność z oryginałem

ZAMAWIAJĄCY **WYKONAWCA**

Załącznik nr 1

do umowy nr …… z dn. …… r.

Warunki dokonania odbioru lokalu stanowiące podstawę do sporządzenia protokołu odbioru robót w danym lokalu

Podstawą do sporządzenia protokołu odbioru robót budowlanych są warunki zawarte w art. 57 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane Dotyczy to w szczególności niżej wymienionych dokumentów przedłożonych do wglądu podczas dokonywania odbioru robót i stanowiących załączniki do protokołu odbioru robót:

1) Umowa.
2) Protokół wprowadzenia na roboty.
3) Oświadczenie Wykonawcy o wykonaniu robót.
4) W przypadku zlecenia robót podwykonawcom, złożenie przez Wykonawcę oświadczenia podwykonawców o uregulowaniu przez Wykonawcę wszelkich zobowiązań i płatności oraz o zrzeczeniu się wszelkich roszczeń podwykonawców w stosunku do Zamawiającego.
5) Protokoły:
    a) robót zanikających i ulegających zakryciu,
    b) badań i pomiarów elektrycznych,
6) Dokumentacja zamontowanych urządzeń technicznych z instrukcją użytkowania i obsługi w języku polskim wraz z certyfikatami.
7) Dokumenty udzielonych gwarancji na urządzenia i zabezpieczenie serwisu producenta/ dostawcy na okres gwarancji i rękojmi.
8) Certyfikaty dopuszczenia wbudowanych materiałów, aprobaty, deklaracje zgodności, atesty.
9) Protokół rozliczenia zużytych mediów dla potrzeb robót – woda, ciepło, itp. z określeniem wielkości i ceny.