

Umowa na roboty budowlane Nr ____/2016

sporządzona w dniu ____ września 2016 r. w Bydgoszczy, pomiędzy :

1. Bydgoskim Towarzystwem Budownictwa Społecznego Spółką z o.o. z siedzibą NIP 953-197-23-15, REGON 091510523, w Bydgoszczy przy ul. Grunwaldzkiej 64, zarejestrowanym w KRS pod Nr 0000070489, kapitał zakładowy 31.761.000,00 PLN, reprezentowanym przez Prezesa Zarządu Magdalenę Kwiatkowską, zwanym dalej „Zamawiającym”, a
2. Panią/Panem _____, przedsiębiorcą działającą pod firmą _____, z siedzibą w _____, NIP _____, REGON _____, jako „Wykonawcą”.

I. Przedmiot Umowy.

§ 1.

1. W ramach niniejszej umowy, zwanej dalej „Umową”, Zamawiający zleca, a Wykonawca przyjmuje do wykonania „**kompleksowy remont 20 balkonów budynku przy ulicy gen. T. Bora-Komorowskiego 24 w Bydgoszczy - Etap III**”.
2. Wykonawca wyremontuje balkony budynku przy ul. gen. T. Bora-Komorowskiego 24 w Bydgoszczy (4 pionory po 5 balkonów, razem 20 balkonów) należące do mieszkań Nr _____. Do wykonawcy należy również wszystko to, co z technicznego punktu widzenia jest lub okaże się niezbędne dla właściwego wykonania przedmiotu Umowy.

§ 2.

Zakres prac obejmuje roboty opisane zapytaniem ofertowym Zamawiającego z dnia 07 września 2016 roku (wraz z przedmiarem) oraz ofertą Wykonawcy z dnia _____.

II. Terminy.

§ 3.

1. Termin rozpoczęcia robót - w dniu podpisania Umowy.
2. Termin zakończenia Umowy (przez co rozumie się bezusterkowe wykonanie wszystkich robót i czynności objętych przedmiotem zamówienia) - do dnia _____2016r.

III. Wynagrodzenie, płatności.

§ 4.

1. Wynagrodzenie Wykonawcy ustalone zostało zgodnie z ofertą Wykonawcy jako ryczałt zdefiniowany w art. 632 K.c., na kwotę netto _____ PLN tj. brutto _____ (_____) PLN.
2. Wynagrodzenie ustalone w ust.1 obejmuje wszelkie koszty związane z realizacją przedmiotu Umowy, w tym ryzyko Wykonawcy z tytułu oszacowania wszelkich kosztów. Niedoszacowanie, pominięcie, czy brak rozpoznania zakresu przedmiotu Umowy, nie mogą być podstawą do żądania zmiany wynagrodzenia.
3. Rozliczenie wykonanych robót nastąpi na podstawie końcowego protokołu odbioru robót spisane przez Strony, potwierdzającego ilościowe, terminowe i właściwe wykonanie Umowy.
4. Wynagrodzenie płatne jest w terminie 21 dni licząc od dnia doręczenia właściwie wystawionej faktury, wystawionej po obustronnym podpisaniu protokołu końcowego odbioru robót, na rachunek bankowy Wykonawcy wskazany na fakturze.
5. Przez dzień zapłaty rozumie się dzień obciążenia rachunku bankowego Zamawiającego.

6. Wynagrodzenie ustalone w ust.1 nie obejmuje wynagrodzenia za wykonanie zamówień uzupełniających. Wartość ewentualnego zamówienia uzupełniającego, zostanie ustalona z uwzględnieniem składników cenotwórczych podanych w kosztorysie ofertowym Wykonawcy.

IV. Zasady realizacji Umowy. Odpowiedzialność Wykonawcy.

§ 5.

Przedstawicielem Zamawiającego w ramach realizacji Umowy jest _____ - tel. kontaktowy _____, a Wykonawcy – _____ - tel. kontaktowy _____, posiadający uprawnienia do pełnienia samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie, zgodnie z wymaganiami określonymi w ustawie Prawo budowlane.

§ 6.

1. Wykonawca zobowiązuje się zapewnić ochronę mienia Zamawiającego oraz mienia najemców znajdującego się na terenie prowadzenia prac lub w jego obrębie (w tym w lokalach i na drogach oraz parkingach), przed zabrudzeniem, zniszczeniem lub uszkodzeniem oraz doprowadzić do jego pierwotnego stanu technicznego po zakończeniu robót.
2. Wykonawca bezwzględnie zastosuje rusztowania z siatka ochronną, a także zabezpieczy stolarkę okienną folią. Po zakończeniu robót usunie folię i jej ślady.
3. Wykonawca zobowiązuje się zapewnić na terenie prowadzonych prac wymagane prawem warunki bezpieczeństwa i higieny pracy oraz warunki bezpieczeństwa pożarowego.
4. Wykonawca jest odpowiedzialny za porządek, czystość, a także za ochronę środowiska i przyrody na terenie prowadzonych robót i w ich otoczeniu, w trakcie realizacji umowy i po jej zakończeniu. W ramach tego, po zakończeniu robót, a przed odbiorem końcowym, Wykonawca odtworzy zieleń uszkodzoną lub zniszczoną w trakcie realizacji Umowy.

§ 7.

Wykonawca odpowiada za wszelkie szkody wyrządzone osobom trzecim, w szczególności najemcom Zamawiającego, przechodniom, innym oraz za następstwa wypadków dotyczących pracowników oraz osób trzecich, powstałych w związku z robotami prowadzonymi w ramach Umowy, w okresie od rozpoczęcia robót do dnia ich odbioru końcowego.

§ 8.

1. Wykonawca zobowiązuje się wykonać wszelkie roboty zgodnie z własną ofertą, zasadami sztuki budowlanej i wiedzy technicznej, stosując wyroby własne (zakupione przez siebie), dopuszczone do obrotu i powszechnego lub jednostkowego stosowania w budownictwie, w rozumieniu przepisów ustawy Prawo budowlane.
2. Na każde żądanie Przedstawiciela Zamawiającego, Wykonawca obowiązany jest okazać w stosunku do zastosowanych wyrobów dokument dopuszczający je do obrotu i stosowania w budownictwie. Nie przedstawienie powyższych dokumentów może skutkować wstrzymaniem robót lub odmową dokonania odbioru częściowego elementu robót przez Zamawiającego.

§ 9.

1. Wykonawca zobowiązuje się niezwłocznie usunąć wady wykonanych robót, dokonując poprawek bądź ponownego wykonania wadliwie wykonanych robót, w terminie wyznaczonym przez Zamawiającego.
2. Jeżeli wady nie zostaną usunięte w ustalonym zgodnie z ust.1 terminie, Zamawiający ma prawo zastosować kary umowne oraz wyznaczyć dodatkowy termin ich usunięcia lub powierzyć ich usunięcie zastępcze, na koszt Wykonawcy, innemu podmiotowi, co nie może wpłynąć na warunki gwarancji jakości i rękojmi za wady udzielone przez Wykonawcę.

§ 10.

1. Wykonawca zgłosi Zamawiającemu wykonane roboty do odbioru. Wady stwierdzone przy odbiorze prac muszą być usunięte przez Wykonawcę w terminie wyznaczonym przez Zamawiającego, nie dłuższym jednak niż 7 (siedem) dni, a uprzednie potwierdzone przez Zamawiającego usunięcie wad będzie warunkiem podpisania końcowego protokołu odbioru robót.
2. Przedstawiciel Zamawiającego dokonywał będzie odbioru robót zanikających w ciągu 1 (jednego) dnia roboczego od dnia otrzymania zgłoszenia o ich zakończeniu, wraz z kompletem dokumentów odbiorowych.
3. Zamawiający przystąpi do odbioru końcowego przedmiotu Umowy w ciągu 3 (trzy) dni od dnia potwierdzenia przez Przedstawiciela Zamawiającego gotowości Wykonawcy do odbioru.
4. Uporządkowanie Terenu budowy przez Wykonawcę nastąpi w ciągu 3 (trzy) dni po potwierdzeniu przez Przedstawiciela Zamawiającego, skuteczności zgłoszenia zakończenia robót - na koszt Wykonawcy (w ramach umownego wynagrodzenia).

V. Odpowiedzialność Wykonawcy, kary umowne.

§ 11.

1. Strony zobowiązują się do naprawienia szkód wynikłych z niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązań wynikających z Umowy, ustalając jako podstawową formę odpowiedzialności kary umowne.
2. Zamawiający zapłaci Wykonawcy karę umowną za odstąpienie od Umowy z przyczyn niezależnych od Wykonawcy w wysokości 20.000,00 PLN.
3. Wykonawca zapłaci Zamawiającemu kary umowne :
 - 1) za naruszenie terminu wykonania Umowy - 0,5% wynagrodzenia umownego brutto za każdy dzień zwłoki nie więcej jednak niż 10% wynagrodzenia umownego brutto,
 - 2) za naruszenie terminu ustalonego na usunięcie wad przedmiotu Umowy – 0,25% wynagrodzenia umownego brutto za każdy dzień zwłoki,
 - 3) za odstąpienie Wykonawcy od Umowy z przyczyn niezależnych od Zamawiającego oraz za odstąpienie przez Zamawiającego od Umowy z przyczyn leżących po stronie Wykonawcy - w wysokości 20.000,00 PLN,
4. Jeżeli kara umowna nie pokrywa poniesionej szkody, Strona poszkodowana może dochodzić odszkodowania uzupełniającego na ogólnych zasadach.
5. Zapłata odszkodowań lub kar nie zwalnia Wykonawcy z wykonania zobowiązań wynikających z Umowy.
6. Kara umowna powinna być zapłacona w ciągu 7 dni licząc od dnia wystąpienia przez uprawnionego z żądaniem zapłaty, a Zamawiający może potrącić karę umowną z dowolnej należności Wykonawcy wynikającej z Umowy.

§ 12.

1. Wykonawca udziela Zamawiającemu gwarancji jakości oraz rękojmi za wady fizyczne, na wszelkie prace wykonane w ramach niniejszej Umowy.
2. Okres gwarancji jakości ustala się na _____ miesięcy licząc od daty protokolarnego odbioru końcowego całości robót objętych Umową. Uprawnienia z rękojmi przysługują niezależnie od uprawnień gwarancyjnych, a okres rękojmi za wady odpowiada okresowi gwarancji.
3. Strony ustalają termin 7 (siedem) dni roboczych na usuwanie wad w ramach gwarancji lub rękojmi Wykonawcy, liczony od dnia zgłoszenia, o ile Strony nie ustalą odrębnie, pisemnie innego terminu.
4. Najpóźniej 15 (piętnaście) dni przed upływem okresu gwarancji, Zamawiający przeprowadzi z udziałem Wykonawcy kompleksowy odbiór pogwarancyjny, którego celem będzie powtórne potwierdzenie właściwego wykonania Umowy.

5. Wady ujawnione w trakcie przeglądu pogwarancyjnego, zostaną opisane w protokole odbioru pogwarancyjnego oraz zostaną usunięte przez Wykonawcę w ciągu 14 (czternaście) dni licząc od dnia sporządzenia protokołu, o ile Strony nie ustalą na to innego terminu.
6. Odbiór robót wykonanych w następstwie usuwania wad przedmiotu Umowy odbywa się protokolarnie.
7. W przypadku nie usunięcia wad lub nie przystąpienia do usuwania wad w terminie określonym w ust.3 i ust. 5, Zamawiającemu przysługuje prawo wykonania zastępczego na koszt i ryzyko Wykonawcy.
8. Jeżeli dla ustalenia zaistnienia wad niezbędne jest dokonanie prób, badań, odkryć lub ekspertyz, Przedstawiciel Zamawiającego ma prawo polecić Wykonawcy dokonanie tych czynności na koszt Wykonawcy.
9. Jeżeli czynności te przesądzą, że wady w robotach nie miały miejsca, Wykonawca będzie miał prawo żądać od Zamawiającego zwrotu poniesionych z tego tytułu kosztów

VI. Wstrzymanie robót, odstąpienie od Umowy.

§ 13.

1. Jeżeli Wykonawca zignoruje uzasadnione żądania Przedstawiciela Zamawiającego dotyczące wykonania robót, to Zamawiający ma prawo do wstrzymania robót do czasu spełnienia odpowiednich wymagań przez Wykonawcę. Wszelkie opóźnienia wynikłe z powodu takiego wstrzymania obciążają Wykonawcę. Wstrzymanie robót obejmuje przypadki :
 - 1) wykonywanie robót niezgodnie z zamówieniem lub z warunkami bezpieczeństwa,
 - 2) wystąpienie warunków atmosferycznych, mogących wpłynąć na pogorszenie jakości robót (Zamawiający nie dopuszcza prowadzenia robót „mokrych” w temperaturze poniżej 5° C),
 - 3) inne przypadki, wynikające z zachowania lub zaniechania Wykonawcy.
2. Wstrzymanie robót w zakresie przewidzianym w ust.2 przewiduje ich kontynuowanie i nie uzasadnia jakichkolwiek roszczeń Wykonawcy, w tym w szczególności roszczeń o zmianę wynagrodzenia umownego.
3. W przypadku wstrzymania robót ponad 6 miesięcy, Strony odrębnie ustalą dalszy sposób postępowania.

§ 14.

Zamawiającemu przysługuje prawo odstąpienia od Umowy :

- 1) w przypadkach przewidzianych Prawem zamówień publicznych,
 - 2) jeżeli zostanie wydany nakaz zajęcia majątku Wykonawcy,
 - 3) jeżeli Wykonawca bez uzgodnienia z Przedstawicielem Zamawiającego przerwał realizację robót i nie realizuje ich przez okres 3 kolejnych dni,
 - 4) jeżeli Wykonawca bez uzasadnionych przyczyn nie rozpoczął robót i nie kontynuuje ich pomimo dodatkowego wezwania Przedstawiciela Zamawiającego lub w przypadku wstrzymania robót przez Przedstawiciela Zamawiającego, nie podjął ich w ciągu 3 dni od chwili otrzymania decyzji o możliwości ich kontynuacji,
 - 5) jeżeli Wykonawca nie reaguje na polecenia Przedstawiciela Zamawiającego dotyczące poprawek i zmian sposobu wykonania w wyznaczonym mu przez Przedstawiciela Zamawiającego terminie,
 - 6) jeżeli Wykonawca powierzył wykonanie przedmiotu zamówienia innym podmiotom bez pisemnej zgody Zamawiającego
- w przypadkach określonych w pkt. 2-6 w terminie 14 dni licząc od powzięcia wiadomości o okolicznościach uzasadniających odstąpienie.

VII. Postanowienia końcowe.

§ 15.

1. Bez zgody Zamawiającego Wykonawca nie może powierzyć wykonania Umowy innej osobie lub innemu podmiotowi.
2. Wykonawca bez zgody Zamawiającego nie może dokonywać w formie przelewu lub w innej formie, przeniesienia prawa do należności przysługujących mu w ramach Umowy na inne podmioty. Naruszenie tego zakazu traktowane będzie jako istotne naruszenie Umowy.
3. Wszelkie zmiany Umowy wymagają uprzedniej akceptacji Stron i formy pisemnego aneksu.
4. Spory związane z realizacją Umowy rozstrzygał będzie właściwy rzeczowo sąd powszechny w Bydgoszczy.
5. W sprawach nie objętych Umową, zastosowanie znajdują powszechnie obowiązujące przepisy Kodeksu cywilnego i Prawa budowlanego/ oraz przepisy wykonawcze do Prawa budowlanego.

§ 16.

Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla Wykonawcy i Zamawiającego.

Podpisy Stron

Zamawiający

Wykonawca