**Umowa Nr ........./2013**

zawarta w dniu .....................2013 roku w Wyszkowie, pomiędzy:

Wyszkowskim Towarzystwem Budownictwa Społecznego sp.z o o, w Wyszkowie, ul. Komunalna 1, jako Inwestorem Zastępczym, działającym w imieniu Wspólnoty Mieszkaniowej Sowińskiego 28B, z siedzibą przy ul. Gen. Józefa Sowińskiego 28B, 07-200 Wyszków, NIP 762 192 03 50, reprezentowanym przez:

* Prezes Zarządu - Marek Siekierski
* Gł. Księgowy- Prokurent - Ewa Wołyniec

zwanym w treści umowy **Zamawiającym,**

a,

........................................................................................................................................ z siedzibą

w .....................................................................................................(Regon....................................)

zwanym dalej **Wykonawcą** reprezentowanym przez:

1..........................................................................................................................................................

2..........................................................................................................................................................

wpisanym do ............................................................. pod numerem ..............................................

w rezultacie dokonania przez Zamawiającego wyboru oferty w postępowaniu o udzielenie zamówienia publicznego prowadzonego w trybie przetargu nieograniczonego pn. "REMONT KLATEK SCHODOWYCH W BUDYNKU NR 28B PRZY UL.GEN. JÓZEFA SOWIŃSKIEGO W WYSZKOWIE została zawarta umowa następującej treści:

**§ 1.**

**Przedmiot umowy**

1. Zamawiający zleca, a Wykonawca przyjmuje do realizacji zadanie "REMONT KLATEK SCHODOWYCH W BUDYNKU NR 28B PRZY UL.GEN. JÓZEFA SOWIŃSKIEGO W WYSZKOWIE "zgodnie z przedmiarem robót.

2. Integralnymi składnikami niniejszej umowy są :

a) SIWZ

b) przedmiar robót,

c) złożona do postępowania oferta Wykonawcy,

d) kosztorys ofertowy.

**§ 2.**

**Terminy**

* Rozpoczęcie wykonania robót nastąpi z chwilą przekazania placu budowy, w terminie 7 dni od daty podpisania umowy.
* Zakończenie całości zadania : **do 60 dni od dnia podpisania umowy.**

**§ 3.**

**Umowy z podwykonawcami**

1.Wykonawca oświadcza, iż przedmiot umowy będzie wykonywał osobiście;

**lub**

1.Wykonawca oświadcza, iż przedmiot umowy będzie wykonywał przy pomocy podwykonawców:

……………………………………………………............................................................................

2. Podwykonawca określony w punkcie …….. wykona roboty w następującym zakresie:

……………………………………………………………………………………………………………………………………………………… na podstawie umowy z podwykonawcą lub podwykonawcami.

Wykonawca zobowiązuje się do przedłożenia Zamawiającemu podpisanych umów z podwykonawcami, z chwilą podpisania niniejszej umowy.

**§ 4.**

**Wynagrodzenie i warunki płatności**

1. Za wykonanie przedmiotu umowy określonego w § 1 umowy, Zamawiający zapłaci wynagrodzenie ryczałtowe do kwoty określonej w ofercie tj. ................................. zł netto (słownie: .........................................................................), plus należny podatek VAT, co daje kwotę ............................brutto (słownie: ...................................................................................................)

2. Strony postanawiają, że termin zapłaty faktury Wykonawcy będzie wynosił 30 dni od daty doręczenia Zamawiającemu faktury wraz z protokołem odbioru, potwierdzającym wykonanie robót, na konto Wykonawcy: ...........................................................................................................

3. Strony postanawiają, że rozliczenie robót nastąpi na podstawie faktury końcowej, poprzedzonej protokołem odbioru końcowego robót.

4. Strony nie przewidują możliwości waloryzacji cen objętych ofertą Wykonawcy.

5. Inspektor nadzoru, w terminie 14 dni od daty dokonania odbioru końcowego robót i sprawdzi zgodność faktury z dokumentami odbioru końcowego.

6. Zamawiający oświadcza, że nie udziela zaliczek na poczet wykonania umowy.

7. Wykonawca wystawi fakturę bezpośrednio na Wspólnotę Mieszkaniową.

**§ 5.**

W związku z ustanowioną w treści art. 647 1 § 5 Kodeksu Cywilnego, solidarną odpowiedzialnością Zamawiającego wraz z Wykonawcą za zapłatę wynagrodzenia podwykonawcy, strony ustanawiają następujący tryb postępowania przy zapłacie przez Zamawiającego wynagrodzenia Wykonawcy, w przypadku gdy przedmiot umowy będzie wykonywany przy pomocy podwykonawców:

* Wykonawca wyodrębni w fakturach wystawionych Zamawiającemu wynagrodzenie podwykonawcy, o ile obejmować ono będzie także wynagrodzenie za wykonane przez podwykonawcę roboty lub ich części, będące zarazem częścią wykonanego przez Wykonawcę przedmiotu umowy oraz wskazywać będzie rachunek bankowy tego podwykonawcy, na który ma być ono zapłacone.
* Wykonawca będzie do tych faktur załączać zestawienie pozycji kosztorysu, które obejmuje wynagrodzenie podwykonawcy.
* 3. Zamawiający będzie płacić wynagrodzenie wynikające z tak wystawionej faktury w ten sposób, że przelewać będzie na rachunek bankowy Wykonawcy kwotę faktury pomniejszoną o należność podwykonawcy, którą będzie przelewać bezpośrednio na rachunek bankowy tegoż podwykonawcy, jednocześnie przesyłając Wykonawcy odpis polecenia tego przelewu.
* Wykonawca oświadcza, że tak dokonana zapłata będzie stanowić całkowite zaspokojenie jego należności wobec Zamawiającego z tytułu wystawionej faktury.
* Wykonawca upoważnia Zamawiającego do powstrzymania się z zapłatą należności wynikającej z faktury, bez skutków opóźnienia w zapłacie wynagrodzenia za wykonane roboty, do chwili wystawienia faktury w sposób opisany w pkt. 1 i dołączenie do niej zestawienia, o którym mowa w pkt.2
* Wykonawca zobowiązuje się uzyskać zgodę podwykonawcy, w umowie z nim zawartej, na taki tryb zapłaty jego wynagrodzenia za wykonane roboty będące częścią robót budowlanych umówionych pomiędzy Zamawiającym, a Wykonawcą.

**§ 6.**

**Zabezpieczenie należytego wykonania umowy**

1. Strony ustalają, iż zabezpieczenie należytego wykonania umowy może być wnoszone w:

- w pieniądzu,

- poręczeniach bankowych,

- gwarancjach bankowych,

- gwarancjach ubezpieczeniowych,

- poręczeniach udzielonych przez podmioty, o których mowa w art.. 6b ust. 5 pkt. 2 ustawy z dnia 9 listopada 2000 r. o utworzeniu Polskiej Agencji Rozwoju Przedsiębiorczości,

- poręczeniu spółdzielczej kasy oszczędnościowo – kredytowej, z tym że zobowiązanie kasy jest zobowiązaniem pieniężnym.

W trakcie realizacji umowy Wykonawca może dokonać zmiany formy zabezpieczenia na jedną lub kilka wymienionych w art. 148 ust. 1 Ustawy Prawo Zamówień Publicznych.

Zmiana formy zabezpieczenia jest dokonywana z zachowaniem ciągłości zabezpieczenia bez zmniejszenia jego wysokości.

2. Zabezpieczenie ustala się w wysokości **15 %** ceny całkowitej podanej w ofercie tj. w kwocie ..................................zł (słownie: ....................................................................................................).

3. Zabezpieczenie gwarantuje należyte wykonanie zobowiązania oraz będzie służyło do pokrycia roszczeń z tytułu gwarancji jakości.

4. Zamawiający zwraca zabezpieczenia w terminie 30 dni od dnia wykonania zamówienia i uznania przez zamawiającego za należycie wykonane.

Kwota na zabezpieczenie roszczeń z tytułu gwarancji jakości w wysokości **30%** zabezpieczenia tj. w kwocie .......................zł (słownie: ..................................................................................), zostanie wniesione przez Wykonawcę w formie pieniężnej, po zakończeniu zadania, poprzez potrącenie jej przez Zamawiajacego z ostatniej faktury.

Kwota ta zostanie zwrócona Wykonawcy po upływie okresu gwarancji i podpisaniu bezusterkowego protokołu pogwarancyjnego, nie później jednak niż po 14 dniach od daty spisania tego protokołu .

5. Wykonawca zobowiązuje się wystąpić pisemnie do Zamawiającego o zwrot zabezpieczenia z chwilą upływu okresu gwarancji.

**§ 7.**

**Prawa i obowiązki stron**

1. Zamawiający przekaże Wykonawcy teren budowy w terminie 7 dni od daty zawarcia niniejszej umowy wraz z wymaganymi pozwoleniami i uzgodnieniami.

2. Wykonawca zobowiązuje się do wykonania zakresu prac objętych niniejszą umową zgodnie z

przedmiarem robót, kosztorysem ofertowym.

3. Wykonawca zobowiązuję się do codziennego sprzątania posadzek klatek schodowych/na koniec dnia/ oraz do dokładnego mycia posadzek na koniec prac.

4. Wykonawca wykona przedmiot umowy z materiałów własnych, a ponadto poniesie koszty związane z :

a) ubezpieczeniem przedmiotu umowy,

b) przeprowadzeniem wymaganych prób i badań,

c) zorganizowaniem placu budowy i zaplecza , w tym przyłączy mediów.

5. Wykonawca zobowiązuje się dostarczyć materiały i urządzenia konieczne do wykonania przedmiotu niniejszej umowy zgodne z zakresem rzeczowym wraz z certyfikatami, atestami i innymi świadectwami, obowiązującymi w tym zakresie przepisami .

6. Wykonawca będzie prawidłowo prowadził niezbędną dokumentację budowy.

7. Wykonawca zapewni ogólny dozór terenu budowy.

8. Za sprawy BHP i P.POŻ na budowie odpowiedzialny jest wykonawca,

9. Wykonawca ponosi pełną odpowiedzialność za jakość, terminowość oraz bezpieczeństwo robót wykonywanych przez podwykonawców.

10. Wykonawca wykona roboty nie objęte zakresem niniejszej umowy, jeżeli będą one niezbędne ze względu na bezpieczeństwo lub zapobieżenie awarii.

**§ 8.**

**Odbiory robót**

1. Inspektorem nadzoru z ramienia Zamawiającego będzie …………………………………,

2. Po zakończeniu robót Wykonawca zgłosi Zamawiającemu w terminie 7 dni gotowość do odbioru wykonanych prac.

3. Inspektor nadzoru stwierdzi wykonanie robót oraz prawidłowość przedstawionych przez Wykonawcę dokumentów odbiorowych w terminie 7 dni od dnia zgłoszenia gotowości do odbioru przez Wykonawcę . Z czynności odbioru sporządza protokół, zawierający ustalenia odbioru końcowego.

4. Data podpisania protokołu jest datą odbioru przedmiotu umowy.

**§ 9.**

**Kary umowne**

1. Strony ustalają, iż obowiązującą formą odszkodowania za niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązań wynikających z niniejszej umowy, będą kary umowne.

2. Wykonawca zapłaci Zamawiającemu karę umowną :

a) w razie odstąpienia od umowy przez Zamawiającego z przyczyn, za które odpowiedzialność ponosi Wykonawca, **w wysokości 10 %** wartości przedmiotu umowy brutto,

3. Zamawiający zapłaci Wykonawcy karę umowną :

a) w razie odstąpienia od umowy przez Wykonawcę z przyczyn, za które odpowiedzialność ponosi Zamawiający, **w wysokości 10 %** wartości przedmiotu umowy brutto.

4. Przepis ust. 3 nie ma zastosowania w przypadku zaistnienia istotnej zmiany okoliczności powodującej, że wykonanie umowy nie leży w interesie publicznym, czego nie można było przewidzieć w chwili zawarcia umowy; w takim przypadku Zamawiający może odstąpić od umowy w terminie 30 dni od powzięcia wiadomości o tych okolicznościach.

5. W razie zwłoki w wykonaniu przedmiotu umowy albo zwłoki w usunięciu wad, Wykonawca zapłaci Zamawiającemu **1 %** wartości przedmiotu umowy brutto za każdy rozpoczęty dzień zwłoki.

6. Zamawiający zapłaci Wykonawcy karę umowną :

a) za zwłokę w przeprowadzeniu odbioru w wysokości **1 %** za każdy dzień zwłoki , licząc od następnego dnia po terminie, w którym odbiór miał być zakończony.

7. Strony zastrzegają sobie prawo dochodzenia odszkodowania uzupełniającego na zasadach ogólnych, do wysokości rzeczywiście poniesionej szkody.

**§10.**

**Odstąpienie od umowy**

1. Zamawiający może odstąpić od umowy w przypadku gdy :

a) Wykonawca nie przystąpił do realizacji przedmiotu umowy w terminie 14 dni od dnia wezwania przez Zamawiającego do rozpoczęcia robót,

b) Wykonawca, pomimo pisemnie zgłoszonych przez Zamawiającego zastrzeżeń, co do sposobu wykonywania przedmiotu umowy, nie zacznie wykonywać umowy zgodnie z jej postanowieniami,

c) Wykonawca zaniechał, bez uzasadnionej przyczyny, realizacji przedmiotu umowy na czas dłuższy niż 30 dni,

d) upadłości lub likwidacji przedsiębiorstwa Wykonawcy.

2. Odstąpienie od umowy może nastąpić jedynie w formie pisemnej wraz z uzasadnieniem.

3. W przypadku odstąpienia od umowy strony w terminie 7 dni przystąpią do sporządzenia szczegółowego protokołu „robót w toku”, według stanu na dzień odstąpienia oraz przeprowadzą inwentaryzację wykonanych robót i ustalą ich wartość. Wykonawcy przysługuje wynagrodzenie za wykonane prace, w tym za prace podjęte w celu zabezpieczenia robót.

4. W razie odstąpienia od umowy Wykonawca wstrzyma się z wykonywaniem robót i zabezpieczy teren budowy.

**§ 11.**

**Gwarancja**

1. Wykonawca udziela Zamawiającemu **36 miesięcznej gwarancji** na roboty objęte zakresem niniejszej umowy, licząc od dnia odbioru przedmiotu umowy.

2. W razie ujawnienia się wad w okresie gwarancji Zamawiający wezwie Wykonawcę do ich usunięcia, wyznaczając mu w tym celu odpowiedni termin. Po jego bezskutecznym upływie Zamawiający może powierzyć wykonanie poprawek na koszt Wykonawcy.

3. Po upływie okresu gwarancji Zamawiający w ciągu 14 dni dokona z udziałem Wykonawcy odbioru pogwarancyjnego. Protokół odbioru pogwarancyjnego podpisują strony umowy.

**§ 12.**

**Postanowienia końcowe**

1. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową zastosowanie mają przepisy Kodeksu Cywilnego, prawa budowlanego oraz ustawy Prawo Zamówień Publicznych, zaś zaistniałe spory między Stronami będą rozstrzygane przez sąd właściwy rzeczowo i miejscowo dla Zamawiającego.

2. Umowę sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, jeden egzemplarz dla Wykonawcy, dwa egzemplarze dla Zamawiającego.

**Zamawiający: Wykonawca:**