

UMOWA O ROBOTY remontowo – wykończeniowe /projekt/

Nr/.....

W dniu2017 r. pomiędzy :

Polskim Stowarzyszeniem na rzecz Osób z Upośledzeniem Umysłowym Koło Koszalinie

REGON 330482733

NIP 669 19 13 337, zwaną dalej „Zamawiającym”,

reprezentowaną przez **Zarząd** w osobach:

1. Dariusz Sokalski - Przewodniczący
2. Anna Głabała - Wiceprzewodnicząca
3. Mariola Śmiałkowska – główna księgową

a

.....
.....

....., REGON, NIP zwanym dalej „Wykonawcą”,

reprezentowanym przez:

1.
2.

§ 1

1. **Zamawiający** zleca, a **Wykonawca** przyjmuje do realizacji w budynku przy ul. Grunwaldzka 20 w Koszalinie roboty remontowo - wykończeniowe polegające :

Przystosowanie pomieszczeń do potrzeb mieszkania treningowego

2. Wykonawca zobowiązuje się do wykonania przedmiotu umowy określonego w ust. 1 zgodnie z Kosztorysem z dnia stanowiącym **Załącznik Nr 1**, postanowieniami niniejszej umowy, zgodnie z zasadami współczesnej wiedzy technicznej, obowiązującymi przepisami prawa budowlanego oraz poleceniami Inspektora Nadzoru – Wojciecha Nowackiego.

Wykonawca zobowiązany jest przestrzegać przepisy i zasady bhp i ppoż. i ponosi pełną odpowiedzialność za stosowanie warunków bhp w trakcie realizacji robót.

3. **Wykonawca** oświadcza, że zapoznał się z warunkami realizacji zamówienia, oraz miejscem wykonania zamówienia i nie wnosi do nich zastrzeżeń. Przedmiot umowy przyjmuje do realizacji bez zastrzeżeń i wykona zakres prac zgodnie z zasadami wiedzy i sztuki budowlanej, za cenę podaną w ofercie.

4. **Zamawiający i Wykonawca** oświadczają, że kosztorys prac remontowo – wykończeniowych jest kompletny i umożliwi prawidłową i pełną realizację przedmiotu umowy.

2. Wykonawca zapewnia kompletne kierownictwo, siłę roboczą, materiały, sprzęt i inne urządzenia niezbędne do wykonania robót oraz usunięcia wad. Na każde żądanie **Zamawiającego** **Wykonawca** zobowiązany jest okazać w stosunku do zastosowanych materiałów i urządzeń odpowiednie certyfikaty lub aprobaty techniczne itp.

§ 2

1. Termin rozpoczęcia realizacji przedmiotu umowy ustala się na dzień – **29.03.2017**
2. Termin zakończenia realizacji przedmiotu umowy ustala się do dnia - **12.04.2017**
3. Za wykonanie przedmiotu umowy uważa się podpisanie przez strony bezusterkowego protokołu odbioru końcowego robót.
4. Finansowanie robót objętych niniejszą Umową Zamawiający zabezpieczy ze środków własnych.

§ 3

1. **Wykonawca** zapewni na swój koszt dokonanie wszystkich niezbędnych badań odbiorów, opinii i uzgodnień .
2. Wszelkie szkody wynikłe w trakcie realizacji robót, szczególnie w obrębie terenów stanowiących własność osób fizycznych i prawnych obciążają **Wykonawcę** na zasadzie ryzyka.
3. W przypadku zniszczenia lub uszkodzenia obiektu lub robót, ich części bądź urządzeń w toku realizacji umowy; **Wykonawca** zobowiązany jest do naprawienia ich i doprowadzenia do stanu poprzedniego, na własny koszt i ryzyko.

§ 4

1. Za wykonanie przedmiotu umowy, na warunkach określonych w niniejszej umowie, **Zamawiający** zapłaci **Wykonawcy** wynagrodzenie brutto (łącznie z VAT) zł (słownie:).
2. W przypadku konieczności rozszerzenia zlecenia o roboty dodatkowe będą obowiązywały ceny jednostkowe materiałów i sprzętu wg oferty. Ceny materiałów nie występujące w ofercie rozliczne będą według średnich cen „SEKOCENBUD”. Ceny jednostkowe podane w ofercie nie ulegną zmianie w trakcie trwania umowy.
3. Cesja wierzytelności Wykonawcy tytułem wynagrodzenia z niniejszej umowy na rzecz podmiotów trzecich jest możliwa wyłącznie za uprzednią pisemną zgodą Zamawiającego pod rygorem nieważności, po zabezpieczeniu wszystkich zasadnych roszczeń Zamawiającego, podwykonawców i dostawców jeśli takie wystąpią.

§ 5

1. **Zamawiający** zastrzega możliwość odstąpienia od wykonania części robót objętych umową lub zwiększenia zakresu o część robót niezbędnych do prawidłowego wykonania przedmiotu zamówienia. W przypadku zmiany zakresu robót, wynagrodzenie zostanie pomniejszone lub zwiększone o wartość tych robót wyliczonych wg stawek oferty. Zmiana rzeczowego zakresu robót objętych umową wymaga pisemnego aneksu do umowy.
2. **Wykonawca** zobowiązuje się do informowania **Zamawiającego** o konieczności wykonania robót dodatkowych i zamiennych w terminie 2 dni od daty ich stwierdzenia.
3. Przez roboty dodatkowe należy rozumieć roboty nie ujęte w umownym zakresie rzeczowym robót, objętych dokumentacją wyszczególnioną w § 1 ust.2 niniejszej Umowy.
4. Przez roboty zamienne należy rozumieć roboty objęte zakresem rzeczowym określonym w dokumentacji w § 1 ust. 2 Umowy, wykonane w sposób odmienny aniżeli wynika to z Umowy a ich wykonanie nie ma wpływu na jakość i wzrost wynagrodzenia Wykonawcy. Roboty zamienne należy uzgodnić z inspektorem nadzoru
5. **Zamawiający** może udzielić zlecenia na wykonanie robót dodatkowych jedynie przy zachowaniu tych samych zasad jak określono w niniejszej umowie. Wycena tych robót będzie wykonana na podstawie tych samych cen i wskaźników kalkulacyjnych jak w ofercie **Wykonawcy**. Zakres robót dodatkowych zamawiający uzgadnia z inspektorem nadzoru.

§ 6

1. Zapłata za wykonanie przedmiotu umowy nastąpi przelewem do 14 dni po zakończeniu prac potwierdzonych protokołem na rachunek bankowy **Wykonawcy**;

§ 7

1. Odbiorów przedmiotu umowy dokonuje się po przeglądzie stwierdzającym rzeczowe wykonanie robót zgodnie ze specyfikacją z zachowaniem ich właściwej jakości. Wszystkie czynności związane z odbiorem robót wymagają formy pisemnej – protokołu podpisanego przez strony, pod rygorem nieważności.
 2. **Wykonawca** dostarczy jako **załączniki do protokołu odbioru** niezbędne dokumenty związane z wykonanymi robotami, takie jak ; aprobaty techniczne, certyfikaty i atesty na wbudowane materiały i urządzenia, protokoły prób i sprawdzeń technicznych, dokumenty gwarancyjne, zaświadczenia właściwych organów itp.
 3. Jeżeli w trakcie odbioru robót zostaną stwierdzone wady dające się usunąć, **Zamawiający** przerywa odbiór i wyznacza **Wykonawcy** termin na ich usunięcie. Ustalenia w powyższej sprawie wymagają formy pisemnej. Po upływie tego terminu strony sporządzają protokół usunięcia usterek. Protokół usunięcia usterek stanowi część odbioru i stanowi o odbiorze końcowym.
 4. O fakcie usunięcia wad **Wykonawca** zawiadomi pisemnie **Zamawiającego**, żądając jednocześnie wyznaczenia terminu odbioru końcowego robót. W terminie 2 dni roboczych od daty otrzymania pisemnego zawiadomienia **Wykonawcy** **Zamawiający** na piśmie zawiadomi **Wykonawcę** o terminie odbioru poprawionych robót.
 5. W przypadku stwierdzenia podczas odbioru końcowego robót, wad nie nadających się do usunięcia **Zamawiający** może:
 - a) obniżyć wynagrodzenie proporcjonalnie do zakresu rzeczowego przedmiotu zawierającego wady, jeżeli wady te umożliwiają użytkowanie przedmiotu umowy,
 - b) żądać wykonania przedmiotu odbioru po raz drugi, jeżeli wady uniemożliwiają użytkowanie przedmiotu umowy,
 - c) odstąpić od umowy.
 6. Terminy przeglądu wykonanego przedmiotu umowy po odbiorze końcowym robót w okresie gwarancji wyznacza **Zamawiający**, a w razie stwierdzenia wad i usterek także termin ich usunięcia
 7. Odbiór gwarancyjny zostanie przeprowadzony przed upływem okresu gwarancyjnego określonego w umowie i będzie polegał na sprawdzeniu usunięcia wad stwierdzonych po odbiorze końcowym oraz wad powstałych i ujawnionych w okresie gwarancyjnym.
- Do odbioru gwarancyjnego stosuje się odpowiednio postanowienia dotyczące odbioru końcowego.

§ 8

1. **Wykonawca** udziela **Zamawiającemu** 12 miesięcy jako okres gwarancji i rękojmi za wady na wykonany przedmiot umowy, liczony od daty odbioru końcowego.
2. **Wykonawca** robót jest odpowiedzialny względem **Zamawiającego** z tytułu gwarancji oraz rękojmi za wady fizyczne robót, stwierdzone w toku czynności odbiorowych i powstałe w okresie gwarancyjnym.
3. **Wykonawca** jest zobowiązany do usunięcia na własny koszt występujących w okresie gwarancji wad odnoszących się do przedmiotu umowy.
4. Jeżeli **Wykonawca** nie usunie wad w ustalonym przez **Zamawiającego** terminie **Zamawiający**, niezależnie od innych przysługujących uprawnień, może zlecić ich usunięcie innym osobom na koszt i ryzyko **Wykonawcy**.
5. O wykryciu wady w okresie gwarancji **Zamawiający** jest zobowiązany zawiadomić **Wykonawcę** na piśmie.
6. Po odbiorze robót związanych z usunięciem wad z tytułu gwarancji i rękojmi, okres gwarancji i rękojmi ulega wydłużeniu o czas usuwania wady.

§ 9

1. Strony postanawiają, że obowiązującą ich formę odszkodowania stanowią kary umowne.
2. Kary umowne będą stosowane w następujących przypadkach i wysokościach:
 - a) **Zamawiający** zapłaci **Wykonawcy** kary umowne: z tytułu **odstąpienia od umowy** z przyczyn zależnych od **Zamawiającego** w wysokości **5%** wynagrodzenia brutto określonego w § 4 umowy.
3. **Wykonawca** zapłaci **Zamawiającemu** kary umowne:

- a) za zwłokę w **wykonaniu przedmiotu umowy** – w wysokości **1,0%** wynagrodzenia brutto określonego w § 4 umowy, za każdy dzień zwłoki,
 - b) za zwłokę w **usunięciu wad** stwierdzonych przy odbiorze lub ujawnionych w okresie gwarancji w wysokości **1,0%** wynagrodzenia brutto określonego w § 4 umowy, za każdy dzień zwłoki, liczony od upływu terminu wyznaczonego na usunięcie wad,
 - c) Z tytułu **odstąpienia od umowy** z przyczyn zależnych od Wykonawcy w wysokości **5%** wynagrodzenia umownego brutto określonego w § 4 umowy.
4. **Zamawiający** ma prawo dochodzić odszkodowania na zasadach Kodeksu cywilnego, jeżeli szkoda przewyższy wysokość zastrzeżonych kar umownych.

§ 10

1. **Zamawiającemu** przysługuje prawo odstąpienia od umowy, gdy:
- a. **Wykonawca** nie rozpoczął robót bez uzasadnionych przyczyn oraz nie kontynuuje ich pomimo wezwania przez **Zamawiającego** złożonego na piśmie,
 - b. **Wykonawca** przerwał realizację robót i przerwa z winy **Wykonawcy** trwa dłużej niż 3 dni,
 - c. W przypadku nie realizowania prac remontowo -wykończeniowych zgodnie z harmonogramem realizacji robót lub stwierdzenia, że jakość wykonywanych tych prac nie odpowiada obowiązującym normom i warunkom technicznym wykonania i odbioru prac remontowo – wykończeniowych.
2. **Wykonawcy** przysługuje prawo do odstąpienia od umowy, jeżeli:
- Zamawiający** odmawia bez uzasadnionej przyczyny odbioru robót lub odmawia podpisania protokołu odbioru robót niewadliwych,
3. Odstąpienie od umowy powinno nastąpić w formie pisemnej z uzasadnieniem pod rygorem nieważności takiego oświadczenia.
4. W przypadku odstąpienia od umowy **Wykonawcę** oraz **Zamawiającego** obciążają następujące obowiązki:
- a. w terminie 3 dni od daty odstąpienia od umowy **Wykonawca** przy udziale **Zamawiającego** sporządzi szczegółowy protokół inwentaryzacji prac remontowo –wykończeniowych w toku według stanu na dzień odstąpienia od umowy.
 - b. **wykonawca** zabezpieczy przerwane roboty w zakresie obustronnie uzgodnionym na koszt strony, która odstąpiła od umowy.
 - c. **wykonawca** sporządzi wykaz materiałów, urządzeń które nie mogą być wykorzystane przez **Wykonawcę** do realizacji innych robót nie objętych umową, jeżeli odstąpienie nastąpiło z przyczyn zależnych od **Zamawiającego**.
 - d. **Wykonawca** zgłosi do dokonania przez **Zamawiającego** odbioru robót przerwanych oraz robót zabezpieczających, jeżeli odstąpienie od umowy nastąpiło z przyczyn, za które odpowiada **Wykonawca**. Najpóźniej w terminie 5 dni **Wykonawca** usunie z terenu prac remontowo – wykończeniowych własny, sprzęt oraz urządzenia zaplecza przez niego dostarczone lub wniesione.

§ 11

Spory wynikłe na tle realizacji niniejszej umowy rozstrzygane będą przez Sąd Gospodarczy w Koszalinie.

§ 12

Strony ustalają, że w sprawach nie uregulowanych w zawartej umowie, będą miały zastosowanie postanowienia zawarte w Kodeksie Cywilnym (Dz.U. 1964r. Nr 16, ze zmianami) i Ustawa z dnia 7 lipca 1994r. – Prawo budowlane (Dz.U. z 2006r. Nr 156).

§ 13

Wszelkie zmiany i uzupełnienia treści zawartej umowy, wymagają formy pisemnej w postaci kolejnych aneksów do umowy pod rygorem nieważności.

§ 14

Umowę sporządzono w **dwóch** jednobrzmiących egzemplarzach; po jednym dla każdej ze stron .

WYKONAWCA

ZAMAWIAJĄCY