

U M O W A nr..... /IPRiG/2010

Zawarta w dniu r. w Rawie Mazowieckiej pomiędzy Rawskim
Towarzystwem Budownictwa Społecznego Spółka z o.o. przy ul. Tomaszowska 10J
NIP 835-79-966
REGON 750-724-540
zwanym dalej „Zamawiającym”, reprezentowanym przez:

inż. Teresę Pietrzak - Prezes Zarządu

a firmą:

.....
.....

tel. fax

zarejestrowaną :

.....

NIP

REGON

zwaną dalej „Wykonawcą” reprezentowaną przez:

1.

W rezultacie dokonania przez Zamawiającego wyboru oferty Wykonawcy w przetargu nieograniczonym została zawarta umowa, zwana dalej „**umową**” o następującej treści:

PRZEDMIOT UMOWY

§ 1

1. Wykonawca zobowiązuje się wykonać dla Zamawiającego roboty budowlane polegające na wybudowaniu budynku mieszkalnego wielorodzinnego – 48 lokali mieszkalnych - położonych w Rawie Mazowieckiej przy ul. Słowackiego wraz z zaprojektowaną infrastrukturą według projektu opracowanego przez „PPHU BUDREM” SC , 96-200Rawa Mazowiecka ul. Katowicka 24e.
2. Roboty, o których mowa w punkcie 1 obejmują zakres prac wynikający z niniejszej umowy, w szczególności z dokumentacji projektowej, specyfikacji istotnych warunków zamówienia, jak i z zakresu ustalonego w oferowanym harmonogramie rzeczowo-finansowym. Wykonanie ich ma doprowadzić do oddania Zamawiającemu budynku w stanie umożliwiającym jego zasiedlenie, wraz z uzyskaniem w imieniu Zamawiającego pozwolenia na użytkowanie.
3. Do zawarcia przez Wykonawcę umowy o roboty budowlane z podwykonawcą jest wymagana zgoda Zamawiającego.
4. Wykonawca wskaże w oferowanym harmonogramie rzeczowo-finansowym, które roboty wykonywał będzie przy pomocy podwykonawców.

5. W celu wyrażenia przez zamawiającego zgody na zawarcie umowy pomiędzy Wykonawcą, a Podwykonawcami w trybie art. 647¹ Kodeksu cywilnego Wykonawca dostarczy:
 - Podpisaną umowę Wykonawca – Podwykonawca
 - Dokumentację uszczegółowiającą zakres zleconych robót wykazując je w „Harmonogramie rzeczowo-finansowym”, który stanowi załącznik do umowy
 - Zawiadomienie Zamawiającego o przelewie wierzytelności na całą kwotę z umowy Wykonawca – Podwykonawca
 - Do zawiadomienia, o którym mowa należy dołączyć oświadczenie podwykonawcy, o tym że kwota wymieniona w tym zawiadomieniu obejmuje całość wynagrodzenia należnego mu za roboty wykonane w budynku przy ul. Słowackiego w Rawie Mazowieckiej wraz z zaprojektowaną infrastrukturą.
6. Jeżeli Zamawiający, w terminie 14 dni od przedstawienia mu przez Wykonawcę wymienionych dokumentów w pkt. 5 nie zgłosi na piśmie sprzeciwu lub zastrzeżeń, uważa się, że wyraził zgodę na zawarcie umowy.
7. Dokumenty wymienione w punkcie 2 stanowią integralną część umowy.
8. Wykonawca użyje do wykonania umowy własnych materiałów.
9. Zamawiający oświadcza, że na zlecone roboty posiada pozwolenie na budowę.

TERMIN REALIZACJI

§ 2

Strony ustalają następujące terminy realizacji przedmiotu umowy:

1. Przekazanie placu budowy nastąpi najpóźniej w terminie 14 dni od podpisania umowy kredytowej na przedmiotowe przedsięwzięcie pomiędzy BGK, a Zamawiającym.
2. Rozpoczęcie robót nastąpi w terminie najpóźniej 14 dni od przekazania placu budowy.
3. Zakończenie robót nastąpi w terminie 14 miesięcy od przekazania placu budowy.

NADZÓR

§ 3

1. Zamawiający zobowiązany jest do:
 - 1) protokolarnego przekazania Wykonawcy w terminie 45 dni od podpisania umowy - placu budowy wraz ze wskazaniem punktu poboru wody i energii elektrycznej,
 - 2) przekazania dokumentacji technicznej,
 - 3) przekazania pozwolenia na budowę,
 - 4) przekazania dziennika budowy.
2. Zamawiający powołuje inspektora nadzoru inwestorskiego:
 - a) robót ogólnobudowlanych w osobie
nr. uprawnień
 - b) robót instalacyjnych elektrycznych w osobie
numer uprawnień
 - c) robót instalacyjnych c.o. i wod.- kan. w osobie
numer uprawnień
3. Od dnia podpisania umowy wszelkie obowiązki ze strony Inwestora dotyczące realizacji przedmiotu umowy przejmuje Inspektor nadzoru.
4. Wykonawca ustanawia kierownika budowy w osobie:
numer uprawnień budowlanych

5. Zmiany kierownika budowy lub Inspektora nadzoru nie pociągają konieczności wprowadzania aneksu do umowy.

OBOWIĄZKI WYKONAWCY

§ 4

1. Wykonawca zobowiązuje się do wykonania przedmiotu umowy określonego w § 1, zgodnie z dostarczoną przez zamawiającego dokumentacją projektową, Specyfikacją istotnych warunków zamówienia, zasadami współczesnej wiedzy technicznej oraz zgodnie z załączonym do umowy harmonogramem wykonania robót.
2. Ponadto Wykonawca zobowiązany jest do:
 - a) urządzenia placu budowy i gospodarowania nim od czasu jego przejęcia od Zamawiającego do czasu wykonania i odbioru przedmiotu umowy. Wykonawca odpowiada za szkody powstałe na tym terenie.
 - b) utrzymania terenu budowy w stanie wolnym od przeszkód komunikacyjnych zgodnie z wykonanym na swój koszt projektem organizacji ruchu (o ile zajdzie taka konieczność) oraz usuwania zbędnych materiałów, odpadów, niepotrzebnych urządzeń prowizorycznych.
 - c) prowadzenia robót w sposób nie powodujący szkód, w tym zagrożenia bezpieczeństwa ludzi i mienia oraz zapewniający ochronę uzasadnionych interesów osób trzecich, pod rygorem odpowiedzialności cywilnej za powstałe szkody.
 - d) wykonania i utrzymanie na swój koszt (podłączenia, podliczniki) rozprawienia wody, energii elektrycznej na placu budowy, od miejsca wskazanego przez inwestora oraz ogrodzenia terenu budowy.
 - e) zapewnienia ochrony znajdującego się mienia na placu budowy oraz warunków bezpieczeństwa.
 - f) Wykonawca przyjmuje na siebie odpowiedzialność za przestrzeganie i egzekwowanie przepisów norm i zasad w zakresie bezpieczeństwa i higieny pracy na terenie wykonywanych robót.
 - g) pokrycia kosztów poboru wody, energii elektrycznej, ogrzewania budynku i innych związanych z prowadzeniem robót do czasu odbioru końcowego lub usunięcia wad uniemożliwiających zasiedlenie budynku lub poszczególnych lokali,
 - h) opłaty aktywacyjnej instalacji RTV budynku w kwocie dla dostawcy sygnału radiowego i telewizyjnego
 - i) wytyczenia geodezyjnego obiektu i wykonanie geodezyjnej inwentaryzacji powykonawczej po zakończeniu robót w 2-ch egz.
 - j) prowadzenia dokumentacji budowy, sporządzenie dokumentacji powykonawczej w 2-ch egz. i przekazanie jej zamawiającemu na 5 dni przed terminem odbioru końcowego.
2. Wykonawca żąda od Zamawiającego niezbędne atesty, świadectwa, (certyfikaty) i inne dokumenty stwierdzające jakość wbudowanych materiałów, wyrobów i urządzeń oraz numery partii które każdorazowo zostaną zapisane w dzienniku budowy potwierdzone wpisem przez inspektora nadzoru.
3. Wykonawca zobowiązuje się do ubezpieczenia budowy od ryzyk budowlano – montażowych w towarzystwie ubezpieczeniowym zgodnie z załącznikiem do SIWZ na kwotę z oferty, dokonanego na okres wykonywania robót budowlanych + 1 miesiąc i przekazania cesji ubezpieczenia na rzecz Zamawiającego w terminie do dnia

4. Po zakończeniu robót wykonawca zobowiązany jest uporządkować teren budowy i przekazać go w terminie ustalonym do odbioru robót.
5. W razie stwierdzenia przez Wykonawcę wad lub braków dokumentacji projektowej lub terenu budowy, uniemożliwiających prawidłowe wykonywanie robót lub stwierdzenia okoliczności, które mogą przeszkodzić prawidłowemu wykonaniu robót, Wykonawca powinien zawiadomić o tym Zamawiającego w terminie 7 dni.
6. Wykonawca oświadcza, że dokonał sprawdzenia zgodności dokumentacji projektowej z przedmiarami robót oraz specyfikacją istotnych warunków zamówienia i nie wnosi zastrzeżeń oraz nie stwierdza rozbieżności w przedmiotowych dokumentach doprowadzi do terminowego zakończenia budowy stanowiącej przedmiot umowy. Wykonawca dokonał wizji lokalnej i po zapoznaniu się z warunkami lokalizacyjno-terenowymi placu budowy uwzględnił je w wynagrodzeniu ryczałtowym.

§ 5

1. Roboty dodatkowe lub zamiennie mogą być wykonywane wyłącznie na podstawie protokołu konieczności, zatwierdzonego przez Zamawiającego, zaoferowana cena będzie korygowana w oparciu o uzgodniony między stronami kosztorys wykonany w oparciu o ceny i wskaźniki z kosztorysu ofertowego lub w przypadku ich braku z różnic cen aktualnych na rynku lokalnym. Ustala się następujące wskaźniki cenowe robót dodatkowych lub zamiennych:

Stawka roboczogodziny
KP do R + S
Zysk do R + S
Koszty zakupu do M

 Ostateczny termin zgłoszenia przez Wykonawcę konieczności wykonania robót zamiennych na 1 miesiąc przed planowanym terminem zakończenia budowy.
2. Bez uprzedniej zgody wykonane mogą być jedynie prace niezbędne ze względu na bezpieczeństwo lub konieczność zapobieżenia awarii.
3. Rawskie TBS Sp. z o.o. zastrzega sobie prawo do zrezygnowania z części robót objętych dokumentacją lub uzgodnienia wykonania robót zamiennych opisanych w punktach 1 i 2, co skutkowało będzie także odpowiednim rozliczeniem finansowym dokonany na podstawie zasad opisanych wyżej.

WYNAGRODZENIE ORAZ TERMINY ZAPŁATY

§ 6

1. Wynagrodzenie ryczałtowe za prace określone w § 1 strony ustalają na kwotę bruttosłownie:
2. Ustalona cena obejmuje podatek VAT i nie ulega zmianie w przypadku zmiany stawki VAT.
3. Rozliczenie za prace zamiennie określone w § 5 ustalone zostanie każdorazowo przez strony na podstawie protokołu konieczności.

§ 7

1. Zamawiający zapłaci Wykonawcy wynagrodzenie za wykonane roboty na podstawie faktur częściowych wystawionych przez Wykonawcę w okresach **miesięcznych**,

zgodnie z harmonogramem prowadzenia robót i protokołami odbiorów częściowych potwierdzonych przez inspektora nadzoru oraz na podstawie faktury końcowej, wystawionej po odbiorze końcowym inwestycji i przekazaniu przedmiotu umowy Zamawiającemu, która będzie stanowiła całkowite rozliczenie inwestycji. Pierwszą fakturę Wykonawca może wystawić nie wcześniej jak po upływie czterech pełnych miesięcy trwania robót. Częstsze fakturowanie wymaga zgody Zamawiającego.

2. Zamawiający zapłaci wynagrodzenie Wykonawcy w terminie 60 dni od daty otrzymania faktury, przelewem na konto Wykonawcy przez niego wskazane, załącznikiem faktury musi być podpisany przez inspektora nadzoru inwestorskiego protokół odbioru robót wraz z określeniem ich wartości oraz określone prawem dokumenty zastosowanych do wykonania tego fragmentu robót materiałów.
3. Suma faktur częściowych nie może przekroczyć 80% wartości umowy określonej w ust.1. Różnica rozliczona zostanie w fakturze końcowej, chyba że Zamawiający wyrazi zgodę na inny wskaźnik.
4. Wynagrodzenie za roboty zamienne, ustalone wg zasad określonych w pkt. 2, Zamawiający zapłaci niezwłocznie po uzgodnieniu i otrzymaniu rachunku wystawionego po wykonaniu tych robót w terminach i trybie, o których mowa wyżej.
5. Wykonawca zawrze z podwykonawcami umowę przelewu przyszłej wierzytelności z tytułu wykonania niniejszej umowy. Przedmiotem przelewu będzie wierzytelność Wykonawcy wobec Zamawiającego w wysokości robót wykonywanych przez podwykonawcę na zlecenie Wykonawcy. Jednocześnie Wykonawca dostarczy Zamawiającemu zawiadomienie o dokonaniu przelewu wierzytelności wg wzoru podanego przez Zamawiającego.
Do zawiadomienia, o którym mowa wyżej należy dołączyć oświadczenie podwykonawcy, o tym że kwota wymieniona w tym zawiadomieniu obejmuje całość wynagrodzenia należnego mu za roboty wykonane przy ul. Solidarności wraz z zaprojektowaną infrastrukturą.
6. Wykonawca nie może powierzyć wykonania robót budowlanych w całości lub części, ani nie może dokonać cesji praw wynikających z umowy bez pisemnej zgody Zamawiającego pod groźbą możliwości rozwiązania umowy z winy Wykonawcy.

ODBIORY

§ 8

1. Przedmiotem odbiorów częściowych będą roboty wykonane na budowie i uwzględnione w załączonym harmonogramie rzeczowo-finansowym. Odbiory częściowe dokonywane będą w cyklach miesięcznych chyba, że Zamawiający wyrazi zgodę na inne terminy odbiorów.
2. Przedmiotem odbioru końcowego będzie wykonanie zakresu robót określonych niniejszą umową.
3. Zamawiający dokona odbioru robót w terminie 30 dni od daty zgłoszenia przez Wykonawcę gotowości do odbioru w wpisu do dziennika potwierdzonego przez Inspektora nadzoru.
4. W przypadku wystąpienia robót zanikających lub ulegających zakryciu albo w przypadku przewidywanej przerwy w wykonaniu robót, Zamawiający dokona odbioru w terminie 3 dni od daty zgłoszenia gotowości do odbioru.
5. Strony sporządzą protokół odbioru, zawierający wszelkie ustalenia dokonane w toku odbioru oraz terminy wyznaczone na usunięcie stwierdzonych wad.

6. W odniesieniu do procedury odbioru strony ustalają, że Wykonawca powinien na dzień rozpoczęcia odbioru skompletować oraz przedstawić Zamawiającemu wszelkie dokumenty pozwalające na ocenę prawidłowości wykonania przedmiotu odbioru w zakresie uzgodnionym z inspektorem nadzoru inwestorskiego.
7. Czynności odbiorowe nie powinny trwać dłużej niż 30 dni.
8. Odbiory częściowe dokonywane będą przez Inspektora nadzoru w formie protokołu odbioru częściowego.

RĘKOJMIA ZA WADY

§ 9

Strony zgodnie oświadczają, że rozszerzają uprawnienia Zamawiającego z tytułu rękojmi w zakresie terminu. Termin rękojmi za wady będzie równy terminowi gwarancji udzielonej przez Wykonawcę zgodnie z § 11 ust. 8 .

§ 10

1. Wykonawca jest odpowiedzialny względem Zamawiającego za wady zmniejszające wartość lub użyteczność przedmiotu umowy ze względu na cel oznaczony w umowie albo wynikający z okoliczności lub z przeznaczenia rzeczy.
2. Wykonawca jest odpowiedzialny z tytułu gwarancji i rękojmi za usunięcie wad fizycznych przedmiotu umowy, istniejących w czasie dokonywania odbioru oraz wady powstałe po odbiorze, a w okresie rękojmi i gwarancji z przyczyn tkwiących w przedmiocie umowy nie ujawnionych w trakcie odbioru.
3. W razie stwierdzenia podczas odbioru częściowego albo końcowego lub w okresie gwarancji i rękojmi istnienia wad nadających się do usunięcia, Zamawiający może:
 - jeżeli wady nie umożliwiają używania przedmiotu umowy zgodnie z jego przeznaczeniem – obniżyć wynagrodzenie Wykonawcy odpowiednio do utraconej wartości użytkowej lub technicznej,
 - jeżeli wady uniemożliwiają używanie przedmiotu umowy – Zamawiający może od umowy odstąpić.
2. O wykryciu wady Zamawiający obowiązany jest zawiadomić Wykonawcę na piśmie w terminie 30 dni od daty uzyskania informacji o ujawnieniu się wady.
3. Wystąpienie wady powinno być stwierdzone protokołem oględzin sporządzonym przy udziale Wykonawcy. O dacie i miejscu oględzin Zamawiający zawiadomi Wykonawcę co najmniej na 7 dni przed ich terminem, chyba że strony umówią się inaczej. Brak udziału Wykonawcy mimo zawiadomienia go o terminie oględzin nie stanowi przeszkody do sporządzenia protokołu oględzin.
4. Zamawiający wyznaczy w protokole oględzin odpowiedni termin do usunięcia wad z zastrzeżeniem, że w przypadku zwłoki w usunięciu wad przekraczającej 14 dni uprawniony będzie do powierzenia usunięcia wad osobie trzeciej na koszt Wykonawcy.
5. Wykonawca nie może odmówić usunięcia wad bez względu na wysokość związanych z tym kosztów.
6. Uprawnienia z tytułu gwarancji i serwisu za wady fizyczne wygasają po upływie **pięciu lat**, licząc od daty bezusterkowego odbioru końcowego przedmiotu umowy, a dla zainstalowanych urządzeń z tytułu rękojmi z upływem trzech miesięcy od daty upływu okresu gwarancji udzielonego przez dostawcę lub producenta.

ZABEZPIECZENIE WYKONANIA UMOWY

§ 11

1. Wykonawca zapłaci Zamawiającemu karę umowną w przypadku:
 - zwłoki Wykonawcy w oddaniu określonego przedmiotu odbioru częściowego – 0,2% całkowitego wynagrodzenia umownego za każdy dzień zwłoki w oddaniu przedmiotu odbioru,
 - zwłoki w oddaniu całego przedmiotu umowy – 0,2% całkowitego wynagrodzenia umownego za każdy dzień zwłoki, licząc od terminu wykonania umowy określonego w § 6 lub terminu usunięcia wad stwierdzonych w trakcie odbioru końcowego,
 - w razie odstąpienia od umowy przez Zamawiającego z przyczyn leżących po stronie Wykonawcy – 10% wynagrodzenia za przedmiot umowy,
 - w razie odstąpienia od umowy przez Wykonawcę z przyczyn nie zawinionych przez Zamawiającego – 10% wynagrodzenia za przedmiot umowy,W/w kary podlegają sumowaniu.
2. Zamawiający zapłaci Wykonawcy kary umowne w przypadku odstąpienia od umowy z winy Zamawiającego w wysokości 10% wartości umowy, za wyjątkiem odstąpienia od umowy z przyczyn określonych w § 14 .
3. Kary umowne za zwłokę w oddaniu przedmiotu umowy nie mogą przekroczyć 15% wartości umowy.
4. Zamawiający zastrzega sobie prawo:
 - a) dochodzenia odszkodowania przenoszącego karę umowną.
 - b) odstąpienia od umowy z winy Wykonawcy w przypadku nie przejęcia placu budowy w wyznaczonym przez Zamawiającego 14 dniowym terminie.
 - c) odstąpienia od umowy (w okresie przed odbiorem końcowym) z winy Wykonawcy w przypadku stwierdzenia, iż zachodzą przesłanki do ogłoszenia upadłości Wykonawcy, w szczególności złożenia w sądzie wniosku o wszczęcie postępowania upadłościowego w stosunku do wykonawcy lub podwykonawcy,
 - d) o zaistnieniu okoliczności, o których mowa wyżej Wykonawca winien zawiadomić niezwłocznie Zamawiającego pod groźbą zwiększenia kar umownych o 100%.

§ 12

1. Ustala się zabezpieczenie wykonania umowy przez Wykonawcę w formie
w wysokości 5% wartości określonej w § 6 tj.
2. Wykonawca zobowiązuje się wnieść wyżej opisane zabezpieczenie najpóźniej w dniu podpisania umowy.
3. Przyjęta kwota zabezpieczenia zostanie zwolniona w następujących terminach:
 - 70% zabezpieczenia w ciągu 30 dni po przyjęciu przez inwestora robót jako należycie wykonanych (po usunięciu usterek i wad ujawnionych w protokole i załącznikach do protokołu odbioru końcowego),
 - 30% zabezpieczenia w ciągu 14 dni po upływie okresu rękojmi za wady fizyczne.
4. W przypadku nienależytego wykonania przedmiotu niniejszej umowy zabezpieczenie ulega przepadkowi.
5. W przypadku, gdy koszt usunięcia usterek przewyższy wysokość zabezpieczenia umowy, Zamawiający będzie dochodził kwot uzupełniających.
6. Kwota, o której mowa w ust. 1 zostanie przekazana na konto Zamawiającego B.S. Białą Rawska POB Rawa Mazowiecka 54 9291 0001 0051 0831 2000 0010 i

zwrócona Wykonawcy wraz z oprocentowaniem wynikającym z umowy rachunku bankowego, na którym było ono przechowywane, pomniejszone o koszt prowadzenia tego rachunku oraz prowizji bankowej za przelew pieniędzy na rachunek bankowy Wykonawcy.

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 14

Zamawiający zastrzega sobie prawo odstąpienia od umowy lub przerwania prac budowlanych gdy nie uzyska z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego kredytu na wykonanie przedmiotu niniejszej umowy lub nastąpi wstrzymanie kredytowania. W przypadku wykonywania zadania wykonawca zobowiązany będzie do przerwania robót w dniu określonym przez Inspektora nadzoru inwestorskiego, zawiadomieniu o odstąpieniu od umowy lub przerwaniu prac. Strony ustalą zakres wykonanych prac przez dokonanie inwentaryzacji. Rozliczenie wykonanych prac nastąpi niezwłocznie po zatwierdzeniu inwentaryzacji przez Zamawiającego na podstawie cen z oferty. W przypadku nie przerwania prac przy wystąpieniu w/w okoliczności, kontynuowanie ich obciążać będzie ryzyko wykonawcy.

§ 15

Wszystkie zmiany umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

§ 16

W sprawach nieuregulowanych w niniejszej umowie zastosowanie mają przepisy kodeksu cywilnego oraz ustawy z dnia 29.01.2004r. Prawo zamówień publicznych.

§ 17

Umowę sporządzono w czterech jednobrzmiących egzemplarzach, po dwa dla każdej ze stron.

Zamawiający:

Wykonawca: