# Umowa

W dniu ......................... w Piotrkowie Trybunalskim pomiędzy Miastem Piotrków Trybunalski reprezentowanym przez:

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

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

zwane dalej Zamawiającym,

za które w ramach udzielonego pełnomocnictwa jako Inwestor Zastępczy działa Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o., Al. 3 Maja 31, 97-300 Piotrków Tryb.

a

...............................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................

zwanym dalej Wykonawcą, została zawarta umowa następującej treści:

1. **Przedmiot umowy**
   1. Zamawiający zleca, a Wykonawca przyjmuje do wykonania roboty remontowe / modernizacyjne polegające na:  
      .........................................................................................................................................  
      .........................................................................................................................................  
      .........................................................................................................................................
   2. Wykonawca podejmuje się realizacji wszystkich robót niezbędnych do wykonania przedmiotu umowy, o którym mowa w ust. 1.
   3. Do zamówienia nie stosuje się przepisów ustawy Prawo zamówień publicznych.
2. **Terminy**
   1. Przekazanie placu budowy i rozpoczęcie robót nastąpi do dnia .....................................
   2. Zakończenie robót i zgłoszenie przez Wykonawcę gotowości do odbioru nastąpi do dnia .................................................................................................................................
3. **Obowiązki Stron**
   1. Obowiązkiem Wykonawcy jest:
      1. Protokolarne przejęcie placu budowy w terminie określonym w 2 ust. 1.
      2. Wykonanie i utrzymanie na swój koszt stosownego zabezpieczenia placu budowy, strzeżenia mienia znajdującego się na terenie budowy a także zapewnienie warunków bezpieczeństwa.
      3. Terminowe wykonanie robót.
      4. Wykonanie robót zgodnie z dostarczoną przez Inwestora Zastępczego dokumentacją techniczną, zasadami wiedzy technicznej i obowiązującymi przepisami prawa.
      5. Zgłaszanie Inwestorowi Zastępczemu do sprawdzenia lub odbioru wykonanych robót ulegających zakryciu bądź zanikających, zgodnie z postanowieniami 7.
      6. Zgłoszenie obiektu do odbioru końcowego oraz uczestniczenie w czynnościach odbioru i zapewnienie usunięcia stwierdzonych wad, zgodnie z 7.
      7. Doprowadzanie do należytego stanu i porządku terenu budowy.
   2. Do obowiązków Zamawiającego realizowanych za pośrednictwem Inwestora Zastępczego należy:
      1. Protokolarne przekazanie terenu budowy Wykonawcy w terminie, o którym mowa w  2.
      2. Dostarczenie uzgodnionej i zatwierdzonej dokumentacji technicznej wraz z pozwoleniem na budowę i dziennikiem budowy nie później niż w terminie, o którym mowa w ust. 1.
      3. Udostępnienie punktu poboru energii elektrycznej i wody.
      4. Zapewnienie nadzoru inwestorskiego i autorskiego.
      5. Dokonanie odbiorów robót ulegających zakryciu bądź zanikających oraz odbiorów cząstkowych, zgodnie z postanowieniami 7.
      6. Dokonanie odbioru końcowego, zgodnie z postanowieniami 7.
4. **Odpowiedzialność**

Wykonawca, od protokolarnego przejęcia placu budowy do chwili odbioru robót, ponosi odpowiedzialność na zasadach ogólnych za szkody wynikłe na tym terenie.

1. **Wynagrodzenie**

Za zrealizowane prace Wykonawca otrzyma wynagrodzenie, którego wartość nie przekroczy kwoty ...........................zł. netto + ……..% VAT, tj. ………………… zł brutto, słownie:…………………………………………………………………………………..……………………………  
Ostateczna wartość wynagrodzenia Wykonawcy zostanie ustalona na podstawie kosztorysu powykonawczego sporządzonego na podstawie obmiaru rzeczywiście wykonanych robót i stawek cenotwórczych określonych w protokole negocjacji stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej umowy. Kosztorys podlega sprawdzeniu i zatwierdzeniu przez Inspektora Nadzoru.

1. **Płatności**
   1. Po odbiorze robót i zatwierdzeniu przez Inwestora Zastępczego rozliczenia robót Wykonawca wystawi fakturę na Miasto Piotrków Trybunalski z siedzibą przy Pasażu Karola Rudowskiego 10, 97-300 Piotrków Trybunalski, NIP 771-27-98-771.
   2. Należności wynikające z faktur będą płatne przez Miasto Piotrków Trybunalski przelewem na konto Wykonawcy w terminie 21 dni od otrzymania faktury przez Zamawiającego lub TBS Sp. z o.o. jako Inwestora Zastępczego.
   3. Wykonawca oświadcza, że numer rachunku rozliczeniowego …………………………………………………………………………………………… wykazywany we wszystkich fakturach, które będą wystawiane w jego imieniu, jest rachunkiem dla którego zgodnie z Rozdziałem 3a ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. Prawo Bankowe (Dz. U. 2021 poz. 2439 z późn. zm.) prowadzony jest rachunek VAT.
   4. Wykonawca ma prawo wystawienia faktury częściowej zawierającej rozliczenie zrealizowanej części umowy po wykonaniu ...........% robót , o których mowa w § 1 umowy i zatwierdzeniu ich wykonania przez Inspektora Nadzoru na podstawie odbioru częściowego robót.
2. **Odbiory**
   1. Wraz z wnioskiem o dokonanie odbioru końcowego, Wykonawca przedstawi Inwestorowi Zastępczemu szczegółowe rozliczenie pełnej kwoty wynikającej z realizacji umowy.
   2. Wykonawca będzie powiadamiał Inspektora Nadzoru o gotowości do odbioru robót podlegających zakryciu lub zanikających wpisem do dziennika budowy lub na piśmie. W razie niedopełnienia tego warunku, Wykonawca obowiązany jest na własny koszt odkryć roboty lub wykonać odpowiednie odkucia lub otwory niezbędne do zbadania wykonanych robót, a następnie przywrócić je do stanu poprzedniego.
   3. Inspektor Nadzoru dokona odbioru robót, o których mowa w ust.1 w terminie 3 dni roboczych od przyjęcia zawiadomienia.
   4. Wykonawca powiadomi Inwestora Zastępczego wpisem do dziennika budowy lub na piśmie o gotowości wykonanych robót do odbioru końcowego, składając jednocześnie wszystkie dokumenty niezbędne do rozpoczęcia odbioru końcowego.
   5. Inwestor Zastępczy rozpoczyna czynności odbioru w ciągu 5 dni od daty zawiadomienia, o którym mowa w ust. 3, zawiadamiając o tym Wykonawcę.
   6. Datę odbioru będzie stanowił dzień zakończenia czynności i podpisania protokołu odbioru.
   7. W przypadku stwierdzenia wad lub usterek, Wykonawca usunie je na własny koszt w terminie wyznaczonym przez Inwestora Zastępczego.
3. **Reprezentacja**
   1. Kierownikiem robót ze strony Wykonawcy będzie ........................................................  
      .........................................................................................................................................
   2. Inspektorem nadzoru ze strony Zamawiającego będzie ……………………………………………..  
      .........................................................................................................................................
4. **Gwarancja**
   1. Wykonawca udzieli Zamawiającemu gwarancji na roboty objęte niniejszą umową na okres .......... miesięcy licząc od daty protokołu odbioru końcowego.
   2. W razie wystąpienia wad i usterek, Zamawiający lub Inwestor Zastępczy zgłosi je Wykonawcy niezwłocznie po ich ujawnieniu, wyznaczając termin na ich usunięcie.
   3. Wykonawca obowiązany jest do usunięcia wad i usterek w terminie wyznaczonym przez  
      Zamawiającego lub Inwestora Zastępczego.
   4. W razie niespełnienia powyższego warunku, Zamawiający lub Inwestor Zastępczy po uprzednim pisemnym ostrzeżeniu Wykonawcy, spowoduje usunięcie usterek na koszt Wykonawcy, zachowując prawa wynikające z gwarancji.
   5. Niezależnie od gwarancji Zamawiającemu przysługują uprawnienia z tytułu rękojmi za wady.
   6. Po zakończeniu okresu gwarancji i rękojmi oraz usunięciu ujawnionych w tym czasie wady i usterek, strony niniejszej umowy spiszą protokół odbioru pogwarancyjnego.
5. **Kary umowne**
   1. Strony zastrzegają kary umowne w następujących wypadkach i wysokościach:
      1. Wykonawca zapłaci Zamawiającemu karę umowną:
         1. za zwłokę w wykonaniu przedmiotu umowy w wysokości 0,5 % wynagrodzenia umownego określonego w 5 umowy należnego za wykonanie zamówienia za każdy dzień zwłoki i nie więcej niż 50 % wynagrodzenia umownego,
         2. za zwłokę w usunięciu wad stwierdzonych przy odbiorze lub w okresie rękojmi w wysokości 0,5 % wynagrodzenia umownego określonego w 5 umowy za każdy dzień zwłoki od dnia wyznaczonego na usunięcie wad i nie większej niż 50 % wynagrodzenia umownego.
         3. w przypadku odstąpienia przez Zamawiającego od umowy z przyczyn leżących po stronie Wykonawcy – w wysokości 30% wynagrodzenia umownego, o którym mowa w 5 umowy
      2. Zamawiający zapłaci Wykonawcy kary umowne:
         1. z tytułu odstąpienia od umowy przez Wykonawcę z przyczyn zależnych od Zamawiającego w wysokości 5 % wynagrodzenia umownego określonego w  5.
   2. Strony zastrzegają sobie prawo do odszkodowania na zasadach ogólnych, o ile wartość faktycznie poniesionych szkód przekracza wysokość kar umownych.
6. **Odstąpienie od umowy**
   1. Zamawiającemu przysługuje prawo do odstąpienia od umowy, gdy:
      1. Wystąpi istotna zmiana okoliczności powodująca, że wykonanie umowy nie leży w interesie Zamawiającego, czego nie można było przewidzieć w chwili zawarcia umowy - odstąpienia od umowy w tym wypadku może nastąpić w terminie miesiąca od powzięcia wiadomości o powyższych okolicznościach.
      2. Wykonawca nie rozpoczął prac bez uzasadnionych przyczyn oraz nie kontynuuje ich pomimo wezwania Inwestora Zastępczego złożonego na piśmie.
      3. Wykonawca realizuje prace przewidziane niniejszą umową w sposób różny od opisanego w umowie.
      4. Wykonawca przerwał realizację prac i przerwa ta trwa dłużej niż miesiąc.
   2. Wykonawcy przysługuje prawo odstąpienia od umowy w szczególności, jeżeli Zamawiający:
      1. Odmawia bez wskazania uzasadnionej przyczyny odbioru robót lub odmawia podpisania protokołu odbioru.
      2. Zawiadomi Wykonawcę, iż wobec zaistnienia uprzednio nie przewidzianych okoliczności nie będzie mógł spełnić swoich zobowiązań umownych wobec Wykonawcy.
   3. Odstąpienie od umowy powinno nastąpić w formie pisemnej pod rygorem nieważności takiego oświadczenia i powinno zawierać uzasadnienie. Odstąpienie od umowy powinno nastąpić w terminie jednego miesiąca od powzięcia informacji o przyczynie odstąpienia.
   4. Strony mogą odstąpić od umowy także w przypadkach określonych w Kodeksie Cywilnym.
   5. W przypadku odstąpienia od umowy Wykonawcę oraz Zamawiającego obciążają następujące obowiązki szczegółowe:
      1. W terminie siedmiu dni od daty odstąpienia od umowy, Wykonawca przy udziale Inwestora Zastępczego sporządzi szczegółowy protokół inwentaryzacji robót w toku według stanu na dzień odstąpienia.
      2. Wykonawca zabezpieczy przerwane roboty w zakresie obustronnie uzgodnionym na koszt tej strony, z winy której nastąpiło odstąpienie od umowy.
      3. Zamawiający w razie odstąpienia od umowy z przyczyn, za które Wykonawca nie odpowiada obowiązany jest do:
         1. dokonania odbioru robót przerwanych za pośrednictwem Inwestora Zastępczego oraz do zapłaty wynagrodzenia za roboty, które zostały wykonane do dnia odstąpienia,
         2. przejęcia przez Inwestora Zastępczego od Wykonawcy pod swój dozór terenu budowy.
7. **Zabezpieczenie należytego wykonania umowy**
   1. Wykonawca zobowiązany jest wnieść zabezpieczenie należytego wykonania umowy.
   2. Zabezpieczenie należytego wykonania umowy służy pokryciu roszczeń z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania umowy.
   3. Zabezpieczenie należytego wykonania umowy ustala się w wysokości 5 % wartości umownej przedmiotu umowy, tj. ......................zł / słownie...................................................................................................................................................................................................................................................................
   4. Zabezpieczenie w kwocie ustalonej w ust. 3, Wykonawca wniesie najpóźniej w dniu zawarcia umowy w formie ..................................................................................... Zabezpieczenie wniesione w pieniądzu będzie wpłacone na rachunek Urzędu Miasta Piotrkowa Tryb. nr …………………………………………………………...
   5. Zabezpieczenie zostanie zwolnione lub zwrócone Wykonawcy w ciągu 30 dni od daty ostatecznego odbioru robót.
8. **Postanowienia końcowe**
   1. W sprawach nie uregulowanych niniejszą umową stosuje się przepisy Kodeksu Cywilnego.
   2. Wszelkie zmiany i uzupełnienia treści umowy wymagają dla swej ważności formy pisemnej.
   3. Umowę niniejszą sporządzono w 4 jednobrzmiących egzemplarzach.
   4. Ewentualne spory będą rozstrzygane przez sąd właściwy ze względu na siedzibę Zamawiającego.

**Zamawiający: Wykonawca:**

**Inwestor Zastępczy:**