**Umowa nr …………………………………………**

W dniu …………………… w Piotrkowie Trybunalskim pomiędzy Towarzystwem Budownictwa Społecznego Sp. z o. o., 97 – 300 Piotrków Trybunalski, Al. 3 Maja 31, zarejestrowanym w Sądzie Rejonowym dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi pod nr KRS 0000039349, kapitał zakładowy: 21.435.800,00 zł, REGON 590638145, NIP 771-22-81-594, reprezentowanym przez:   
Elżbietę Sapińską – Prezesa Zarządu Spółki,   
zwanym dalej Zamawiającym   
a

…………………………………………………………………………………………………………., reprezentowanym przez …………………………………………………., zwanym dalej Wykonawcą, w wyniku dokonania przez Zamawiającego wyboru oferty Wykonawcy (Załącznik nr 1 do umowy) w przetargu nieograniczonym została zawarta umowa o następującej treści:

* 1. Zamawiający zleca a Wykonawca przyjmuje do wykonania remont schodów zewnętrznych na podwórku istniejącej kamienicy przy ul. Grodzkiej 1 w Piotrkowie Trybunalskim.
  2. Szczegółowy zakres prac objętych umową zawiera dokumentacja techniczna (Załącznik nr 2 do umowy) oraz Specyfikacja Warunków Zamówienia (Załącznik nr 3 do umowy).
  3. Oferta złożona przez Wykonawcę wraz ze wszystkimi załącznikami, w tym kosztorysem ofertowym, stanowi integralną część umowy – Załącznik nr 1 do umowy.
  4. Zgodnie z art. 2 ust.1 pkt 1 ustawy Prawo zamówień publicznych, do udzielenia zamówienia nie stosuje się przepisów ustawy Prawo zamówień publicznych.
  5. Przedmiot umowy musi być oddany przez Wykonawcę Zamawiającemu w stanie nadającym się bezpośrednio do użytkowego, po dokonaniu niezbędnego odbioru technicznego.
  6. Wykonawca podejmuje się realizacji wszystkich robót niezbędnych do wykonania przedmiotu umowy, o którym mowa w § 1 ust.
  7. Wykonawca oświadcza, że zapoznał się z wszystkimi warunkami niezbędnymi do wykonania przedmiotu umowy – bez konieczności ponoszenia przez Zamawiającego jakichkolwiek dodatkowych kosztów.
  8. Wprowadzenie na budynki i rozpoczęcie robót nastąpi do dnia …………………….
  9. Zakończenie robót i zgłoszenie przez Wykonawcę gotowości do odbioru nastąpi do dnia ………………………
  10. Obowiązkiem Wykonawcy jest:
      1. Rozpoczęcie robót w terminie określonym w § 3 ust. 1.
      2. Poinformowanie administracji budynków z wyprzedzeniem minimum 5 dni o terminie robót, w celu wywieszenia ogłoszeń dla najemców.
      3. Wykonanie i utrzymanie na swój koszt stosownego zabezpieczenia terenu robót, strzeżenia mienia znajdującego się na tym terenie a także zapewnienie warunków bezpieczeństwa.
      4. Prowadzenie robót zgodnie z warunkami pozwolenia na prowadzenie robót przy zabytku wpisanym do rejestru zabytków nr WUOZ-ZN.5142.162.2020.IŚ oraz decyzją nr 281/2021 o pozwoleniu na budowę.
      5. Terminowe wykonanie robót.
      6. Wykonanie robót zgodnie z zasadami wiedzy technicznej i obowiązującymi przepisami prawa.
      7. Zgłoszenie zakończenia prac do odbioru końcowego oraz uczestniczenie w czynnościach odbioru i zapewnienie usunięcia stwierdzonych wad, zgodnie z § 8.
      8. Doprowadzanie do należytego stanu i porządku terenu robót.
  11. Do obowiązków Zamawiającego należy:
      1. Wprowadzenie Wykonawcy na budynek z udziałem administracji w terminie, o którym mowa w § 3 ust. 1.
      2. Dokonanie odbioru końcowego, zgodnie z postanowieniami § 8.

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

Za zrealizowane prace, określone w § 1 ust. 1 i 2 niniejszej umowy, Wykonawca otrzyma wynagrodzenie w wysokości …**………………… zł** brutto, słownie: ……………………………………………………….………………………………………………………… złotych …/100, w tym należny podatek VAT.

* 1. Po zakończeniu i protokolarnym odbiorze robót, Wykonawca wystawi fakturę na Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o. o., Al. 3 Maja 31, 97-300 Piotrków Trybunalski,   
     NIP 771-22-81-594.
  2. Warunkiem zapłaty przez Zamawiającego należnego wynagrodzenia za odebrane roboty budowlane jest przedstawienie dowodów zapłaty wymagalnego wynagrodzenia podwykonawcy i dalszym podwykonawcom, o których mowa w § 10 i § 11 umowy, biorącym udział w realizacji odebranych robót budowlanych.
  3. W przypadku nieprzedstawienia przez Wykonawcę wszystkich dowodów zapłaty, o których mowa w ust. 2, wstrzymuje się wypłatę należnego wynagrodzenia za odebrane roboty budowlane w części równej sumie kwot wynikających z nieprzedstawionych dowodów zapłaty.
  4. Należności wynikające z faktury będą płatne przez Zamawiającego przelewem na konto Wykonawcy wskazane na fakturze w terminie 21 dni od otrzymania faktury przez Zamawiającego, z zastrzeżeniem ust. 3.
  5. Za dzień zapłaty uważany będzie dzień obciążenia rachunku Zamawiającego.
  6. Przekroczenie przez Zamawiającego terminu płatności spowoduje naliczenie odsetek ustawowych za opóźnienie w transakcjach handlowych.
  7. Wykonawca powiadomi Zamawiającego pisemnie o gotowości wykonanych robót do odbioru oraz wpisem w dzienniku budowy.
  8. Zamawiający rozpoczyna czynności odbioru w ciągu 7 dni od daty powiadomienia, o którym mowa w ust. 1, zawiadamiając o tym Wykonawcę.
  9. Datę odbioru będzie stanowił dzień zakończenia czynności i podpisania protokołu odbioru.
  10. W przypadku stwierdzenia wad lub usterek, Wykonawca usunie je na własny koszt w terminie wyznaczonym przez Zamawiającego.
  11. Przedstawicielem ze strony Wykonawcy będzie …………………………………….
  12. Przedstawicielem ze strony Zamawiającego będzie …………………….…………...
  13. Zamawiający dopuszcza powierzenie wykonania robót podwykonawcom.
  14. W przypadku, gdy przedmiot niniejszej umowy będzie realizowany przy udziale podwykonawców, Wykonawca zobowiązuje się poinformować o tym Zamawiającego, dostarczyć projekty umów z podwykonawcami, ze stosownym wyprzedzeniem, w celu uzyskania jego akceptacji dla zakresu prac, osoby każdego podwykonawcy i warunków umowy z podwykonawcą.
  15. Wykonawca jest odpowiedzialny za działania lub zaniechania podwykonawcy lub dalszego podwykonawcy, jego przedstawiciela lub pracowników, jak za własne działania lub zaniechania.
  16. Wykonawca ponosi pełną odpowiedzialność za szkody powstałe przy wykonywaniu przedmiotu zamówienia, wynikające z działań i zaniechań Wykonawcy oraz jego pracowników lub osób współpracujących w wykonywaniu przedmiotu zamówienia, jak również za działania i zaniechania podwykonawcy oraz jego pracowników lub osób współpracujących w wykonywaniu części przedmiotu zamówienia powierzonej podwykonawcy, lub dalszemu podwykonawcy.
  17. Wykonawca bezwzględnie zapewni, w umowach z podwykonawcami, aby suma wynagrodzeń ustalona w nich za zakres prac wykonywanych w podwykonawstwie nie przekroczyła wynagrodzenia przypadającego za ten zakres prac w jego ofercie.
  18. Wykonawca, podwykonawca lub dalszy podwykonawca zamówienia na roboty budowlane zamierzający zawrzeć umowę o podwykonawstwo, której przedmiotem są roboty budowlane, jest obowiązany, w trakcie realizacji zamówienia publicznego na roboty budowlane, do przedłożenia Zamawiającemu projektu tej umowy, przy czym podwykonawca lub dalszy podwykonawca jest obowiązany dołączyć zgodę Wykonawcy na zawarcie umowy o podwykonawstwo o treści zgodnej z projektem umowy.
  19. Zamawiający, w terminie 7 dni od daty otrzymania projektu umowy o podwykonawstwo, zgłasza pisemne zastrzeżenia do projektu umowy o podwykonawstwo, której przedmiotem są roboty budowlane w przypadku, gdy:
      1. nie spełnia wymagań określonych w specyfikacji istotnych warunków zamówienia,
      2. przewiduje termin zapłaty wynagrodzenia dłuższy niż 21 dni od dnia doręczenia Wykonawcy, podwykonawcy lub dalszemu podwykonawcy faktury lub rachunku, potwierdzających wykonanie zleconej podwykonawcy lub dalszemu podwykonawcy roboty budowlanej.
  20. Jeżeli Zamawiający w terminie 7 dni od przedłożenia mu projektu umowy z podwykonawcą nie zgłosi na piśmie zastrzeżeń, uważa się, że wyraził zgodę na zawarcie umowy, na warunkach określonych w projekcie umowy.
  21. Po uzyskaniu zgody Zamawiającego na zawarcie umowy z podwykonawcą lub po bezskutecznym upływie terminu na zgłoszenie przez Zamawiającego zastrzeżeń do projektu umowy, Wykonawca, podwykonawca lub dalszy podwykonawca zamówienia na roboty budowlane przedkłada Zamawiającemu poświadczoną za zgodność z oryginałem kopię zawartej umowy o podwykonawstwo, której przedmiotem są roboty budowlane, w terminie 7 dni od jej zawarcia.
  22. Zamawiający, w terminie 7 dni od daty złożenia zamawiającemu kopii umowy o podwykonawstwo, zgłasza pisemny sprzeciw do umowy o podwykonawstwo lub dalsze podwykonawstwo, której przedmiotem są roboty budowlane, w przypadkach, o których mowa w ust. 2.
  23. Wykonawca przedłoży wraz z kopią umowy z podwykonawcą lub dalszym podwykonawcą odpis z Krajowego Rejestru Sądowego podwykonawcy lub inny właściwy dokument z uwagi na status prawny podwykonawcy lub dalszego podwykonawcy, potwierdzający uprawnienia osób zawierających umowę w imieniu podwykonawcy do jego reprezentowania.
  24. Bez uprzedniej zgody Zamawiającego, Wykonawca nie ma prawa, pod rygorem nieważności, zmienić postanowień umowy z podwykonawcą lub dalszym podwykonawcą.
  25. Do zmian umów pomiędzy Wykonawcą a podwykonawcą lub dalszym podwykonawcą stosuje się zasady określone powyżej, mające zastosowanie przy zawieraniu umowy z podwykonawcą.
  26. W przypadku Konsorcjum, umowa z Podwykonawcą jest zawierana w imieniu i na rzecz wszystkich uczestników Konsorcjum.
  27. Za prace wykonywane przez podwykonawcę płatności regulować będzie Wykonawca.
  28. Termin zapłaty wynagrodzenia podwykonawcy lub dalszemu podwykonawcy przewidziany w umowie o podwykonawstwo nie może być dłuższy niż 21 dni od dnia doręczenia Wykonawcy, podwykonawcy lub dalszemu podwykonawcy faktury lub rachunku, potwierdzających wykonanie zleconej podwykonawcy lub dalszemu podwykonawcy roboty budowlanej, dostawy lub usługi.
  29. Wszelkie koszty, w tym odsetki za zwłokę, które w związku z brakiem terminowej zapłaty na rzecz podwykonawcy lub dalszego podwykonawcy, obciążają Wykonawcę,
  30. Wykonawca jest zobowiązany do zapłaty wynagrodzenia podwykonawcy lub dalszemu podwykonawcy w terminach płatności określonych w zaakceptowanej przez Zamawiającego umowie zawartej z podwykonawcą lub dalszym podwykonawcą,
  31. Jeżeli w terminie określonym w umowie z podwykonawcą, na której zawarcie Zamawiający wyraził zgodę, Wykonawca nie zapłaci w całości lub w części wynagrodzenia należnego podwykonawcy lub dalszemu podwykonawcy, to podwykonawca lub dalszy podwykonawca, może zwrócić się z pisemnym żądaniem zapłaty wynagrodzenia bezpośrednio do zamawiającego, z tym zastrzeżeniem, że bezpośrednia zapłata obejmuje wyłącznie należne wynagrodzenie, bez odsetek należnych podwykonawcy lub dalszemu podwykonawcy,
  32. Zamawiający dokonuje bezpośredniej zapłaty wymagalnego wynagrodzenia przysługującego podwykonawcy lub dalszemu podwykonawcy, który zawarł zaakceptowaną przez Zamawiającego umowę o podwykonawstwo, której przedmiotem są roboty budowlane, w przypadku uchylenia się od obowiązku zapłaty odpowiednio przez Wykonawcę, podwykonawcę lub dalszego podwykonawcę zamówienia na roboty budowlane, z zastrzeżeniem poniższych regulacji,
  33. Wynagrodzenie, o którym mowa w ust.15, dotyczy wyłącznie należności powstałych po zaakceptowaniu przez Zamawiającego umowy o podwykonawstwo, której przedmiotem są roboty budowlane,
  34. Przed dokonaniem bezpośredniej zapłaty Zamawiający jest obowiązany umożliwić Wykonawcy zgłoszenie pisemnych uwag dotyczących zasadności bezpośredniej zapłaty wynagrodzenia podwykonawcy lub dalszemu podwykonawcy, o których mowa w ust.15 Zamawiający informuje wykonawcę o terminie zgłaszania uwag, nie krótszym niż 7 dni od dnia doręczenia tej informacji,
  35. W przypadku zgłoszenia przez Wykonawcę uwag, o których mowa w ust.17, w terminie wskazanym przez Zamawiającego, Zamawiający może:
      1. nie dokonać bezpośredniej zapłaty wynagrodzenia podwykonawcy lub dalszemu podwykonawcy, jeżeli Wykonawca wykaże niezasadność takiej zapłaty albo
      2. złożyć do depozytu sądowego kwotę potrzebną na pokrycie wynagrodzenia podwykonawcy lub dalszego podwykonawcy w przypadku istnienia zasadniczej wątpliwości Zamawiającego co do wysokości należnej zapłaty lub podmiotu, któremu płatność się należy, albo
      3. dokonać bezpośredniej zapłaty wynagrodzenia podwykonawcy lub dalszemu podwykonawcy, jeżeli podwykonawca lub dalszy podwykonawca wykaże zasadność takiej zapłaty.
  36. W przypadku dokonania bezpośredniej zapłaty podwykonawcy lub dalszemu podwykonawcy, o której mowa w ust. 16 lub kwoty wynagrodzenia skierowanej do depozytu sądowego, Zamawiający potrąca kwotę wypłaconego wynagrodzenia z wynagrodzenia należnego Wykonawcy.
  37. Zamawiający może żądać od Wykonawcy zmiany podwykonawcy lub dalszego podwykonawcy, jeżeli zachodzi uzasadnione podejrzenie, że sprzęt techniczny, osoby i kwalifikacje, którymi dysponuje podwykonawca lub dalszy podwykonawca nie dają rękojmi należytego i terminowego wykonania powierzonych podwykonawcy lub dalszemu podwykonawcy robót.
  38. Zasady zawierania umów o podwykonawstwo z podwykonawcami mają zastosowanie do zawierania umów z dalszymi podwykonawcami.
  39. Wykonawca udzieli Zamawiającemu gwarancji na roboty objęte niniejszą umową na okres … **miesięcy** licząc od daty protokołu odbioru końcowego.
  40. W razie wystąpienia wad i usterek, Zamawiający zgłosi je Wykonawcy niezwłocznie po ich ujawnieniu, wyznaczając termin na ich usunięcie.
  41. Wykonawca obowiązany jest do usunięcia wad i usterek w terminie wyznaczonym przez Zamawiającego.
  42. W razie niespełnienia powyższego warunku, Zamawiający po uprzednim pisemnym ostrzeżeniu Wykonawcy, spowoduje usunięcie usterek na koszt Wykonawcy, zachowując prawa wynikające z gwarancji.
  43. Niezależnie od gwarancji Zamawiającemu przysługują uprawnienia z tytułu rękojmi za wady. Okres rękojmi jest równy okresowi gwarancji.
  44. Po zakończeniu okresu gwarancji i rękojmi oraz usunięciu ujawnionych w tym czasie wad i usterek, strony niniejszej umowy spiszą protokół odbioru pogwarancyjnego.
  45. 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 § 6 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 § 6 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 40% wynagrodzenia umownego, o którym mowa w § 6 umowy,
         4. w przypadku braku zapłaty lub nieterminowej zapłaty wynagrodzenia należnego Podwykonawcom lub dalszym podwykonawcom, Wykonawca zapłaci karę umowną w wysokości   
            3 000,00 zł za każde takie zdarzenie,
         5. za nieprzedłożenie do zaakceptowania Zamawiającemu projektu umowy o podwykonawstwo, której przedmiotem są roboty budowlane lub projektu jej zmiany, Wykonawca zapłaci karę umowną w wysokości 2 000,00 zł, za każdy takie zdarzenie,
         6. za nieprzedłożenie poświadczonej za zgodność z oryginałem kopii umowy o podwykonawstwo lub dalsze podwykonawstwo, której przedmiotem są roboty budowlane lub jej zmiany, Wykonawca zapłaci karę umowną w wysokości 2 000,00 zł, za każde takie zdarzenie.
      2. Zamawiający zapłaci Wykonawcy kary umowne:
         1. z tytułu odstąpienia od umowy z przyczyn zależnych od Zamawiającego w wysokości 5% wynagrodzenia umownego określonego w § 6,
         2. za zwłokę w przekazaniu placu budowy w wysokości 0,1 % wynagrodzenia brutto za każdy dzień zwłoki.
  46. Strony zastrzegają sobie prawo do odszkodowania na zasadach ogólnych, o ile wartość faktycznie poniesionych szkód przekracza wysokość kar umownych.
  47. 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.
      2. Wykonawca nie rozpoczął prac bez uzasadnionych przyczyn pomimo wezwania Zamawiającego 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.
  48. 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 nieprzewidzianych okoliczności nie będzie mógł spełnić swoich zobowiązań umownych wobec Wykonawcy.
  49. Odstąpienie od umowy powinno nastąpić w formie pisemnej pod rygorem nieważności takiego oświadczenia i powinno zawierać uzasadnienie. Odstąpienie od umowy może nastąpić w terminie jednego miesiąca od powzięcia informacji o przyczynie odstąpienia.
  50. Strony mogą odstąpić od umowy także w przypadkach określonych w Kodeksie cywilnym.
  51. 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 Zamawiającego 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 oraz do zapłaty wynagrodzenia za roboty, które zostały wykonane do dnia odstąpienia,
         2. przejęcia od Wykonawcy pod swój dozór terenu budowy.
  52. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową stosuje się przepisy Kodeksu cywilnego.
  53. Rozstrzyganie sporów wynikłych na tle realizacji niniejszej umowy strony poddają Sądowi właściwemu wg siedziby Zamawiającego.
  54. Wszelkie zmiany i uzupełnienia treści umowy wymagają dla swej ważności formy pisemnej.
  55. Umowę niniejszą sporządzono w 4 jednobrzmiących egzemplarzach.

**Zamawiający: Wykonawca:**