

**UMOWA Nr ..... BZP/ 12**

w dniu ..... pomiędzy:

**Miejskim Przedsiębiorstwem Gospodarki Nieruchomościami Spółką z o.o. w Grudziądzu z siedzibą przy ul. Mickiewicza 23, działającym na podstawie wpisu do Krajowego Rejestru Sądowego – rejestru Przedsiębiorców pod numerem 0000039577,**

w imieniu którego działa:

**mgr inż. Zenon Różycki - Prezes Zarządu**

zwanym dalej „Zamawiającym”

a

.....  
.....

zwanym dalej „Wykonawcą”

reprezentowanym przez :

.....

w rezultacie dokonania w przez Zamawiającego wyboru oferty Wykonawcy, w trybie przetargu nieograniczonego z dnia 11.09.2012r., została zawarta umowa o następującej treści:

**PRZEDMIOT ZAMÓWIENIA****§ 1**

1. Zamawiający powierza a Wykonawca przyjmuje do wykonania zadanie: **Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego nr 13 z infrastrukturą techniczną na OM/ Nowe Tarpno w Grudziądzu przy ul. Stachury.**

2. Na przedmiot umowy składa się zakres rzeczowy określony w projekcie budowlano – wykonawczym, specyfikacji technicznej wykonania i odbioru robót, w przedmiarze robót a mianowicie:

a) Budynek mieszkalny 22 rodzinny z 7 indywidualnymi garażami w części podpiwniczenia wraz z przyłączami - budynek dwuklatkowy, trzykondygnacyjny podpiwniczony z poddaszem użytkowym. W parterze mieszkanie dla osób niepełnosprawnych ( platforma przyschodowa prowadząca na poziom parteru oraz podjazd do klatki schodowej),

powierzchnia zabudowy: 494,70 m<sup>2</sup>

kubatura: 6 975 m<sup>3</sup>

pow. całkowita budynku: 1 859,76 m<sup>2</sup>

pow. mieszkalna: 1 312,37 m<sup>2</sup>

pow. garaży: 186,04 m<sup>2</sup>

liczba mieszkań: 22

ilość klatek schodowych: 2

b) wykończenie mieszkań: „STANDARD” z wyłączeniem wierzchniej warstwy posadzek, oprav oświetleniowych, przyborów i armatury sanitarnej tj. wanien, umywalek, zlewozmywaków, muszli ustępowych, baterii,

- b) klatki schodowe i piwnice – pełne wykończenie i wyposażenie - „STANDARD”,
  - c) garaże –pełne wykończenie i wyposażenie – „STANDARD”,
  - d) pomieszczenia techniczne i gospodarcze w piwnicy- pełne wykończenie i wyposażenie – „STANDARD”
- c) Roboty zewnętrzne
- a) chodniki i zjazdy do garaży przy budynku nr 13 – z kostki betonowej gr. 6 i 8 cm na podbudowie,
  - b) oświetlenie zewnętrzne przy budynku,
  - c) zielen – trawniki oraz nasadzenia drzew i krzewów.

## **TERMIN REALIZACJI**

### **§ 2**

1. Strony ustalają następujący termin wykonania robót objętych przedmiotem umowy:
  - rozpoczęcie robót: **w terminie 7 dni od dnia podpisania umowy**
  - zakończenie robót: **do dnia 31.10.2013r.**
2. Szczegółowy harmonogram rzeczowo - finansowy realizacji robót stanowi integralną część niniejszej umowy.
3. Wykonanie prac winno odbywać się według harmonogramu, w przypadku wystąpienia uzasadnionej konieczności, ewentualne zmiany harmonogramu będą przekazywane Wykonawcy w formie pisemnej z wyprzedzeniem co najmniej 7 dni.

## **DOSTAWA MATERIAŁÓW**

### **§ 3**

Wykonawca musi chronić wykonane przez siebie roboty i materiały przed uszkodzeniem i kradzieżą oraz chronić je przed szkodliwym wpływem warunków atmosferycznych do czasu zakończenia robót i przekazania ich Zamawiającemu.

## **OBOWIĄZKI ZAMAWIAJĄCEGO**

### **§ 4**

1. Zamawiający zobowiązuje się protokolarnie przekazać plac budowy w terminie do 7 dni od podpisania umowy i w związku z tym na dzień przekazania placu budowy
  - 1.1 przekazać Wykonawcy pozwolenie na budowę,
  - 1.2 przekazać Wykonawcy dziennik budowy
2. Zamawiający zobowiązuje się dostarczyć projekt budowlano- wykonawczy , który określa przedmiot umowy w ramach zamówienia w trybie przetargu nieograniczonego: w dniu protokólnego przekazania placu budowy wraz z oświadczeniem o jego kompletności.
3. Zamawiający zobowiązuje się do zapewnienia nadzoru autorskiego i inwestorskiego.
4. Zamawiający dokona odbioru robót w terminie 7 dni od daty pisemnego potwierdzenia przez inspektora nadzoru w dzienniku budowy, dokonanego wpisu przez inspektora nadzoru w dzienniku budowy i dokonanego wpisu przez Wykonawcę o zgłoszeniu gotowości do odbioru.

## OBOWIĄZKI WYKONAWCY

### § 5

1. Wykonawca zobowiązuje się do wykonania przedmiotu umowy w oparciu o projekt budowlano- wykonawczy zgodnie z umową, zasadami wiedzy technicznej, przepisami BHP i „Warunkami technicznymi wykonania i odbioru i robót”, oraz do użycia materiałów dopuszczalnych do obrotu i stosowania w budownictwie zgodnie z wymogami Ustawy Prawo Budowlane. Materiały winny posiadać odpowiednie certyfikaty na znak bezpieczeństwa lub aprobatę techniczną być zgodne z kryteriami technicznymi określonymi w obowiązujących Normach. Materiały i urządzenia zastosowane powinny być w I gatunku.
2. Od dnia przekazania terenu budowy Wykonawca ponosi na zasadzie ryzyka pełną odpowiedzialność za szkody wyrządzone na tym terenie Zamawiającemu lub osobom trzecim, w tym w szczególności za szkody na zdrowiu lub życiu.
3. Wykonawca zobowiązuje się zorganizować plac budowy własnym staraniem i na własny koszt zapewnić ochronę mienia, dozór przez cały czas realizacji zamówienia, przestrzegać warunki bhp i ppoż. oraz utrzymać porządek na budowie.
4. Podłączenie, rozliczenie wody i energii dla potrzeb budowy, jest własnym kosztem i staraniem Wykonawcy.
5. Wykonawca zobowiązuje się do zajęcia pasa ruchu drogowego własnym staraniem na własny koszt.
6. Wykonawca zobowiązuje się do zasięgnięcia informacji odnośnie położenia miejsca budowy, rodzaju podłoża możliwości wystąpienia urządzeń podziemnych na terenie realizowanego obiektu, sieci i obiektów zewnętrznych oraz wymagań ze strony urzędów sprawujących nadzór budowlany. Wykonawca zobowiązany jest zgłosić roboty ulegające zakryciu do dokonania odbioru technicznego.
7. Wykonawca zobowiązany jest do wykonania niezbędnych badań /koniecznych do odbioru końcowego/ na własny koszt i własnym staraniem.
8. Wykonawca zobowiązuje się do zgłoszenia gotowości robót do odbioru. Zgłoszenie gotowości do odbioru następuje w drodze wpisu do dziennika budowy przez kierownika budowy oraz pisemnie na adres Zamawiającego. Na dzień zgłoszenia gotowości do odbioru, Wykonawca musi przekazać Zamawiającemu niezbędne dokumenty (art. 57 ust.1 Prawa Budowlanego):
  - a) oryginał dziennika budowy,
  - b) oświadczenie kierownika budowy o zgodności wykonania obiektów z projektem budowlanym i warunkami pozwolenia na budowę oraz przepisami;
  - c) oświadczenie kierownika budowy o doprowadzeniu do należytego stanu i porządku terenu budowy a także – w razie korzystania - ulicy, sąsiedniej nieruchomości, budynku lub lokalu;
  - d) oświadczenie o właściwym zagospodarowaniu terenów przyległych;
  - e) protokoły badań i sprawdzeń (w tym odbiory techniczne), atesty na wbudowane materiały;
  - f) dokumentację techniczną uwzględniającą dokonane zmiany w trakcie budowy;
  - g) inne dokumenty wynikające z warunków technicznych realizacji i odbioru robót;
9. Wykonawca oświadcza, że zrealizuje przy pomocy podwykonawców następujący zakres robót (*podać zakres robót i ich wartości*):
  - a) .....
  - b) .....

10. W przypadku, realizacji przez Wykonawcę uprawnienia, o których mowa w ust. 9, Wykonawca zobowiązany jest przed podpisaniem umowy z podwykonawcą, przedstawić Zamawiającemu do zaakceptowania projektu umowy z podwykonawcą lub podwykonawcami wraz z częścią dokumentacji dotyczącą wykonania robót określonych w projekcie umowy. Zamawiający ma prawo zgłosić w terminie 14 dni od przedłożenia mu projektu umowy, sprzeciw lub zastrzeżenie, co do treści umowy zawartej przez Wykonawcę z podwykonawcą. Wykonawca zobowiązany jest uwzględnić uwagi Zamawiającego dotyczące treści umowy z podwykonawcą. Brak pisemnego sprzeciwu lub zastrzeżeń Zamawiającego, w terminie 14 dni od przedłożenia przez Wykonawcę projektu umowy wraz z częścią dokumentacji dotyczącą wykonania określonych w projekcie umowy, będzie oznaczał wyrażenie zgody na zawarcie umowy.
11. Umowa z podwykonawcą winna być zawarta na piśmie pod rygorem nieważności i winna zawierać co najmniej:
  - a) dokładne określenie zakresy robót budowlanych, do wykonania w ramach przedmiotu określonego w § 1 umowy, powierzonych podwykonawcy;
  - b) kwotę wynagrodzenia należnego podwykonawcy.
12. Zawarcie umowy przez podwykonawcę z dalszym podwykonawcą wymaga zgody Zamawiającego, odpowiednio do zapisu ust. 11
13. Wykonawca, niezależnie od warunków umowy z podwykonawcą pełni rolę koordynatora i ponosi pełną odpowiedzialność za działanie lub zaniechanie podwykonawców, tak jak za własne działanie lub zaniechanie.
14. Wykonawca zapewni ustalenie w umowach z podwykonawcami takiego okresu odpowiedzialności za wady, aby nie był on krótszy od okresu odpowiedzialności z tytułu gwarancji udzielonej przez Wykonawcę wobec Zamawiającego.
15. W przypadku podzlecenia części prac podwykonawcy, wykonawca ponosi pełną odpowiedzialność za działania, uchybienia i zaniedbania podwykonawcy, z tym że nie wyklucza to odpowiedzialności solidarnej tych podmiotów w stosunku do Zamawiającego.
16. Jakikolwiek zmiany w zakresie umów z podwykonawcami lub zmiany podwykonawców wymagają każdorazowo pisemnej zgody zamawiającego pod rygorem nieważności.
17. Zamawiającemu przysługuje prawo żądania od Wykonawcy zmiany podwykonawcy, jeżeli ten realizuje roboty w sposób wadliwy, niezgodny z przedmiotem umowy i przepisami.

## **POSTANOWIENIA OGÓLNE**

### **§ 6**

1. Zamawiający ma prawo w czasie trwania realizacji robót pisemnie polecić wykonanie:
  - a) usunięcie i ponowne wykonanie dowolnej części robót, jeżeli materiały lub jakość wykonanych robót nie spełnia wymagań projektu budowlanego lub wymogom określonym w ustawie Prawo Budowlane z dnia 7 lipca 1994r ( tj. Dz. U. Nr 243 z 2010r. poz. 1623).
  - b) jeżeli Wykonawca nie zastosuje się do poleceń Zamawiającego, Zamawiający ma prawo zlecić powyższe czynności osobie trzeciej i potrącić poniesione przez siebie koszty z wynagrodzenia Wykonawcy.
2. Wykonawca nie ma prawa do przekazywania bez zgody Zamawiającego osobom trzecim jakichkolwiek informacji, które uzyskał w związku z realizacją niniejszej umowy.
3. Wykonawca nie jest upoważniony do przyjmowania i realizowania poleceń i życzeń osób trzecich odnośnie robót wynikających z niniejszej umowy.

4. Przedstawicielem Zamawiającego na terenie robót są Inspektorzy nadzoru:  
 ..... - **roboty ogólnobudowlane**  
 ..... - **roboty instalacji elektrycznej**  
 ..... - **roboty instalacji wod. – kan., gazowej**
5. Przedstawicielem Wykonawcy na terenie prowadzonych robót budowlanych jest Kierownik budowy: .....
6. Wykonawca w ramach wykonywania obowiązków umownych, zobowiązany jest do zapewnienia należytego nadzoru nad prowadzonymi robotami, w szczególności przez obecność na budowie personelu technicznego.

## WYNAGRODZENIE WYKONAWCY

### § 7

1. Za wykonanie przedmiotu umowy wg zakresu robót w § 1 ustala się wynagrodzenie w formie ryczałtu na kwotę:

**a) Budynek mieszkalny nr 13 z garażami**

.....zł netto +.....% VAT tj. .... zł =..... zł brutto

+

**b) Roboty zewnętrzne w obszarze budynku mieszkalnego nr 13 ( zjazdy do garaży, chodniki, zielen, oświetlenie zewnętrzne budynku, przyłącza)**

.....zł netto +.....% VAT tj. .... zł =..... zł brutto

**Łącznie brutto a) + b) = ..... zł**

**Słownie:** .....

na podstawie oferty Wykonawcy z dnia 11.09.2012r.

Cena ryczałtowa obejmuje wszystkie koszty niezbędne do zrealizowania zamówienia wynikające wprost z dokumentacji projektowej jak również w niej nie ujęte, a bez których nie można wykonać zamówienia.

2. Wykonawca w momencie podpisania niniejszej umowy gwarantuje stałą cenę wykonania zamówienia przedstawioną w ust.1.

Zmiany wymagane ze strony Zamawiającego, prowadzące do zmniejszenia ilości robót, uprawniają Zamawiającego do zmniejszenia ceny o koszt nie wykonanych robót. Stosowne obliczenia zostaną wykonane na podstawie ceny jednostkowej zawartej w umowie.

3. Wynagrodzenie ryczałtowe zostanie pomniejszone o wartości elementów nie wykonanych, przy zastosowaniu cen jednostkowych jak w ryczałcie.

## ROZLICZENIE ROBÓT

### § 8

1. Rozliczenie robót objętych umową w § 1 nastąpi w etapach:
  - a) pierwszy etap - po 20% zaawansowaniu prac potwierdzonych przez inspektora nadzoru,
  - b) drugi etap - po 50% zaawansowaniu prac potwierdzonych przez inspektora nadzoru,
  - c) trzeci etap - po 80 % zaawansowaniu prac potwierdzonych przez inspektora nadzoru,
  - d) czwarty etap - po zakończeniu robót,
2. Rozliczenie za wykonane roboty będzie się odbywało fakturami oddzielnymi odpowiednio jak w § 1 ust.1 za zakończone etapy potwierdzone przez Inspektora Nadzoru. Faktury częściowe winny posiadać w opisie kolejność wykonanych etapów robót (np. I etap, itd.).
3. Faktury częściowe płatne będą przelewem na rachunek Wykonawcy: ..... w terminie 21 dni od daty potwierdzenia złożenia faktury wraz z dokumentami rozliczeniowymi.
4. Rozliczenie końcowe robót nastąpi na podstawie podpisanego przez zamawiającego bezusterkowego protokołu odbioru końcowego.
5. Wykonawca zobowiązuje się do wystawienia faktury nie później niż w terminie 14 dni od daty odbioru przedmiotu umowy. Zapłata za fakturę końcową za wykonany przedmiot umowy nastąpi nie później jak w terminie 30 dni od daty dostarczenia faktury wraz z dokumentami rozliczeniowymi.

## KARY UMOWNE

### § 9

1. Wykonawca zapłaci Zamawiającemu kary umowne:
  - a) za zwłokę w wykonaniu przedmiotu umowy w wysokości 0,5% wartości umowy brutto za każdy dzień zwłoki, licząc od następnego dnia po upływie terminów umownych zgłoszenia gotowości do odbioru zakresu robót ustalonego wg § 2 pkt.1 umowy, do dnia faktycznego zgłoszenia gotowości do odbioru, potwierdzonego przez Zamawiającego. Niedotrzymanie terminu wykonania robót określonego w § 2 pkt.1 spowoduje naliczenie kar umownych i automatyczne ich potrącenie z ostatniej faktury.
  - b) za zwłokę w usunięciu wad stwierdzonych przy odbiorze lub ujawnionych w okresie rękojmi lub gwarancji w wysokości 0,5% wynagrodzenia umownego za każdy dzień zwłoki, liczony od upływu terminu wyznaczonego na usunięcie wad.
  - c) z tytułu odstąpienia od umowy z przyczyn niezależnych od Zamawiającego w wysokości 10 % wynagrodzenia umownego.
2. Zamawiający zapłaci Wykonawcy kary umowne:
  - a) za zwłokę w przekazaniu terenu budowy w wysokości 0,25% wynagrodzenia umownego za każdy dzień zwłoki,
  - b) za odstąpienie od umowy przez wykonawcę z przyczyn, za które ponosi odpowiedzialność zamawiający, w wysokości 10% wynagrodzenia umownego, z wyjątkiem wystąpienia sytuacji przedstawionej w art.145 Prawa zamówień publicznych.
3. Strony zastrzegają sobie prawo do odszkodowania uzupełniającego zgodnie z zasadami ogólnymi Kodeksu cywilnego, przenoszącego wysokość kar umownych do wysokości rzeczywiście poniesionej szkody.

3. Strony zastrzegają sobie prawo do odszkodowania uzupełniającego zgodnie z zasadami ogólnymi Kodeksu cywilnego, przenoszącego wysokość kar umownych do wysokości rzeczywiście poniesionej szkody.

## **OKRES GWARANCJI**

### **§10**

1. Wykonawca udziela Zamawiającemu **36 miesięcznej gwarancji i rękojmi** na wykonany przedmiot umowy, licząc od daty spisania protokołu odbioru końcowego i przekazania Zamawiającemu wszystkich obiektów będących przedmiotem zamówienia.
2. Wykonawca w okresie gwarancji i rękojmi ponosi odpowiedzialność za zgodną z umową jakość robót oraz za nienaganną jakość wszystkich użytych materiałów, bez względu na źródło dostawy. Wady ujawnione w okresie gwarancji i rękojmi Wykonawca zobowiązuje się usunąć w terminie maksymalnie 7 dni na koszt własny. Jeżeli Wykonawca nie wykona należycie tego obowiązku, Zamawiający usunie te wady na jego koszt z zatrzymanego zabezpieczenia należytego wykonania umowy. Okres gwarancji ulega przedłużeniu o czas usunięcia wad.

## **ZABEZPIECZENIE NALEŻYTEGO WYKONANIA PRZEDMIOTU UMOWY**

### **§ 11**

1. Wykonawca celem zabezpieczenia należytego wykonania przedmiotu umowy wnosi **5 %** wynagrodzenia umownego tj. kwotę: .....  
słownie: .....  
w postaci: .....
2. Zabezpieczenie określone w § 11 stanowi gwarancję pokrycia roszczeń z tytułu rękojmi za wykonane roboty.
3. Część zabezpieczenia gwarantująca wykonanie robót zgodnie z umową w wysokości 70 % zabezpieczenia zostanie zwrócona w terminie 30 dni od dnia przekazania przez Wykonawcę robót i przyjęcia ich przez Zamawiającego jako należycie wykonanych.
4. Pozostała część zabezpieczenia w wysokości 30% sumy zabezpieczenia zostanie zwrócona nie później niż w 15 dniu po upływie okresu rękojmi za wady lub gwarancji jakości.

## **POSTANOWIENIA KOŃCOWE**

### **§ 12**

1. Oprócz przypadków wymienionych w Kodeksie cywilnym Zamawiający może odstąpić od umowy w razie zaistnienia istotnej zmiany okoliczności powodującej, że wykonanie umowy nie leży w interesie publicznym lub będzie wynikało ze zmian regulacji prawnych, czego nie można było przewidzieć w chwili zawarcia umowy.
2. Odstąpienie od umowy w przypadku, o którym mowa w ust. 1 może nastąpić w terminie 30 dni od powzięcia wiadomości o powyższych okolicznościach.
3. W przypadku o którym mowa w pkt.1, Wykonawca może żądać wyłączenie wynagrodzenia należnego z tytułu wykonania części umowy.

4. Niedopuszczalne są takie zmiany postanowień umowy w stosunku do treści oferty, na podstawie, której dokonano wyboru Wykonawcy, chyba, że Zamawiający przewidział możliwość dokonania takiej zmiany w ogłoszeniu o zamówieniu lub w specyfikacji istotnych warunków zamówienia oraz określił warunki takiej zmiany.
5. Wszelkie zmiany, jakie strony chciałby wprowadzić do ustaleń wynikających z niniejszej umowy, wymagają formy pisemnej i zgody obu stron pod rygorem nieważności takich zmian.
6. W sprawach nie uregulowanych w niniejszej umowie mają zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego, Prawa Budowlanego i Prawa zamówień publicznych.
7. Ewentualne spory wynikające z niniejszej umowy, rozstrzygać będzie Sąd Gospodarczy, właściwy dla siedziby zamawiającego
8. Umowę niniejszą sporządzono w 2 jednobrzmiących egzemplarzach, po 1 egz. dla każdej ze stron.

Załączniki do umowy:

1. Szczegółowy harmonogram rzeczowo - finansowy
2. Oferta
3. Kosztorys ofertowy
4. Projekt budowlano – wykonawczy w branżach
5. Specyfikacje techniczne wykonania i odbioru robót w branżach
6. Specyfikacja Istotnych Warunków Zamówienia

**Wykonawca**

**Zamawiający**