

**UMOWA Nr .....**

**zawarta w dniu ..... w Koszalinie**

pomiędzy Gminą Miasto Koszalin ul. Rynek Staromiejski 6-7, 75-007 Koszalin NIP 6692385366 – Zarząd Budynków Mieszkalnych z siedzibą w Koszalinie ul. Połczyńska 24 , 75-815 Koszalin, reprezentowaną przez:

Krzysztofa Sławińskiego - Dyrektora Zarządu Budynków Mieszkalnych działającego na podstawie Pełnomocnictwa Prezydenta Miasta Koszalina

zwany dalej **Zamawiającym**,

a

..... z siedzibą w ....., REGON ....., NIP....., reprezentowanym przez:

1. ....

zwany w dalszej części **Wykonawcą**,

Niniejsza umowa została zawarta w trybie zapytania ofertowego\* / .....\* na podstawie zarządzenia 18/2024 z dnia 18 lipca 2024 r. w sprawie udzielania zamówień publicznych o wartości poniżej 130 000 złotych, zgodnie z art. 2 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 11 września 2019 r. Prawo zamówień publicznych (**Dz. U. z 2024 poz. 1320** z późn. zmianami) o następującej treści:

**Przedmiot Umowy**

**§ 1**

1. Przedmiotem Umowy, na podstawie przeprowadzonego postępowania, jest wykonanie następujących robót budowlanych: ..... na placu budowy położonym w ....., przy ul. ...., zwanym dalej Placem budowy.
2. Szczegółowy zakres robót budowlanych zawiera przedmiar rzeczowy robót, stanowiący Załącznik nr 1 do Umowy.
3. **Wykonawca** wykona Przedmiot Umowy zgodnie z zasadami wiedzy technicznej, obowiązującymi przepisami, polskimi normami oraz odda Przedmiot Umowy **Zamawiającemu** w terminie wskazanym w Umowie.
4. W przypadku ograniczenia środków finansowych na realizację Przedmiotu Umowy z przyczyn od **Zamawiającego** niezależnych lub w razie zaniechania z innych przyczyn wykonania części robót budowlanych wskazanych w Umowie, wynagrodzenie określone w § 4 podlegać będzie odpowiednio obniżeniu.
5. Przedmiot Umowy może być przez **Zamawiającego** z przyczyn od niego niezależnych zmieniony.
6. **Zamawiający** przewiduje możliwość zmiany postanowień Umowy, w stosunku do treści oferty, na następujących warunkach:
  - 1) zmiany terminu wykonania Przedmiotu Umowy:
    - a) na skutek działania siły wyższej, za którą uważa się zdarzenia o charakterze nadzwyczajnym, występujące po zawarciu Umowy, których Strony nie były w stanie przewidzieć w dniu zawarcia Umowy i których zaistnienie lub skutki uniemożliwiają wykonanie Przedmiotu Umowy w terminie, umownym
    - 2) zmiany Kierownika budowy wskazanego przez Wykonawcę, na wniosek **Wykonawcy**.
7. Podstawą dokonania zmian wskazanych w ust. 4 i 6 pkt 1a) jest protokół konieczności określający wystąpienie okoliczności uzasadniających zmianę terminu.
8. W przypadku wniosku **Wykonawcy**, o dokonanie zmiany Kierownika budowy, **Wykonawca** przedstawi dokumenty potwierdzające kwalifikacje wskazanej osoby, pozwalające na stwierdzenie spełnienia przez nią wymagań określonych przepisami prawa budowlanego.

**Obowiązki Stron**

**§ 2**

1. Do obowiązków **Zamawiającego** należy:
  - 1) wprowadzenie i protokolarne przekazanie **Wykonawcy** Placu budowy,

- 2) odbiór Przedmiotu Umowy zgodnie z postanowieniami § 6.
  - 3) terminowa zapłata wynagrodzenia określonego w § 4 Umowy.
2. Do obowiązków **Wykonawcy** należy:
- a) realizacja Przedmiotu Umowy zgodnie z przedmiotem rzeczowym robót, specyfikacją techniczną wykonania i odbioru robót budowlanych,
  - b) prowadzenie robót budowlanych przez osoby uprawnione zgodnie z zasadami wiedzy technicznej oraz obowiązującymi przepisami prawa,
  - c) zabezpieczenie Placu budowy oraz prowadzenie robót budowlanych zgodnie z przepisami BHP oraz ppoż.,
  - d) wykonanie i terminowe przekazanie **Zamawiającemu** Przedmiotu Umowy,
  - e) dostarczanie niezbędnych atestów, dotyczących realizowanego Przedmiotu Umowy,
  - f) zabezpieczenie instalacji i urządzeń na Placu budowy przed ich zniszczeniem lub uszkodzeniem w trakcie wykonywania przedmiot Umowy;
  - g) zapewnienie bezpiecznego korzystania z terenu przylegającego do Placu budowy;
  - h) dbanie o porządek na Placu budowy, o schludny wygląd na zewnątrz oraz utrzymywanie Placu budowy w stanie wolnym od przeszkód komunikacyjnych;
  - i) zapewnienie odpowiedniego porządku w związku z prowadzonym remontem, w szczególności poprzez wywóz gruzu i innych odpadów na wysypisko śmieci, na co Wykonawca przedstawi dowód zapłaty;
  - j) po zakończeniu i przekazaniu robót budowlanych uporządkowanie Placu budowy, jak również terenów sąsiadujących zajętych lub użytkowanych przez **Wykonawcę**,
  - k) kompletowanie w trakcie realizacji robót budowlanych wszelkiej dokumentacji zgodnie z przepisami Prawa budowlanego oraz przygotowanie do odbioru końcowego kompletu protokołów niezbędnych przy tym odbiorze,
  - l) usunięcie wszelkich wad i usterek stwierdzonych przez Inspektora Nadzoru w trakcie trwania robót budowlanych w okresie gwarancji lub rękojmi w uzgodnionym przez Strony terminie,
  - m) zapłata kosztów podłączenia i korzystania z wody i energii elektrycznej, w tym kosztów podłączenia liczników na te media, w czasie trwania Umowy.
3. **Wykonawca** oświadcza, że nie powierzy całości ani części robót podwykonawcom.
4. **Wykonawca** zobowiązany jest do wykonania robót z materiałów własnych posiadających dopuszczenie do obrotu i stosowania w budownictwie określonych w art. 10 ustawy Prawo budowlane.
5. Ryzyko materiałów wadliwych i wszelkie formalności związane z postępowaniem gwarancyjnym lub z tytułu rękojmi odnośnie zakupionych materiałów spoczywa na **Wykonawcy**.
6. **Wykonawca** oświadcza, że dysponuje odpowiednim zapleczem technicznym i osobowym oraz wiedzą, które gwarantują wykonanie umowy w wyznaczonym przez Zamawiającego terminie.

### Terminy realizacji Przedmiotu Umowy

#### §3

1. Strony ustalają następujące terminy realizacji robót budowlanych:
  - a. termin przekazania Placu budowy oraz wskazanie punktów poboru wody oraz energii elektrycznej do dnia .....
  - b. termin rozpoczęcia robót budowlanych .....
  - c. termin zakończenia robót .....
2. **Zamawiający** powołuje Inspektora Nadzoru w osobie: .....
3. Inspektor Nadzoru jest uprawniony do wydawania **Wykonawcy** poleceń związanych z jakością i ilością, robót budowlanych, które są niezbędne do prawidłowego wykonania Umowy.
4. Żaden odcinek robót nie może być zakryty lub w inny sposób uczyniony niedostępnym bez zgody inspektora nadzoru, Wykonawca każdorazowo zgłosi inspektorowi do odbioru roboty zanikowe lub ulegające zakryciu.
5. Przedstawicielem **Wykonawcy** na budowie będzie Kierownik budowy w osobie: .....

## Wynagrodzenie

### § 4

1. Za należyte i terminowe wykonanie Przedmiotu Umowy, **Zamawiający** zapłaci **Wykonawcy** wynagrodzenie kosztorysowe w kwocie nie wyższej niż: ..... złotych netto (słownie: ..... złotych 00/100) plus podatek VAT w aktualnie obowiązującej stawki tj. .... złotych. Kwota wynagrodzenia: ..... złotych brutto (słownie: .....złotych 00/100) określona jest w kosztorysie ofertowym Wykonawcy.

## Zasady zapłaty wynagrodzenia

### § 5

1. Zapłata wynagrodzenia przez **Zamawiającego** na rzecz **Wykonawcy**, nastąpi na podstawie:  
**dwóch faktur VAT** wystawionych przez **Wykonawcę**,
  1. faktura po wykonaniu 50% wartości robót, na kwotę odpowiadającą wartości wykonanych robót.
  2. faktura (końcowa) po wykonaniu i odbiorze całości robót, na kwotę odpowiadającą wartości wykonanych robót.
2. Zapłata wynagrodzenia nastąpi przelewem, na wskazany przez **Wykonawcę** rachunek bankowy, w terminie **21 dni** od dnia doręczenia **Zamawiającemu** przez **Wykonawcę** prawidłowo wystawionej faktury VAT wraz z protokołem odbioru robót budowlanych.
3. Wykonawca wystawi fakturę na:  
*\* modyfikować wg potrzeb*  
**Nabywca:** Gmina Miasto Koszalin, ul. Rynek Staromiejski 6-7, 75-007 Koszalin, NIP 6692385366  
**Odbiorca:** Zarząd Budynków Mieszkalnych ul. Połczyńska 24, 75-815 Koszalin
4. **Miejszem i formą dostarczenia faktury jest:**
  - 1) forma papierowa: **Zarząd Budynków Mieszkalnych ul. Połczyńska 24, 75-815 Koszalin**
  - 2) forma elektroniczna: Zamawiający umożliwi wykonawcy zgodnie z zasadami określonymi w ustawie z dnia 9 listopada 2018 r. o elektronicznym fakturowaniu w zamówieniach publicznych, koncesjach na roboty budowlane lub usługi oraz partnerstwie publiczno-prywatnym (**Dz. U. 2020 poz. 1666**), przesłanie ustrukturyzowanych faktur elektronicznych, oraz innych ustrukturyzowanych dokumentów elektronicznych. Platforma Elektronicznego Fakturowania stosowana przez Zamawiającego: **brokerinfinite.efaktura.gov.pl**.
5. **Wykonawca** doręczy **Zamawiającemu** faktury VAT w terminie **14 dni** od dnia sporządzenia protokołu odbioru robót.

## Odbiory robót

### § 6

1. Strony zgodnie postanawiają, że będą stosowane następujące rodzaje odbiorów robót budowlanych:
  - a) odbiory częściowe stanowiące podstawę do wystawiania faktur VAT (częściowych) za wykonanie danego rodzaju robót budowlanych,
  - b) odbiory robót budowlanych zanikających,
  - c) odbiór końcowy.
2. Strony zgodnie ustalają, że przedmiotem odbioru końcowego będzie Przedmiot Umowy.
3. Odbiory częściowe i robót zanikowych dokonywane będą w terminie siedmiu dni roboczych, licząc od dnia powiadomienia **Zamawiającego** przez **Wykonawcę** o tym odbiorze. Z czynności odbiorów sporządzone zostaną protokoły, które stanowiąc będą załączniki do faktur VAT.
4. **Wykonawca** zawiadomi **Zamawiającego** na piśmie o gotowości przeprowadzenia odbioru końcowego najpóźniej na trzy dni przed dniem zakończenia robót wskazanym w Umowie. Zawiadomienie **Wykonawca** złoży bezpośrednio w siedzibie **Zamawiającego**.
5. Podstawą do zgłoszenia przez **Wykonawcę** gotowości odbioru robót budowlanych jest ich faktyczne wykonanie, potwierdzone przez Inspektora Nadzoru.

6. **Zamawiający** dokona lub odmówi dokonania odbioru końcowego, w terminie nie przekraczającym czternastu dni roboczych od dnia zgłoszenia przez Wykonawcę gotowości odbioru końcowego.
7. Przed podpisaniem protokołu odbioru końcowego, **Wykonawca** przekaże **Zamawiającemu** atesty dotyczące materiałów wbudowanych przy realizacji Przedmiotu Umowy oraz wszelkie wymagane opinie. Jeżeli **Wykonawca** odmówi przekazania któregokolwiek z wymienionych dokumentów, **Zamawiający**, będzie mógł odmówić podpisania protokołu odbioru końcowego.
8. Zamawiający może odmówić przyjęcia robót, gdy występują wady przedmiotu umowy utrudniające lub uniemożliwiające użytkowanie obiektu. Jeżeli wady nadają się do usunięcia, Zamawiający może odmówić odbioru do czasu usunięcia wad. Jeżeli wady nie nadają się do usunięcia i jeżeli wady uniemożliwiają użytkowanie zgodne z przeznaczeniem lub zgodne z odpowiednimi przepisami, Zamawiający może odstąpić od umowy w terminie 14 dni od ujawnienia tych wad lub żądać wykonania przedmiotu umowy po raz drugi.
9. Wykonawca nie może odmówić usunięcia wad stwierdzonych podczas odbioru robót lub ujawnionych w okresie gwarancji i rękojmi, bez względu na wysokość związanych z tym kosztów.
10. Termin usunięcia wad lub usterek ujawnionych podczas odbioru wynosi 7 dni.
11. W przypadku niedotrzymania terminu usunięcia wady zgodnie z ust. 10, Zamawiający zleci jej usunięcie innemu wykonawcy a kosztami obciąży w całości **Wykonawcę** i naliczy kary umowne.
12. Dniem wykonania przez **Wykonawcę** Przedmiotu Umowy jest dzień dokonania przez Strony odbioru końcowego.

### Roboty dodatkowe i zamienne

#### § 7

1. Roboty dodatkowe i zamienne, nieobjęte przedmiarem rzeczowym robót i kosztorysem, niezbędne do wykonania Przedmiotu Umowy, mogą zostać wykonane przez **Wykonawcę** na podstawie zawartego przez Strony, protokołu konieczności oraz aneksu do Umowy na żądanie Zamawiającego. Brak zawarcia aneksu skutkuje utratę roszczenia o zapłatę za jakiegokolwiek roboty dodatkowe lub zamienne.
2. Za wykonane roboty dodatkowe i zamienne, **Zamawiający** zapłaci **Wykonawcy** wynagrodzenie według stawek i narzutów przyjętych w jego kosztorysie ofertowym, tj.
  - a) stawka r-g .....zł/rg
  - b) kp do R,S .....%
  - c) kz do M ..... %
  - d) zysk do R + Kp (R) + S + Kp (S).....%.
  - a. Ceny jednostkowe materiałów i sprzętu rozliczone zostaną według oferty.
  - b. Ceny materiałów i sprzętu niewystępujące w ofercie, rozliczone zostaną według średnich cen wydawnictwa „SEKOCENBUD”. Jeżeli powyższe ceny nie zostały wskazane w wydawnictwie „SEKOCENBUD”, ceny materiałów i sprzętu zostaną rozliczone na podstawie cen zakupu (faktur VAT).
  - c. Ceny jednostkowe podane w ofercie **Wykonawcy** nie ulegają zmianie w czasie obowiązywania Umowy.

### Zabezpieczenie należytego wykonania Umowy

#### -§8

1. ~~Wykonawca~~ zobowiązany jest do wniesienia zabezpieczenia należytego wykonania umowy w wysokości ..... zaofferowanej ceny brutto tj. .... zł (słownie:..... złotych 00/100)
2. Strony potwierdzają, iż ~~Wykonawca~~ wniósł zabezpieczenie należytego wykonania umowy, o którym mowa w ust. 1 powyżej, w formie .....
3. ~~Zamawiający~~ zwróci:
  - 1) 70% zabezpieczenia należytego wykonania umowy w terminie 30 dni od dnia wykonania zamówienia uznania przez ~~Zamawiającego~~ za należyte wykonane,
  - 2) 30% zabezpieczenia należytego wykonania umowy w terminie 15 dni po upływie terminu rękojmi za wady.
4. Za dzień wykonania przedmiotu umowy i uznania przez zamawiającego za należyte wykonane będzie uważany dzień podpisania przez ~~Zamawiającego~~ protokół odbioru końcowego

~~stwierdzającego wykonanie przedmiotu umowy bez wad lub usterek, bądź protokołu odbioru stwierdzającego należyte usunięcie wad lub usterek wskazanych w protokole odbioru końcowego.~~

- ~~5. **Zamawiający** wstrzyma się ze zwrotem zabezpieczenia należytego wykonania umowy, o której mowa w ust. 3 pkt. 1, w przypadku, kiedy **Wykonawca** nie usunął w terminie stwierdzonych wad lub jest w trakcie usuwania tych wad.~~

### Kary umowne

#### § 9

- Zamawiający** zapłaci **Wykonawcy** kary umowne:
  - za zwłokę w przekazaniu **Wykonawcy** Placu budowy, w wysokości 0,1 % wynagrodzenia brutto określonego w §4, za każdy dzień,
  - za odstąpienie od Umowy, z przyczyn zawinionych przez **Zamawiającego** w wysokości 10 % wynagrodzenia brutto określonego w §4.
- Wykonawca** zapłaci **Zamawiającemu** kary umowne:
  - za opóźnienie w wykonaniu Przedmiotu Umowy w wysokości 0,1 % wynagrodzenia brutto określonego w §4, za każdy dzień,
  - za opóźnienie w usunięciu wad lub usterek, w wysokości 0,1 % wynagrodzenia brutto, za każdy dzień.
  - za odstąpienie od Umowy, z przyczyn niezależnych od **Zamawiającego** w wysokości 10 % wynagrodzenia brutto określonego w §4.
- Zamawiający** zastrzega sobie prawo dochodzenia odszkodowania uzupełniającego w przypadku wystąpienia szkody przewyższającej wysokość należnych kar umownych do wysokości rzeczywiście poniesionej szkody.
- Zamawiający** zastrzega sobie prawo do potrącenia naliczonych kar umownych z faktur wystawionych przez Wykonawcę, na co **Wykonawca** wyraża zgodę.

### Odstąpienie od Umowy

#### § 10

- Zamawiający**, poza przypadkami wskazanymi w Kodeksie cywilnym, może odstąpić od Umowy, gdy:
  - zostanie ogłoszona upadłość **Wykonawcy**,
  - zostanie wydany nakaz zajęcia majątku **Wykonawcy**, w zakresie uniemożliwiającym wykonywanie Umowy,
  - Wykonawca** nie rozpoczął robót budowlanych bez uzasadnionej przyczyny lub przerwał je i nie kontynuuje, pomimo pisemnego wezwania go przez **Zamawiającego** do ich rozpoczęcia lub kontynuacji,
  - Wykonawca** z własnej winy przerwał roboty budowlane i przerwa ta trwa ponad 7 dni.
- Oświadczenie woli o odstąpieniu od Umowy wymaga formy pisemnej, pod rygorem nieważności i może być złożone w terminie 2 miesięcy od dnia powzięcia informacji przez **Zamawiającego** o przyczynie odstąpienia.
- W przypadku odstąpienia od Umowy, **Wykonawca** i **Zamawiający**, w szczególności dokonają następujących czynności:
  - w terminie 7 dni od daty odstąpienia od Umowy, **Wykonawca** przy udziale **Zamawiającego**, sporządzi szczegółowy protokół inwentaryzacji rozpoczętych robót budowlanych według stanu na dzień odstąpienia od Umowy,
  - Wykonawca** zabezpieczy przerwane roboty budowlane w zakresie i terminie obustronnie uzgodnionym,
  - Wykonawca** zawiadomi **Zamawiającego** o terminie dokonania odbioru robót budowlanych przerwanych oraz robót zabezpieczających,
  - Zamawiający** dokona odbioru robót przerwanych oraz zapłaci **Wykonawcy** wynagrodzenie za wykonane do dnia odstąpienia od Umowy roboty budowlane, po potrąceniu należności z tytułu kar umownych i odszkodowania,
  - Wykonawca** przekaże protokołem **Zamawiającemu**, Plac budowy w dniu odbioru robót budowlanych przerwanych oraz robót zabezpieczających, po sporządzeniu protokołu odbioru tych robót.

## Rękojmia oraz gwarancja

### § 11

1. **Wykonawca** jest odpowiedzialny wobec **Zamawiającego** z tytułu rękojmi za wady fizyczne przez okres 24 miesięcy.
2. **Wykonawca** udziela **Zamawiającemu** gwarancji jakości wykonanych robót na okres **36** miesięcy
3. Odpowiedzialność Wykonawcy z tytułu rękojmi i gwarancji, rozpoczyna się od dnia podpisania przez Strony bezusterkowego końcowego protokołu odbioru robót budowlanych.
4. **Wykonawca** usunie na swój koszt i ryzyko wady i usterki stwierdzone w Przedmiocie Umowy w okresie rękojmi lub gwarancji, w terminach wyznaczonych przez Zamawiającego.
5. W przypadku, gdy **Wykonawca** nie zgłosi się w celu stwierdzenia wad i usterek w terminie nie dłuższym niż 7 dni od daty doręczenia powiadomienia o ich wystąpieniu albo nie usunie wad i usterek w terminie wskazanym przez **Zamawiającego**, **Zamawiający** dokona ich usunięcia na koszt **Wykonawcy**, przez zatrudnienie własnych specjalistów albo specjalistów strony trzeciej - bez utraty praw wynikających z rękojmi i gwarancji.
6. Reklamacje **Zamawiający** zgłaszać będzie na piśmie, niezwłocznie, nie później jednak do dnia upływu okresu rękojmi lub gwarancji.

## Postanowienia końcowe

### § 12

1. Wszelkie spory, wynikające z Umowy, będą rozstrzygane przez sąd właściwy dla siedziby **Zamawiającego**.
2. Strony są zobowiązane do informowania się o wszelkich zmianach danych teleadresowych wymienionych w umowie. W przypadku braku zawiadomienia o zmianie danych pisma wysłane na dotychczasowe adresy uważa się skutecznie doręczone.
3. Zmiany Umowy wymagają formy pisemnej, pod rygorem nieważności.
4. W sprawach nieuregulowanych w Umowie, mają zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego, Prawa budowlanego wraz z przepisami wykonawczymi oraz inne obowiązujące w tym zakresie przepisy prawa.
5. Załączniki do Umowy stanowią jej integralną część.
6. Umowę sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, jeden dla Wykonawcy i dwa dla **Zamawiającego**.

**WYKONAWCA**

**ZAMAWIAJĄCY**

.....

.....

.....  
**Kontrasygnata Głównego Księgowego**