UMOWA NR **TBS ……………….**

zawarta w dniu ……… 2020 r. w Kurzętniku pomiędzy:

**Towarzystwem Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. w Kurzętniku** z siedzibą w Kurzętniku przy ul. Tadeusza Kościuszki 17 wpisaną do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Olsztynie VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000673223, zwaną w dalszym ciągu umowy “**Zamawiającym”** reprezentowaną przez: **Rafała Jasińskiego -** Prezesa Zarządu

a

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

zwanym w dalszym ciągu umowy “**Wykonawcą”,** którą reprezentuje: **……………………………………………………..** - ………………..

o następującej treści :

**§1**

**Przedmiot umowy**

1. Zgodnie z uchwałą Zarządu nr /…./2020 z dnia ……. 2020 r. o wyborze oferty w postępowaniu prowadzonym w formie konkursu ofert, **Zamawiający** zleca, a **Wykonawca** przyjmuje do wykonania prace w zakresie: wykonania zwartej zabudowy kuchennej w ramach budowy budynku mieszkalnego wielorodzinnego (Nr 3) w ramach II etapu inwestycji Os. Dębno ul. Kościuszki w Kurzętniku.

Szacunkowy zakres robót obejmuje:

1. wykonanie zabudowy kuchennej w projektowanym zakresie tj. :

- szafki stojące wraz z blatem kuchennym ok. 65,18 mb,

- szafki wiszące ok. 55,67 mb,

b) montaż osadzenie płyty grzewczej indukcyjnej (60x60) w blacie szt. 20

 c) montaż okapu podszafkowego szer. 60 cm szt. 17

 d) montaż zlewozmywaka dwukomorowego w blacie roboczym szt. 19

 e) montaż pasa międzyszafkowego ok. 55,67 mb

 f) indywidualny projekt zabudowy kuchennej lokalu szt. 20

2.Ostateczny zakres rzeczowy ustalony będzie na podstawie obmiaru podwykonawczego (dot. pkt.1 lit.a,e).

3. Opis i zakres robót zawiera dokumentacja projektowa oraz zestawienie zakresu wykończenia lokali, które to dokumenty Zamawiający udostępnił Wykonawcy w dniu podpisania niniejszej umowy.

4. Po dniu zawarcia umowy Zamawiający udostępni Wykonawcy lokale w celu wykonania czynności niezbędnych do realizacji przedmiotu umowy np. wykonania pomiaru, projektów, dokonania ustaleń itp.

**§ 2**

**Przedstawiciele stron umowy odpowiedzialni za jej realizację**

1**. Wykonawca** oświadcza, że zakres prac określony niniejszą umową wykonywać będzie samodzielnie i wyznacza jako osobę odpowiedzialną za właściwą realizację Umowy oraz do kontaktów z zamawiającym: ……………….. tel. …………………...

2. **Zamawiający** wyznacza jako osobę odpowiedzialną za właściwą realizację Umowy oraz do kontaktów z Zamawiającym: Rafał Jasiński – tel. 696-696-134.

**§ 3**

**Obowiązki Stron**

1. **Wykonawca** jest odpowiedzialny za prowadzenie robót z najwyższą starannością i zgodnie z:

1) obowiązującymi przepisami prawa,

2) z projektem budowlanym, wiedzą techniczną i zasadami sztuki budowlanej,

3) polskimi normami i/lub normami zharmonizowanymi z UE,

4) warunkami technicznymi wykonania i odbioru robót,

5) zaleceniami dostawców i producentów materiałów, w tym przede wszystkim w zachowaniu właściwej technologii wykonywania robót,

6) zaleceniami Kierownika Budowy i Inspektora Nadzoru Inwestorskiego,

7) umową o wykonanie prac zawartą pomiędzy **Wykonawcą** a **Zamawiającym**.

8) zasadami bezpieczeństwa w zakresie bhp i przepisów przeciwpożarowych na placu budowy.

2**. Wykonawca** nie ma prawa do:

a) wprowadzania robót zamiennych lub dodatkowych bez uprzedniej zgody Zamawiającego wyrażonej w formie pisemnej,

b) wprowadzania istotnych zmianw technologii robót i dokumentacji, bez uprzedniej zgody Zamawiającego wyrażonej w formie pisemnej.

3. Do podstawowych obowiązków **Zamawiającego** należy:

1) terminowa zapłata umówionego wynagrodzenia,

2) współdziałanie z Wykonawcą w celu realizacji zamówienia, w szczególności dostarczenie Wykonawcy kontaktów telefonicznych do lokatorów oraz niezwłoczna akceptacja przesłanych przez Wykonawcę projektów zgodnie z § 5 ust. 1 pkt 2),

3) terminowe przekazanie placu robót i dostarczenie niezbędnej dokumentacji technicznej lokali oraz sprzętu do kuchni – zgodnie z terminami ich montażu.

**§ 4**

**Odpowiedzialność**

1. **Wykonawca** jest odpowiedzialny za stosowanie i bezpieczeństwo wszelkich działań prowadzonych na terenie budowy.

2. Za szkody będące następstwem niewykonania lub nienależytego wykonania umowy **Wykonawca** odpowiadać będzie wobec **Zamawiająceg**o na zasadach ogólnych w oparciu o przepisy Kodeksu cywilnego.

**§ 5**

**Termin realizacji umowy**

1. Strony ustalają termin realizacji przedmiotu umowy określony w § 1:

1) w pełnym zakresie tj. w okresie realizacji robót - od dnia ……………2020 r. do dnia ……………… 2020 r., z zastrzeżeniem pkt 2)

2) akceptacja przesłanych do Zamawiającego projektów nastąpi do dnia …….. 2020 r.

3) w ograniczonym zakresie tj. w okresie obowiązującej rękojmi i gwarancji - od dnia dokonania odbioru końcowego robót do dnia, w którym upłynie okres rękojmi i gwarancji udzielonej przez wykonawcę robót lub do dnia odbioru usuniętych przez wykonawcę robót budowlanych i wykończeniowych wszystkich wad i usterek stwierdzonych w tym okresie, w zależności od tego, który termin później się kończy,

4) TBS zobowiązany jest do zatwierdzenia protokołu odbioru poszczególnych mieszkań.

5) Za termin wykonania przedmiotu umowy uważa się datę protokołu odbioru końcowego całości zadania określonego niniejszą umową, podpisany w obecności przedstawicieli Stron.

2. W przypadku zgody Zamawiającego na zmianę (przesunięcie) terminu realizacji robót przez innych wykonawców, w szczególności wykonawców których praca wpływa bezpośrednio na pracę Wykonawcy, terminy określone w ust. 1 pkt 1) i 2) również ulegną przesunięciu. Wówczas Strony ustalą nowe terminy realizacji przedmiotu umowy.

3. Wykonawca zastrzega sobie prawo zmiany terminu realizacji przedmiotu umowy spowodowany w szczególności siłą wyższą rozumianą jako: strajki, działania wojenne, zmienne warunki atmosferyczne itp. bądź inne niedające się przewidzieć w dniu przyjęcia zamówienia sytuacje.

4. W przypadku stwierdzenia podczas odbioru wystąpienia wad nienadających się do usunięcia **Zamawiający** może:

a) obniżyć odpowiednio wynagrodzenie na podstawie protokołu sporządzonego przez obie Strony, jeżeli wady te nie uniemożliwiają użytkowania przedmiotu,

b) odstąpić od umowy albo żądać wykonania przedmiotu odbioru po raz drugi.

**§ 6**

**Gwarancje**

1. **Wykonawca** udziela gwarancji jakości i gwarancji na wykonany przedmiot umowy.

2. Okres gwarancji jakości i gwarancji na użyte materiały i na wykonane roboty wynosi 24 miesiące licząc od dnia odebrania przez **Zamawiającego** przedmiotu zamówienia i podpisania (bez uwag) protokołu końcowego odbioru robót.

3. W przypadku zastąpienia materiałów lub elementów wykończeniowych lokalu – materiałami lub elementami dostarczonymi przez Zamawiającego – **Wykonawca** robót udziela gwarancji wyłącznie na wykonane prace i nie ponosi odpowiedzialności za wady przekazanych materiałów.

4. W okresie gwarancji jakości **Wykonawca** jest odpowiedzialny za powstałe wady na zasadach określonych w przepisach Kodeksu cywilnego. W celu skorzystania z uprawnień gwarancyjnych wystarczające jest zgłoszenie przez Zamawiającego roszczeń w terminie obowiązywania gwarancji.

5. **Zamawiający** wyznaczy terminy przeglądów **1 raz do roku** w okresie gwarancji i rękojmi, a w razie stwierdzenia wad, wyznaczy termin ich usunięcia. Z przeglądów sporządza się protokoły podpisane przez obydwie strony. Serwis/ przegląd polega na regulacji frontów oraz szuflad itp.

6. Niezależnie od wyznaczonych terminów przeglądów, Wykonawca na każde żądanie Zamawiającego usunie wady zgłoszone przez niego w czasie eksploatacji przedmiotu w okresie obowiązywania gwarancji i rękojmi.

 7. Niniejsza umowa stanowi dokument gwarancji jakości w rozumieniu przepisów Kodeksu cywilnego.

 8. Wykonawca zobowiązany jest dostarczyć Zamawiającemu i lokatorom Zasady użytkowania mebli, do których przestrzegania są zobowiązani.

**§ 7**

**Wynagrodzenie**

1. Za wykonanie przedmiotu niniejszej umowy strony ustalają wynagrodzenie ryczałtowe dla niżej wymienionego zakresu rzeczowego:

a) wykonanie zabudowy kuchennej :

w kwocie ……………..**zł netto + …….. zł VAT = ……….. zł brutto**, (słownie brutto: ……………………………………………………………………..).

b) indywidualny projekt zabudowy kuchennej lokalu - w cenie zabudowy

2. Wynagrodzenie ryczałtowe, o którym mowa w ust. 1 obejmuje koszty wszelkich czynności niezbędnych do prawidłowego i terminowego wykonania przedmiotu umowy, z uwzględnieniem wymagań zawartych w dokumentacji przetargowej i projektowej.

3. Zamawiający dopuszcza możliwość wystąpienia w trakcie realizacji przedmiotu umowy konieczności wykonania robót zamiennych w stosunku do przewidzianych w projekcie zabudowy i specyfikacji - w sytuacji, gdy ich wykonanie będzie niezbędne do prawidłowego tj. zgodnego z zasadami wiedzy technicznej i obowiązującymi na dzień odbioru robót przepisami wykonania przedmiotu umowy określonego w §1.

4. Strony ustalają, że wynagrodzenie ryczałtowe pozostaje niezmienne przez cały okres obowiązywania niniejszej umowy bez względu na zakres i wartość udzielonych Wykonawcy robót przez **Zamawiającego,** robót zamiennych, a także ilości i wyników przeprowadzonych przeglądów w okresie rękojmi i gwarancji.

5. **Wykonawca** jest płatnikiem podatku od towarów i usług (VAT) Nr ……………

6. **Zamawiający** jest płatnikiem podatku od towarów i usług (VAT) Nr …………..

**§ 8**

**Rozliczenie wynagrodzenia**

1. Strony ustalają, że rozliczenie za wykonanie przedmiotu umowy będzie odbywało się fakturami częściowymi za wykonane elementy/etapy robót ujęte w harmonogramie rzeczowo-finansowym stanowiącym załącznik do niniejszej umowy. Przewidywana liczba faktur częściowych 3. Faktury wystawione będą na podstawie podpisanych przez strony protokołów z odbiorów częściowych.

2. Z ostatniej złożonej faktury, **Wykonawcy** potrącone zostanie 5 % łącznego wynagrodzenia brutto, które zostanie zwrócone po upływie obowiązywania okresu rękojmi i gwarancji określonego w § 6 ust. 2 i 3 umowy.

3. Wynagrodzenie o którym mowa w ust. 1 płatne będzie w terminie 14 dni od daty przedłożenia przez **Wykonawcę** prawidłowo wystawionej faktury VAT.

4. Za datę płatności faktury przyjmuje się dzień obciążenia rachunku bankowego

**Zamawiającego**.

5. Zapłata wynagrodzenia nastąpi przelewem na konto **Wykonawcy** wskazane na fakturze.

6. Wierzytelności wynikające z niniejszej umowy nie mogą być przedmiotem przelewu, bez pisemnej zgody **Zamawiającego.**

**§ 9**

**Kary umowne**

1. Strony ustalają kary umowne w następujących przypadkach:

**Wykonawca** zapłaci **Zamawiającemu** kary umowne:

a) za powierzenie wykonania prac w zakresie przedmiotu umowy TBS …….bez zgody **Zamawiającego** innemu wykonawcy - w wysokości 500,00 zł za każde takie powierzenie,

b) w wysokości 0,1% wynagrodzenia brutto określonego w § 7 ust. 1 za każdy dzień opóźnienia w terminie realizacji umowy o którym mowa w § 5, z zastrzeżeniem, że opóźnienia nie wynikają z winy Zamawiającego,

c) w wysokości 10% wynagrodzenia netto określonego w § 7 ust. 1 w przypadku rozwiązania umowy w trybie natychmiastowym przez **Zamawiającego** z przyczyn leżących po stronie **Wykonawcy,** a określonych w §10 ust.1,

2.**Zamawiający** zastrzega sobie prawo dochodzenia odszkodowania uzupełniającego przewyższającego wysokość zastrzeżonych kar umownych.

3. **Zamawiający** zapłaci Wykonawcy karę umowną w wysokości 10% wynagrodzenia netto określonego w § 7 ust. 1 w przypadku rozwiązania umowy w trybie natychmiastowym przez Wykonawcę z przyczyn leżących po stronie Zamawiającego.

**§ 10**

**Odstąpienie od umowy**

1. **Zamawiający** może odstąpić od umowy ze skutkiem natychmiastowym w przypadku:

a) wykonywania umowy przez **Wykonawcę** w sposób niezgodny z obowiązującymi przepisami prawa lub z postanowieniami niniejszej umowy, w szczególności w przypadku zawinionych naruszeń w zakresie podstawowych obowiązków **Wykonawcy** opisanych w § 3 ust. 1 i po dwukrotnym pisemnym zawiadomieniu **Wykonawcy** przez **Zamawiającego** o stwierdzeniu takich naruszeń,

b) opóźnienia w rozpoczęciu realizacji przedmiotu umowy, gdy opóźnienie przekracza 14 dni, nie dotyczy opóźnienia w rozpoczęciu prac z winy Zamawiającego.

c) zaniechania realizacji przedmiotu umowy, a w szczególności przerwania realizacji przedmiotu umowy, gdy przerwa przekracza 21 dni, nie dotyczy opóźnienia w rozpoczęciu prac z winy Zamawiającego.

2. **Wykonawca** może odstąpić od umowy ze skutkiem natychmiastowym, w przypadku gdy:

a) Zamawiający odmawia bez uzasadnionej przyczyny odbioru robót,

b) Zamawiający nie realizuje swoich obowiązków wynikających z umowy, w szczególności § 3 ust. 3.

3. Odstąpienie od umowy może nastąpić wyłącznie w formie pisemnej, pod rygorem nieważności, z podaniem uzasadnienia - w terminie 7 dni od zaistnienia okoliczności uzasadniających odstąpienie od umowy.

4. Odstąpienie będzie skuteczne natychmiast tj. z chwilą doręczenia drugiej stronie oświadczenia o odstąpieniu i będzie wywierało skutek na przyszłość, przy zachowaniu w pełni wszystkich uprawnień nabytych przez Strony przed dniem odstąpienia, a określonych w niniejszej umowie.

5. W razie odstąpienia od umowy z przyczyn określonych w ust.1. lit. a i c **Zamawiający** nie jestzobowiązany do dokonania odbioru zrealizowanej części przedmiotu umowy oraz zapłaty z tego tytułu wynagrodzenia na zasadach określonych w § 8.

6. W przypadku odstąpienia od umowy z przyczyn określonych w ust. 2 lit.a i b strony zobowiązane są do następujących czynności:

a) Wykonawca wspólnie z Zamawiającym sporządzą protokół inwentaryzacji wykonanych robót,

b) Strony wspólnie ustalą sposób zabezpieczenia przerwanych robót,

c) Wykonawca sporządzi wykaz materiałów i urządzeń, których nie może wykorzystać do realizacji innych robót, a Zamawiający jest zobowiązany pokryć ich koszt oraz je przejąć,

d) Wykonawca usunie z terenu budowy obiekty i urządzenia oraz materiał i konstrukcje stanowiące jego własność,

e) Wykonawca zgłosi do odbioru roboty wykonane do czasu odstąpienia od umowy oraz roboty zabezpieczające,

f) Zamawiający jest zobowiązany do odbioru wykonanych robót.

**§ 11**

**Zmiany postanowień umowy**

1. **Zamawiający** przewiduje możliwość dokonania zmian postanowień zawartej umowy w stosunku do treści oferty, na podstawie której dokonano wyboru Wykonawcy.

2. **Zamawiający** określa następujące warunki, w jakich przewiduje możliwość dokonania zmian zawartej umowy, w następujących przypadkach:

a) wystąpienia okoliczności, których nie można było przewidzieć pomimo zachowania należytej staranności,

b) zmiany terminu realizacji umowy w przypadku zawieszenia robót przez Zamawiającego,

c) zmiany terminu realizacji umowy w przypadku zmiany dokumentacji projektowej,

d) zmiany terminu realizacji umowy w przypadku wykonania robót zamiennych,

e) zmiany terminu realizacji umowy w przypadku wystąpienia przestojów i opóźnień zawinionych przez Zamawiającego lub Generalnego Wykonawcę,

f) zmiany terminu realizacji umowy w przypadku działania siły wyższej tj. wyjątkowego zdarzenia lub okoliczności,

g) zmiany terminu realizacji umowy w przypadku nieterminowego odbioru lokali,

h) zmiany terminu realizacji umowy w przypadku epidemii, działań rządowych,

i) zmiany terminu na skutek działań osób trzecich lub organów władzy publicznej, które spowodują przerwanie lub czasowe zawieszenie realizacji zamówienia.

j) w przypadku urzędowej zmiany stawki VAT,

k) wystąpienia oczywistych omyłek pisarskich i rachunkowych w treści umowy,

l) ograniczenie zakresu robót wynikające z wprowadzenia zmian istotnych lub nieistotnych w rozumieniu Prawa budowlanego w dokumentacji projektowej, które wynikły w trakcie realizacji robót i były konieczne w celu prawidłowej realizacji przedmiotu zamówieni,

ł) zmiany terminu realizacji umowy na skutek przedłużającej się procedury przetargowej.

3. Warunkiem dokonania zmian postanowień umowy jest zgoda obu stron wyrażona na piśmie pod rygorem nieważności takiej zmiany, w formie aneksu do umowy.

**§ 12**

**Postanowienia końcowe**

1. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową będą miały zastosowanie w szczególności przepisy Kodeksu cywilnego, ustawy Prawo budowlane oraz przepisy wykonawcze do ustawy Prawa budowlane.

2. W razie powstania sporu na tle wykonania niniejszej umowy **Wykonawca** i **Zamawiający** są zobowiązani przede wszystkim do wyczerpania drogi postępowania reklamacyjnego i mediacyjnego.

3. Reklamacje wykonuje się poprzez skierowanie konkretnego roszczenia **Wykonawcy** do **Zamawiającego** lub **Zamawiającego** do **Wykonawcy**.

4. Strona, do której kierowane jest roszczenie ma obowiązek pisemnego ustosunkowania się do zgłoszonego roszczenia w terminie 14 dni od daty jego otrzymania.

5. W razie odmowy uznania roszczenia, względnie nie udzielenia odpowiedzi na roszczenie w terminie, o którym mowa w ust. 4, strony uprawnione są do rozpoczęcia mediacji lub wystąpienia na drogę sądową.

6. Wszelkie spory, mogące wyniknąć z tytułu niniejszej umowy, będą rozstrzygane przez sąd właściwy miejscowo dla siedziby powoda.

7. Strony zgodnie oświadczają, że wszelka korespondencja pomiędzy nimi winna być kierowana na adresy:

 **Zamawiającego**: 13-306 Kurzętnik, ul. Tadeusza Kościuszki 17

 **Wykonawcy**: ………………………………………..

8. Strony zobowiązują się do wskazania zmian adresów do doręczeń pod rygorem przyjęcia, że korespondencja wysłana pod adres dotychczasowy jest doręczona skutecznie.

9. Umowa została sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym egzemplarzu dla każdej ze stron.

 **Zamawiający: Wykonawca:**

 ………………….......... ….………………………