**Załącznik Nr 2**

 **PROJEKT UMOWY Nr 4/TBS „KARO”/2017**

zawarta w dniu ………….. **2017** roku w Mrągowie, pomiędzy **Towarzystwem Budownictwa Społecznego „KARO” Sp. z o.o.** mającą siedzibę w Mrągowie, ul. Kopernika 11, 11-700 Mrągowoo kapitale zakładowym w wysokości 3.134.000 zł, NIP nr 742-18-76-503 wpisaną do rejestru przedsiębiorców KRS w Sądzie Rejonowym w Olsztynie pod numerem 0000073741, zwaną dalej „**Wykonawcą**” reprezentowaną przez:

1. **Tomasza Żbikowskiego - Prezesa Zarządu**

a …………………………………………………………………………………………………………

…………………………………………………………………………………………………………

reprezentowanym przez:

2. **…………………………………………………...**

zwanym dalej **„Podwykonawcą”**, treści następującej:

 § 1

1. Wykonawca w drodze procedury konkurencyjnej (rozeznanie rynku) zleca do wykonania, a Podwykonawca przyjmuje do realizacji roboty pn. **Remont elewacji budynku mieszkalnego wielorodzinnego, ul. Sienkiewicza 16, 11-700 Mrągowo.**
2. Przedmiotem zamówienia jest remont elewacji, którego zakres określa przedmiar (Załącznik Nr 3).
3. Zakres świadczenia Podwykonawcy wynikający z umowy jest tożsamy z jego zobowiązaniem zawartym w ofercie z dnia ………...2017r. ,która stanowi integralną część umowy.

 § 2

Termin wykonania robót:

Rozpoczęcie – **niezwłocznie po podpisaniu umowy**

Zakończenie – **31 październik** **2017 r.**

 § 3

Do obowiązków Wykonawcy należy :

1. Wprowadzenie Podwykonawcy na plac budowy,
2. Dokonanie odbioru wykonanych robót w terminie 5 dni od dnia zgłoszenia ich do odbioru,
3. Wypłacenie uzgodnionego wynagrodzenia za wykonane zlecenie w terminie i na warunkach podanych w § 5.

 § 4

Do obowiązków Podwykonawcy należy:

1. Pełne zabezpieczenie materiałowe wykonywanych robót. Materiały powinny odpowiadać co do jakości, wymogom wyrobów dopuszczonych do obrotu.
2. Odpowiednie oznakowanie i zabezpieczenie robót stanowiących zagrożenie dla otoczenia,
3. Terminowe dostarczenie Wykonawcy wymaganych protokołów odbioru, atestów i innych dokumentów związanych z realizowanym zadaniem,
4. Uporządkowanie i doprowadzenie do pierwotnego stanu terenu po wykonanych robotach,
5. Poniesienie pełnej odpowiedzialności za ewentualne szkody powstałe u osób trzecich w trakcie wykonywania przedmiotu umowy,
6. Zgłoszenie wykonanych robót do odbioru Wykonawcy na 2 dni przed terminem ich zakończenia,
7. Wykonanie robót dodatkowych do łącznej wysokości 1 % wartości wynagrodzenia umownego bez dodatkowego wynagrodzenia na polecenie przedstawiciela Wykonawcy udokumentowanego protokółami konieczności,
8. Załatwienie formalności wraz ponoszeniem opłat związanych z realizacją zadania,
9. Złożenie oświadczenia o prawidłowości wykonanych prac i ponoszeniu pełnej odpowiedzialności za wykonane roboty.

 § 5

1. Za wykonanie zlecenia Podwykonawcy przysługiwać będzie wynagrodzenie ryczałtowe podane w przyjętej ofercie w wysokości ……………... **zł netto,** + podatek od towarów i usług w wysokości określonej obowiązującymi przepisami, słownie: …………………….. ………………………………………………………………………………………... zł netto + podatek od towarów i usług w wysokości określonej obowiązującymi przepisami.
2. Cena ryczałtowa obejmuje wszystkie prace niezbędne do całkowitego i efektywnego wykonania przedmiotu umowy. Za roboty niewykonane, choć objęte kosztorysem ofertowym, wynagrodzenie Podwykonawcy nie przysługuje. Za wykonane roboty, niezbędne do prawidłowego funkcjonowania przedmiotu umowy, ale nie objęte kosztorysem ofertowym, wynagrodzenie Podwykonawcy nie przysługuje.
3. Rozliczenie wykonanych robót nastąpi na podstawie faktury VAT wystawionej przez Podwykonawcę, w oparciu o przyjęty przez Wykonawcę protokół odbioru końcowego robót.
4. Forma zapłaty faktury – przelew na konto wskazane w fakturze Podwykonawcy w ciągu 21dni licząc od daty dostarczenia Wykonawcy faktury. Za datę zapłaty należności przyjmuje się datęobciążenia konta bankowego Wykonawcy.

 § 6

 Strony dopuszczają możliwość zmiany zawartej już umowy w przypadku:

1. rezygnacji z wykonania pełnego zakresu rzeczowego objętego zamówieniem w przypadku zaistnienia okoliczności, w których zbędne będzie wykonanie danej części zamówienia (roboty zaniechane), wraz z jednoczesnym związanym z tym obniżeniem wynagrodzenia,
2. wprowadzenia robót zamiennych podczas realizacji umowy wynikających z rzeczywistych warunków występujących w trakcie realizacji prac – nie powodujących zwiększenia ceny umownej,
3. wystąpienia wyjątkowo niesprzyjających warunków atmosferycznych uniemożliwiających wykonanie robót zgodnie z zasadami wiedzy technicznej, obowiązującymi przepisami i warunkami, technologicznymi określonymi dla robót, które miałyby być wykonane w tych warunkach,
4. zmiany przez władzę ustawodawczą procentowej stawki podatku VAT
5. jeżeli zajdzie konieczność zlecenia wykonania robót dodatkowych potwierdzonych protokółem konieczności sporządzonym przez przedstawiciela Wykonawcy i Podwykonawcy, Podwykonawca wyceni te roboty na podstawie cen jednostkowych przyjętych przy kalkulacji w kosztorysie ofertowym. Jeżeli roboty wynikające z poleceń wprowadzonych postanowieniami § 6 niniejszej umowy, nie odpowiadają opisowi pozycji w kosztorysie ofertowym, Podwykonawca powinien przedłożyć do akceptacji Wykonawcy kalkulacje ceny jednostkowej tych robót z uwzględnieniem cen czynników produkcji nie wyższych od średnich cen materiałów, sprzętu i transportu publikowanych w wydawnictwie „Sekocenbud” w miesiącu, w którym kalkulacja jest sporządzana oraz nakładów rzeczowych określonych w Katalogach Nakładów Rzeczowych (KNR), a w przypadku robót, dla których nie określono nakładów rzeczowych w KNR, wg innych ogólnie stosowanych katalogów lub nakładów własnych zaakceptowanych przez Wykonawcę. Ponadto do kalkulacji robót dodatkowych należy przyjąć czynniki cenotwórcze podane w ofercie:

- stawka roboczogodziny – …….zł,

- koszty pośrednie Kp(od R+S) – ….… %,

- koszty zakupu (od M) – ….… %,

- zysk (R+S+Kp) – ……. %

1. Jeżeli cena jednostkowa przedłożona przez Podwykonawcę do akceptacji Wykonawcy będzie skalkulowana niezgodnie z postanowieniami ust. 5, Wykonawca wprowadzi korektę ceny opartą na własnych wyliczeniach.
2. Podwykonawca powinien dokonać wyliczeń cen, o których mowa w ust. 5 oraz przedstawić Wykonawcy do akceptacji wysokość wynagrodzenia wynikającą ze zmian przed rozpoczęciem robót wynikających z tych zmian.
3. Podwykonawca nie może żądać od Wykonawcy podwyższenia wynagrodzenia, jeżeli wykonał prace dodatkowe bez uzyskania jego zgody na wykonanie tych prac.
4. Bez uprzedniej zgody Wykonawcy mogą być wykonane tylko roboty, których natychmiastowe wykonanie jest niezbędne ze względu na bezpieczeństwo lub konieczność zapobieżenia awarii. Podstawą podjęcia takich robót jest sporządzony przez Podwykonawcę protokół konieczności przedstawiony Wykonawcy. Wykonawca pokrywa wartość tych robót jeżeli konieczność ich wykonania nie powstała z przyczyny, za które odpowiada Podwykonawca.

W następstwie w/w może ulec zmianie: uzgodnione pierwotnie wynagrodzenie lub umowny termin wykonania zamówienia.

Warunki zmian:

• inicjowanie zmian – na wniosek Wykonawcy lub Podwykonawcy,

• uzasadnienie zmian – prawidłowa realizacja przedmiotu umowy,

• zmiana postanowień zawartych w umowie może nastąpić za zgodą obu stron wyrażoną

w formie pisemnej pod rygorem nieważności.

 § 7

1. Podwykonawca zapłaci Wykonawcy kary umowne za:

a. odstąpienie od umowy z powodu okoliczności, leżących po stronie Podwykonawcy

 w wysokości 10 % wynagrodzenia umownego,

b. zwłokę w przekazaniu przedmiotu umowy – w wysokości 1 % wynagrodzenia umownego za każdy dzień zwłoki,

c. zwłokę w usunięciu wad stwierdzonych przy odbiorze i w okresie gwarancyjnym– w wysokości 1 % wynagrodzenia umownego za każdy dzień zwłoki,

1. Wykonawca zapłaci Podwykonawcy karę umowną za odstąpienie od umowy z powodu okoliczności, leżących po stronie Wykonawcy w wysokości 10 % wynagrodzenia umownego.
2. Strony mogą dochodzić na zasadach ogólnych odszkodowania przewyższającego wysokość kar umownych.
3. Za opóźnienie w zapłacie wynagrodzenia Podwykonawca ma prawo naliczyć ustawowe odsetki.

 § 8

1. Wykonawcy przysługuje prawo odstąpienia od umowy, bez kar umownych :

 - w razie wystąpienia istotnej zmiany okoliczności powodującej, że wykonanie umowy nie

 leży w interesie publicznym, czego nie można było przewidzieć w chwili zawarcia

 umowy,

 - zostanie ogłoszona upadłość lub likwidacja przedsiębiorstwa Podwykonawcy,

 - Podwykonawca nie rozpoczął w ustalonym terminie robót bez uzasadnionych przyczyn

 oraz nie kontynuuje ich pomimo wezwania Wykonawcy złożonego na piśmie,

 - Podwykonawca nie przestrzega zobowiązań podjętych w Ofercie.

2. Podwykonawcy przysługuje prawo do odstąpienia od umowy, bez kar umownych, jeżeli:

 Wykonawca zawiadomi Podwykonawcę, iż wobec zaistnienia uprzednio nie

 przewidzianych okoliczności, w szczególności braku środków finansowych w budżecie

 na realizację remontu, nie będzie mógł spełnić swoich zobowiązań umownych wobec

 Podwykonawcy.

3. Odstąpienie od umowy powinno nastąpić w formie pisemnej pod rygorem nieważności.

4. W przypadku odstąpienia od umowy Podwykonawca ma prawo żądać wynagrodzenia

 należnego za roboty wykonane do dnia odstąpienia od umowy.

 § 9

1. Strony zgodnie postanawiają, iż wszelkie ewentualne spory będą rozstrzygane polubownie, zaś w przypadku braku zgodności, właściwym do rozstrzygnięcia sporów będzie sąd rzeczowo właściwy dla siedziby Wykonawcy.
2. W sprawach nie uregulowanych w niniejszej umowie zastosowanie mają ogólnie obowiązujące przepisy, a w szczególności: Kodeksu Cywilnego.

 § 10

1. Adresy stron dla korespondencji:

**Wykonawca:** Towarzystwo Budownictwa Społecznego „KARO” Sp. z o.o., 11-700 Mrągowo, ul. Kopernika 11,

**Podwykonawca:** ……………………………………………………………………………..

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

 § 11

Wszelkie polecenia wydawane Podwykonawcy przez Wykonawcę jak również zapytania i odpowiedzi dotyczące realizacji niniejszej umowy wymagają formy pisemnej.

 § 12

Podwykonawca **udziela na wykonane roboty gwarancji jakości na okres 36 miesięcy** licząc od dnia protokolarnego odbioru ostatecznego robót.

§ 13

1. Podwykonawca zobowiązany jest do zawarcia na własny koszt odpowiednich umów ubezpieczenia z tytułu szkód, które mogą zaistnieć w związku z określonymi zdarzeniami losowymi oraz od odpowiedzialności cywilnej na czas realizacji robót objętych umową.

2. Ubezpieczeniu podlegają w szczególności:

1. roboty objęte umową, urządzenia oraz wszelkie mienie ruchome związane bezpośrednio z wykonawstwem robót,
2. odpowiedzialność cywilna za szkody oraz następstwa nieszczęśliwych wypadków, dotyczące pracowników i osób trzecich, a powstałe w związku z prowadzonymi robotami, w tym także ruchem pojazdów mechanicznych.

3. **Podwykonawca przed terminem przekazania terenu budowy**, **przedłoży do wglądu Wykonawcy umowy ubezpieczenia**, o których mowa w ust. 1.

4. Wykonawca nie przekaże terenu budowy do czasu przedłożenia dokumentów, o których mowa w ust.3. Zwłoka z tego tytułu będzie traktowana jako powstała z przyczyn zależnych od Podwykonawcy i nie może stanowić podstawy do zmiany terminu zakończenia robót.

 § 14

 Umowę sporządzono w 2-ch jednobrzmiących egzemplarzach, po 1 egz. dla każdej ze stron.

**P O D W Y K O N A W C A : W Y K O N A W C A:**