

**WZÓR UMOWY**  
**UMOWA Nr ...../.....**

zawarta w dniu .....r. w Boguszowie – Gorcach pomiędzy:

**Współnotą Mieszkaniową nieruchomości przy ul. .... w Boguszowie-Gorcach (NIP:.....)**

w imieniu której działa zarządca nieruchomości:

**Zakład Gospodarki Mieszkaniowej Sp. z o.o.** ul. Sienkiewicza 46, 58-370 Boguszów – Gorce (NIP: 886-26-53-520)

reprezentowany przez:

- .....

zwaną dalej „Zamawiającym”

a .....

reprezentowaną przez:

- .....

zwaną dalej „Wykonawcą” ( Wybrany w drodze Zbierania Ofert)

**§ 1**

**Przedmiot Umowy.**

1. Przedmiotem Umowy jest wykonanie **remontu budynku** w ramach zadania pn. „**Rewitalizacja wielorodzinnego budynku mieszkalnego przy ul. Kamieniogórskiej 19-19a w Boguszowie-Gorcach**” w zakresie:

- **Remont elewacji z dociepleniem ścian wraz z częściową izolacją**
- **Remont schodów terenowych od strony podwórka**
- **Remont instalacji elektrycznej**
- **Remont klatki schodowej wraz z remontem stropu**
- **Wymianę stolarki okiennej i drzwiowej w częściach wspólnych budynku**
- **Zakup i montaż budek dla ptaków**

*/zgodnie z ofertą Wykonawcy z dnia ....., uchwałą wspólnoty nr ..... z dnia ..... oraz projektem budowlanym, Specyfikacją Techniczną Wykonania i Odbioru Robót (zwaną dalej STWiOR), Ekspertyzami Ornitologiczną i Hironopterologiczną oraz Opiniami Konserwatora Zabytków*

2. Zakres rzeczowo-finansowy przedmiotu Umowy określają:

- Umowa
- Projekt budowlany
- STWiOR
- Decyzja Pozwolenia na budowę
- Zaświadczenie Starostwa Powiatowego w Wałbrzychu znak .....
- Opinie konserwatora zabytków
- Oferta Wykonawcy
- Uchwała Wspólnoty

**§ 2**

**Termin wykonania przedmiotu Umowy.**

1. Wykonawca zobowiązany jest wykonać roboty objęte przedmiotem Umowy, o których mowa w §1 najpóźniej do dnia **31.07.2021r.**
2. Przez termin wykonania, o którym mowa w ust. 1, , uważa się datę zakończenia robót zamieszczoną w treści protokołu odbioru końcowego.

**§ 3**

**Wynagrodzenie.**

1. Wynagrodzenie WYKONAWCY zgodnie z ofertą wykonawcy wynosi:

- **brutto .....zł RYCZAŁT**  
**(słownie:.....)**  
w tym: pod. Vat ( 8 % i 23% )

2. Wynagrodzenie zawiera ponadto koszty: ubezpieczenia terenu budowy, wszelkich robót przygotowawczych, demontażowych, wyburzeniowych, porządkowych, projektu organizacji placu budowy wraz z jego organizacją i późniejszą likwidacją, wszelkie koszty utrzymania zaplecza budowy, dozoru budowy, wywozu i składowania materiałów rozbiórkowych, koszty pracy rusztowań, koszt zakupu i montażu 9 budek lęgowych specjalnego typu dla jerzyka, 1 budki typu półotwartego dla kopciuszka, 3 budek dla wróbla o średnicy otworu 38 mm, 2 budek dla szpaka o średnicy otworu 45 mm, koszt wykonania pozostałych zalecanych działań zabezpieczających i kompensujących zawartych

w opinii ornitologicznej m. in. zabezpieczenie połączenia ścian elewacji z okapem dachu siatką o średnicy oczek poniżej 1,5cm, w celu uniemożliwienia ptakom wlatywania w to miejsce. Koszty zapewnienia bezpieczeństwa i likwidacji zagrożeń, koszty wynikające z konieczności zapobieżenia awarii, ruchu zastępczego, zajęcia pasa drogowego, obsługi geodezyjnej, koszty związane z odbiorami wykonanych robót, koszt wykonania dokumentacji powykonawczej oraz inne koszty wynikające z Umowy.

3. Strony zobowiązują się, że nie będą cedować wierzytelności z tytułu realizacji przedmiotu Umowy na osoby trzecie.

#### § 4

##### **Kolejność ważności dokumentów.**

W przypadku wątpliwości interpretacyjnych, co do rodzaju i zakresu robót, określonych w Umowie oraz zakresu praw i obowiązków Zamawiającego i Wykonawcy, będzie obowiązywać następująca kolejność ważności ww. dokumentów:

- 1) Umowa,
- 2) STWiOR
- 3) Projekt budowlany,
- 4) Oferta Wykonawcy.
- 5) Wniosek materiałów budowlanych

#### § 5

##### **Koordynacja.**

1. **Przedstawicielami Zamawiającego** do kontaktów w sprawach związanych z realizacją Umowy będą:

tel.: .....

e-mail: [.....](#)

2. **Przedstawicielem Wykonawcy** na budowie będzie:

tel.: .....

e-mail: [.....](#)

3. **Kierownikiem Budowy** będzie:

tel.: .....

e-mail: [.....](#)

#### § 6

##### **Prawa i obowiązki Zamawiającego.**

1. Zamawiający ma prawo, jeżeli jest to niezbędne do prawidłowej realizacji robót:

- 1) wprowadzać zmiany do dokumentacji ofertowej, jakie uzna za niezbędne,
- 2) przerwać realizację robót na czas określony.

2. Do obowiązków Zamawiającego należy:

- 1) Protokolarne przekazanie Wykonawcy jednego kompletu projektu budowlanego i STWiOR
- 2) Zgłoszenie rozpoczęcia robót budowlanych zgodnie z Prawem Budowlanym.
- 3) Przekazanie protokolarne Wykonawcy terenu budowy w zakresie wynikającym z posiadanych dokumentów umożliwiające rozpoczęcie i realizację przedmiotu Umowy
- 4) **Zatwierdzenie "Wniosku materiałów budowlanych" – zał. 1 do umowy** stosowanych w procesie inwestycyjnym (przed rozpoczęciem robót w terminie nie dłuższym niż **3 dni** po otrzymaniu wykazu)
- 5) Wskazanie Wykonawcy granic terenu budowy.
- 6) Zapewnienie nadzoru inwestorskiego.
- 7) Dokonanie odbioru robót podlegających na zakryciu lub tzw. zanikowych oraz częściowych.
- 8) Dokonanie odbioru końcowego robót.
- 9) Zapłata wynagrodzenia za wykonany przedmiot Umowy.
- 10) Powołanie komisji w celu dokonania przeglądów - przed upływem okresu rękojmi za wady.

#### § 7

##### **Obowiązki Wykonawcy.**

1. Do obowiązków Wykonawcy należy w szczególności:

- 1 **Dostarczenie (w dniu przekazania placu budowy ) "Wniosku materiałów budowlanych" stosowanych w procesie inwestycyjnym do zatwierdzenia przez inspektora nadzoru "Wniosku materiałów budowlanych"**
- 2 **Materiał może zostać wbudowany** przez Wykonawcę po zatwierdzeniu "Wniosku materiałów budowlanych" przez **inspektora nadzoru**,
- 3 Wykonanie przedmiotu umowy z należytą starannością, zgodnie z Umową, Ofertą, Projektem budowlanym, STWiOR, Decyzja konserwatora zabytków, nienaruszającymi Umowy poleceniami Inspektora Nadzoru,

obowiązującymi przepisami Prawa Budowlanego, aktami prawnymi właściwymi w przedmiocie zamówienia, przepisami techniczno-budowlanymi, obowiązującymi normami i zasadami wiedzy budowlanej

- 4 Dostarczenie Zamawiającemu, najpóźniej w trzecim dniu roboczym od dnia podpisania Umowy, oświadczenia Kierownika Budowy, a także kserokopii (potwierdzonych za zgodność z oryginałem) uprawnień budowlanych i zaświadczenia o wpisie na listę członków właściwej izby samorządu zawodowego, wydanego przez tę izbę, z określonym w nim terminem ważności, w celu umożliwienia Zamawiającemu dopełnienia obowiązku zawiadomienia właściwego organu o zamierzonym terminie rozpoczęcia robót budowlanych,
- 5 Dokonywanie wpisów w dzienniku budowy i prowadzenie prac zgodnie z postanowieniami w Decyzji Pozwolenia na budowę nr ..... z dnia .....r,

2. Do obowiązków Wykonawcy należy również przejść teren budowy, w tym:

- a) wykonać prace przygotowawcze na terenie budowy, w tym wykonać ogrodzenie terenu budowy, roboty tymczasowe, które są potrzebne podczas wykonywania robót podstawowych, urządzić i wyposażać zaplecze budowy,
- b) doprowadzić na teren budowy na swój koszt niezbędne media (woda, energia elektryczna, itp.) oraz pokryć koszty ich podłączenia oraz poboru przez cały okres wykonywania robót,
- c) dokonać niezbędnych zajęć dróg, chodników itp., w tym celu wystąpić i uzyskać stosowne zezwolenia Zarządcy drogi w sprawie zajęcia pasa drogowego na zajmowany teren niezbędny do wykonania przedmiotu Umowy, a znajdujący się w obrębie pasa drogowego,
- d) w przypadku dróg publicznych wnieść opłaty z tytułu zajęcia pasa drogowego i umieszczenia w pasie drogowym urządzeń infrastruktury technicznej niezwiązanych z potrzebami zarządzania drogami lub potrzebami ruchu drogowego oraz ponieść wszelkie koszty związane z zajęciem pasa drogowego i organizacją ruchu zastępczego (m.in. oznakowanie), a także wykonać wszystkie warunki narzucone w zezwoleniach w sprawie zajęcia pasa drogowego,
- e) oznaczyć teren budowy lub inne miejsca, przez które mają być prowadzone roboty podstawowe lub tymczasowe oraz wszelkie inne tereny i miejsca udostępnione przez Zamawiającego jako miejsca pracy, które mogą stanowić część terenu budowy,
- f) umieścić, zgodnie z obowiązującymi przepisami, tablicę informacyjną oraz ogłoszenie zawierające dane dotyczące bezpieczeństwa pracy i ochrony zdrowia,
- g) zapewnić pełne zabezpieczenie terenu budowy w tym pełną ochronę osób i mienia, a w szczególności opracować plan bezpieczeństwa i ochrony zdrowia.
- h) Zapewnić stały i wykwalifikowany Personel, a w szczególności Kierownika Budowy i/lub Kierowników Robót branżowych przez osoby posiadające uprawnienia budowlane w odpowiedniej specjalności oraz wpis na listę członków właściwej izby samorządu zawodowego, potwierdzony zaświadczeniem wydanym przez tę izbę, z określonym w nim terminem ważności. W przypadku zmiany Kierownika Budowy i/lub Kierowników Robót branżowych, dostarczyć Zamawiającemu dokumenty wyszczególnione w ust. 2 oraz uzyskać pisemną zgodę Zamawiającego.
- i) Zapewnić materiały i urządzenia budowy niezbędne do wykonania i utrzymania robót w stopniu, w jakim wymaga tego jakość i terminowość prac.
- j) W trakcie realizacji budowy zapewnić normalne funkcjonowanie budynku.
- k) Wykonać prace w zakresie wymiany stolarki okiennej, budowy instalacji wentylacyjnej i spalinowej, remontu instalacji c.o. poza sezonem grzewczym,
- l) W przypadku wykorzystania klatki schodowej do transportu materiałów budowlanych oraz wynoszenia gruzu i odpadów, zabezpieczyć ją w sposób gwarantujący bezpieczeństwo osób postronnych. Jakiegokolwiek uszkodzenia powstałe w wyniku użytkowania klatki schodowej Wykonawca usunie niezwłocznie na własny koszt (przed dokonaniem odbioru końcowego robót wynikających z niniejszej umowy),
- m) Roboty w ciągach komunikacyjnych budynku zaplanować w sposób umożliwiający swobodne poruszanie się a także dostęp do pomieszczeń lokatorskich. Wykonawca na bieżąco usuwać będzie wszelkie zagrożenia oraz zabrudzenia powstałe w budynku związane z realizacją prac na podstawie niniejszej umowy,
- n) Ustalić termin dostępu do lokali indywidualnie z każdym Najemcą i Właścicielem lokalu.
- o) W trakcie prowadzenia robót w pomieszczeniach Najemców Wykonawcy zobowiązany jest:
  - a) zabezpieczyć wyposażenie pomieszczenia przed uszkodzeniem (np. meble, urządzenia, okna, wykładziny, itp.),
  - b) dokonać niezbędnych przemieszczeń wyposażenia na terenie budynku,
  - c) po zakończeniu robót doprowadzić pomieszczenia do stanu pierwotnego,
- p) Przestrzegać przepisów Prawa Budowlanego, bezpieczeństwa i higieny pracy, bezpieczeństwa przeciwpożarowego, z zakresu ochrony środowiska itp. oraz umożliwić wstęp na Teren Budowy Zamawiającemu, inspektorowi nadzoru, pracownikom organów państwowych celem dokonywania kontroli i udzielać im informacji i pomocy wymaganej przepisami.
- q) Podjąć wszelkie niezbędne działania celem ochrony środowiska na terenie budowy oraz unikać szkód lub nadmiernej uciążliwości prowadzonej budowy dla stron trzecich i dóbr publicznych lub innych negatywnych skutków, wynikających ze sposobu działania.

- r) Jeżeli to będzie konieczne - opracować projekty: zagospodarowania i organizacji terenu budowy, planu bezpieczeństwa i ochrony zdrowia.
- s) Wykonać przedmiot Umowy zgodnie z Umową, Prawem budowlanym, obowiązującymi normami oraz zasadami wiedzy technicznej.
- t) Utrzymywać Teren Budowy w stanie wolnym od przeszkód oraz niezwłocznie usuwać zbędne materiały, odpadki, śmieci, urządzenia prowizoryczne itp.
- u) Po zakończeniu robót usunąć wszelkie urządzenia tymczasowe, zaplecze itp. oraz pozostawić cały teren budowy i jego otoczenie w stanie czystym i nadającym się bezpośrednio do użytkowania.
- v) Udzielać Zamawiającemu informacji o personelu, jego ilości, czasie pracy oraz pracującym sprzęcie.
- w) Informować na żądanie Zamawiającego o sposobie prowadzenia jakościowych prób i pomiarów materiałów, konstrukcji, maszyn i urządzeń używanych na budowie.
- x) Na żądanie Zamawiającego przerwać roboty na budowie, a jeżeli zgłoszona zostanie taka potrzeba - zabezpieczyć wykonane roboty przed ich zniszczeniem.
- y) Usunąć niezwłocznie ujawnione wady przedmiotu Umowy.
- z) Wykonać odkrytki elementów robót budzących wątpliwości w celu sprawdzenia jakości ich wykonania (jeżeli wykonanie tych robót nie zostało zgłoszone do sprawdzenia przed ich zakryciem), a także dokonać prób niszczących wykonanych robót (odkucia, wycinki itp.).
- aa) Zapewnić całodobowy dozór terenu budowy.
- bb) Współpracować z właścicielami lub zarządcami sieci wodnych, energetycznych przy realizacji zasilania terenu budowy w energię elektryczną, ciepło i wodę.
- cc) Ochroniać przed uszkodzeniem i kradzieżą wykonane przez siebie roboty do momentu odbioru przez Zamawiającego.
- dd) Uregulować do dnia odbioru końcowego należności za pobór wody, energii elektrycznej itp., pobieranej na cele związane z realizacją przedmiotu umowy,
- ee) Poniść koszty związane z wypłatą odszkodowań za wszelkie zniszczenia, które powstaną w związku z wykonywaniem przedmiotu umowy. Wykonawca ponosi pełną odpowiedzialność za wypadki i szkody powstałe w związku z` nieprawidłowym oznakowaniem terenu budowy oraz wykonaniem i wykonywaniem przedmiotu zamówienia, a także szkody osób trzecich wynikające z organizacji i sposobu prowadzenia robót. Obowiązkiem Wykonawcy będzie stałe monitorowanie spraw związanych z usuwaniem powstałych szkód oraz informowanie Zamawiającego, w odstępach czasowych nie dłuższych niż 14 dni, o postępie rozpatrywania sprawy przez ubezpieczyciela,
- ff) Wraz ze zgłoszeniem gotowości do odbioru Kierownik Budowy przekazuje protokolarnie przedstawicielowi Zamawiającego komplet dokumentów pozwalających na ocenę prawidłowego wykonania przedmiotu Umowy, w szczególności:

Operat kołaudacyjny:

- rozliczenie robót
- Świadectwa jakości/deklaracje zgodności /atesty, aprobaty na zastosowane materiały budowlane
- dokumentację powykonawczą ze zmianami dokonanymi w toku
- oświadczenie kierownika budowy robót
- zaświadczenie właściwych jednostek i organów
- protokoły techniczne z prób pomiarowych
- wypełniona kartę przekazania odpadu

## § 8

### **Program zapewnienia jakości.**

1 Program zapewnienia jakości powinien zawierać:

A) część ogólną opisującą:

- a) organizację wykonania Robót, w tym terminy i sposób prowadzenia robót,
- b) organizację ruchu na budowie wraz z oznakowaniem robót,
- c) sposób zapewnienia BHP,
- d) wykaz osób odpowiedzialnych za jakość i terminowość wykonania poszczególnych elementów robót,
- e) wyposażenie w sprzęt i urządzenia do pomiarów i kontroli (opis laboratorium własnego lub laboratorium, któremu Wykonawca zamierza zlecić prowadzenie badań),
- f) sposób oraz formę gromadzenia wyników badań laboratoryjnych, zapis pomiarów, nastaw mechanizmów sterujących, a także wyciąganych wniosków i zastosowanych korekt w procesie technologicznym, proponowany sposób i formę przekazywania tych informacji Inspektorowi Nadzoru;

B) część szczegółową opisującą dla każdego asortymentu robót:

- a) wykaz maszyn i urządzeń stosowanych na budowie z ich parametrami technicznymi oraz wyposażeniem w mechanizmy do sterowania i urządzenia pomiarowo-kontrolne,

- b) rodzaje i ilość środków transportu oraz urządzeń do magazynowania i załadunku materiałów, spoiw, lepiszczy, kruszyw itp.,
- c) sposób zabezpieczenia i ochrony ładunków przed utratą ich właściwości w czasie transportu,
- d) sposób i procedurę pomiarów i badań (rodzaj i częstotliwość, pobieranie próbek, legalizacja i sprawdzanie urządzeń, itp.) prowadzonych podczas dostaw materiałów, wytwarzania mieszanek i wykonywania poszczególnych elementów robót,
- e) sposób postępowania z materiałami i robotami nie odpowiadającymi wymaganiom.

## **§ 9**

### **Ubezpieczenia.**

- 1 Wykonawca zobowiązuje się do ubezpieczenia:
  - 1) robót z tytułu szkód, które mogą zaistnieć w związku z określonymi zdarzeniami losowymi do wartości przedmiotu umowy „brutto”, wynikającej z § 3 ,
  - 2) odpowiedzialności cywilnej prowadzonej działalności.
- 2 Ubezpieczeniu podlegają w szczególności:
  - 1) roboty, obiekty, budowle, urządzenia oraz wszelkie mienie ruchome, związane bezpośrednio z wykonaniem robót – od ognia, powodzi i innych zdarzeń losowych,
  - 2) odpowiedzialność cywilna za szkody oraz następstwa nieszczęśliwych wypadków dotyczących pracowników i osób trzecich, a powstałych w związku z prowadzonymi robotami budowlanymi, w tym także ruchem pojazdów mechanicznych.

## **§ 10**

### **Materiały**

- 1 Wykonawca zobowiązuje się wykonać przedmiot umowy przy użyciu materiałów własnych zgodnych z Projektem budowlanym, Specyfikacją Techniczną Wykonania i Odbioru Robót oraz ofertą.
- 2 Materiały i urządzenia niezbędne do wykonania przedmiotu Umowy powinny być zakupione przez Wykonawcę i odpowiadać wymogom art. 10 Prawo budowlane, ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 roku o wyrobach budowlanych (Dz. U. z 2004 Nr 92, poz. 881 z późn. zm.)
- 3 Kierownik Budowy (Robót) zobowiązany jest okazać Inspektorowi Nadzoru odpowiednie dokumenty potwierdzające, że dany wyrób budowlany nadaje się do stosowania przy wykonywaniu robót budowlanych, zgodnie z art. 10 ustawy Prawo budowlane oraz ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 roku o wyrobach budowlanych (Dz. U. 04.92.881 z późn. zm.). Po sprawdzeniu i zaakceptowaniu przedłożonych przez Kierownika Budowy dokumentów, a także sprawdzeniu zgodności danego wyrobu budowlanego z przedstawionymi dokumentami oraz jego jakości i przydatności do wbudowania, Inspektor Nadzoru zezwala na wbudowanie danego wyrobu budowlanego, potwierdzając to stosownym zapisem na tych dokumentach. W przypadku braku odpowiednich dokumentów lub stwierdzenia złej jakości wyrobu czy braku przydatności do wbudowania Inspektor Nadzoru może polecić Wykonawcy usunięcie takiego wyrobu budowlanego z terenu budowy i nie dopuścić do jego wbudowania.
- 4 Jeżeli Zamawiający zażąda badań dotyczących określenia jakości robót, które nie były przewidziane Umową, Wykonawca obowiązany jest je przeprowadzić.
- 5 Jeżeli po przeprowadzeniu tych badań okaże się, że zastosowane materiały bądź wykonanie robót jest niezgodne z Umową, to koszty badań dodatkowych obciążają Wykonawcę, zaś gdy wyniki badań wykażą, że materiały bądź wykonanie robót jest zgodne z Umową, to koszty tych badań obciążają Zamawiającego.

## **§ 11**

### **Opóźnienie robót.**

- 1 Wykonawca winien uprzedzić pisemnie Zamawiającego o każdej okoliczności mogącej powodować opóźnienie robót w chwili wystąpienia takiej okoliczności.
- 2 Jeżeli nastąpi opóźnienie w stosunku do przyjętego terminu wykonania robót, Wykonawca winien powiadomić pisemnie Zamawiającego o przyczynach i skutkach, jakie spowodowały to opóźnienie.
- 3 W przypadku przerwania robót i odstąpienia od Umowy przez Zamawiającego w sytuacji określonej w ust. 2, Zamawiający dokonuje odbioru wykonanych robót na podstawie § 14, § 15 i § 16. Z czynności odbiorowych zostanie spisany protokół zdawczo-odbiorczy, który określać będzie procentowe wykonanie robót i na tej podstawie rozlicza się wynagrodzenie Wykonawcy, wyznaczając jednocześnie termin na opróżnienie terenu budowy z osób, maszyn, urządzeń i tych materiałów Wykonawcy, które Zamawiający uzna za zbędne.

## **§ 12**

### **Roboty dodatkowe, uzupełniające i zamiennie.**

- 1 W przypadku konieczności wykonania robót dodatkowych i/lub uzupełniających Wykonawca zobowiązany jest sporządzić uzgodniony z Inspektorem Nadzoru i Wspólnotą odpowiedni protokół konieczności podlegający zatwierdzeniu przez Zamawiającego przed przystąpieniem do wykonywania ww. robót.
- 2 Wykonawca nie może żądać od Zamawiającego wynagrodzenia za wykonane roboty dodatkowe i/lub uzupełniające, które wykonał bez uzyskania pisemnej zgody Zamawiającego na ich wykonanie.

- 3 Bez uprzedniej zgody Zamawiającego mogą być wykonane tylko roboty, których natychmiastowe wykonanie jest niezbędne ze względu na bezpieczeństwo osób lub mienia lub konieczność zapobieżenia awarii. Podstawą podjęcia takich robót jest sporządzony przez Wykonawcę protokół konieczności przedstawiony Zamawiającemu po dokonaniu odpowiedniego wpisu do dziennika budowy. Zamawiający pokrywa wartość tych robót, jeżeli konieczność ich wykonania nie powstała z przyczyn, za które odpowiada Wykonawca.

### **§13**

#### **Roboty zanikające.**

- 1 Kierownik Budowy powiadamia Inspektora Nadzoru o wykonaniu robót zanikających lub ulegających zakryciu, z wyprzedzeniem umożliwiającym ich sprawdzenie i odbiór przez Inspektora Nadzoru. Przystąpienie do sprawdzenia i odbioru następuje nie później niż w ciągu 3 dni roboczych od dnia powiadomienia.
- 2 Wykonanie robót, o których mowa w ust. 1, stwierdza się protokolarnie.

### **§ 14**

#### **Odbiory.**

- 1 Ustala się następujące rodzaje odbiorów:
  - 1) robót zanikających lub ulegających zakryciu, polegające na ocenie ilości i jakości robót, których ocena nie byłaby możliwa, w toku dalszej realizacji przedmiotu Umowy.
  - 2) Częściowy po wykonaniu części robót objętych przedmiotem umowy. Zakres odbioru częściowego należy ustalić z Zamawiającym
  - 3) końcowy przedmiotu Umowy - polegający na ocenie całości wykonanych robót oraz całkowicie wykonanego przedmiotu Umowy, a także ustaleniu końcowego wynagrodzenia za jego wykonanie,
  - 4) przed zakończeniem okresu rękojmi za wady.
- 2 Wykonawca przeprowadza próby, sprawdzenia lub rozruchy technologiczne przed odbiorem przewidzianym w przepisach lub w Umowie. O terminach ich przeprowadzania Wykonawca zawiadamia Zamawiającego (Inspektora Nadzoru) nie później niż na 3 dni robocze przed terminem wyznaczonym do dokonania prób, rozruchów.
- 3 Odbiór końcowy będzie połączony z przekazaniem przedmiotu Umowy Zamawiającemu i Użytkownikowi, zgodnie z zapisami protokołu odbioru końcowego.
- 4 Po zakończeniu robót przewidzianych Umową, a przed dokonaniem odbioru końcowego przedmiotu Umowy, Wykonawca przedstawi Zamawiającemu operat obejmujący zbiór wszystkich dokumentów umownych i ustawowych, z uwzględnieniem zmian wprowadzonych w toku wykonywania Umowy, wyników przeprowadzonych badań, prób, pomiarów, zestawienie rodzaju i ilości wykonanych Robót i zastosowanych materiałów i urządzeń oraz rozliczenia wynagrodzeń za ich wykonanie.
- 5 Operat winien zawierać także część opisową wykonania przedmiotu Umowy zawierającą m. in. sposoby, tryb, czas wykonania. Operat końcowy winien zostać sporządzony w języku polskim w 2 egzemplarzach papierowych, z przeznaczeniem po jednym dla Zamawiającego i Inspektora Nadzoru. W przypadku, gdy zajdzie konieczność przekazania Zamawiającemu dalszych dokumentów wymagających opracowania lub pozyskania, dokumenty te zostaną przekazane Zamawiającemu niezwłocznie na jego żądanie. Zamawiający jest także uprawniony do wprowadzenia zmian i uzupełnień do powyższej dokumentacji. Wszelka dokumentacja powstała w celu realizacji przedmiotu Umowy stanowi własność Zamawiającego choćby obowiązek jej wykonania leżał po stronie Wykonawcy. Wynagrodzenie za sporządzenie takiej dokumentacji zawarte jest w wynagrodzeniu za realizację przedmiotu Umowy.

### **§ 15**

#### **Przygotowanie i wyznaczenie terminu odbioru końcowego przedmiotu Umowy.**

- 1 Do obowiązków Wykonawcy należy skompletowanie i przedstawienie Inspektorowi Nadzoru dokumentów pozwalających na ocenę prawidłowego wykonania przedmiotu odbioru końcowego, a w szczególności protokołów technicznych, niezbędnych świadectw kontroli jakości, dokumentacji powykonawczej ze wszystkimi zmianami dokonanymi w toku wykonywania robót budowlanych, wymaganych Prawem budowlanym oświadczeń.
- 2 W ciągu siedmiu dni roboczych Inspektor Nadzoru dokonuje weryfikacji zgłoszenia Wykonawcy i potwierdza osiągnięcie przez Wykonawcę gotowości do odbioru końcowego, a w szczególności:
  - 1) potwierdza zakończenie wszystkich robót będących przedmiotem Umowy oraz ich zgodność z obowiązującymi przepisami prawnymi i zasadami wiedzy technicznej, a w szczególności z Umową, pozwoleniem na budowę oraz ofertą Wykonawcy,
  - 2) potwierdza sprawdzenie i odebranie wszystkich robót zanikających i tych, które uległy zakryciu,
  - 3) potwierdza należyte urządzenie i uporządkowanie terenu budowy,
  - 4) potwierdza zgodność jakości wykonanych robót i wbudowanych wyrobów budowlanych z obowiązującymi w tym zakresie normami i przepisami,
  - 5) sprawdza prawidłowość i kompletność przekazanego przez Wykonawcę operatu oraz dopuszcza go do odbioru końcowego oraz dołącza do niego opracowaną przez siebie techniczną ocenę jakościową wykonanych robót wraz z jej uzasadnieniem,

- 6) sprawdza wszystkie dokumenty niezbędne do dokonania końcowego rozliczenia wynagrodzenia Wykonawcy.
- 3 Potwierdzenie osiągnięcia przez Wykonawcę gotowości do odbioru końcowego Inspektor Nadzoru stwierdza stosownym wpisem do dziennika budowy oraz powiadomieniem na piśmie o tym fakcie Zamawiającego.
- 4 Jeżeli Inspektor Nadzoru nie potwierdzi gotowości do odbioru, wówczas obowiązany jest przekazać Wykonawcy i Zamawiającemu pisemną informację z uzasadnieniem odmowy potwierdzenia gotowości do odbioru.
- 5 Inspektor Nadzoru podczas sprawdzeń i odbioru może zażądać wykonania pomiarów dodatkowych przez Wykonawcę i/lub inny podmiot.
- 6 Odbiór winien być przygotowany przez Wykonawcę z należytą starannością. Zamawiający wyznacza datę odbioru i rozpoczyna go w ciągu 14 dni kalendarzowych od daty pisemnego potwierdzenia przez Inspektora Nadzoru osiągnięcia gotowości do odbioru. O wyznaczeniu terminu odbioru Zamawiający zawiadamia uczestników odbioru.
- 7 Jeżeli mimo otrzymania zawiadomienia o terminie odbioru Wykonawca nie weźmie udziału w odbiorze. Zamawiający dokona odbioru przez powołaną do tego komisję w dniu przewidzianym do odbioru. Protokół sporządzony z takiego odbioru jest równoznaczny z protokołem odbioru opisanym w §14.
- 8 Koszty związane z uczestnictwem komisji w odbiorze określonym w ust. 8 obciążają Wykonawcę.

#### **§16**

##### **Czynności odbioru końcowego przedmiotu Umowy.**

- 1 Odbioru końcowego przedmiotu Umowy dokonuje komisja odbiorowa powołana przez Zamawiającego. Wykonawca i Zamawiający mogą na swój koszt, korzystać z opinii rzeczoznawców. Zakończenie odbioru powinno nastąpić w terminie do 10 dni roboczych od daty jego rozpoczęcia.
- 2 W czynnościach odbioru powinni uczestniczyć:
- przedstawiciele Zamawiającego,
  - Wykonawca,
  - Kierownik Budowy
  - Inspektor Nadzoru - koordynator
  - przedstawiciele jednostek, których udział nakazują odrębne przepisy.
- 3 Nieobecność powołanych do komisji odbiorowej uczestników w czynnościach odbioru nie wstrzymuje czynności odbioru.
- 4 Strony postanawiają, że z czynności odbioru końcowego będzie spisany Protokół odbioru końcowego zawierający wszelkie ustalenia dokonane w toku odbioru, jak też terminy wyznaczone na usunięcie stwierdzonych w toku odbioru ewentualnych wad. Protokół odbioru zostanie podpisany przez strony w dniu zakończenia czynności odbioru. Dzień ten stanowić będzie datę odbioru końcowego.
- 5 Jeżeli w toku odbioru zostanie stwierdzone, że przedmiot odbioru nie osiągnął gotowości do odbioru z powodu niezakończenia robót lub nieprzeprowadzenia wszystkich prób i badań, Zamawiający może odmówić odbioru. Stwierdzone przy odbiorze braki wpisane zostaną w protokole odmowy odbioru, z podaniem terminu ich wykonania. Po wykonaniu braków Wykonawca jest zobowiązany ponownie zgłosić osiągnięcie gotowości do odbioru i uzyskać potwierdzenie jej osiągnięcia przez Inspektora Nadzoru, w trybie opisanym w § 15 ust. 3, 4, 5 i 6. Po potwierdzeniu gotowości do odbioru przez Inspektora Nadzoru, Zamawiający wyznacza nową datę odbioru, który zostanie przeprowadzony w trybie ustalonym w § 15 i 16.
- 6 Jeżeli w toku czynności zostaną stwierdzone wady, Zamawiającemu przysługują następujące uprawnienia:
- 1) jeżeli wady nadają się do usunięcia, to Zamawiający może odmówić odbioru do czasu usunięcia wad lub zażądać ich usunięcia wyznaczając odpowiedni termin,
  - 2) jeżeli wady nie nadają się do usunięcia, to:
    - a) gdy nie uniemożliwiają użytkowania przedmiotu Umowy zgodnie z przeznaczeniem, Zamawiającemu przysługuje prawo obniżenia wynagrodzenia o wielkość kosztów odpowiadających wykonaniu roboty bez wad,
    - b) gdy wady uniemożliwiają użytkowanie zgodnie z przeznaczeniem Zamawiającemu przysługuje prawo odstąpienia od Umowy lub żądania ponownego wykonania przedmiotu Umowy zachowując prawo do naliczenia Wykonawcy kar umownych i odszkodowań na zasadach określonych w § 21 Umowy oraz domagania się od Wykonawcy naprawienia szkód powstałych na skutek opóźnienia.
- 7 Wykonawca zobowiązany jest do zawiadomienia Zamawiającego (Inspektora Nadzoru) o usunięciu wad oraz do żądania wyznaczenia terminu na odbiór zakwestionowanych uprzednio robót jako wadliwych. Fakt usunięcia wad zostanie stwierdzony w protokole odbioru usunięcia wad.

#### **§ 17**

##### **Dodatkowe dokumenty odbiorowe oraz instrukcje użytkowania.**

- 1 Oprócz kompletu dokumentów przygotowanych zgodnie z zapisem § 14 ust. 3, 4 i § 15 ust. 2 Umowy, Wykonawca najpóźniej w dniu zakończenia odbioru końcowego, jest zobowiązany dostarczyć instrukcje użytkowania i konserwacji obiektu oraz urządzeń w nim zamontowanych. Wszystkie ww. dokumenty muszą być sporządzone w języku polskim oraz sprawdzone i zaakceptowane przez Inspektora Nadzoru.

- 2 Jeżeli Wykonawca nie dostarczył instrukcji w terminie określonym w ust. 1, odpowiada on za szkody wynikłe w następstwie niewłaściwego użytkowania i konserwacji urządzeń.

## § 18

### Rękojmia i gwarancja.

- 1 Wykonawca udziela Zamawiającemu gwarancji na przedmiot umowy na okres **60 miesięcy**
- 2 Wykonawca jest odpowiedzialny względem Zamawiającego z tytułu gwarancji i rękojmi za wady przedmiotu umowy powstałe w okresie gwarancji i rękojmi. Okresy gwarancji i rękojmi za wady są jednakowe.
- 3 Bieg terminu gwarancji i rękojmi za wady rozpoczyna się od daty zakończenia odbioru końcowego przedmiotu Umowy i uznaniu go przez Zamawiającego za należyście wykonany. W przypadku stwierdzenia podczas odbioru końcowego przedmiotu Umowy wad nadających się do usunięcia, od daty zakończenia odbioru końcowego rozpoczyna się okres rękojmi za wady wyłącznie dla elementów odebranych bez wad i uznanych za należyście wykonane, natomiast dla elementów, na których stwierdzono wady, okres rękojmi za wady rozpoczyna się dopiero od daty protokolarnego stwierdzenia usunięcia wad i uznania za należyście wykonane.
- 4 Zamawiający może wykonać uprawnieni z tytułu gwarancji niezależnie od uprawnień wynikających z rękojmi.
- 5 Okres gwarancji ulega stosownemu przedłużeniu lub rozpoczyna swój bieg od nowa w przypadkach określonych w art. 581 § 1 i § 2 kodeksu cywilnego.
- 6 Roboty związane z usuwaniem wad w okresie rękojmi i gwarancji, wymagające dostępu do lokali mieszkalnych, mogą być prowadzone tylko za zgodą Najemców i Właścicieli lokali po uprzednim uzgodnieniu terminu.
- 7 Wykonawca ponosi pełną odpowiedzialność z tytułu gwarancji i rękojmi za wady przedmiotu Umowy. W okresie rękojmi i gwarancji Wykonawca usunie stwierdzone wady na własny koszt. Jeżeli Wykonawca nie usunie wad w wymaganym terminie, o którym mowa w ust. 7, Zamawiający może usunąć wady we własnym zakresie lub przez stronę trzecią na koszt Wykonawcy – bez utraty praw do gwarancji i rękojmi za wady.
- 8 O zauważonych wadach w okresie gwarancji i rękojmi w przedmiocie Umowy Zamawiający pisemnie zawiadomi Wykonawcę w terminie 30 dni od ich ujawnienia.
- 9 Za szkodę powstałą wskutek zaniechania zawiadomienia Wykonawcy o ujawnionych wadach w przedmiocie Umowy ponosi odpowiedzialność Zamawiający.
- 10 Ustala się, że w okresie gwarancji i rękojmi za wady, raz w roku będzie przeprowadzany przegląd z udziałem Wykonawcy, Zamawiającego, Inspektora Nadzoru i Użytkownika Obiektu.
- 11 Wady w przedmiocie Umowy ujawnione w okresie gwarancji i rękojmi Wykonawca jest zobowiązany usunąć w terminie 14 dni, chyba, że z powodów technologicznych wymagany będzie okres dłuższy, który Wykonawca zobowiązany jest ustalić z Zamawiającym. Usunięcie wad Wykonawca zgłasza do odbioru w trybie opisanym w § 15 ust.7.
- 12 Przed upływem okresu gwarancji i rękojmi za wady Zamawiający wyznacza termin odbioru.

## § 19

### Zabezpieczenie należytego wykonania Umowy.

1. Wykonawca zobowiązuje się do wniesienia zabezpieczenia należytego wykonania umowy, w wysokości 10% wartości przedmiotu umowy „brutto”, co stanowi kwotę: .....**PLN**  
(słownie: ..... **złote**)
2. Zabezpieczenie należytego wykonania umowy ma na celu zabezpieczenie i ewentualne zaspokojenie roszczeń Zamawiającego z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania umowy przez Wykonawcę w tym usunięcia wad, roszczeń Zamawiającego z tytułu rękojmi za wady, w szczególności roszczeń Zamawiającego wobec Wykonawcy o zapłatę kar umownych."
3. Zabezpieczenie, o którym mowa w pkt 1 niniejszego paragrafu zostanie wniesione jednorazowo w formie **pieniężnej** na konto Wspólnoty Mieszkaniowej : ..... lub **gwarancji ubezpieczeniowej**
4. Zapłata zabezpieczenia winna być wniesiona **najpóźniej w dniu przekazania placu budowy.**
5. Zwrot zabezpieczenia nastąpi w następujący sposób:
  - 6 70% zabezpieczenia w ciągu 15 dni po odbiorze końcowym robót
  - 7 30% zabezpieczenia w ciągu 15 dni po upływie terminu gwarancji i rękojmi.

## § 20

### Faktury

1. Wynagrodzenie Wykonawcy, o którym mowa w §3 rozliczane będzie **w 3-ch** transzach na podstawie **2-ch częściowych faktur VAT i faktury VAT końcowej** wystawianych przez Wykonawcę zgodnych z potwierdzonymi przez Inspektora Nadzoru przejściowymi protokołami odbioru robót oraz końcowym protokołem odbioru robót, stanowiącymi rozliczenie wykonanych robót, załączanymi każdorazowo do faktury częściowej / końcowej za wykonane roboty.
2. Do momentu odbioru końcowego przedmiotu umowy, suma faktur częściowych, o których mowa w ust. 1 nie może przekroczyć **80%** wartości wynagrodzenia określonego w § 3 ust. 1 Umowy
3. Końcowa faktura VAT za wykonanie przedmiotu Umowy wystawiona zostanie po zakończeniu i odebraniu wszystkich robót objętych niniejszą Umową i na podstawie protokołu odbioru końcowego oraz rozliczenia



- wykonanych robót potwierdzonego przez Inspektora Nadzoru.
4. W przypadku stwierdzenia podczas odbioru końcowego przedmiotu Umowy wad nadających się do usunięcia, fakturowanie końcowe zostanie, według wyboru Zamawiającego, wstrzymane do czasu skutecznego usunięcia wad i uznania przedmiotu Umowy za należyte wykonany, bądź zostanie dokonane pod warunkiem wpłaty na konto depozytowe Zamawiającego kwoty stanowiącej równowartość kosztu usunięcia wad, obliczonego przez Inspektora Nadzoru i zaakceptowanego przez Zamawiającego. Kwota ta zostanie zwrócona Wykonawcy w terminie 15 dni od daty protokolarnego stwierdzenia usunięcia wad i uznania przedmiotu Umowy za należyte wykonany.
  5. W przypadku stwierdzenia podczas odbioru wad nienadających się do usunięcia, które nie uniemożliwiają użytkowania obiektu zgodnie z jego przeznaczeniem, faktura końcowa będzie uwzględniać ewentualne obniżenie wynagrodzenia o wielkość wynikającą z kosztorysu powykonawczego.
  6. W imieniu Zamawiającego zasadność wystawienia faktury i potwierdzenia kwot do wypłaty dokonuje Inspektor Nadzoru. Wykonawca przekazuje prawidłowo sporządzone i kompletne dokumenty rozliczeniowe wraz z fakturami Inspektorowi Nadzoru, który dokonuje ich sprawdzenia i opisanie oraz przekazuje Zamawiającemu w celu dokonania zapłaty Wykonawcy. W przypadku, gdy dokumenty, o których mowa w poprzednim zdaniu są nieprawidłowo sporządzone, niekompletne lub zawierają błędy, Inspektor Nadzoru zwraca je Wykonawcy do poprawy. Wykonawca po poprawieniu dokumentów zobowiązany jest ponownie złożyć je u Inspektora Nadzoru, w celu weryfikacji zgodnie z procedurą, o której mowa w zdaniach poprzednich.
  7. Zapłata wynagrodzenia, nastąpi przelewem na rachunek Wykonawcy nr ....., w terminie **30 dni** od dnia doręczenia Zamawiającemu kompletnych, sprawdzonych przez Inspektora Nadzoru, faktury VAT (lub rachunek).
  8. Faktury VAT należy wystawiać na Zamawiającego.

## **§ 21**

### **Kary umowne i odszkodowania.**

- 1 Wykonawca zapłaci Zamawiającemu kary umowne:
  - 1) za odstąpienie od Umowy z przyczyn, za które ponosi odpowiedzialność Wykonawca – w wysokości **10 %** wynagrodzenia umownego brutto określonego w § 3 ust. 1.
  - 2) za opóźnienie w wykonaniu robót będących przedmiotem Umowy – w wysokości **0,2 %** wynagrodzenia umownego brutto określonego w § 3 ust. 1 za każdy dzień opóźnienia, licząc od dnia następnego, po terminie określonym w **§ 2 ust. 1 niniejszej umowy**,
  - 3) za opóźnienie w usunięciu wad w przedmiocie Umowy stwierdzonych przy odbiorze lub w okresie rękojmi / gwarancji za wady – w wysokości **0,2 %** wynagrodzenia umownego brutto określonego w § 3 ust. 1 za każdy dzień opóźnienia, licząc od dnia następnego po upływie ustalonego terminu usunięcia wad,
  - 4) za prowadzenie robót lub pozostawienie budowy bez kierownika budowy lub kierownika robót (np. w przypadku zakończenia pełnienia obowiązków przez kierownika budowy i nie zgłoszenia z tygodniowym wyprzedzeniem innej uprawnionej osoby na kierownika budowy) w wysokości 2 000 zł za każdy dzień prowadzenia robót bez kierownika budowy lub kierownika robót,
  - 5) z tytułu braku zapłaty wynagrodzenia należnego podwykonawcom lub dalszym podwykonawcom w wysokości 2.000,00 zł,
  - 6) z tytułu nieterminowej zapłaty wynagrodzenia należnego podwykonawcom lub dalszym podwykonawcom w wysokości 200,00 zł za każdy dzień opóźnienia,
  - 7) z tytułu nie wprowadzenia w umowie o podwykonawstwo zmian dotyczących terminu zapłaty w wysokości 2.000,00 zł, za każdą nie wprowadzoną zmianę w umowie lub zmianę umowy,
  - 8) z tytułu nieprzedłożenia do zaakceptowania projektu umowy o podwykonawstwo lub projektu zmian umowy, której przedmiotem są roboty budowlane w wysokości 2.000,00 zł za każdy nieprzedłożony do akceptacji projekt umowy lub projekt zmian umowy,
  - 9) z tytułu nieprzedłożenia poświadczonej za zgodność z oryginałem kopii umowy o podwykonawstwo lub jej zmiany w wysokości 5.000,00 zł za każdą nieprzedłożoną kopię umowy lub jej zmiany,
  - 10) z tytułu opóźnienia w przekazaniu poświadczonej za zgodność z oryginałem kopii umowy o podwykonawstwo lub jej zmiany w wysokości 100,00 zł za każdy dzień opóźnienia za każdą nieprzekazaną umowę lub jej zmianę, licząc od 8-ego dnia od daty jej zawarcia,
- 2 Wykonawca może naliczyć Zamawiającemu karę umowną za odstąpienie od umowy z winy Zamawiającego – w wysokości 10% wynagrodzenia umownego brutto określonego w § 3 ust. 1.. Uprawnienie to nie dotyczy sytuacji, o której mowa w §25 ust. 1 Umowy.
- 3 W przypadku opóźnienia rozpoczęcia robót powyżej 30 dni kalendarzowych Zamawiającemu przysługuje prawo odstąpienia od umowy i zachowania zabezpieczenia należytego wykonania z przyczyn, za które ponosi odpowiedzialność Wykonawca.

- 4 Jeżeli kary umowne nie pokrywają poniesionych szkód, Strony zastrzegają sobie prawo dochodzenia odszkodowania uzupełniającego do wysokości rzeczywiście poniesionych szkód, na zasadach ogólnych.
- 5 Wykonawca wyraża zgodę na potrącanie kar umownych z przysługującego Wykonawcy wynagrodzenia.
- 6 Strony nie będą ponosiły odpowiedzialności za częściowe lub całkowite niewywiązanie się z Umowy spowodowane przypadkami Siły wyższej.
- 7 Wykonawca wyraża zgodę na potrącenie nałożonych kar umownych z przysługującego mu wynagrodzenia.

## **§ 22**

### **Odpowiedzialność.**

- 1 Wykonawca ponosi pełną odpowiedzialność za wszelkie skutki niewykonania lub nienależytego wykonania Umowy w stosunku do Zamawiającego, jak też spowodowane działaniami lub zaniechaniami osób i podmiotów, za które ponosi odpowiedzialność, a w szczególności:
  - 1) za odpowiednie wykonanie robót, wykorzystane materiały, przyjęte technologie, metody realizacji inwestycji i bezpieczeństwo wszelkich czynności wykonywanych na terenie budowy,
  - 2) za uszkodzenia bądź zniszczenia istniejących sieci lub urządzeń,
  - 3) za wypadki przy pracy spowodowane nieprzestrzeganiem przepisów prawa, standardów i norm, jak również zasad sztuki budowlanej i zaleceń Zamawiającego i Inspektora Nadzoru,
  - 4) za wszelkie związane z wykonaniem robót naruszenia praw ochronnych, a w szczególności praw patentowych i innych praw własności przemysłowej, praw autorskich i autorskich praw pokrewnych oraz za wszelkie szkody powstałe z tego tytułu,
  - 5) za wszelkie szkody powstałe na skutek użytkowania przez Wykonawcę terenu budowy, materiałów, maszyn i urządzeń udostępnionych Wykonawcy przez Zamawiającego,
  - 6) za wszelkie szkody lub opóźnienia, jakie powstaną na skutek zastrzeżeń właściwych organów nadzoru lub urzędów ds. odbioru (m. in. Państwowej Inspekcji Pracy, Państwowej Inspekcji Sanitarnej, Państwowej Straży Pożarnej, Inspekcji Ochrony Środowiska, Urzędu Dozoru Technicznego), których pozwolenie może być wymagane do użytkowania obiektu, instalacji, urządzeń lub zastrzeżeń innych osób trzecich, w zakresie, w jakim te zastrzeżenia dotyczą obiektu, instalacji i urządzeń, za wyjątkiem tych, które dotyczą praw do posiadania nieruchomości, na której realizowany jest obiekt.
- 2W przypadku podniesienia jakichkolwiek zastrzeżeń przez organy nadzoru lub urzędy ds. odbioru, albo inne osoby trzecie, dotyczących w jakikolwiek sposób robót, materiałów, obiektu, instalacji i urządzeń Wykonawca jest w szczególności zobowiązany, na pisemne żądanie Zamawiającego i po uzgodnieniu z Zamawiającym, podjąć wszelkie konieczne lub celowe środki zmierzające do wyjaśnienia lub usunięcia tych zastrzeżeń, w tym niezwłocznie podjąć na własny koszt i ryzyko wszelkie działania wymagane przez powyższe organy, w tym np. udzielić wszelkich wyjaśnień, sporządzić i przedłożyć potrzebne dokumenty opracowania.
- 3 Wykonawca odpowiada za działania i zaniechania osób, z pomocą których wykonuje przedmiot Umowy, jak również osób, którym wykonanie zobowiązań powierza, jak za własne dzieło.

## **§ 23**

### **Wykonanie robót odmiennych na wniosek Wykonawcy.**

- 1 Wykonawca może z własnej inicjatywy wnioskować zmiany w sposobie realizacji robót objętych Umową inaczej niż to przewiduje zakres oferty i odbioru robót budowlanych, jeżeli zmiany te nie wpłyną na trwałość, wartość użytkową, estetyczną i techniczną obiektu oraz na przedłużenie terminu wykonania Umowy, jak też na zwiększenie kosztów eksploatacji obiektu. Zmiany te nie mogą naruszać przepisów techniczno-budowlanych, a w szczególności przepisów bezpieczeństwa i higieny pracy.
- 2 O zamierzonych zmianach Wykonawca jest zobowiązany zawiadomić Zamawiającego i uzyskać jego pisemną akceptację.

## **§ 24**

### **Zmiana Umowy.**

1. Wszelkie zmiany i uzupełnienia Umowy mogą być dokonywane, pod rygorem nieważności, jedynie w formie pisemnych aneksów podpisanych przez obie strony.
2. Zakazuje się zmian postanowień Umowy w stosunku do treści oferty, na podstawie której dokonano wyboru Wykonawcy, chyba, że zaistnieją okoliczności opisane w pkt. 4.
3. Zamawiającemu przysługuje nieograniczone prawo wyłączenia albo ograniczenia poszczególnych pozycji z zakresu umowy, równocześnie Wykonawcy nie przysługuje prawo do ubiegania się o odszkodowanie za ewentualną utratę zysków, a jedynie zwrot poniesionych nakładów.
4. Zamawiający przewiduje zmianę istotnych postanowień umownych odnoszących się do oferty w następujących przypadkach:
  - a. **Zmiana terminu wykonania zamówienia** wraz ze skutkami wprowadzenia takiej zmiany **w przypadku wystąpienia warunków atmosferycznych uniemożliwiających wykonanie prac**, w szczególności opady deszczu, śniegu, gradu, temperatury zewnętrzne poniżej 0°C lub powyżej 25°C. W przypadku wystąpienia powyższych czynników istnieje możliwość wydłużenia terminu wykonania prac na pisemną prośbę

wykonawcy, o ilość dni, w których warunki te występowały nieprzerwanie przez min. 2 godziny.

- b. **Zmiana terminu wykonania zamówienia** wraz ze skutkami wprowadzenia takiej zmiany **w przypadku wystąpienia konieczności uzyskania dodatkowych zgód, pozwoleń i uzgodnień niezbędnych do dalszego wykonywania prac**, których konieczności uzyskania nie można było przewidzieć przed terminem złożenia oferty. W przypadku wystąpienia powyższych czynników istnieje możliwość wydłużenia terminu wykonania prac na pisemną prośbę wykonawcy, o ilość dni, w których wykonawca oczekiwał na wydanie stosownych dokumentów od dnia złożenia wniosku o ich wydanie.
  - c. **Zmiana zakresu umowy** wraz ze skutkami wprowadzenia takiej zmiany **w przypadku wystąpienia prac nie przewidzianych w Zapytaniu Ofertowym**, których nie można było przewidzieć przed terminem złożenia oferty, a których wykonanie jest niezbędne do prawidłowego wykonania zamówienia. W przypadku wystąpienia powyższych czynników istnieje możliwość zwiększenia zakresu umowy **o w/w prace pod warunkiem, że wartość zmiany nie przekracza 50% pierwotnej wartości zamówienia określonej w umowie**.
  - d. **Zmiana zakresu umowy** wraz ze skutkami wprowadzenia takiej zmiany **w przypadku zaistnienia warunków faktycznych na terenie budowy, wpływających na zakres i / lub sposób wykonania przedmiotu umowy tj. warunki archeologiczne, hydrogeologiczne, kolizje z sieciami infrastruktury itp.** W przypadku wystąpienia powyższych czynników istnieje możliwość zwiększenia zakresu umowy **pod warunkiem, że wartość zmiany nie przekracza 50% pierwotnej wartości zamówienia określonej w umowie**.
  - e. **Zmiana zakresu umowy** wraz ze skutkami wprowadzenia takiej zmiany **w przypadku decyzji Wspólnoty Mieszkaniowej o zwiększeniu zakresu prac, pod warunkiem, że wartość zmiany nie przekracza 50% pierwotnej wartości zamówienia określonej w umowie**.
  - f. Jeżeli wartość zmian jest mniejsza niż **15% wartości zamówienia** określonej pierwotnie w umowie, a zmiany postanowień umownych nie prowadzą do zmiany charakteru umowy.
  - g. **Zmiana terminu wykonania zamówienia** wraz ze skutkami wprowadzenia takiej zmiany **w przypadku wystąpienia okoliczności niezależnych od Zamawiającego lub Wykonawcy**.
  - h. **Zmiany spowodowane nowymi regulacjami prawnymi wprowadzonymi w życie po podpisaniu umowy, wywołującymi potrzebę zmiany umowy**.
  - i. **Zmiana terminu wykonania umowy** wraz ze skutkami wprowadzenia takiej zmiany, z uwagi na przedłużenie przez władze państwowe stanu epidemii lub dokonanie zmiany tego stanu na inny stan wyjątkowy, ograniczający normalny sposób funkcjonowania państwa.
  - j. **Zmiana osoby kierownika budowy / robót, pod warunkiem, że osoba wyznaczona do pełnienia danej funkcji posiada uprawnienia, których wymagał Zamawiający w trakcie postępowania prowadzącego do wyboru oferty Wykonawcy**.
  - k. Jeżeli zmiany niezależnie od ich wartości nie są istotne
5. Za nieistotną zmianę uznaje się taką zmianę, co do której wiedza o jej wprowadzeniu do umowy na etapie postępowania o udzielenie zamówienia nie wpłynęłaby na krąg podmiotów ubiegających się o to zamówienie ani na wynik postępowania.

## § 25

### Odstąpienie od Umowy

1. Zamawiający może odstąpić od umowy jeżeli:
  1. Wykonawca pomimo uprzednich pisemnych zastrzeżeń Zamawiającego nie wykonuje robót zgodnie z warunkami umownymi lub w rażąco sposób zaniedbuje zobowiązania umowne,
  2. Nastąpiła upadłość Wykonawcy lub Wykonawca przystąpił do likwidacji swojej firmy, z wyjątkiem likwidacji przeprowadzonej w celu przekształcenia,
  3. W przypadku nakazu zajęcia majątku firmy Wykonawcy,
  4. Przerwał realizację na okres dłuższy niż 14 dni,
  5. Czynności objęte niniejszą umową wykonuje, bez zgody Zamawiającego, podmiot inny niż wskazany w umowie, Zamawiający może bez wyznaczenia terminu dodatkowego odstąpić od umowy jeszcze przed upływem terminu jej wykonania.
2. wykonawca może odstąpić od umowy w sytuacji, kiedy na skutek okoliczności zawnionych przez Zamawiającego wykonanie przez niego przedmiotu umowy jest niemożliwe.
3. Odstąpienie od Umowy powinno nastąpić w formie pisemnej, pod rygorem nieważności takiego oświadczenia i musi zawierać uzasadnienie.
4. Zamawiający będzie mógł odstąpić od umowy z przyczyn określonych w ust. 1 niniejszego paragrafu w terminie 30 dni od dnia powzięcia wiadomości o okolicznościach stanowiących podstawę odstąpienia.

## § 26

### Podwykonawstwo

1. Wykonawca nie może podzlecać żadnej części przedmiotu umowy bez uprzedniej pisemnej zgody Zamawiającego. Wykonawca będzie odpowiedzialny za działania i zaniechania Podwykonawcy, jego podwykonawców i pracowników jak za własne.
2. Wykonawca przy realizacji przedmiotu niniejszej umowy zobowiązuje się do zawarcia umowy z następującymi podwykonawcami:
  - a. .... w zakresie .....
  - b. .... w zakresie .....
3. Wykonawca zobowiązany jest do poinformowania Zamawiającego o realizacji zadania / części zadania przez podwykonawcę w terminie 30-stu dni od zawarcia umowy z podwykonawcą wraz ze wskazaniem danych identyfikujących podwykonawcę / podwykonawców.
4. Wykonawca, podwykonawca lub dalszy podwykonawca przedłoży Zamawiającemu zawartą umowę o podwykonawstwo.
5. Zamawiający w terminie 5-ciu dni roboczych od daty otrzymania umowy, o której mowa w ust.3, zgłosi w formie pisemnej zastrzeżenia lub sprzeciw co do jej treści. Niezgłoszenie przez Zamawiającego zastrzeżenia lub sprzeciwu w formie pisemnej uważa się za akceptację umowy przez Zamawiającego.
6. Wykonawca, podwykonawca lub dalszy podwykonawca przed dokonaniem zmian w umowie o podwykonawstwo przedłoży Zamawiającemu projekt zmian, przy czym podwykonawca lub dalszy podwykonawca zobowiązany jest do dołączenia zgody Wykonawcy na zmianę umowy zgodnie z przedłożonym projektem zmian.
7. Zamawiający w terminie 5-ciu dni roboczych od daty otrzymania projektu zmian w umowie o podwykonawstwo, o których mowa w ust.5, w formie pisemnej zgłosi zastrzeżenia lub sprzeciw co do ich treści. Niezgłoszenie przez Zamawiającego zastrzeżenia lub sprzeciwu w formie pisemnej uważa się za akceptację projektu zmian w umowie o podwykonawstwo przez Zamawiającego.
8. Wykonawca, podwykonawca lub dalszy podwykonawca przedkłada Zamawiającemu poświadczony za zgodność z oryginałem kopie umów o podwykonawstwo oraz ich zmian, których przedmiotem są roboty budowlane i dostawy lub usługi w terminie do 7 dni od daty ich zawarcia, z wyłączeniem umów o podwykonawstwo, których przedmiotem są dostawy lub usługi o wartości mniejszej niż 10% wartości robót budowlanych wskazanych w niniejszej umowie. Wykonawca wraz z poświadczoną za zgodność z oryginałem kopią zawartej umowy o podwykonawstwo przedłoży aktualny odpis z Krajowego Rejestru Sądowego lub inny dokument właściwy z uwagi na status prawny podwykonawcy lub dalszego podwykonawcy, potwierdzający uprawnienia osób zawierających umowę w imieniu podwykonawcy lub dalszego podwykonawcy do jego reprezentowania.
9. Termin zapłaty wynagrodzenia podwykonawcy lub dalszemu podwykonawcy, wskazany w umowie o której mowa w ust. 3, nie może być dłuższy niż 30 dni od dnia doręczenia Wykonawcy, podwykonawcy lub dalszemu podwykonawcy faktury lub rachunku.
10. Umowa o podwykonawstwo nie może zawierać postanowień:
  - a. uzależniających uzyskanie przez podwykonawcę lub dalszego podwykonawcę zapłaty od Wykonawcy lub podwykonawcy za wykonanie przedmiotu Umowy o podwykonawstwo od zapłaty przez Zamawiającego wynagrodzenia Wykonawcy lub odpowiednio od zapłaty przez Wykonawcę wynagrodzenia podwykonawcy,
  - b. uzależniających zwrot kwot zabezpieczenia przez Wykonawcę podwykonawcy, od zwrotu zabezpieczenia należytego wykonania umowy Wykonawcy przez Zamawiającego.
11. W przypadku realizacji części przedmiotu umowy przez podwykonawcę bądź dalszego podwykonawcę Zamawiający zastrzega sobie prawo wglądu w dokumenty finansowe potwierdzające uregulowanie należności wynikających z umowy zawartej pomiędzy Wykonawcą a podwykonawcą lub dalszym podwykonawcą.
12. Zamawiający dokonuje bezpośredniej zapłaty wymagalnego wynagrodzenia przysługującego podwykonawcy lub dalszemu podwykonawcy, który zawarł zaakceptowaną przez Zamawiającego umowę o podwykonawstwo, której przedmiotem są roboty budowlane, lub który zawarł przedłożoną Zamawiającemu umowę o podwykonawstwo, której przedmiotem są dostawy lub usługi, w przypadku uchylenia się od obowiązku zapłaty odpowiednio przez Wykonawcę, podwykonawcę lub dalszego podwykonawcę niniejszego zamówienia.
13. Wynagrodzenie, o którym mowa w ust. 12, dotyczy wyłącznie należności powstałych po zaakceptowaniu przez Zamawiającego umowy o podwykonawstwo, której przedmiotem są roboty budowlane, lub po przedłożeniu Zamawiającemu poświadczony za zgodność z oryginałem kopii umowy o podwykonawstwo, której przedmiotem są dostawy lub usługi.
14. Bezpośrednia zapłata obejmuje wyłącznie należne wynagrodzenie, bez odsetek, należnych podwykonawcy lub dalszemu podwykonawcy.
15. Przed dokonaniem bezpośredniej zapłaty Zamawiający umożliwi Wykonawcy zgłoszenia, w formie pisemnej, uwag dotyczących zasadności bezpośredniej zapłaty wynagrodzenia podwykonawcy lub dalszego podwykonawcy, o której mowa w ust. 12. Zamawiający poinformuje o terminie zgłaszania uwag, nie krótszym niż 7 dni od dnia doręczenia tej informacji.
16. W przypadku zgłoszenia uwag, o których mowa w ust. 15, w terminie wskazanym przez Zamawiającego,

Zamawiający może:

- a. nie dokonać bezpośredniej zapłaty wynagrodzenia podwykonawcy lub dalszemu podwykonawcy, jeżeli Wykonawca wykaże niezasadność takiej zapłaty albo
  - b. 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
  - c. dokonać bezpośredniej zapłaty wynagrodzenia podwykonawcy lub dalszemu podwykonawcy, jeżeli podwykonawca lub dalszy podwykonawca wykaże zasadność takiej zapłaty.
17. W przypadku dokonania bezpośredniej zapłaty podwykonawcy lub dalszemu podwykonawcy, o której mowa w ust. 12, Zamawiający potrąca kwotę wypłaconego wynagrodzenia z wynagrodzenia należnego Wykonawcy.
18. Konieczność trzykrotnego dokonywania bezpośredniej zapłaty podwykonawcy lub dalszemu podwykonawcy, o której mowa w ust. 12, lub konieczność dokonania bezpośrednich zapłat na sumę większą niż 5% wartości brutto umowy może stanowić podstawę do odstąpienia od niniejszej umowy przez Zamawiającego z przyczyn zależnych od Wykonawcy.
19. Wykonawca w umowach z podwykonawcami, a podwykonawcy w umowach z dalszymi podwykonawcami zobowiązani są zawrzeć następujące zapisy:
- a. postanowienie, iż Zamawiający ma prawo wglądu w dokumenty finansowe podwykonawców lub dalszych podwykonawców i żądania przedstawiania, na każde żądanie, dowodów zapłaty należnego podwykonawcom wynagrodzenia,
  - b. oświadczenie, że podwykonawca lub dalszy podwykonawca zapoznał się z treścią umowy (wraz z ewentualnymi aneksami) zawartej pomiędzy Zamawiającym a Wykonawcą, akceptuje jej postanowienia i nie wnosi zastrzeżeń,
  - c. oświadczenie, że podwykonawca lub dalszy podwykonawca będzie realizował umowę podwykonawstwa wyłącznie w zakresie zgodnym z umową zawartą pomiędzy Zamawiającym a Wykonawcą,
  - d. oświadczenie, że podwykonawca lub dalszy podwykonawca nie dokona cesji, nie ustanowi prawa zastawu, oraz nie obciąży w jakikolwiek inny sposób prawami osób trzecich żadnej części robót budowlanych, usług lub dostaw,
  - e. oświadczenie, że podwykonawca lub dalszy podwykonawca nie przeniesie na inny podmiot praw i obowiązków wynikających z umowy podwykonawstwa na osobę trzecią bez zgody udzielonej na piśmie łącznie przez Zamawiającego i Wykonawcę.
20. Powierzenie realizacji zadań podwykonawcy lub dalszemu podwykonawcy innemu niż ten, z którym została zawarta zaakceptowana przez Zamawiającego umowa o podwykonawstwo, wymaga ponownej akceptacji Zamawiającego w trybie określonym w ust. 3-7.
21. W przypadku, gdy projekt umowy o podwykonawstwo lub projekt zmiany umowy o podwykonawstwo, a także umowy o podwykonawstwo i ich zmiany sporządzane są w języku obcym, Wykonawca, podwykonawca lub dalszy podwykonawca jest zobowiązany załączyć do przedkładanego projektu jego tłumaczenie na język polski, a w przypadku kopii umowy o podwykonawstwo – tłumaczenie przysięgłe umowy na język polski.
22. Zamawiający nie ponosi odpowiedzialności za zawarcie umowy z podwykonawcami lub dalszymi podwykonawcami bez wymaganej zgody Zamawiającego, zaś skutki z tego wynikające, będą obciążały wyłącznie Wykonawcę.

## **§ 27**

### **Postanowienia różne.**

- 1 Do rozpoznania sporów powstałych na tle realizacji Umowy właściwe są sądy powszechne miejscowe właściwe dla siedziby Zamawiającego.
- 2 W sprawach nieuregulowanych Umową stosuje się przepisy Kodeksu Cywilnego
- 3 Umowę sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, dwa dla Zamawiającego i jeden dla Wykonawcy.

### **Załączniki:**

1. załącznik nr 1: „Wniosek o zatwierdzenie materiałów”
2. załącznik nr 2: „Karta przekazania odpadu”
3. załączniki nr 3 : Oferta Wykonawcy
4. Uchwała Nr .... / .....
5. Projekt budowlany
6. STWiOR
7. Dziennik Budowy
8. Opinia chiropterologiczna
9. Opinia Ornitologiczna
10. Zaświadczenie Starostwa Powiatowego znak.....
11. ....

**ZAMAWIAJĄCY:**

**WYKONAWCA:**