

U M O W A nr

zawarta w dniu roku w Radomiu na wykonanie zadania pod nazwą:

„Zastępcze usunięcie usterek gwarancyjnych w budynkach przy ul. Rapackiego 20 i 22”

pomiędzy:

RTBS „Administrator” Sp. z o.o.,

z siedzibą w Radomiu, ul. Waryńskiego 16A, 26-600 Radom, wpisana pod nr KRS 0000119241 do Rejestru Przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy Lublin-Wschód w Lublinie z siedzibą w Świdniku, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, NIP 7960024084, REGON 670704475, wysokość kapitału zakładowego: 13 827 595,92 PLN, reprezentowaną przez:

Lech Barszcz – Prezes Zarządu

zwaną w treści umowy „Zamawiającym”,

a

.....
z siedzibą w, ul. wpisany/a pod nr KRS

..... do Rejestru Przedsiębiorców prowadzonego przez

.....
NIP REGON

reprezentowanym/ą przez:

.....
zwanym/ą w treści Umowy „Wykonawcą” (lub łącznie zwanych „Stronami”).

§ 1

PRZEDMIOT UMOWY

1. Zastępcze usunięcie usterek gwarancyjnych w budynkach przy ul. Rapackiego 20 i 22 - Roboty remontowo-budowlane zgodnie z załącznikiem nr 1 i 2 do umowy
2. Zamawiający przewiduje możliwość ograniczenia zakresu robót objętych przedmiotem zamówienia w sytuacjach, gdy wykonanie danego zakresu robót okaże się zbędne do prawidłowego wykonania przedmiotu zamówienia, zachowując zgodność z zasadami sztuki budowlanej i przepisami prawa.
3. Zamawiający dopuszcza możliwość wykonania robót zamiennych oraz robót dodatkowych w trakcie realizacji przedmiotu zamówienia, jeżeli okaże się to niezbędne do prawidłowego wykonania przedmiotu zamówienia, zachowując zgodność z zasadami sztuki budowlanej i przepisami prawa.

4. Wykonawca zastrzega możliwość wprowadzenia zmiany materiałów i urządzeń przedstawionych w ofercie pod warunkiem, że zmiany te będą korzystne dla Zamawiającego. Będą to, np. okoliczności:

- 4.1. Powodujące obniżenie kosztów ponoszonych na eksploatację i konserwację wykonanego przedmiotu zamówienia.
- 4.2. Powodujące poprawienie parametrów technicznych.
- 4.3. Wynikające z aktualizacji rozwiązań z uwagi na postęp technologiczny lub zmiany obowiązujących przepisów. Dodatkowo możliwa jest zmiana producenta poszczególnych materiałów i instalacji przedstawionych w ofercie, pod warunkiem że zmiana ta nie spowoduje obniżenia parametrów tych materiałów i instalacji.

5. Zmiany, o których mowa w ust. 2, 3 i 4 mogą być realizowane wyłącznie w oparciu o protokół konieczności spisany wspólnie przez Strony z uwzględnieniem zasad określonych przepisami ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (*Dz. U. 2023 poz. 682*). Protokół konieczności powinien być podpisany co najmniej przez Wykonawcę, w tym kierownika budowy, Zamawiającego, w tym inspektora nadzoru.

6. Wykonawcy znane są warunki realizacji przedmiotu umowy, w szczególności zapoznał się z dokumentacją i lokalizacją przedmiotu umowy, założeniami i oczekiwaniami Zamawiającego co do standardu oraz jakości wykonania.

7. Wykonawca zobowiązany jest wykonać z należytą starannością wszelkie roboty i prace objęte przedmiotem umowy z zachowaniem wymaganej jakości, mając na uwadze zasady wiedzy technicznej i sztuki budowlanej, obowiązujące przepisy i normy oraz w terminie określonym w umowie.

§ 2

INSPEKTOR NADZORU

1. Nadzór nad realizacją przedmiotu umowy pełnić będą niżej wymienione osoby:

1.1 Łukasz Bak tel. 660-125-857 e-mail.: bak_l@rtbs.eu

2. Zmiana osób określonych w ust. 1 nie wymaga formy aneksu do niniejszej umowy. O ewentualnej zmianie Zamawiający niezwłocznie powiadomi Wykonawcę stosownym pismem lub przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – e-mail.

§ 3

KIEROWNIK BUDOWY

1. Kierownikiem budowy jest:

1.1 tel..... e-mail.

2. Zmiana kierownika budowy nie wymaga formy aneksu do niniejszej umowy. O ewentualnej zmianie Wykonawca niezwłocznie powiadomi Zamawiającego.

3. W przypadku zmiany Kierownika budowy, nowa osoba powołana do pełnienia w/w obowiązków musi spełniać wymagania określone w ustawie Prawo budowlane dla pełnionej

funkcji.

4. Zamawiający może żądać zmiany Kierownika budowy, jeżeli uzna, że nie wykonuje on należycie swoich obowiązków. Wykonawca obowiązany jest dokonać zmiany w terminie nie dłuższym niż 14 dni od dnia złożenia wniosku przez Zamawiającego.

§ 4

TEREN BUDOWY

1. W okresie realizacji robót Wykonawca będzie utrzymywał teren budowy w stanie uporządkowanym, a zbędne materiały, odpady, śmieci, gruz budowlany, opakowania i inne pozostałości po zużytych materiałach niezwłocznie usuwał poza teren budowy przestrzegając przepisów o utrzymaniu czystości i porządku. W przypadku zaniechania, czynności porządkowe mogą zostać wykonane przez Zamawiającego na koszt Wykonawcy poprzez potrącenia z faktury rozliczeniowej.
2. Po zakończeniu robót Wykonawca jest zobowiązany przygotować i uporządkować teren budowy do odbioru końcowego.

§ 5

DOSTAWA MEDIÓW

1. Zamawiający wskaże Wykonawcy miejsca poboru wody i energii elektrycznej. Wykonawca pokrywa koszty zużycia energii elektrycznej i wody w zryczałtowanej wartości tj.:
 - 1.1 miesięcznie 150,00 zł plus obowiązujący podatek VAT za koszty zużycia energii elektrycznej
 - 1.2 miesięcznie 150,00 zł plus obowiązujący podatek VAT za koszty zużycia wody
2. Wykonawca własnym staraniem i na własny koszt zapewni w okresie realizacji robót i niezwłocznie po ich zakończeniu wywóz śmieci oraz nie dopuści do przekroczenia dopuszczalnych norm w ściekach odprowadzonych do kanalizacji miejskiej powstałych i pochodzących z własnej i podwykonawców działalności, a także wykonywanych przez nich robót i usług.

§ 6

MATERIAŁY

1. Wykonawca zobowiązuje się wykonać przedmiot umowy z materiałów własnych. Niedopuszczalne jest wbudowywanie oraz magazynowanie przez Wykonawcę i podwykonawców materiałów, konstrukcji, urządzeń i instalacji, co do których mogą zgłosić swoje roszczenia osoby trzecie.
2. Materiały, konstrukcje, urządzenia i instalacje użyte do wykonania przedmiotu umowy muszą być fabrycznie nowe, nieużywane i muszą odpowiadać co do jakości wymagom wyrobów dopuszczonych do obrotu i stosowania w budownictwie (art. 10 ustawy Prawo budowlane) oraz innych obowiązujących w tym zakresie przepisów prawa, wymagom specyfikacji zamówienia i indywidualnie wskazanym wymagom Zamawiającego.

3. Na każde żądanie Zamawiającego Wykonawca jest zobowiązany okazać w stosunku do wskazanych materiałów, konstrukcji, urządzeń i instalacji odpowiednie certyfikaty zgodności z Polską Normą, oraz wymagane przepisami aprobaty techniczne, atesty, świadectwa jakości itp.
4. Dokumentację w tym zakresie Wykonawca winien przechowywać na budowie i przekazać ją Zamawiającemu w procedurze odbioru końcowego.
5. Wykonawca, na żądanie Zamawiającego, zapewni potrzebne oprzyrządowanie, potencjał ludzki oraz materiały wymagane do zbadania prawidłowości wykonania robót oraz jakości użytych materiałów, konstrukcji, urządzeń i instalacji przez Wykonawcę przy realizacji zadania.
6. Jeżeli w rezultacie przeprowadzonych badań okaże się, że zastosowane materiały, konstrukcje, urządzenia i instalacje bądź wykonane roboty są niezgodne z umową co do jakości, to koszty badań dodatkowych oraz skutki z tym związane obciążą Wykonawcę.
7. Strony zgodnie postanawiają, iż wszystkie materiały, konstrukcje, urządzenia i instalacje oraz stosowane technologie robót wymagają akceptacji przez Zamawiającego.
8. Zamawiający może żądać od Wykonawcy w każdej fazie robót udzielenia szczegółowych informacji technicznych o stosowanych materiałach, konstrukcjach, urządzeniach i instalacjach oraz stosowanych technologiach.

§ 7

PODWYKONAWCY

1. Wykonawca zobowiązuje się wykonać przedmiot umowy siłami własnymi lub z udziałem podwykonawców.
2. Wykonawca w dniu podpisania umowy przekaze Zamawiającemu informację odnoszącą się do podwykonawców (adresy, telefony, faks, przedstawiciele itp.).
3. Do zawarcia przez Wykonawcę umowy na roboty budowlane z określonym podwykonawcą wymagana jest zgoda Zamawiającego. W tym celu Wykonawca przedstawi umowę lub jej projekt do akceptacji Zamawiającemu. Jeżeli w terminie 14 dni Zamawiający nie zgłosi na piśmie sprzeciwu lub zastrzeżeń, oznacza to wyrażenie zgody na zawarcie umowy.
4. Wykonawca nie może powierzyć przedmiotu zamówienia osobom trzecim z wyłączeniem wskazanych podwykonawców.
5. W przypadku powierzenia części robót (prac) podwykonawcom, Wykonawca ponosi pełną odpowiedzialność za ich należyte wykonanie oraz odpowiada za zapłatę wynagrodzenia za roboty wykonane przez podwykonawców. Zlecenie wykonania części robót podwykonawcom nie zmienia zobowiązań Wykonawcy wobec Zamawiającego. Za wykonanie tej części robót Wykonawca odpowiedzialny jest za działania, uchybienia i zaniechania podwykonawców i ich pracowników, a także dalszych podwykonawców jak za działania własne.
6. Wykonawca zapewni ustalenie w umowach z podwykonawcami takiego okresu odpowiedzialności za wady, aby nie był on krótszy od okresu odpowiedzialności z tytułu

gwarancji udzielonej przez Wykonawcę wobec Zamawiającego.

7. Kserokopie umów zawartych z podwykonawcami zostaną przekazane Zamawiającemu niezwłocznie po ich podpisaniu.

§ 8

TERMINY

1. Wykonawca zobowiązuje się wykonać przedmiot umowy w terminie
2. Za termin wykonania przedmiotu niniejszej umowy przyjmuje się dzień podpisania protokołu końcowego odbioru robót z przekazaniem niezbędnej dokumentacji odbiorowej.
3. Za termin wykonania robót podlegających odbiorowi częściowemu przyjmuje się dzień podpisania stosownego protokołu odbioru robót.
4. Termin ostatecznego pogwarancyjnego odbioru robót zostanie określony w protokole odbioru końcowego.

§ 9

ZMIANY TERMINU

1. Zmiana umownego terminu wykonania przedmiotu umowy może nastąpić, jeżeli niedotrzymanie terminu pierwotnego stanowi konsekwencję:
 - 1.1. wystąpienia niesprzyjających warunków atmosferycznych (np. długotrwałe niskie dobowe temperatury, długotrwałe opady deszczu lub śniegu itp.) uniemożliwiających wykonanie robót zgodnie ze sztuką budowlaną i zasadami wiedzy technicznej pod warunkiem, że Wykonawca zgłosi fakt ten Zamawiającemu w formie pisemnej lub mailowej i zostanie on potwierdzony przez Inspektora Nadzoru,
Wstrzymanie robót budowlanych ze względu na warunki atmosferyczne typowe (właściwe) dla danej pory roku i miesiąca lub zła organizacja robót nie uzasadnia zmiany umowy,
 - 1.2. okoliczności, których przy zachowaniu należytej staranności nie można było przewidzieć w dniu zawierania umowy,
 - 1.3. nieprzewidzianych okoliczności, w wyniku których Zamawiający zmuszony będzie do zmiany finansowania,
 - 1.4. zmiany wymagań związanych z realizowanym zamówieniem, wynikających z konieczności wykonania robót zamiennych lub dodatkowych, a koniecznych dla wykonania całości robót i uzyskania założonego efektu użytkowego,
 - 1.5. konieczności wykonania robót dodatkowych
 - 1.6. zmiany przepisów mających istotny wpływ na realizację przedmiotu umowy,
 - 1.7. konieczności wykonania prac dodatkowych lub zamiennych wynikających z zaleceń organów uprawnionych np. Nadzoru budowlanego, PIP, itp.,
 - 1.8. konieczności wstrzymania prac wynikających z zaleceń organów uprawnionych.
 - 1.9. ograniczenia zakresu robót wynikających z wprowadzenia zmian istotnych lub

nieistotnych w rozumieniu Prawa budowlanego, które wynikły w trakcie realizacji robót i były konieczne w celu prawidłowej realizacji przedmiotu zamówienia.

2. Wykonawca może wystąpić z takim żądaniem nie później niż w terminie 14 dni od zaistnienia powyższych okoliczności.

§ 10

WYNAGRODZENIE WYKONAWCY

1. Za wykonanie przedmiotu umowy, o którym mowa w § 1 ust 1, Wykonawca otrzyma wynagrodzenie całkowite brutto w wysokości słownie **złote/100 groszy**

Wynagrodzenie, o którym mowa w § 10 ust. 1 obejmuje wszelkie koszty związane z wykonaniem niniejszej umowy, w tym prace nie objęte wprost przedmiotem umowy, ale niezbędne lub związane z wykonaniem przedmiotu umowy, w tym również ryzyko Wykonawcy z tytułu oszacowania wszelkich kosztów związanych z realizacją umowy. Niedoszacowanie, pominięcie oraz brak rozpoznania zakresu przedmiotu umowy nie może być podstawą do żądania zmiany wynagrodzenia określonego w ust. 1.

2. Wynagrodzenie określone w ust. 1 zostanie zmienione w przypadku urzędowych zmian w obowiązujących przepisach podatkowych, w tym zmiany podatku VAT.
3. Wynagrodzenie określone w ust. 1 zostanie zmienione w przypadku zaistnienia okoliczności, o których mowa w § 1 ust. 2, 3 i 4 niniejszej umowy
4. Wartość robót, o których mowa w § 1 ust. 2, 3 i 4 niniejszej umowy ustalona zostanie w oparciu o stawki przyjęte przez Wykonawcę w kosztorysie ofertowym, a w przypadku braku takiej możliwości w oparciu o ceny roboczogodziny, materiałów i sprzętu, kosztów pośrednich, kosztów zakupu i zysku nie wyższych niż średnie ceny kwartalne publikowane w wydawnictwach SEKOCENBUD za kwartał poprzedzający kwartał, w którym dokonano zamówienia.
5. Podstawą do zapłacenia przez Zamawiającego wynagrodzenia należnego Wykonawcy są faktury wystawione przez Wykonawcę w terminie 7 dni od dnia odbioru robót (częściowego, końcowego).
6. Dopuszcza się możliwość rozliczenia częściowego wykonania prac będących przedmiotem niniejszej umowy po uprzedniej zgodzie Zamawiającego, na podstawie protokołu odbioru częściowego, sprawdzonego, odebranego i zatwierdzonego przez inspektora nadzoru. Zatwierdzenie odbioru stwarza możliwość wystawienia faktury częściowej płatnej w terminie 21 dni od daty jej otrzymania. Maksymalna wartość wynagrodzenia częściowego nie może przekroczyć 70 % wartości wynagrodzenia określonego w § 10 ust. 1 umowy.
7. Pozostały zakres robót rozliczony zostanie fakturą końcową wystawioną po zakończeniu czynności odbioru końcowego i protokolarnym stwierdzeniu, że przedmiot umowy jest wolny od wad.
8. Należność płatna będzie przelewem na konto Wykonawcy wskazane w fakturze.

9. Termin zapłaty faktury końcowej w ciągu 21 dni od dnia otrzymania prawidłowo wystawionej faktury, potwierdzonej przez Inspektora nadzoru.
10. Wierzytelności związane z realizacją niniejszej umowy nie mogą być przedmiotem obrotu pomiędzy podmiotami trzecimi.
11. Za termin zapłaty uznaje się dzień złożenia polecenia przelewu w banku przez Zamawiającego. W przypadku zwłoki w płatności obowiązują odsetki ustawowe.

§ 11

ZABEZPIECZENIE ROSZCZEŃ Z TYTUŁU RĘKOJMI I GWARANCJI

1. Strony ustalają, że zabezpieczenie roszczeń z tytułu rękojmi i gwarancji zostanie utworzone w formie kaucji gwarancyjnej w wysokości 10% wynagrodzenia za realizację niniejszej umowy określonego w § 10 ust. 1 umowy to jestzł słownie:
(..... złotych /100 groszy)
2. Całość zabezpieczenia w wysokości 10% wartości brutto Umowy (wg § 10 ust. 1). zostanie wniesiona przez Wykonawcę przed podpisaniem protokołu końcowego odbioru robót poprzez wpłatę kwoty określonej w ust. 1 przez Wykonawcę na wskazany rachunek bankowy
3. Jeżeli Wykonawca, nie wniósł najpóźniej do upływu terminu, o którym mowa w ust. 2 zabezpieczenia z tytułu rękojmi za wady (kwota, o której mowa w ust. 1) Zamawiający dokona na poczet niniejszego zabezpieczenia potrącenia wymaganej kwoty pieniężnej z kwoty wynagrodzenia wynikającej z przedłożonej przez Wykonawcę faktury końcowej.
4. Zwrot wniesionego zabezpieczenia: 100% wartości zabezpieczenia, zabezpieczające roszczenia Zamawiającego z tytułu rękojmi za wady zwrócone zostanie nie później niż w ciągu 15 dni po upływie okresu rękojmi za wady.
5. Wykonawca ponosi pełną odpowiedzialność względem Zamawiającego z tytułu gwarancji jakości lub rękojmi za wady. Niedopuszczalne jest ograniczenie odpowiedzialności Wykonawcy do wysokości kwoty zabezpieczenia należytego wykonania umowy.
6. Z zabezpieczenia Zamawiający jest uprawniony do potrącenia sobie kosztów zastępczego usunięcia wad stwierdzonych w protokole końcowego odbioru przedmiotu umowy oraz w czasie trwania gwarancji i rękojmi w razie nie usunięcia wad przez Wykonawcę, jak również wszelkich innych należności przysługujących Zamawiającemu od Wykonawcy.

§ 12

OBOWIĄZKI STRON

Obowiązki Zamawiającego:

1. Przekazanie Wykonawcy terenu budowy w terminie 14 dni roboczych liczonych od dnia zawarcia umowy, w tym:
2. Zapewnienie nadzoru inwestorskiego.
3. Sprawdzenie ilości i jakości wykonanych robót.

4. Odebranie robót zanikających i ulegających zakryciu w ciągu 3 dni roboczych od daty zgłoszenia przez Wykonawcę.
5. Zapłata za zrealizowane przez Wykonawcę i odebrane roboty.

Obowiązki Wykonawcy:

1. Przejęcie terenu budowy od Zamawiającego.
2. Kompleksowe wykonanie przedmiotu Umowy zgodnie z warunkami w niej określonymi, w tym wykonanie robót budowlanych na podstawie dokumentów określonych w § 1 niniejszej umowy, zgodnie z wymogami sztuki budowlanej i odpowiednimi przepisami prawa, z zachowaniem wymaganej jakości, mając na uwadze zasady wiedzy technicznej i sztuki budowlanej, obowiązujące przepisy i normy oraz w terminach określonych w Umowie.
3. Oznaczenie i zabezpieczenie terenu budowy przed dostępem osób trzecich, zapewnienie warunków bezpieczeństwa w trakcie wykonywania robót.
4. Wykonanie we własnym zakresie i na własny koszt niezbędnego urządzenia terenu budowy, a po zakończeniu robót jego uporządkowanie.
5. Zabezpieczenie znajdujących się na terenie budowy materiałów przed kradzieżą, uszkodzeniem i zniszczeniem.
6. Zabezpieczenie maszyn, urządzeń oraz dostaw materiałów niezbędnych do prawidłowego i terminowego wykonania przedmiotu umowy.
7. Naprawienie na własny koszt szkód i zniszczeń wyrządzonych osobom trzecim w wyniku prowadzonych robót. Po usunięciu szkód i zniszczeń Wykonawca przedstawi Zamawiającemu pisemne oświadczenia od ww. osób o ich usunięciu i zrzeczeniu się wszelkich roszczeń w stosunku do Zamawiającego.
8. Czyszczenie dróg dojazdowych do terenu budowy z wszelkich nieczystości pochodzących z terenu budowy a naniesionych przez sprzęt Wykonawcy. Koła samochodów, sprzętu ciężkiego itp. powinny być czyste przy wyjeździe z terenu budowy. Wszelkie ewentualne zabrudzenia i zniszczenia dróg dojazdowych na teren budowy, dróg dojazdowych zlokalizowanych w obrębie terenu budowy, dróg okalających osiedla mieszkaniowe oraz innych dróg, po których porusza się sprzęt Wykonawcy w związku z realizacją niniejszej umowy spowodowane przez ten sprzęt muszą być przez Wykonawcę usunięte. W przypadku nie wykonywania ww. obowiązków Zamawiającemu przysługuje prawo zlecenia ich osobie trzeciej na koszt Wykonawcy.
9. Zabezpieczenie dróg prowadzących na teren budowy przed uszkodzeniem spowodowanym przez działalność własną Wykonawcy związana z wykonywanymi robotami, a w szczególności z transportem materiałów, urządzeń i sprzętu nie może naruszać konstrukcji budynków, budowli i innych obiektów zlokalizowanych przy trasach przejazdu oraz przepisów o ochronie środowiska.
10. Niezwłoczne informowanie Zamawiającego i Inspektora nadzoru inwestorskiego o problemach technicznych lub okolicznościach, które mogą wpłynąć na jakość robót lub

termin zakończenia robót;

11. Posiadanie ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej w zakresie prowadzonej działalności związanej z przedmiotem zamówienia, przez okres co najmniej od daty zawarcia Umowy do czasu odbioru końcowego. Na każde żądanie Zamawiającego Wykonawca jest obowiązany okazać aktualną opłaconą polisę ubezpieczeniową lub inny dokument potwierdzający posiadanie aktualnego ubezpieczenia (pod rygorem naliczenia kary umownej – określonej w § 13 ust. 2 pkt. 2.3 niniejszej Umowy).
12. Ubezpieczenie musi obejmować, co najmniej:
 - 12.1. Ubezpieczenie w pełnym zakresie odpowiedzialności cywilnej kontraktowej w związku z realizacją Umowy, w tym ubezpieczenia od zniszczenia wszelkiej własności spowodowanego działaniem, zaniechaniem lub niedopatrzeniem pracowników Wykonawcy w wysokości, co najmniej wartości kontraktu,
 - 12.2. Ubezpieczenie w pełnym zakresie odpowiedzialności cywilnej deliktowej z tytułu prowadzonej działalności wobec powierzonego mienia i osób trzecich od zniszczenia wszelkiej własności spowodowanego działaniem, zaniechaniem lub niedopatrzeniem Wykonawcy z polisą OC na sumę ubezpieczenia równą, co najmniej wartości kontraktu.
13. Zapewnienia na własny koszt transportu odpadów do miejsc ich wykorzystania lub utylizacji, łącznie z kosztami utylizacji.
14. Wykonawca na każdym etapie realizacji niniejszego przedmiotu umowy, przed wbudowaniem, zainstalowaniem lub zastosowaniem wszystkich materiałów, konstrukcji, urządzeń i instalacji oraz stosowanych technologii robót zobowiązany jest do ich bezwzględnego okazania celem uzyskania akceptacji Zamawiającego.
15. Jako wytwarzający odpady Wykonawca zobowiązany jest do przestrzegania przepisów prawnych wynikających z następujących ustaw:
 - 15.1. Ustawy Prawo ochrony środowiska,
 - 15.2. Ustawy o ochronie przyrody,
 - 15.3. Ustawy o odpadach,
16. W sytuacji, gdy wskutek okoliczności, o których mowa w § 9 umowy wystąpi konieczność przedłużenia umownego terminu realizacji umowy, Wykonawca zobowiązany jest do przedłużenia terminu ważności wniesionej polisy ubezpieczeniowej o której wyżej, albo jeśli nie jest to możliwe, do wniesienia nowej polisy ubezpieczeniowej na okres wynikający z przedłużonego terminu realizacji umowy.
17. W przypadku wykonywania robót w lokalach mieszkalnych i pomieszczeniach przynależnych Wykonawca zobowiązany jest do powiadomienia o tym ich użytkowników i uzgodnienia z nimi terminów realizacji robót. Czynności te powinny być realizowane w uzgodnieniu i przy udziale przedstawiciela Zamawiającego.
18. Terminowe wykonanie i przekazanie przedmiotu umowy oraz złożenie oświadczenia, że

roboty ukończone przez Wykonawcę są zgodne z umową i wymogami ustawy Prawo budowlane.

19. Likwidacja zaplecza budowy bezzwłocznie po zakończeniu robót. W przypadku, gdy zaplecze usytuowane jest poza terenem budowy nie później niż 30 dni od daty końcowego bezusterkowego odbioru przedmiotu umowy.
20. Niezależnie od obowiązków wymienionych wyżej Wykonawca przyjmuje na siebie następujące obowiązki szczególne:
 - 20.1. Zapewnienie specjalistycznego kierownictwa wykonywanych robót, konstrukcji, instalacji oraz montażu dostarczonych przez siebie maszyn i urządzeń,
 - 20.2. Dostarczenie Zamawiającemu dokumentacji powykonawczej,
 - 20.3. Informowanie pisemnie Zamawiającego o konieczności wykonania robót zamiennych lub robót dodatkowych w terminie do 3 dni od daty stwierdzenia konieczności ich wykonania,
 - 20.4. Informowanie pisemne Inspektora nadzoru o terminie wykonania robót ulegających zakryciu oraz robót zanikających,
 - 20.5. Jeżeli Wykonawca nie poinformuje o tych faktach, jest zobowiązany na żądanie Inspektora nadzoru odkryć roboty lub wykonać niezbędne sprawdzenia i badania robót, a następnie przywrócić roboty do stanu poprzedniego.
 - 20.6. Uwzględnienie w organizacji i technologii robót uwarunkowania, iż Inspektor nadzoru może dokonać odbioru robót zanikających lub ulegających zakryciu w okresie do 3 dni roboczych od daty zawiadomienia.
 - 20.7. Dopełnienie obowiązków związanych z końcowym odbiorem przedmiotu umowy, których zakres określony został w niniejszej umowie.
21. Prace ujęte w niniejszej umowie wykonywane będą przez osoby nadzorowane przez Wykonawcę, zdolne do ich wykonania zgodnie z przepisami bhp i p.poż. Obowiązki wynikające z art. 207, art. 207¹ i art. 304 Kodeksu pracy ciążyą na Wykonawcy.
22. Ryzyko odpowiedzialności za bezpieczeństwo związane z prowadzeniem prac na terenie budowy ponosi Wykonawca.
23. Wykonawca ponosi również odpowiedzialność za:
 - 23.1. Uszkodzenia i zniszczenia instalacji naniesionych na planie uzbrojenia terenu oraz tych instalacji, których istnienie można było przewidzieć w trakcie realizacji robót,
 - 23.2. Uszkodzenia i zniszczenia spowodowane przez Wykonawcę na terenie sąsiadującym z terenem budowy przekazanym Wykonawcy,
 - 23.3. Szkody powstałe w wyniku wykonywania robót niezgodnie z obowiązującymi przepisami.
24. Szkody i zniszczenia spowodowane w wykonywanych robotach na skutek zdarzeń losowych i innych, powstałe przed odbiorem końcowym przedmiotu umowy Wykonawca naprawia na

własny koszt

25. Wykonawca zobowiązany jest do zorganizowania robót w taki sposób, aby nie stwarzać utrudnień mieszkańcom i służbom technicznym administracji.

§ 13

KARY UMOWNE

1. Strony postanawiają, że formę odszkodowania stanowią kary umowne z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania umowy.
2. Zamawiający ma prawo naliczyć Wykonawcy kary umowne w następujących przypadkach i wysokościach:
 - 2.1. W przypadku nierozpoczęcia robót przez Wykonawcę, **0,3%** wynagrodzenia brutto Wykonawcy określonego w § 10 ust. 1 niniejszej umowy, za każdy dzień zwłoki,
 - 2.2. W przypadku przekroczenia terminu wykonania przedmiotu umowy, o którym mowa w § 8 ust. 1, **0,3%** wynagrodzenia brutto Wykonawcy określonego w § 10 ust. 1 niniejszej umowy, za każdy dzień zwłoki,
 - 2.3. Za opóźnienie w przedłożeniu w wyznaczonym przez Zamawiającego terminie polisy ubezpieczeniowej określonej w § 12 ust. 11 (Obowiązki Wykonawcy) w wysokości **0,3 %** wartości wynagrodzenia Wykonawcy określonego w § 10 ust. 1 niniejszej Umowy za każdy dzień opóźnienia.
 - 2.4. Za opóźnienie w usunięciu wad i usterek stwierdzonych w okresie gwarancji **0,3%** wynagrodzenia brutto Wykonawcy określonego w § 10 ust. 1 niniejszej umowy, za każdy dzień zwłoki, liczonej od dnia wyznaczonego na usunięcie wad i usterek,
 - 2.5. Za opóźnienie w usunięciu wad i usterek stwierdzonych podczas dokonywania odbioru końcowego **0,3%** wynagrodzenia brutto Wykonawcy określonego w § 10 ust. 1 niniejszej umowy, za każdy dzień zwłoki, liczonej od dnia wyznaczonego na usunięcie wad i usterek,
 - 2.6. Za odstąpienie od umowy przez Wykonawcę z przyczyn niezależnych od Zamawiającego oraz odstąpienie od umowy przez Zamawiającego z przyczyn leżących po stronie Wykonawcy **10 %** wynagrodzenia brutto Wykonawcy określonego w § 10 ust. 1 niniejszej umowy.
3. Zamawiający zastrzega sobie prawo potrącenia kwot z tytułu kar umownych z należnego Wykonawcy wynagrodzenia, na co Wykonawca wyraża zgodę.
4. Zamawiający zastrzega sobie prawo do odszkodowania uzupełniającego, przekraczającego wysokość kar umownych, do wysokości rzeczywiście poniesionej szkody.
5. Wykonawca ma prawo naliczyć Zamawiającemu kary umowne w następujących przypadkach i wysokościach:
 - 5.1. Jeżeli Zamawiający nie przekaże terenu budowy w terminie określonym w § 12 ust. 1 w wysokości **0,3%** wynagrodzenia brutto Wykonawcy określonego w § 10 ust. 1 niniejszej

umowy, za każdy rozpoczęty dzień zwłoki,

- 5.2. Jeżeli Zamawiający przekroczy termin odbioru końcowego robót, w przypadku wykonania przedmiotu umowy wolnego od wad lub usterek, w wysokości **0,3%** wynagrodzenia brutto Wykonawcy określonego w § 10 ust. 1 niniejszej umowy, za każdy rozpoczęty dzień zwłoki.

§ 14

ODBIÓR ROBÓT

1. Wykonawca zgłosi na piśmie, adresowanym do Zamawiającego, gotowość do odbioru końcowego.
2. Pismo zgłaszające winno zawierać szczegółową specyfikację przedkładanych dokumentów składających się na dokumentację odbiorową. Do pisma zgłaszającego Wykonawca załącza kompletną dokumentację odbiorową:
 - 2.1. Gwarancje,
 - 2.2. Dokumenty (atesty, certyfikaty itp.) potwierdzające, że wbudowane wyroby budowlane są zgodne z art. 10 ustawy Prawo budowlane (opisane i ostemplowane przez kierownika budowy),
3. Inspektor nadzoru dokona oceny przedłożonych dokumentów w okresie maksimum 3 dni roboczych od zgłoszenia przez Wykonawcę gotowości do odbioru końcowego.
4. Odbiór końcowy przedmiotu umowy zostanie rozpoczęty w okresie 5 dni od daty potwierdzenia rzeczowego zakończenia całości robót przez Inspektora nadzoru i zostanie zakończony w ciągu 7 dni roboczych.
5. Ustanowiona przez Zamawiającego komisja odbiorowa, przeprowadza odbiór przedmiotu umowy, w szczególności sprawdza zgodność zakresu wykonanych robót z warunkami umowy, terminowość i jakość wykonanych robót. Jeżeli przedmiot umowy został wykonany bez wad lub usterek komisja odbiorowa spisuje niezwłocznie protokół końcowego odbioru robót. W protokole końcowego odbioru robót zamieszcza się również informację o dotrzymaniu lub przekroczeniu terminu wykonania przedmiotu umowy.
6. Przy odbiorze częściowym robót Wykonawca ma obowiązek zawiadomić Zamawiającego na piśmie o zakończeniu danego etapu robót i zgłosić gotowość do ich odbioru. Do zawiadomienia Wykonawca dołączy niezbędne dokumenty potwierdzające prawidłowość wykonanych robót w tym protokoły pomiarów, prób, atestów itp. Zamawiający przystąpi do częściowego odbioru robót niezwłocznie od otrzymania zawiadomienia nie później jednak niż w terminie 3 dni roboczych.
7. Dokonanie odbioru częściowego każdorazowo stwierdzone będzie spisaniem protokołu częściowego odbioru robót. Protokół zawierał będzie, co najmniej: oświadczenie kierownika budowy o zakończeniu danego etapu robót, wartość wykonanych robót oraz inne niezbędne informacje dotyczące wykonanych robót, jakich zażąda Inspektor nadzoru. Protokół każdorazowo będzie podpisany przez Inspektora nadzoru.

8. Inspektor nadzoru może odmówić podpisania protokołu odbioru częściowego, jeśli w zgłoszonym etapie robót wykryje wady lub inne niezgodności z niniejszą umową
9. Zatwierdzenie protokołu odbioru częściowego stanowić będzie podstawę dla Wykonawcy do wystawienia faktury częściowej, o której mowa w § 10 ust. 5, 6. Wystawienie faktury częściowej przed podpisaniem protokołu odbioru częściowego jest niedopuszczalne i nie rodzi dla Zamawiającego jakichkolwiek skutków prawnych lub finansowych.
10. Częściowe zatwierdzenie danego etapu robót, nie oznacza końcowego i ostatecznego odbioru robót w tej części. Oznacza to w szczególności, że Zamawiający może żądać w ramach końcowego odbioru robót, usunięcia przez Wykonawcę wszelkich wad i usterek wykrytych w robotach budowlanych stanowiących przedmiot niniejszej umowy i zatwierdzonych protokołami odbioru częściowego.
11. Termin odbioru pogwarancyjnego zostanie określony w protokole odbioru końcowego.

§ 15

WADY UJAWNIONE W TRAKCIE CZYNNOŚCI ODBIORCZYCH

1. Jeżeli Zamawiający podczas dokonywania odbioru końcowego robót stwierdzi, że:
 - 1.1. Przedmiot umowy nie osiągnął gotowości do odbioru z powodu niezakończenia robót, pomimo oświadczenia Inspektora nadzoru o gotowości do odbioru, to wówczas odmówi odbioru do czasu zakończenia robót,
 - 1.2. Przedmiot umowy lub złożona dokumentacja odbiorowa zawiera wady lub usterek, które ujawniły się po stwierdzeniu przez Inspektora nadzoru gotowości do odbioru, wstrzyma się z odbiorem robót do czasu usunięcia stwierdzonych wad i usterek wyznaczając jednocześnie Wykonawcy termin na usunięcie wad i usterek.
2. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt.1.1. Zamawiający uczyni uwagę o tym fakcie do protokołu wraz z oświadczeniem, że nie odbiera przedmiotu umowy. Wykonawca obowiązany jest wówczas ukończyć realizację przedmiotu umowy i ponownie zgłosić gotowości do odbioru w przewidzianym wyżej trybie. Za termin wykonania przedmiotu niniejszej umowy przyjmuje się wówczas dzień potwierdzenia, przez Inspektora nadzoru, ponownej gotowości do odbioru przedmiotu umowy, zgłoszonej pisemnie Zamawiającemu przez Wykonawcę wraz z przekazaniem niezbędnej dokumentacji odbiorowej.
3. Skutki opóźnienia z tytułu okoliczności wymienionych w ust. 1 w tym niedotrzymania terminu określonego w § 8 umowy obciążają Wykonawcę i stanowią podstawę do naliczenia Wykonawcy kar umownych opisanych w § 13 umowy.
4. Po usunięciu stwierdzonych wad i usterek odbiór końcowy robót zakończy się spisaniem protokołu końcowego odbioru robót w dniu następnym po zakończeniu usuwania wad i usterek. Zakończenie usuwania wad i usterek potwierdzone pisemnie przez Inspektora nadzoru Wykonawca zgłosi Zamawiającemu pisemnie.
5. Zamawiający, w przypadku stwierdzenia wad przy ostatecznym pogwarancyjnym odbiorze robót ustala termin ich usunięcia.

§ 16

WARUNKI GWARANCJI

1. Wykonawca, w okresie gwarancji, przejmuje pełną odpowiedzialność za fachowe, technicznie nienaganne, zgodne z najnowszym stanem techniki i wiedzy technicznej oraz odpowiadające przyjętym zasadom sztuki budowlanej i przepisom prawa wykonanie robót i zgodność z normami dostarczonych i zastosowanych materiałów, konstrukcji, urządzeń i instalacji.
2. W ramach gwarancji Wykonawca obowiązany jest do usunięcia wad fizycznych lub do wymiany rzeczy na wolne od wad.
3. Gwarancją Wykonawcy objęte są wszystkie roboty wykonane na podstawie umowy, bez względu na to, czy zostały wykonane przez Wykonawcę, czy przez osoby trzecie, którymi posłużył się on przy wykonywaniu umowy. Gwarancja udzielona przez Wykonawcę dotyczy jakości wykonanych robót, zastosowanych i zamontowanych materiałów, konstrukcji, urządzeń, instalacji i obejmuje całość przedmiotu umowy. Wykonawca zapewnia nieodpłatne wykonywanie zadań gwarancyjnych.
4. Wykonawca podpisując protokół odbioru końcowego robót udziela gwarancji jakości na wykonany przedmiot umowy **na okres 1 roku**.
Gwarancja jakości obowiązuje od chwili odbioru końcowego robót.
5. Okres rękojmi za wady biegnie równolegle z okresem udzielonej gwarancji jakości. Czas trwania okresu rękojmi za wady strony ustalają na okres tożsamy z okresem udzielonej przez Wykonawcę gwarancji jakości na wykonany przedmiot umowy. Roszczenia z tytułu rękojmi za wady lub/i gwarancji jakości mogą być dochodzone także po upływie terminu ich obowiązywania jeżeli Zamawiający zgłosił Wykonawcy istnienie wady lub/i usterki w okresie objętym gwarancją jakości.
6. Przeglądy gwarancyjne będą się odbywały w następujących terminach:
 - 6.1. Na każde żądanie Zamawiającego w przypadkach stwierdzenia przez Zamawiającego wad lub usterek,
W każdym przypadku koszty przygotowania i organizacji przeglądów bądź ewentualnych napraw koniecznych do wykonania po przeprowadzeniu przeglądu ponosi Wykonawca.
7. Wykonawca zobowiązuje się, do usunięcia wad i usterek w terminie 7 dni od dnia otrzymania zgłoszenia od Zamawiającego (w formie pisemnej, telefonicznej, bądź elektronicznie). Termin usunięcia wad i usterek w technicznie uzasadnionych przypadkach może zostać wydłużony za zgodą Zamawiającego.
8. Wykonawca nie może odmówić usunięcia wad i usterek bez względu na związane z tym koszty i warunki atmosferyczne.
9. W razie nie usunięcia wad i usterek w wyznaczonym przez Zamawiającego terminie, Zamawiający może:
 - 9.1. Usunąć je na koszt Wykonawcy z zachowaniem swoich praw wynikających z gwarancji jakości lub rękojmi za wady. Zamawiający powiadomi pisemnie Wykonawcę

o skorzystaniu z powyższego uprawnienia, lub

9.2. Naliczyć Wykonawcy karę umowną określoną w § 13 ust. 2 pkt. 2.4.

10. Jeżeli Wykonawca dokonał istotnych napraw lub wymiany wadliwych części przedmiotu umowy, termin gwarancji w zakresie dokonanych napraw lub wymienionych części biegnie na nowo od chwili podpisania przez obydwie strony protokołu odbioru istotnych napraw lub wymiany wadliwych części.
11. Wykonawca zobowiązany jest do wymiany wadliwego elementu przedmiotu umowy na wolny od wad jeżeli ilość wad zgłoszonych w okresie gwarancyjnym przekroczy trzy i wystąpi kolejna wada danego elementu.
12. W okresie obowiązywania, po rozwiązaniu, lub po wygaśnięciu umowy, Wykonawca jest i będzie odpowiedzialny wobec Zamawiającego na zasadach uregulowanych w Kodeksie cywilnym za wszelkie szkody (wydatki, koszty postępowań) w przypadku, gdy będą one wynikać z wad przedmiotu umowy lub braku dołożenia należytej staranności przez Wykonawcę przy wykonaniu przedmiotu umowy.

§ 17

ZMIANY UMOWY

1. Wszelkie zmiany i uzupełnienia treści niniejszej umowy wymagają aneksu sporządzonego z zachowaniem formy pisemnej pod rygorem nieważności z zastrzeżeniem § 2 ust. 2 i § 3 ust. 2 umowy.

§ 18

ODSTĄPIENIE OD UMOWY

Oprócz przypadków wymienionych w ustawach – Kodeks cywilny Stronom przysługuje prawo odstąpienia od umowy w następujących sytuacjach:

1. Zamawiającemu przysługuje prawo do odstąpienia od umowy w następujących przypadkach:
 - 1.1. Wykonawca nie stawił się na przekazanie terenu budowy w wyznaczonym przez Zamawiającego terminie, nie rozpoczął robót bez uzasadnionych przyczyn lub ich nie kontynuuje, pomimo wezwania Zamawiającego złożonego na piśmie,
 - 1.2. Co najmniej dwukrotnie naliczono kary umowne, o których mowa w § 13 ust. 2 pkt. 2.2–2.5.
 - 1.3. Wykonawca realizuje przedmiot umowy niezgodnie z jej postanowieniami,
 - 1.4. ogłoszenia upadłości lub rozwiązania firmy Wykonawcy,
 - 1.5. wydania nakazu zajęcia całości majątku Wykonawcy,
 - 1.6. przerwy w realizacji robót z winy Wykonawcy trwającej dłużej niż 14 dni.
2. Wykonawcy przysługuje prawo odstąpienia od Umowy, jeżeli Zamawiający:
 - 2.1. Nie wywiązuje się z obowiązku zapłaty zaakceptowanych faktur VAT mimo dodatkowego wezwania ;
 - 2.2. Odmawia bez wskazania uzasadnionej przyczyny odbioru robót lub podpisania protokołu

- odbioru;
3. Odstąpienie od umowy następuje w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
 4. W wypadku odstąpienia od umowy Wykonawcę i Zamawiającego obciążają następujące obowiązki szczegółowe:
 - 4.1 w terminie 10 dni od daty odstąpienia od umowy Wykonawca przy udziale Zamawiającego sporządzi szczegółowy protokół inwentaryzacji robót w toku, wg stanu na dzień odstąpienia. Protokół ten winien zawierać kosztorys inwentaryzacyjny sporządzony jako wyciąg z kosztorysu szczegółowego,
 - 4.2 Wykonawca zabezpieczy przerwane roboty do momentu przekazania terenu budowy Zamawiającemu,
 - 4.3 Wykonawca niezwłocznie zgłosi Zamawiającemu gotowość odbioru robót przerwanych oraz zabezpieczających, jeżeli odstąpienie od umowy nastąpiło z przyczyn, za które odpowiada Wykonawca,
 - 4.4 Wykonawca bez zbędnej zwłoki usunie zaplecze budowy. W przypadku, gdy zaplecze usytuowane jest poza terenem budowy nie później niż 15 dni od daty przekazania terenu budowy Zamawiającemu.
 - 4.5 w razie odstąpienia od umowy, z przyczyn, za które Wykonawca nie odpowiada, Zamawiający jest obowiązany do dokonania odbioru robót przerwanych i do zapłaty wynagrodzenia za roboty wykonane, wg stanu na dzień odstąpienia, bez zwrotu za nakłady poniesione na przyszłe wykonanie przedmiotu umowy.
 5. Jeżeli Wykonawca będzie wykonywał przedmiot Umowy wadliwie, albo sprzecznie z umową Zamawiający wezwie go, pod rygorem odstąpienia, do zmiany sposobu wykonywania Umowy wyznaczając jednocześnie termin do usunięcia stwierdzonych wad lub uchybień; po bezskutecznym upływie wyznaczonego terminu Zamawiający może od Umowy odstąpić. W pozostałych przypadkach Zamawiający może odstąpić od Umowy w trybie natychmiastowym.

§ 19

SPORY

Ewentualne spory wynikłe na tle wykonania niniejszej umowy rozstrzygał będzie sąd właściwy dla siedziby Zamawiającego.

§ 20

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

1. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową stosuje się odpowiednie przepisy ustawy Kodeks cywilny, ustawy Prawo budowlane, a w sprawach procesowych przepisy ustawy Kodeks postępowania cywilnego.
2. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, jeden dla Zamawiającego i jeden dla Wykonawcy.
3. W związku z zawarciem niniejszej Umowy Strony zgodnie oświadczają, że każda z nich

wyraża zgodę na przetwarzanie i udostępnianie danych zawartych w Umowie oraz na publikację Umowy w ogólnodostępnym elektronicznym rejestrze umów.

§ 21

ZAŁĄCZNIKI

Integralną część niniejszej umowy stanowią następujące załączniki:

1. Załącznik nr 1 – Przedmiar robót,
2. Załącznik nr 2 – Wykaz wad i usterek z przeglądu gwarancyjnego,
3. Załącznik nr 3 – Umowa powierzenia przetwarzania danych osobowych,
4. Załącznik nr 4 – Wzór protokołu potwierdzenia usunięcia wad w lokalu.
5. Załącznik nr 5 – Kopia oferty Wykonawcy na **Zastępcze usunięcie usterek gwarancyjnych w budynkach przy ul. Rapackiego 20 i 22**

ZAMAWIAJĄCY

WYKONAWCA

.....

.....