

## UMOWA

na „Wykonanie remontu pokrycia dachowego z dociepleniem stropodachu wentylowanego, stropu łącznika, wiatrolapów i zsypów w budynku przy ul. Mieszka I 15 w Radomiu”.

zawarta w dniu ..... 10. 2015 r. w Radomiu pomiędzy:

**Wspólnotą Mieszkaniową przy ul. Mieszka I 15 w Radomiu NIP 948 260 33 96 ,REGON 361126773** zwaną dalej Zleceniodawcą, którą reprezentuje Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej:

1. ....
2. ....
3. ....
- 4/ .....

zwaną w dalszej części umowy „Zamawiającym”,

a

.....  
.....  
.....

zwanym w dalszej części umowy „Wykonawcą”,

łącznie zwanych „Stronami”.

*Na podstawie złożonej oferty i sporządzonego protokołu z dnia .....  
na okoliczność wyłonienia Wykonawcy na „Wykonanie remontu pokrycia dachowego z dociepleniem stropodachu wentylowanego, stropu łącznika, wiatrolapów i zsypów w budynku przy ul. Mieszka I 15 w Radomiu”*

*Strony zawierają umowę treści następującej:*

### § 1

#### PRZEDMIOT UMOWY

1. Przedmiotem niniejszej umowy jest :
  - a) **Wykonanie remontu pokrycia dachowego budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Mieszka I 15 w Radomiu wraz z remontem kominów i wymianą obróbek blacharskich,**
  - b) **Docieplenie stropodachu wentylowanego, stropu łącznika, wiatrolapów i zsypów w budynku mieszkalnym wielorodzinnym przy ul. Mieszka I 15 w Radomiu**
2. Szczegółowy zakres robót zawarty jest w ofercie Wykonawcy (kosztorysie ofertowym) (Zał. Nr 1), audycie remontowym budynku (Zał. Nr 2), stanowiącymi integralną część niniejszej umowy.
3. Zamawiający przewiduje możliwość ograniczenia zakresu robót objętych przedmiotem umowy w sytuacji, gdy wykonanie danego zakresu robót okaże się zbędne do prawidłowego, tj. zgodnego z zasadami wiedzy technicznej i przepisami prawa, wykonania przedmiotu umowy bądź rozszerzenia zakresu robót.
4. Zamawiający dopuszcza możliwość wystąpienia robót zamiennych w trakcie realizacji przedmiotu umowy jeżeli okaże się to niezbędne do prawidłowego, tj. zgodnego z zasadami wiedzy technicznej i przepisami prawa, wykonania przedmiotu umowy.
5. Zamawiający zastrzega możliwość wprowadzenia zmiany materiałów i instalacji przedstawionych w ofercie pod warunkiem, że zmiany te będą korzystne dla Zamawiającego.

Będą to, np. okoliczności:

- a. powodujące obniżenie kosztów ponoszonych przez Zamawiającego na eksploatację i konserwację wykonanego przedmiotu umowy,
  - b. powodujące poprawienie parametrów technicznych,
  - c. 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.
6. Zmiany, o których mowa w ust. 3, 4, i 5 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 (t.j. Dz. U. z 2013 r., poz. 1409 ze zm.).
7. Wykonawcy znane są warunki realizacji przedmiotu umowy, w szczególności zapoznał się z lokalizacją przedmiotu umowy, założeniami i oczekiwaniami Zamawiającego co do standardu oraz jakości wykonania oraz dokonał szczegółowej wizji i przeglądu miejsca robót.

## § 2

### INSPEKTOR NADZORU

1. Nadzór inwestorski nad realizacją przedmiotu umowy pełnić będzie: .....
2. Zmiana Inspektora nadzoru nie wymaga formy aneksu do niniejszej umowy. O ewentualnej zmianie Zamawiający niezwłocznie powiadomi Wykonawcę.
3. Inspektor nadzoru działa w granicach określonych przepisami ustawy prawo budowlane i kompetencji przekazanych przez Zamawiającego.

## § 3

### KIEROWNIK BUDOWY

1. Kierownikiem budowy jest: .....
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 ww. 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 obowiązującego Regulaminu utrzymania porządku i czystości na terenie Gminy Miasta Radomia  
***W przypadku zaniechania powyższych czynności Zamawiający wykona ja na koszt Wykonawcy i dokona potrącenia z faktury rozliczeniowej.***
2. Po zakończeniu robót Wykonawca jest zobowiązany uporządkować teren budowy i przygotować do odbioru końcowego.

## **§ 5**

### **DOSTAWA MEDIÓW**

1. Zamawiający wskaże Wykonawcy miejsca poboru wody i energii elektrycznej, które będą rozliczane według wskazań podliczników.
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 powstałych przy wykonywanych robotach.

## **§ 6**

### **MATERIAŁY**

1. Wykonawca zobowiązuje się wykonać przedmiot umowy z materiałów własnych. Niedopuszczalne jest wbudowywanie oraz magazynowanie przez Wykonawcę materiałów i instalacji, co do których mogą zgłosić swoje roszczenia osoby trzecie.
2. Materiały i instalacje użyte do wykonania przedmiotu umowy odpowiadają 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 i instalacji oraz wymaganych przepisami dla tych materiałów i instalacji odpowiednie certyfikaty zgodności z Polską Normą, 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 zapewni potrzebne oprzyrządowanie, potencjał ludzki oraz materiały wymagane do zbadania, na żądanie Zamawiającego, prawidłowości wykonania robót oraz jakości użytych materiałów przy realizacji zadania.
6. Jeżeli w rezultacie przeprowadzonych badań okaże się, że zastosowane materiały bądź wykonanie robót 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 i instalacje oraz stosowane technologie robót wymagają akceptacji przez Zamawiającego. Warunek ten realizowany będzie w taki sposób, że Zamawiający może żądać od Wykonawcy w każdej fazie robót i udzielenia szczegółowych informacji technicznych o stosowanych materiałach i technologiach.

## **§ 7**

### **PODWYKONAWCY**

Wykonawca zobowiązuje się wykonać przedmiot umowy siłami własnymi. Wykonawca nie może powierzyć wykonania przedmiotu zamówienia osobom trzecim.

## **§ 8**

### **TERMINY**

1. Strony zgodnie ustalają następujące terminy:
  - a. termin rozpoczęcia realizacji przedmiotu umowy ustala się na dzień .....,
  - b. termin zakończenia robót objętych przedmiotem umowy ustala się na dzień .....
2. Za termin wykonania przedmiotu niniejszej umowy przyjmuje się dzień potwierdzenia przez Inspektora nadzoru gotowości do odbioru przedmiotu umowy, zgłoszonej pisemnie Zamawiającemu przez Wykonawcę wraz z przekazaniem niezbędnej dokumentacji odbiorowej.

3. Za termin wykonania robót podlegających odbiorowi częściowemu przyjmuje się dzień podpisania stosownego protokołu odbioru robót.
4. Termin odbioru pogwarancyjnego oraz częstotliwość i terminy przeglądów gwarancyjnych zostaną określone w protokole odbioru końcowego.
5. Strony wzajemnie ustalą harmonogram realizacji robót.

## § 9

### ZMIANY TERMINU

1. Zmiana umownego terminu zakończenia całości robót objętych przedmiotem umowy może nastąpić, jeżeli niedotrzymanie terminu pierwotnego stanowi konsekwencję:
  - a. wystąpienia niesprzyjających warunków atmosferycznych (np. długotrwałe niskie dobowe temperatury, długotrwałe opady deszczu itp.) uniemożliwiających wykonanie robót zgodnie z technologią określoną w dokumentacji, pod warunkiem, że fakt ten został 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.
  - b. okoliczności, których przy zachowaniu należytej staranności nie można było przewidzieć,
  - c. konieczności wykonania dodatkowych badań, ekspertyz, analiz itp.,
  - d. zmiany wymagań związanych z realizowanym zamówieniem, wynikających z konieczności wykonania robót zamiennych nie wykraczających poza zakres przedmiotu zamówienia, a koniecznych dla wykonania całości robót i uzyskania założonego efektu użytkowego,
  - e. konieczności wykonania robót dodatkowych,
  - f. zmiany przepisów,
  - g. konieczności wykonania prac wynikających z zaleceń organów uprawnionych np. Nadzoru budowlanego.
2. Wykonawca może wystąpić z takim żądaniem nie później niż w terminie 14 dni od zaistnienia powyższych okoliczności.
3. Zamawiający ma prawo do przedłużenia umownego terminu wykonania przedmiotu umowy niezależnie od okoliczności wymienionych w ust. 1.
4. Ograniczenie 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.

## § 10

### WYNAGRODZENIE WYKONAWCY

1. Za wykonanie przedmiotu umowy, o którym mowa w § 1 ust 1, Wykonawca otrzyma wynagrodzenie brutto łącznie z podatkiem VAT w wysokości ..... zł  
(słownie: .....),  
***Niedoszacowanie, pominięcie oraz brak rozpoznania zakresu przedmiotu umowy nie może być podstawą do żądania zmiany wynagrodzenia określonego w ust. 1. Wynagrodzenie w ust.1 nie podlega zmianie poza okolicznościami określonymi w ust. 3, 4.***
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. 3, 4 i 5 niniejszej umowy
4. Wartość robót, o których mowa w § 1 ust. 3, 4 i 5 niniejszej umowy ustalona zostanie w oparciu o stawki przyjęte przez Wykonawcę w kosztorysie ofertowym, a w przypadku braku takiej

możliwości w oparciu o ceny materiałów i sprzętu nie wyższe niż średnie ceny kwartalne publikowane w wydawnictwach SEKOCENBUD za kwartał poprzedzający kwartał, w którym dokonano zamówienia, przy uwzględnieniu stawek: roboczogodziny, kosztów pośrednich, kosztów zakupu i zysku takich samych jak w kosztorysie ofertowym.

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, do wysokości 90% wynagrodzenia określonego w ust. 1, po wykonaniu części prac będących przedmiotem niniejszej umowy po uprzedniej zgodzie Zamawiającego, na podstawie protokołu odbioru częściowego, sprawdzonego, odebranego i zatwierdzonego przez inspektora nadzoru inwestorskiego. Faktury częściowe płatne będą w terminie do 14 dni.
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 NALEŻYTEGO WYKONANIA UMOWY**

1. Zabezpieczenie należytego wykonania umowy wynosi **5 %** ceny całkowitej podanej w ofercie.
2. Strony zgodnie stwierdzają, że zabezpieczenie należytego wykonania umowy w kwocie ..... zł zostało wniesione przez Wykonawcę przed zawarciem niniejszej umowy w formie gotówki na konto Zamawiającego.
3. Z wniesionej przez Wykonawcę całkowitej kwoty zabezpieczenia należytego wykonania umowy:
  - a. 70% zostanie zwolnione w ciągu 30 dni po podpisaniu przez Zamawiającego protokołu końcowego odbioru całego zadania i uznania przez Zamawiającego za należyte wykonane,
  - b. 30% zabezpieczenia w terminie 15 dni po upływie okresu rękojmi za wady.
4. Zabezpieczenie należytego wykonania umowy służy na pokrycie roszczeń z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania przedmiotu umowy przez Wykonawcę.
5. Jeżeli Wykonawca, który wniósł zabezpieczenie należytego wykonania umowy w formie niepieniężnej, a nie wniósł najpóźniej do upływu terminu, o którym mowa w ust. 3 lit. a. zabezpieczenia z tytułu rękojmi za wady (kwota, o której mowa w ust. 3 lit. b.) Zamawiający dokona na poczet niniejszego zabezpieczenia potrącenia wymaganej kwoty pieniężnej z kwoty wynagrodzenia wynikającego z przedłożonej przez Wykonawcę faktury końcowej.
6. W przypadku powstania po stronie Zamawiającego roszczeń w stosunku do Wykonawcy z tytułu nienależytego wykonania przedmiotu umowy oraz uchylania się Wykonawcy od zadośćuczynienia tym roszczeniom, kwota zabezpieczenia należytego wykonania umowy wraz z powstałymi odsetkami zostanie, w części koniecznej, przeznaczona zgodnie z umową do pokrycia roszczeń z tytułu rękojmi za wady.

7. 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.
8. W sytuacji, gdy wskutek okoliczności, o których mowa w § 9 umowy wystąpi konieczność przedłużenia umownego terminu realizacji umowy, Wykonawca przed podpisaniem aneksu lub najpóźniej w dniu jego podpisania, zobowiązany jest do przedłużenia terminu ważności wniesionego zabezpieczenia należytego wykonania umowy albo jeśli nie jest to możliwe, do wniesienia nowego zabezpieczenia na okres wynikający z aneksu do umowy (dotyczy zabezpieczenie należytego wykonania umowy w formie niepieniężnej) .

## **§ 12**

### **OBOWIĄZKI STRON**

#### **Obowiązki Zamawiającego:**

1. Przekazanie Wykonawcy terenu budowy w terminie **14** dni roboczych liczonych od dnia zawarcia umowy, w tym:
  - a. dostarczenie pozwolenia na budowę oraz jednego egzemplarza dokumentacji projektowej wraz z niezbędnymi uzgodnieniami,
  - b. przekazanie dziennika budowy.
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. Wykonanie przedmiotu umowy zgodnie z obowiązującymi normami, przepisami i zasadami wiedzy technicznej oraz sztuką budowlaną, z ponoszeniem pełnej odpowiedzialności za prawidłowy przebieg realizacji prac oraz innych czynności, które wynikły przy realizacji umowy.
3. Wygrodzenie, 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. Zorganizowanie robót w taki sposób, aby nie stwarzać utrudnień mieszkańcom i służbom technicznym.
9. Podczas 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.

10. Terminowe wykonanie i przekazanie przedmiotu umowy.
11. Likwidacja zaplecza budowy bezzwłocznie po zakończeniu robót. W przypadku, gdy zaplecze usytuowane jest poza terenem budowy nie później niż 10 dni od daty końcowego bezusterkowego odbioru przedmiotu umowy
12. Wykonywać przedmiot zamówienia zgodnie z obowiązującym prawem, w tym między innymi ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. Nr 92, poz. 880 z późn. zm.).
13. Niezależnie od obowiązków wymienionych wyżej Wykonawca przyjmuje na siebie następujące obowiązki szczegółowe:
  - a. ponoszenie całkowitej odpowiedzialności za przedmiot umowy od dnia rozpoczęcia robót do dnia ustalonego w protokole odbioru końcowego,
  - b. ponoszenie odpowiedzialności za uszkodzenie i zniszczenie instalacji naniesionych na planie uzbrojenia terenu oraz tych instalacji, których istnienie można było przewidzieć w trakcie realizacji robót,
  - c. ponoszenie odpowiedzialności za uszkodzenia i zniszczenia spowodowane na terenie sąsiadującym z terenem budowy przekazany Wykonawcy,
  - d. ponoszenie odpowiedzialności za szkody powstałe w wyniku wykonywania robót niezgodnie z obowiązującymi przepisami,
  - e. zapewnienie specjalistycznego kierownictwa wykonywanych robót, instalacji,
  - f. informowanie pisemnie Zamawiającego o konieczności wykonania robót dodatkowych lub zamiennych w terminie do 3 dni od daty stwierdzenia konieczności ich wykonania,
  - g. informowanie pisemnie Inspektora nadzoru o terminie zakrycia robót ulegających zakryciu oraz o terminie wykonywania robót zanikających,  
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.
  - h. 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.
14. Prace ujęte w niniejszej umowie wykonywane będą przez osoby nadzorowane przez Wykonawcę zdolne do ich wykonania zgodnie z przepisami bhp, obowiązki wynikające z art. 207, art. 207<sup>1</sup> i art. 304 Kodeksu pracy ciąży na Wykonawcy.
15. Ryzyko odpowiedzialności za bezpieczeństwo związane z prowadzeniem prac na terenie budowy ponosi Wykonawca.
16. Wykonawca oświadcza ponadto, że posiada odpowiednie kwalifikacje, niezbędne uprawnienia, potencjał techniczny, osoby zdolne do wykonania przedmiotu umowy, i znajduje się w sytuacji umożliwiającej jej wykonanie.

### § 13

#### KARY UMOWNE

1. Strony postanawiają, że formę odszkodowania stanowią kary umowne.
2. Wykonawca zapłaci Zamawiającemu kary umowne w następujących przypadkach i wysokościach:
  - a. w przypadku nierozpoczęcia robót przez Wykonawcę, **0,2%** wynagrodzenia brutto Wykonawcy określonego w § 10 ust. 1 niniejszej umowy, za każdy dzień zwłoki,
  - b. w przypadku przekroczenia terminów wykonania przedmiotu umowy, o którym mowa w § 8 ust. 1 lit. b, **0,2%** wynagrodzenia brutto Wykonawcy określonego w § 10 ust. 1 niniejszej umowy, za każdy dzień zwłoki,

- c. za zwłokę w usunięciu wad i usterek stwierdzonych w okresie gwarancji **0,2%** wynagrodzenia brutto Wykonawcy określonego w § 10 ust. 1 niniejszej umowy, za każdy dzień zwłoki, liczonej od dnia wyznaczonego na usunięcie wad i usterek,
  - d. za odstąpienie od umowy przez Wykonawcę z przyczyn niezależnych od Zamawiającego oraz odstąpienie od umowy przez Zamawiającego z przyczyn zależnych od 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.
  - 4. Zamawiający zastrzega sobie prawo do odszkodowania uzupełniającego, przekraczającego wysokość kar umownych, do wysokości rzeczywiście poniesionej szkody.

## § 14

### ODBIÓR ROBÓT

- 1. Wykonawca (kierownik budowy) zgłosi wpisem do dziennika budowy rzeczowe zakończenie całości robót oraz 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:
  - a. dziennik budowy,
  - b. dokumenty, protokoły techniczne i zaświadczenia z przeprowadzonych prób i sprawdzeń, instrukcje użytkowania i inne dokumenty wymagane stosownymi przepisami,
  - c. gwarancje,
  - d. oświadczenie kierownika budowy o zgodności wykonania robót z dokumentacją projektową, obowiązującymi przepisami i normami,
  - e. dokumenty (atesty, certyfikaty itp.) potwierdzające, że wbudowane wyroby budowlane są zgodne z art. 10 ustawy Prawo budowlane (opisane i ostemplowane przez kierownika budowy).
  - f. dokumentację powykonawczą.

Przez dokumentację powykonawczą należy rozumieć dokumentację budowy z naniesionymi zmianami dokonywanymi w toku prowadzenia robót, oddzielnie sporządzoną techniczną dokumentację powykonawczą wymaganą szczególnymi przepisami, np. Urzędu Dozoru Technicznego itd. Dokumentacja ta winna być podpisana przez uprawnione osoby Wykonawcy, podwykonawcy i Inspektora nadzoru.

Całość materiałów ma być przekazana Zamawiającemu co najmniej w wersji potwierdzonej za zgodność z oryginałem **oraz jeżeli zajdzie konieczność** w tłumaczeniu na język polski.

Dokumentacja odbiorowa winna zawierać szczegółowy spis zawartości i przekazywanych dokumentów oraz być przekazana w formie uporządkowanej w teczkach, skoroszytach itp.

- 3. **Inspektor nadzoru dokona oceny przedłożonych dokumentów w okresie maksimum 3 dni roboczych od zgłoszenia przez Wykonawcę gotowości do odbioru końcowego.**
- 4. Potwierdzenie rzeczowego zakończenia całości robót przez Inspektora nadzoru wpisem do dziennika budowy uruchamia procedurę odbioru końcowego.
- 5. Odbiór końcowy przedmiotu umowy zostanie rozpoczęty w okresie 14 dni od daty potwierdzenia rzeczowego zakończenia całości robót przez Inspektora nadzoru i zostanie zakończony w ciągu 7 dni roboczych.
- 6. 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.

7. Jeżeli Zamawiający podczas dokonywania odbioru końcowego robót stwierdzi, że:
  - a. 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,
  - b. przedmiot umowy zawiera wady lub usterki, 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, z zastrzeżeniem § 15 ust. 1 i 2 umowy.
8. W przypadku, o którym mowa w ust. 7 lit. a. 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.
9. Skutki opóźnienia z tytułu okoliczności wymienionych w ust. 7 w tym niedotrzymania terminu określonego w § 8 umowy obciążają Wykonawcę i stanowią podstawę do naliczenia Wykonawcy kar umownych opisanych w § 13 umowy.
10. 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.
11. Dokonanie odbioru częściowego każdorazowo stwierdzane będzie stosownym wpisem w dzienniku budowy a nadto z czynności tej sporządzany będzie protokół 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.
12. Inspektor nadzoru może odmówić podpisania protokołu odbioru częściowego, jeśli w zgłoszonym etapie robót wykryje wady lub inne niezgodności z niniejszą umową.
13. 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.
14. 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.
15. Termin odbioru pogwarancyjnego zostanie określony w protokole odbioru końcowego.

## § 15

### WADY UJAWNIONE W TRAKCIE CZYNNOŚCI ODBIORCZYCH

1. Jeżeli w toku czynności odbioru końcowego zostaną stwierdzone wady, to Zamawiającemu przysługują następujące uprawnienia:
  - jeżeli wady nadają się do usunięcia, może odmówić odbioru do czasu usunięcia wad:
    - 1) w przypadku, gdy Wykonawca uchyla się od ich wykonania, Zamawiający zleci ich realizację ze środków wniesionych z tytułu zabezpieczenia należytego wykonania umowy; gdy wartość tych prac przewyższy kwotę zabezpieczenia, Wykonawca zobowiązany jest do zapłaty różnicy,
  - jeżeli wady nie nadają się do usunięcia, to:
    - 1) jeżeli umożliwiają one użytkowanie wykonanego obiektu zgodnie z przeznaczeniem, Zamawiający może obniżyć wynagrodzenie o kwotę w wysokości trzykrotnej wartości wady. Wartość wady oszacowana zostanie przez Stronę, a w przypadku sporu przez rzeczoznawcę budowlanego. Koszt ekspertyzy obciąża Wykonawcę,
    - 2) jeżeli wady uniemożliwiają użytkowanie wykonanych elementów obiektu zgodnie z przeznaczeniem, Zamawiający może odstąpić od umowy lub żądać rozebrania elementów obiektu z wadami na koszt i ryzyko Wykonawcy oraz ponownego ich wykonania bez dodatkowego wynagrodzenia.
2. 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.
3. 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 ..... lat.**  
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:

- a. na każde żądanie Zamawiającego w przypadkach stwierdzenia przez Zamawiającego wad lub usterek,
- b. na jeden miesiąc przed zakończeniem okresu udzielonej odpowiednio gwarancji jakości,
- c. na uzasadniony wniosek Wykonawcy.

**W każdym przypadku koszty przygotowania i organizacji przeglądów bądź ewentualnych napraw koniecznych do wykonania po przeprowadzeniu przeglądu ponosi Wykonawca.**

7. Wykonawca zobowiązuje się, że przystąpi niezwłocznie (w terminie nie dłuższym niż 2 dni) do usunięcia ujawnionych i wskazanych przez Zamawiającego wad i usterek. Termin przystąpienia do usuwania 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.
9. W razie nie usunięcia wad i usterek w wyznaczonym przez Zamawiającego terminie, Zamawiający może:
  - α. 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
  - β. naliczyć Wykonawcy karę umowną określoną w § 13 ust. 2 lit. c.
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**

Zmiana postanowień niniejszej umowy wymaga zgody obu Stron wyrażonej pisemnie pod rygorem nieważności z zastrzeżeniem § 2 ust. 2 i § 3 ust. 2 umowy.

## **§ 18**

### **ODSTĄPIENIE OD UMOWY**

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

1. Zamawiającemu przysługuje prawo do odstąpienia od umowy w razie:
  - a. ogłoszenia upadłości lub rozwiązania firmy Wykonawcy,
  - b. wydania nakazu zajęcia całości majątku Wykonawcy,
  - c. nie rozpoczęcia robót przez Wykonawcę w terminie 14 dni, bez uzasadnionych przyczyn lub ich nie kontynuowania, mimo wezwania Zamawiającego złożonego na piśmie,
  - d. przerwy w realizacji robót z winy Wykonawcy trwającej dłużej niż 14 dni.

2. Wykonawcy przysługuje prawo do odstąpienia od umowy w razie zawiadomienia Wykonawcy, że Zamawiający - wobec zaistnienia uprzednio nieprzewidzianych okoliczności - nie będzie mógł spełnić swoich zobowiązań wobec Wykonawcy.
3. Odstąpienie od umowy następuje w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
4. W wypadku odstąpienia od umowy Wykonawcę i Zamawiającego obciążają następujące obowiązki szczegółowe:
  - a. w terminie 5 dni od daty odstąpienia od umowy Wykonawca przy udziale Zamawiającego oraz nadzoru inwestorskiego sporządzi szczegółowy protokół inwentaryzacji robót w toku, wg stanu na dzień odstąpienia. Protokół ten winien zawierać kosztorys inwentaryzacyjny sporządzony jako wyciąg z kosztorysu ofertowego,
  - b. Wykonawca zabezpieczy przerwane roboty do momentu przekazania terenu budowy Zamawiającemu,
  - c. Wykonawca niezwłocznie zgłosi Zamawiającemu gotowość odbioru robót przerwanych oraz zabezpieczających, jeżeli odstąpienie od umowy nastąpiło z przyczyn, za które odpowiada Wykonawca,
  - d. najpóźniej w ciągu 3 dni Wykonawca usunie z terenu budowy urządzenia zaplecza przez niego dostarczone bądź wzniesione,
  - e. 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.

## **§ 19**

### **SPORY**

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 przepisy Kodeksu cywilnego, Prawa budowlanego a w sprawach procesowych przepisy Kodeksu postępowania cywilnego.
2. Umowę sporządzono w 3 egzemplarzach, 2 dla Zamawiającego i 1 dla Wykonawcy.

## **§ 21**

### **ZAŁĄCZNIKI**

Integralną część niniejszej umowy stanowi załącznik:

1. Oferta Wykonawcy (kosztorys ofertowy) (Zał. Nr 1),
2. Audyt remontowy budynku (Zał. Nr 2),

**ZAMAWIAJĄCY**

**WYKONAWCA**

.....

.....