

# Umowa o roboty budowlane Wzór

zawarta w dniu .....2023 r., w Łowiczu pomiędzy:

**Łowicką Spółdzielnią Mieszkaniową w Łowiczu**, ul. Starzyńskiego 1, Łowicz 99-400, wpisaną do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS 0000050013, akta rejestrowe znajdują się w Sądzie Rejonowym dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi, XX Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, NIP 834-000-06-87, REGON 000487278, reprezentowaną przez:

1) **Mariusza Siewierę - Prezesa Zarządu**

2) **Martę Tylkowską - Członek Zarządu**

zwanym dalej „Zamawiającym”

a

.....

zwaną w treści umowy „Wykonawcą”.

## §1

### Przedmiot umowy

1. Zamawiający powierza, a Wykonawca przyjmuje do wykonania realizację zadania inwestycyjnego **„Budowa budynku mieszkalno – usługowego wielorodzinnego z garażem podziemnym, przy ul. Bursztynowej w Łowiczu”** obejmującą budowę budynku wielorodzinnego z garażem podziemnym na działkach określonych w pozwoleniu na budowę i dokumentacji technicznej, na os. Bratkowice stanowiących przedmiot użytkowania wieczystego Łowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Łowiczu zgodnie z § 56 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (dalej zwany przedmiotem umowy).

2. Przedmiot umowy obejmuje wykonanie etapów prac zgodnie z kosztorysem inwestorskim.

3. Wykonawca zobowiązuje się wykonać przedmiot umowy zgodnie z dokumentacją projektową, Specyfikacją Warunków Zamówienia, specyfikacją techniczną, kosztorysem inwestorskim i złożoną ofertą oraz przepisami prawa.

4. Wykonawca oświadcza, że zakres robót budowlanych określony w ust. 1. nie budzi wątpliwości. Wykonawca wyklucza możliwość powoływania się na niezrozumienie zakresu oraz treści przedmiotu umowy jako podstawę roszczeń o zwiększenie wynagrodzenia oraz potwierdza, że nie będzie żądał podwyższenia wynagrodzenia wskutek złego oszacowania rozmiaru lub kosztów prac, nawet gdyby w czasie zawarcia umowy nie można było ich przewidzieć.

5. Wykonawca oświadcza, że na etapie przygotowywania oferty zapoznał się z terenem inwestycji oraz wykorzystał wszelkie środki mające na celu ustalenie wynagrodzenia obejmującego roboty całosciowe w tym także trudne do przewidzenia związane z wykonaniem przedmiotu zamówienia. Wszelkie roboty pozostające w bezpośrednim związku z wykonywanym przedmiotem umowy i wpływające na czas jego wykonania nie mają wpływu na terminy zakończenia robót a Wykonawca zobowiązany jest do ich wykonania bez dodatkowej zapłaty.

6. Wykonawca oświadcza, że nie zgłasza żadnych zastrzeżeń co do terenu inwestycji.

7. Materiały potrzebne do wykonania przedmiotu umowy, zobowiązuje się zapewnić Wykonawca w ramach uzgodnionego wynagrodzenia.

8. Wykonawca zobowiązuje się do wykonania wszystkich niezbędnych czynności do osiągnięcia rezultatu określonego w ust. 1, niezależnie od tego, czy wynikają wprost z wymienionych dokumentów.

9. Strony ustalają, że brak znajomości rzeczywistego stanu terenu będącego placem budowy stanowić będzie ryzyko Wykonawcy w aspekcie ewentualnego ustalenia jego odpowiedzialności z tytułu nienależytego wykonania umowy. Zastrzeżenia zgłoszone przez Wykonawcę po podpisaniu umowy dotyczące terenu budowy, nie będą stanowiły podstawy do dochodzenia

roszczeń od Zamawiającego oraz do żądania przez Wykonawcę przesunięcia terminu zakończenia robót.

## §2

1. Wykonawca oświadcza, że otrzymał całą dokumentację niezbędną do wykonania przedmiotu umowy przed zawarciem niniejszej umowy.

2. Zamawiający oświadcza, że:

a) posiada tytuł prawny do nieruchomości;

b) uzyskał pozwolenie na budowę - Decyzja Nr 674/2021 z dnia 02.12.2021 r.

## §3

### Obowiązki Wykonawcy

1. Do obowiązków Wykonawcy należy w szczególności:

a) wykonanie przedmiotu umowy z należytą starannością, zgodnie z dokumentacją projektową, zasadami sztuki budowlanej, warunkami określonymi w pozwoleniu na budowę oraz zgodnie z przepisami prawa;

b) prowadzenie robót w sposób niezagrażający mieniu Zamawiającemu, bezpieczeństwu budowy i pracujących na niej ludzi, zgodnie z wymogami przepisów bhp, przeciwpożarowych i ochrony środowiska;

c) zorganizowanie we własnym zakresie i na swój koszt zaplecza socjalnego w lokalizacji uzgodnionej z Zamawiającym;

d) pokrywanie wszelkich opłat eksploatacyjnych niezbędnych do wykonania przedmiotu umowy, w szczególności opłat za zużytą wodę, energię elektryczną, wywóz śmieci;

e) posiadanie opłaconego ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej w zakresie prowadzonej działalności związanej z przedmiotem zamówienia, ważne co najmniej w okresie wykonania niniejszej umowy na kwotę minimum 5 000 000,00 zł.

f) powołanie kierownika budowy posiadającego uprawnienia budowlane w specjalności konstrukcyjno- budowlanej;

g) powołanie kierownika robót posiadającego uprawnienia budowlane w specjalności instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń cieplnych, wentylacyjnych, gazowych, wodnych i kanalizacyjnych w zakresie zamówienia;

h) powołanie kierownika robót posiadającego uprawnienia budowlane w specjalności instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń elektrycznych i elektroenergetycznych w zakresie zamówienia;

i) współpraca z inspektorami nadzoru we wszystkich sprawach związanych z realizacją przedmiotu umowy;

j) przekazanie po zakończeniu budowy (przed wystawieniem faktury końcowej) kompletnej dokumentacji, w tym kompletnej dokumentacji powykonawczej uwzględniającej wszystkie nanieśienia i zmiany do istniejących projektów, w formie pisemnej (3 egz.) i elektronicznej.

k) ubezpieczenie placu budowy i robót budowlano-montażowych od zdarzeń losowych oraz od odpowiedzialności cywilnej w stosunku do osób trzecich za szkody oraz od następstw nieszczęśliwych wypadków i zgłoszenie zakończenia wykonania robót budowlano-montażowych oraz gotowości do odbioru końcowego wpisem do Dziennika Budowy, sporządzenie dokumentacji, w tym sporządzenie rozliczenia końcowego wykonanych robót budowlano-montażowych i przekazanie jej nie później niż 14 dni po dniu odbioru końcowego;

l) wykonywanie robót w sposób najmniej uciążliwy dla okolicznych mieszkańców.

2. Wykonawca wykona przedmiot umowy z materiałów własnych i na własny koszt dostarczy je na teren budowy.

3. Podczas realizacji umowy Wykonawca zobowiązany jest do stosowania fabrycznie nowych materiałów dopuszczonych do stosowania w budownictwie, zgodnych z dokumentacją techniczną oraz posiadających odpowiednie atesty, certyfikaty i znaki bezpieczeństwa.

4. Na każde żądanie Zamawiającego, Wykonawca obowiązany jest okazać w stosunku do wskazanych materiałów dane potwierdzające spełnienie wymagań, o których mowa w ust. 3. W sytuacji gdy przeprowadzona przez Zamawiającego ekspertyza potwierdzi zastosowanie przez Wykonawcę wyrobów, materiałów lub urządzeń nieodpowiadającym wymogom określonym w Umowie – Wykonawca zobowiązany będzie na swój koszt wymienić wadliwe lub nieodpowiednie wyroby oraz ponieść koszt przeprowadzonej ekspertyzy.
5. Uzgodnienia dokonywane przez Wykonawcę z inspektorem nadzoru wymagają formy pisemnej, pod rygorem nieważności.
6. Sprawdzanie robót przez inspektora nadzoru nie ma wpływu na odpowiedzialność Wykonawcy z tytułu ujawnionych wad w późniejszym terminie.
7. Wykonawca zobowiązuje się wykonać przedmiot umowy przy pomocy osób posiadających odpowiednie uprawnienia, kwalifikacje, przeszkolonych w zakresie przepisów bhp i przeciwpożarowych oraz wyposażonych w odpowiedni sprzęt, narzędzia i odzież.
8. Wykonawca jest zobowiązany dostarczać Zamawiającemu lub innej osobie wskazanej przez Zamawiającego, wymagane przez Zamawiającego informacje dotyczące realizacji umowy, w tym także informacje dotyczące personelu Wykonawcy, podwykonawców, podmiotów uczestniczących w wykonaniu umowy, w tym podmiotów, na zasoby których Wykonawca powoływał się celem wykazania spełniania warunków udziału w postępowaniu
9. W okresie realizacji przedmiotu umowy Wykonawca zobowiązuje się do niezwłocznego umożliwienia wstępu na teren budowy pracownikom organów nadzoru budowlanego, projektantowi oraz pracownikom Zamawiającego.
10. Wszelkich informacji na temat realizacji przedmiotowego zadania udziela tylko Zamawiający lub upoważnione przez niego osoby.
11. Wykonawca nie może, bez pisemnej zgody Zamawiającego, przenieść praw i obowiązków wynikających z Umowy na podmiot trzeci.

#### **§4**

1. Wykonawca zobowiązany jest do zorganizowania zaplecza budowy, zapewnienia miejsca gromadzenia odpadów i ich usunięcia oraz wykonania niezbędnego zabezpieczenia prowadzonych prac, ze szczególnym uwzględnieniem bezpieczeństwa osób przebywających na terenie inwestycji. Wykonawca ponosi odpowiedzialność za wszelkie szkody majątkowe i osobowe spowodowane swym działaniem lub zaniechaniem na zasadach ogólnych.
2. Wykonawca winien utrzymywać teren robót w stanie uporządkowanym i przeznaczyć go wyłącznie na cel wykonywanych zadań wskazanych w umowie.
3. Wykonawca obowiązany jest realizować roboty budowlane stanowiące przedmiot umowy w sposób, jak najmniej uciążliwy dla użytkowników nieruchomości sąsiednich.
4. Po zakończeniu robót Wykonawca zobowiązuje się uporządkować miejsce realizacji robót i przekazać je Zamawiającemu w terminie odbioru robót.
5. Wykonawca ponosi odpowiedzialność wobec osób trzecich za szkody i inne zdarzenia powstałe w związku z wykonywaniem robót budowlanych będących przedmiotem Umowy, chyba że odpowiedzialnym za powstałe szkody jest Zamawiający lub osoba trzecia, za którą Zamawiający ponosi odpowiedzialność.

#### **§5**

##### **Obowiązki Zamawiającego**

Do obowiązków Zamawiającego należy w szczególności:

- 1) protokolarne przekazanie placu budowy w terminie 7 dni od podpisania niniejszej umowy;
- 2) zapewnienie na swój koszt nadzoru inwestorskiego;
- 3) sprawdzenie sposobu wykonania, ilości i jakości robót ulegających zakryciu lub zanikających w trybie niepowodującym wstrzymania lub opóźnienia realizacji robót;
- 4) odebranie przedmiotu umowy po sprawdzeniu jego należytego wykonania;
- 5) terminowa zapłata wynagrodzenia za wykonane i odebrane prace

## §6

1. Wykonawca zobowiązany jest wykonać przedmiot umowy w terminie do dnia ..... r.
2. Terminy realizacji poszczególnych etapów wskazane są w harmonogramie rzeczowo-finansowym.
3. Wykonawca rozpocznie roboty objęte niniejszą umową w ciągu 7 dni roboczych od dnia przekazania terenu budowy.

## §7

### **Odpowiedzialność za szkody**

1. Wykonawca ponosi odpowiedzialność za szkody i straty w robotach, materiałach i sprzęcie spowodowane przez niego przy wypełnianiu swoich zobowiązań umownych w trakcie realizacji robót budowlanych, oraz przy usuwaniu wad w okresie gwarancji i rękojmi.
2. Wykonawca jest w pełni odpowiedzialny za ochronę urządzeń usytuowanych na terenie budowy, takich jak: przewody, rurociągi, kable teletechniczne, itp. Wykonawca będzie odpowiadać za wszelkie, spowodowane przez jego działania, uszkodzenia wskazanych powyżej urządzeń.
3. Jeżeli na skutek działania lub zaniechania Wykonawcy lub innych podmiotów uczestniczących w realizacji przedmiotu umowy ze strony Wykonawcy dojdzie do awarii, wady lub innej szkody w infrastrukturze, o której mowa w ust. 2, Wykonawca zobowiązany jest do jej usunięcia lub naprawienia na własny kosztów wyznaczonym przez Zamawiającego terminie.
4. Jeżeli Wykonawca opóźnia się w realizacji powyższych postanowień Zamawiający zleci usunięcie awarii, wady lub innej szkody w infrastrukturze, o której mowa w ust. 2, na koszt i ryzyko Wykonawcy, na co Wykonawca wyraża zgodę.

## §8

### **Odbiór**

1. Wykonawca zgłosi na piśmie zakończenie wykonania robót oraz gotowość do odbioru robót.
2. Podstawą do zgłoszenia przez Wykonawcę gotowości odbioru robót jest faktyczne wykonanie robót, potwierdzone w dzienniku budowy wpisem dokonany przez inspektora nadzoru inwestorskiego.
3. Zamawiający dokonuje odbioru z udziałem uprawnionego przedstawiciela Wykonawcy oraz inspektora nadzoru inwestorskiego.
4. Z czynności odbioru sporządzany jest protokół podpisywany przez uprawnionych przedstawicieli stron.
5. W przypadku stwierdzenia przez Zamawiającego istnienia wad w przedmiocie umowy, Wykonawca zobowiązany jest do ich usunięcia. Istniejące wady oraz termin ich usunięcia określa protokół odbioru.
6. Koszty usuwania wad ponosi Wykonawca, a okres ich usuwania nie przedłuża umownego terminu zakończenia robót.
7. Jeżeli Wykonawca nie usunie ujawnionych wad w terminie wskazanym w protokole Zamawiający może zlecić ich usunięcie innej osobie na koszt Wykonawcy.
8. Po usunięciu wad Zamawiający sporządza protokół odbioru końcowego, który podpisują strony umowy.
9. Jeżeli w protokole odbioru nie stwierdzono wad w wykonaniu przedmiotu umowy protokół, o którym mowa w ust. 4, jest protokołem końcowym.
10. Data podpisania protokołu odbioru końcowego jest terminem wykonania umowy.
11. Wykonawca ma obowiązek informowania inspektora nadzoru o wykonaniu robót ulegających zakryciu wpisem do dziennika budowy. Inspektor nadzoru dokona ich odbioru w terminie trzech dni od zgłoszenia.
12. Strony przewidują odbiory częściowe po wykonaniu każdego z etapów umowy. Do odbiorów częściowych stosuje się odpowiednio ust. 1-11.

## §9

1. Do obowiązków Wykonawcy należy skompletowanie i przedstawienie Zamawiającemu dokumentów pozwalających na ocenę prawidłowego wykonania przedmiotu odbioru, a w szczególności przekazanie:

- 1) dziennika budowy,
- 2) zgłoszenia wykonania prac do ośrodka geodezyjno-kartograficznego,
- 3) dokumentacji powykonawczej,
- 4) kosztorysu powykonawczego,
- 5) dokumentów, protokołów technicznych i zaświadczeń z przeprowadzonych prób i sprawdzeń, instrukcji użytkowania i innych dokumentów wymaganych stosownymi przepisami,
- 6) gwarancji na użyte materiały,
- 7) dokumentacji technicznej z naniesionymi zmianami dokonywanymi w toku wykonania przedmiotu umowy, jeżeli miały miejsce,
- 8) oświadczeń Kierownika budowy (robót) o zgodności wykonania robót z dokumentacją projektową, obowiązującymi przepisami i normami,

2. Odbiór końcowy odbędzie się w terminie wyznaczonym przez Zamawiającego, nie później jednak niż 7 dni od dnia zgłoszenia robót do odbioru przez Wykonawcę;

3. Wraz z zawiadomieniem o gotowości do odbioru końcowego Wykonawca przekaże Zamawiającemu dokumenty, o których mowa w ust. 1 niniejszego paragrafu.

4. Inwentaryzację geodezyjną powykonawczą wprowadzoną do zasobu geodezyjno-kartograficznego Starostwa Powiatowego w Łowiczu (również w wersji elektronicznej) opisaną i skompletowaną w dwóch egzemplarzach należy dostarczyć Zamawiającemu w ciągu 30 dni od dnia podpisania protokołu odbioru końcowego robót.

5. Odbiór inwentaryzacji geodezyjnej –powykonawczej nastąpi w siedzibie Zamawiającego i zostanie potwierdzony protokołem zdawczo-odbiorczym podpisanym przez obie strony umowy.

6. Wady stwierdzone przy odbiorze dokumentacji zostaną usunięte przez Wykonawcę w terminie możliwym do realizacji ustalonym pisemnie z Zamawiającym.

## §10

### Wynagrodzenie

1. Strony ustalają, że wynagrodzenie ryczałtowe netto zgodnie z ofertą Wykonawcy za wykonanie przedmiotu umowy wynosi ..... zł plus podatek VAT co stanowi kwotę ..... zł brutto (słownie: ..... zł brutto).

2. Ustalone w ten sposób wynagrodzenie ma charakter stały i niezmienny niezależnie od rozmiarów prac, robót budowlanych i kosztów ponoszonych przez Wykonawcę podczas ich realizacji.

3. Wynagrodzenie może podlegać waloryzacji w trakcie realizacji umowy pod warunkiem akceptacji obu stron i sporządzeniu aneksu do niniejszej umowy.

4. W przypadku zamiany stawki podatku VAT-u w okresie realizowania prac zostanie on naliczony wg. obowiązujących stawek.

5. Wynagrodzenie określone w ust 1 płatne będzie w częściach po wykonaniu miesięcznego przerobu robót. W przypadku udzielenia Wykonawcy zaliczki na zakup materiałów zostanie ona zaliczona na poczet wynagrodzenia Wykonawcy w pierwszej kolejności.

6. Zamawiający zobowiązany jest dokonać zapłaty w terminie do 30 dni licząc od następnego dnia po otrzymaniu prawidłowo wystawionej faktury.

7. Podstawą do wystawienia i zapłaty faktury jest protokół odbioru (częściowy i końcowy) zatwierdzony bez zastrzeżeń przez nadzór inwestorski.

8. Datą zapłaty jest data obciążenia rachunku Zamawiającego. W przypadku zwłoki w płatności obowiązują odsetki ustawowe za opóźnienie.

9. Wierzytelności związane z realizacją niniejszej umowy nie mogą być przedmiotem obrotu pomiędzy podmiotami trzecimi.

10. Zamawiający będzie uprawniony do wstrzymania zapłaty wynagrodzenia do czasu udokumentowania przez Wykonawcę faktu zapłaty podwykonawcom wymagalnych wynagrodzeń w zakresie, w jakim Strony ponoszą wobec podwykonawców solidarną odpowiedzialność za zapłatę tych wynagrodzeń – do wysokości wynagrodzeń nie zapłaconych. Wykonawca jest zobowiązany do zwrotu Zamawiającemu wszelkich kwot, które Zamawiający zapłacił podwykonawcom wskutek skierowania do niego roszczeń podwykonawców niezaspokojonych przez Wykonawcę, opartych na przepisie art. 647<sup>1</sup>§ 5 Kodeksu cywilnego w terminie 7 dni od dnia wezwania do zapłaty, wraz z wszelkimi kosztami, jakie z tego tytułu poniósł Zamawiający z zastrzeżeniem ust. 11.

11. Wykonawca wyraża zgodę na potrącenie należności o których mowa w ust. 10 z wynagrodzenia należnego Wykonawcy lub z wniesionego zabezpieczenia.

12. W przypadku, gdy Umowa jest realizowana przez podmioty działające w Konsorcjum, członkowie upoważnią w formie pisemnej, pod rygorem nieważności, lidera Konsorcjum do wystawienia przez niego faktury oraz do przyjęcia przez niego należności przypadających wszystkim członkom Konsorcjum z tytułu częściowego lub całkowitego wykonania przedmiotu Umowy.

## **§11**

### **Podwykonawcy**

1. Wykonawca może powierzyć wykonywanie robót objętych przedmiotem umowy podwykonawcom w całości lub części.

2. Wykonawca ponosi odpowiedzialność za działania lub zaniechania podwykonawców działających na jego rzecz jak za własne działania lub zaniechania. Powierzenie podwykonawcy robót nie zwalnia Wykonawcy z odpowiedzialności za wykonanie jakichkolwiek obowiązków przewidzianych Umową lub przepisami prawa. W razie wykonywania przez podwykonawcę części robót w sposób sprzeczny z wymaganiami Zamawiającego określonymi w Umowie, na żądanie Zamawiającego, Wykonawca usunie wyraził zgodę na zawarcie umowy z podwykonawcą.

3. Wykonawca zobowiązuje się do zamieszczenia w umowie z Podwykonawcą robót budowlanych, następujących klauzul umownych:

1) zakres i okres odpowiedzialności podwykonawcy za wady wykonanych robót nie będzie krótszy od zakresu i okresu odpowiedzialności Wykonawcy z tytułu gwarancji jakości i rękojmi za wady określonego w Umowie,

2) podwykonawca nie może podzlecić wykonania robót dalszemu podwykonawcy bez odrębnej pisemnej zgody Zamawiającego i Wykonawcy,

3) zobowiązujących podwykonawcę do pisemnego informowania Zamawiającego o każdej zaległej płatności Wykonawcy wobec podwykonawcy w terminie 14 dni, licząc od dnia powstania zaległości,

4) zobowiązujących podwykonawcę do udzielania pisemnych wyjaśnień Zamawiającemu, na każde jego pisemne żądanie, dotyczących prawidłowości wypłacania przez Wykonawcę wynagrodzenia, oraz przedkładania w tym zakresie odpowiednich dokumentów,

5) zobowiązujących podwykonawcę do jednoczesnego doręczania Zamawiającemu kopii wszystkich dokumentów kierowanych do Wykonawcy, związanych z nieterminowym regulowaniem wynagrodzenia,

6) zobowiązujące podwykonawcę do zachowania trybu i warunków opisanych w niniejszym paragrafie przy zawieraniu umowy z dalszym podwykonawcą.

4. Zgłoszenie podwykonawcy oraz dalszego odbywa się zgodnie z treścią art. 647 (1) kodeksu cywilnego.

## §12

1. Zamawiający dokonuje bezpośredniej zapłaty wymagalnego wynagrodzenia przysługującego podwykonawcy lub dalszemu podwykonawcy, który zawarł zaakceptowaną przez Zamawiającego umowę o podwykonawstwo, której przedmiotem są roboty budowlane w przypadku uchylecia się od obowiązku zapłaty odpowiednio przez Wykonawcę, podwykonawcę lub dalszego podwykonawcę zamówienia na roboty budowlane.

2. Zamawiający ponosi odpowiedzialność za zapłatę podwykonawcy wynagrodzenia w wysokości ustalonej w umowie między podwykonawcą a Wykonawcą, chyba że ta wysokość przekracza wysokość wynagrodzenia należnego Wykonawcy za roboty budowlane, których szczegółowy przedmiot wynika z umowy, o której mowa w ust. 1. W takim przypadku odpowiedzialność Zamawiającego za zapłatę podwykonawcy wynagrodzenia jest ograniczona do wysokości wynagrodzenia należnego Wykonawcy za roboty budowlane, których szczegółowy przedmiot wynika odpowiednio ze zgłoszenia albo z umowy, o których mowa w § 11.

3. Konieczność wielokrotnego dokonywania bezpośredniej zapłaty podwykonawcy lub dalszemu podwykonawcy, lub konieczność dokonania bezpośrednich zapłat na sumę większą niż 10% wartości umowy może stanowić podstawę do odstąpienia od umowy przez Zamawiającego z winy Wykonawcy.

## §13

### Kary umowne

1. W razie niewykonania bądź nienależytego wykonania umowy Wykonawca zapłaci Zamawiającemu kary umowne:

a) w przypadku zwłoki Wykonawcy w wykonaniu całości robót – w wysokości 0,01% wynagrodzenia ryczałtowego netto o którym mowa w § 11 ust. 1 za każdy dzień zwłoki,

b) w przypadku zwłoki Wykonawcy w usunięciu wad stwierdzonych przy odbiorze częściowym, odbiorze końcowym, w okresie gwarancji lub rękojmi – w wysokości 0,01% wynagrodzenia ryczałtowego netto, o którym mowa w § 11 ust. 1 za każdy dzień zwłoki,

c) w przypadku odstąpienia od umowy przez Zamawiającego z winy Wykonawcy – Wykonawca zapłaci karę umowną w wysokości 10% wynagrodzenia ryczałtowego netto, o którym mowa w § 11 ust. 1 ;

d) z tytułu braku zapłaty lub nieterminowej zapłaty wynagrodzenia należnego zaakceptowanym przez Zamawiającego podwykonawcom lub dalszym podwykonawcom w wysokości 1 % należnego wynagrodzenia netto podwykonawcy.

2. W razie niewykonania bądź nienależytego wykonania umowy Zamawiający zapłaci Wykonawcy w przypadku odstąpienia od umowy z winy Zamawiającego – karę umowną w wysokości 1% wynagrodzenia netto, o którym mowa w § 10 ust. 1.

3. Każda ze stron uprawniona jest do dochodzenia od drugiej Strony odszkodowania przewyższającego karę umowną na zasadach ogólnych.

4. Łączna wysokość kar umownych nie może przekroczyć 30% wynagrodzenia umownego brutto.

5. Zamawiający zastrzega sobie prawo potrącania kar z wynagrodzenia lub z wniesionego zabezpieczenia, na co Wykonawca wyraża zgodę

6. Kary umowne płatne są w terminie wskazanym w nocie księgowej ustalającej ich wysokość, z zastrzeżeniem ust. 5.

7. Zapłata przez Wykonawcę kar umownych w przypadkach określonych w ust. 1 nie zwalnia Wykonawcy z obowiązku ukończenia realizacji przedmiotu umowy lub jakichkolwiek innych obowiązków i zobowiązań wynikających z umowy.

## §14

### Gwarancja

1. Wykonawca udziela Zamawiającemu gwarancji jakości na wykonane prace budowlane na

okres ..... miesięcy, licząc od daty odbioru końcowego.

2. Zamawiający zawiadomi Wykonawcę o wszelkich ujawnionych wadach w terminie 14 dni od dnia ich ujawnienia.

3. Wykonawca zobowiązuje się do usunięcia wady niezwłocznie, w terminie uzgodnionym przez Strony stosownie do okoliczności, nie dłuższym niż 14 dni od dnia zgłoszenia jeżeli technologia usuwania wady pozwala na zachowanie terminu.

4. Ustala się sześć terminów przeglądów gwarancyjnych inwestycji: I przegląd po 6 miesiącach od daty odbioru końcowego, II przegląd po 12 miesiącach od daty odbioru końcowego, III i następny przegląd każdego roku do czasu zakończenia gwarancji.

5. W razie wątpliwości Strony ustalają, że niniejsza Umowa stanowi dokument gwarancji w rozumieniu przepisów Kodeksu Cywilnego.

6. Czas trwania rękojmi i gwarancji, o których mowa powyżej, w przypadku urządzeń technicznych zamontowanych przez Wykonawcę w celu realizacji Umowy, zostaje dopasowany do gwarancji, jaką od producenta lub dostawcy wspomnianych urządzeń otrzymuje Wykonawca.

## **§15**

### **Odstąpienie od umowy**

1. Jeżeli Wykonawca będzie wykonywał przedmiot umowy wadliwie albo sprzecznie z umową Zamawiający może wezwać go do zmiany sposobu wykonywania umowy i wyznaczyć mu w tym celu odpowiedni termin. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego terminu Zamawiający, według swojego wyboru, może od umowy odstąpić, powierzyć poprawienie lub dalsze wykonanie przedmiotu umowy innemu podmiotowi na koszt Wykonawcy. W takim przypadku na wykonanie zastępcze nie jest wymagana zgoda sądu. Odstąpienie może nastąpić nie później niż w terminie 60 dni od powzięcia wiadomości o przyczynie odstąpienia.

2. Poza przypadkami wskazanymi w umowie Zamawiającemu przysługuje prawo odstąpienia od umowy, w ciągu 60 dni od powzięcia wiadomości o okolicznościach uzasadniających odstąpienie od umowy, gdy:

1) Wykonawca nie rozpoczął realizacji przedmiotu umowy bez uzasadnionych przyczyn w terminie 14 dni od dnia podpisania umowy oraz mimo pisemnego wezwania i wyznaczenia dodatkowego terminu nie przystąpił do wykonania umowy,

2) Wykonawca przerwał z przyczyn leżących po stronie Wykonawcy realizację przedmiotu umowy i przerwa ta trwa dłużej niż 14 dni,

3) Wykonawca będzie wykonywał roboty bez nadzoru osób posiadających wymagane uprawnienia, w szczególności bez nadzoru kierownika budowy, a Zamawiający stwierdzi co najmniej trzykrotną nieobecność kierownika budowy na placu budowy, chyba, że Wykonawca udowodni, że kierownik budowy, z przyczyn od niego niezależnych nie mógł wykonywać swoich obowiązków. W przypadku braku możliwości pełnienia obowiązków kierownika budowy, Wykonawca zobowiązany jest do zorganizowania zastępstwa przez osobę posiadającą uprawnienia do kierowania robotami w wymaganej dla prowadzonych robót specjalności.

3. Oświadczenie o odstąpieniu wymaga zachowania formy pisemnej pod rygorem nieważności.

## **§16**

1. W wypadku odstąpienia od umowy strony obciążają następujące obowiązki szczegółowe:

a) w terminie 7 dni od daty odstąpienia od umowy Wykonawca, przy udziale Zamawiającego, sporządza protokół inwentaryzacji robót w toku wg stanu na dzień odstąpienia,

b) Wykonawca zabezpieczy przerwane prace w zakresie obustronnie uzgodnionym na koszt tej strony, która odstąpiła od umowy,

c) Wykonawca zgłosi do dokonania przez Zamawiającego odbiór prac przerwanych oraz prac zabezpieczających.



2. Zamawiający w razie odstąpienia od umowy z przyczyn, za które Wykonawca nie odpowiada, obowiązany jest do zapłaty wynagrodzenia za roboty, które zostały wykonane do dnia odstąpienia,

3. W przypadku odstąpienia od umowy z powodów zależnych od Wykonawcy, Zamawiający zastrzega sobie prawo zaliczenia wynagrodzenia z tytułu wykonanych prac na poczet zastrzeżonych w umowie kar pieniężnych.

## **§17**

### **Ubezpieczenie**

1. Wykonawca zobowiązany jest zawrzeć i utrzymywać na swój własny koszt umowę ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej za szkody wyrządzone w związku z realizacją przedmiotu umowy, uwzględniającą poniższe warunki:

a) ubezpieczone będą szkody rzeczowe i osobowe wyrządzone osobom trzecim oraz następstwa tych szkód będące następstwem wypadków, które miały miejsce w okresie realizacji przedmiotu umowy, a roszczenia z tytułu szkód będących następstwem tych wypadków będą mogły być zgłoszone przed upływem terminu przedawnienia;

b) suma gwarancyjna w ubezpieczeniu OC nie będzie niższa niż 5 000 000,00 PLN na jeden i wszystkie wypadki.

2. Wykonawca najpóźniej w dniu przejęcia terenu budowy obowiązany jest przedłożyć Zamawiającemu potwierdzoną za zgodność z oryginałem kopię umowy ubezpieczenia lub polisy. Wykonawca dostarczy dowody opłaty składki/składek za wskazane polisy lub inne dowody ubezpieczenia i będzie zobowiązany do dostarczenia potwierdzeń każdej kolejnej opłaty raty składki w terminie 3 dni od wymaganego terminu dokonania zapłaty bez osobnego wezwania przez Zamawiającego. W rozumieniu niniejszego paragrafu „osobą trzecią” jest także Zamawiający.

3. W przypadku uchybienia obowiązkowi wskazanemu w ust. 2 Zamawiający ma prawo wstrzymać się z przekazaniem terenu budowy do czasu przedłożenia dokumentów, co nie powoduje wstrzymania biegu terminów umownych w zakresie wykonania Umowy przez Wykonawcę.

## **§18**

### **Współdziałanie Stron**

1. Zamawiający zapewnia nadzór inwestorski.

2. Wykonawca ustanawia kierownika budowy w branży konstrukcyjno-budowlanej w osobie: .....

3. Wykonawca ustanawia kierownika robót w branży sanitarnej w osobie: .....

4. Wykonawca ustanawia kierownika robót w branży elektroenergetycznej w osobie: .....

5. Zamawiający ma prawo żądać zmiany kierownictwa budowy, pracowników, o ile będzie to związane z potrzebą zabezpieczenia prawidłowej realizacji umowy. Wykonawca jest zobowiązany do niezwłocznej realizacji tych żądań.

6. Inspektor nadzoru inwestorskiego wypełnia swoje obowiązki wydając polecenia, decyzje, zgody i akceptacje, które są obowiązujące dla Wykonawcy. Wykonawca ma prawo zgłosić Zamawiającemu na piśmie w terminie 3 dni roboczych zastrzeżenia do decyzji i poleceń inspektora nadzoru inwestorskiego. Zastrzeżenia wraz ze stanowiskiem inspektora do zastrzeżeń, będą podlegały rozstrzygnięciu przez Zamawiającego.

7. Zamawiający zastrzega sobie prawo do zmiany osoby pełniącej funkcję inspektora nadzoru inwestorskiego.

8. Zmiana osoby o której mowa w ust. 1-4 oraz inspektora nadzoru inwestorskiego wymaga poinformowania na piśmie drugiej strony z co najmniej trzydniowym wyprzedzeniem i nie stanowi zmiany umowy.

## §19

1. Do wzajemnego współdziałania przy wykonywaniu przedmiotu umowy strony wyznaczają:
  - 1) ..... - reprezentujący Wykonawcę,
  - 2) ..... - reprezentujący Zamawiającego.
2. Osoby wskazane w ust. 1 uprawnione są także do podpisania protokołów odbioru częściowych oraz protokołu odbioru końcowego.
3. Zmiana osób wskazanych powyżej wymaga poinformowania na piśmie drugiej strony z co najmniej trzydniowym wyprzedzeniem i nie wymaga sporządzenia aneksu do umowy.

## §20

### Zabezpieczenie

1. Wykonawca wniesie zabezpieczenie należytego wykonania umowy w wysokości 7% wartości przedmiotu umowy brutto co stanowi kwotę: ..... zł brutto Zamawiający jest upoważniony do potrącenia 7% wynagrodzenia brutto z każdej faktury wystawionej przez Wykonawcę tytułem zabezpieczenia należytego wykonania umowy.
2. Zmiana formy zabezpieczenia jest dokonywana za zgodą Zamawiającego z zachowaniem ciągłości zabezpieczenia i bez zmniejszenia jego wysokości.
3. Zamawiający zwraca 30 % zabezpieczenia w terminie 30 dni od dnia podpisania protokołu odbioru końcowego.
4. Zamawiający pozostawi na zabezpieczenie roszczeń z tytułu gwarancji kwotę w wysokości 70% zabezpieczenia.
5. Kwota, o której mowa w pkt 4, jest zwracana nie później niż w 15 dniu po upływie okresu gwarancji.
6. Zamawiający uprawniony jest do wstrzymania się ze zwrotem zabezpieczenia do czasu potwierdzenia usunięcia wad stwierdzonych przy odbiorze końcowym lub protokole odbioru pogwarancyjnego.

## §21

### Postanowienia końcowe

1. Umowę sporządzono w 3 jednobrzmiących egzemplarzach: 1 egzemplarz dla Wykonawcy, 2 egzemplarze dla Zamawiającego.
3. Ewentualne spory powstałe na tle realizacji umowy strony poddają rozstrzygnięciu sądu właściwego miejscowo dla siedziby Zamawiającego.
4. W sprawach nieuregulowanych postanowieniami niniejszej umowy, mają zastosowanie przepisy ustawy Kodeks Cywilny.
5. Wszelkie zmiany umowy wymagają zachowania formy pisemnej pod rygorem nieważności.
6. Załącznikami do niniejszej umowy są:
  - SWZ
  - oferta Wykonawcy
  - kosztorys ofertowy szczegółowy

**ZAMAWIAJĄCY**

**WYKONAWCA**