

**UMOWA Nr NTI/R-3/2023**  
**Remont tarasu budynku Lubelska 79 w Lubartowie**

Zawarta w dniu ..... r. w Lubartowie pomiędzy stronami:

**Spółdzielnię Mieszkaniową w Lubartowie** ul. Cicha 6, 21-100 Lubartów NIP 714-020-00-33 zarejestrowaną w Krajowym Rejestrze Sądowym pod nr KRS 0000132462 zwaną dalej w tekście **Zamawiającym** reprezentowaną przez:

1. Prezesa Zarządu Spółdzielni – Jacka Tomasiaka
  2. Z-ce Prezesa ds. techniczno – administracyjnych – Tomasza Grzeszczaka
- a

..... NIP....., REGON ..... zwanym w dalszej części umowy **Wykonawcą** reprezentowanym przez:

1. ....

*Umowa niniejsza została zawarta po przeprowadzeniu postępowania o udzielenie zamówienia w trybie przetargu nieograniczonego, zgodnie z Regulaminem zlecenia usług i dostaw obcym wykonawcom w Spółdzielni Mieszkaniowej w Lubartowie, w wyniku którego oferta Wykonawcy została wybrana jako najkorzystniejsza.*

**§ 1**

1. Zamawiający zamawia, a Wykonawca przyjmuje do wykonania **remontu tarasu budynku Lubelska 79 w Lubartowie** (przedmiot zamówienia /przedmiot umowy) w zakresie, na warunkach i w sposób określony w stanowiących integralną część niniejszej Umowy: Specyfikacji Istotnych Warunków Zamówienia (SIWZ) w szczególności jej punkcie III, a także wynikający z dalszych postanowień niniejszej Umowy.
2. Wykonawca zobowiązuje się do oddania przedmiotu zamówienia, wykonanego zgodnie z Umową, zasadami wiedzy technicznej oraz obowiązującymi w tym zakresie przepisami.

**§ 2**

1. Wynagrodzenie Wykonawcy za wykonanie przedmiotu umowy, o którym mowa w § 1, ustala się jako wynagrodzenie ryczałtowe w wysokości:  
netto złotych .....(słownie: .....złotych 00/100 ),  
**brutto złotych** ..... (słownie: ..... złotych 00/00),  
w tym VAT złotych ..... (słownie: .....złotych 00/100), zgodnie z „**FORMULARZEM OFERTOWYM**” Wykonawcy stanowiącym załącznik do Umowy.
2. Wynagrodzenie za wykonanie prac stanowi wynagrodzenie ryczałtowe w rozumieniu art. 632 Kodeksu cywilnego co oznacza, że Wykonawca nie może żądać podwyższenia wynagrodzenia, chociażby w czasie zawarcia umowy nie można było przewidzieć rozmiaru lub kosztów prac.
3. Wykonawca oświadcza, że uwzględnił w ofercie wszelkie dane udostępnione przez Zamawiającego oraz wszelkie warunki lokalne, niezbędne do wykonania umowy. Nieuwzględnienie przez Wykonawcę w szczególności robót, które można było i należało przewidzieć, obciąża wyłącznie Wykonawcę, któremu w takiej sytuacji, z tytułu ewentualnego zwiększenia ilości robót, nie przysługują w stosunku do Zamawiającego roszczenia o zwiększenie wysokości wynagrodzenia zgodnie z postanowieniami ust. 1 i 2.

4. Wynagrodzenie za przedmiot umowy, jako wynagrodzenie ryczałtowe, pozostaje niezmiennie przez cały okres realizacji przedmiotu umowy i obejmuje wszystkie koszty związane z jego wykonaniem i odbiorem, a w szczególności:

- a) roboty określone SIWZ oraz przepisami obowiązującymi w tym zakresie (m.in. robociznę wraz z towarzyszącymi kosztami, wartość materiałów wraz z kosztami zakupu, magazynowania, ewentualnych ubytków, wartość pracy maszyn i sprzętu wraz z towarzyszącymi kosztami, koszty pośrednie, zysk kalkulacyjny i ryzyko),
- b) roboty nie objęte SIWZ, a konieczne do wykonania przedmiotu umowy z uwagi na zastosowane technologie, normy i przepisy techniczne,
- c) koszty robót przygotowawczych (m.in. zagospodarowania placu budowy i utrzymania zaplecza budowy),
- d) koszty transportu na teren i z terenu budowy,
- e) ewentualne koszty związane z obsługą geodezyjną i inwentaryzacją powykonawczą,
- f) koszty wszystkich niezbędnych pomiarów i badań,
- g) koszty związane z zajęciem chodnika, pasa drogowego i innych terenów na cele budowy, koszty tymczasowej organizacji ruchu w czasie realizacji robót oraz koszty zabezpieczeń niezbędne do realizacji zadania (m.in. koszty ogrodzenia terenu robót, znaki ostrzegawcze, wynikające z warunków prowadzenia robót oraz ich obsługa w czasie trwania robót, ogłoszenia o utrudnieniach w czasie prowadzonych robót),
- h) koszty związane z bieżącym utrzymaniem w czystości dróg dojazdowych i chodników,
- i) koszty zatrudnienia personelu kierowniczego, w tym kierownika budowy i kierowników robót,
- j) koszty uporządkowania terenu budowy po wykonaniu robót, a także koszty utylizacji zużytych materiałów,
- k) koszty ubezpieczenia i zabezpieczeń majątkowych budowy,
- l) koszty zużycia energii elektrycznej i wody,
- m) podatki i opłaty poniesione zgodnie z obowiązującymi przepisami,
- n) wszystkie inne, nie wymienione wyżej koszty budowy, które mogą wystąpić w związku z wykonywaniem robót budowlanych zgodnie z warunkami Umowy, przepisami technicznymi i prawnymi oraz sztuką budowlaną.

5. Rozliczenie za wykonane roboty odbędzie się po odbiorze końcowym przedmiotu umowy (rozliczenie końcowe) i nastąpi fakturą końcową wystawioną przez Wykonawcę, po zakończeniu komisyjnego odbioru robót.

6. Termin płatności faktury, o której mowa w ust. 5 wynosi **30 dni** od daty jej doręczenia Zamawiającemu, pod warunkiem załączenia przez Wykonawcę do prawidłowo wystawionej faktury dokumentów rozliczeniowych i kopii protokołów dokonanych odbiorów. Płatność dokonana będzie w formie przelewu na konto Wykonawcy wskazane w fakturze.

7. Jeżeli w toku czynności odbioru zostaną stwierdzone wady nadające się do usunięcia i nie powodujące niezgodności z projektem i z zasadami wiedzy technicznej Zamawiający dokona odbioru, z tym że termin płatności faktury określony w ust. 6 zaczyna biec dopiero od daty protokolarnego stwierdzenia usunięcia tych wad.

8. Wykonawca zobowiązuje się do złożenia Zamawiającemu, wraz z fakturą, pisemnego potwierdzenia Podwykonawcy, który zrealizował roboty objęte fakturą, iż otrzymał zapłatę za wykonane roboty. Potwierdzenie musi zawierać zestawienie kwot i zakres robót, które były objęte fakturą. W przypadku niedostarczenia przez Wykonawcę powyższego potwierdzenia Zamawiający do czasu otrzymania tego potwierdzenia zatrzyma z faktury wystawionej zgodnie z ust. 5 - 6 kwotę w wysokości równej należności wskazanej przez Podwykonawcę za zrealizowane przez niego roboty, podwyższoną o 10% wartości brutto.

9. Za datę zapłaty przyjmuje się datę obciążenia rachunku bankowego Zamawiającego.

10. Wykonawca zobowiązuje się umieścić na fakturze symbol i numer niniejszej Umowy.

11. Zamawiający dopuszcza w trakcie realizacji Umowy możliwość rozliczeń częściowych z Wykonawcą za zrealizowane prace składające się na przedmiot umowy. Podstawę ewentualnych rozliczeń częściowych będą stanowiły odbiory częściowe wykonanych i ukończonych etapów robót wynikających z harmonogramu prac, o którym mowa w § 4 ust. 2 Umowy (stanowiącego załącznik do Umowy). Łączna wartość wynagrodzenia wypłaconego Wykonawcy w ramach ewentualnych rozliczeń częściowych nie może przekroczyć 70% wynagrodzenia określonego w ust. 1. Do rozliczeń częściowych jeżeli nic innego nie wynika z postanowień niniejszego ustępu stosuje się odpowiednio zasady odbioru i rozliczeń dotyczące odbioru i rozliczenia końcowego, w szczególności wynikające z ust. 5-10 i § 9 z zastrzeżeniem, iż przedmiotem umowy jest całość robót określonych w § 1 i Zamawiający, nie jest zobowiązany do przyjmowania wykonanych robót częściowo, tj. wyznaczania i dokonywania odbiorów częściowych, ani częściowych rozliczeń robót zrealizowanych przez Wykonawcę, nawet w przypadku dokonania odbioru częściowego takich robót, ponadto zgodnie z § 9 ust. 11 Wykonawca ponosi wyłączną odpowiedzialność za inwestycję oraz inne urządzenia i zdarzenia na terenie budowy do czasu zakończenia wszystkich czynności związanych z odbiorem końcowym przedmiotu umowy. Dokonanie rozliczeń częściowych nie ma również wpływu na inne zobowiązania i uprawnienia stron powiązane z dokonaniem przez Zamawiającego odbioru końcowego robót, w szczególności pozostaje bez wpływu na zasady odpowiedzialności Wykonawcy z tytułu udzielonej gwarancji i rękojmi za wady przedmiotu umowy.

### § 3

Przedmiot zamówienia obejmuje również utylizację przez Wykonawcę (na jego koszt) wszystkich zużytych materiałów w szczególności również materiałów pochodzących z ewentualnego demontażu, jeżeli taki demontaż będzie niezbędny do realizacji przedmiotu umowy – zobowiązanie niniejsze obejmuje zagospodarowanie/utylizację we własnym zakresie i na własny rachunek przez Wykonawcę.

### § 4

1. Nieprzekraczalny termin wykonania przedmiotu zamówienia – do dnia **15.09.2023 r.**

2. Przedmiot umowy będzie realizowany przez Wykonawcę zgodnie z uzgodnionym z Zamawiającym szczegółowym **harmonogramem rzeczowo-finansowym robót (harmonogramem prac)** opracowanym przez Wykonawcę i stanowiącym **załącznik** do niniejszej Umowy.

3. Za termin zakończenia robót uważa się datę zgłoszenia przez Wykonawcę gotowości do odbioru końcowego pod warunkiem dokonania bezusterkowego odbioru przez Zamawiającego całego zakresu przedmiotu zamówienia.

### § 5

Do obowiązków Wykonawcy należy w szczególności:

- a) wykonanie przedmiotu umowy zgodnie z prawem budowlanym, obowiązującymi przepisami bhp, sanepid, p.poż., zasadami wiedzy technicznej, wskazówkami i zaleceniami inspektorów nadzoru,
- b) wykonanie przedmiotu umowy z własnych wyrobów/materiałów, które w szczególności nadają się do stosowania przy wykonywaniu robót budowlanych w rozumieniu ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o wyrobach budowlanych (Dz. U. Nr 92, poz. 881, z późn. zm.), innych przepisów obowiązujących w tym zakresie, oraz odpowiadających jakościowo wymaganiom określonym przepisami prawa i właściwymi normami. Zastosowane materiały i zamontowane urządzenia powinny być nowe, w I gatunku (najwyższej jakości) i o udokumentowanym pochodzeniu, Wykonawca jest zobowiązany w przypadku kiedy jest to wymagane przepisami prawa okazać i przekazać Zamawiającemu dla materiałów podlegających wbudowaniu:

odpowiedni certyfikat wykazujący, że zapewniono zgodność z kryteriami technicznymi określonymi na podstawie Polskich Norm, aprobat technicznych oraz właściwych przepisów i dokumentów technicznych, deklaracje zgodności lub certyfikat zgodności zgodnie z aprobatą techniczną, w przypadku wyrobów, dla których nie ustanowiono Polskiej Normy. Materiały podlegające wbudowaniu lub zamontowaniu winny być zgłaszane Zamawiającemu przed terminem wbudowania wraz z kompletem wymaganych dokumentów i gwarancją producenta. W przypadku zastosowania przez Wykonawcę równoważnych materiałów i technologii w stosunku do zaproponowanych przez Zamawiającego winny one zachować te same lub lepsze standardy techniczne, technologiczne i jakościowe z zastrzeżeniem, iż nie dopuszcza się stosowania materiałów z różnych systemów i tym samym przemieszania rozwiązań poszczególnych technologii,

c) w przypadku gdy będzie to konieczne, uzyskania w imieniu i dla Zamawiającego wszelkich niezbędnych decyzji, warunków i innych dokumentów oraz sporządzania raportów wymaganych do należytego wykonania przedmiotu umowy i przekazania ich Zamawiającemu z wniesieniem wymaganych opłat, w przypadku konieczności posiadania przez Wykonawcę pełnomocnictwa od Zamawiającego, Zamawiający każdorazowo udzielać będzie Wykonawcy umocowania do wykonania określonej czynności w zakresie wynikającym z przedstawionego Zamawiającemu przez Wykonawcę wniosku o udzielenie pełnomocnictwa nie szerszym niż opisany w niniejszym punkcie Umowy,

d) przekazanie do wglądu inspektorowi nadzoru w czasie trwania robót, a następnie dostarczenie Zamawiającemu, przed odbiorem końcowym przedmiotu umowy, kompletnej dokumentacji potwierdzającej dopuszczenie do obrotu i powszechnego lub jednostkowego stosowania materiałów zastosowanych przez Wykonawcę,

e) na dzień podpisania umowy, dostarczenie oświadczenia (wraz z niezbędnymi dokumentami) o podjęciu obowiązków kierownika robót przez osobę wymienioną w § 8 niniejszej Umowy,

f) opisana w § 3 niniejszej Umowy utylizacja zużytych materiałów, ,

g) wygrodzenie i zabezpieczenie terenu prowadzonych prac, w tym znajdującego się tam mienia,

h) oznaczenie terenu budowy lub innych miejsc, które mogą być wymienione jako stanowiące część terenu budowy,

i) wykonanie własnym staraniem zasilenia terenu budowy w energię elektryczną i wodę, na warunkach uzgodnionych z Zamawiającym, w przypadku poboru wody i energii elektrycznej z budynku wskazanego przez Zamawiającego, ustali wysokość zryczałtowanej odpłatności za energię elektryczną oraz odpłatność za wodę wg obowiązujących stawek, naliczaną według zużycia wynikającego ze wskazań zamontowanych w tym celu podliczników, płatną na podstawie comiesięcznych faktur wystawianych przez Zamawiającego, w terminie i na rachunek wskazany w tych fakturach,

j) budowa dróg tymczasowych na terenie budowy, jeśli takie będą wymagane,

k) podjęcie czynności związanych z zajęciem chodnika, pasa drogowego i innych terenów na cele budowy oraz tymczasową organizacją ruchu w czasie budowy, jeśli takie będą wymagane,

l) opracowanie planu bezpieczeństwa i ochrony zdrowia na terenie budowy,

m) w czasie realizacji robót:

- zapewnienie ciągłego kierownictwa wszystkich prowadzonych na obiekcie robót (budowy) przez osobę wymienioną w § 8 niniejszej Umowy,
- pełnienie nadzoru nad swoimi pracownikami w trakcie realizacji robót objętych Umową oraz koordynacja robót realizowanych przez Podwykonawców,
- wyposażenie swoich pracowników w odzież roboczą i ochronną z widoczną nazwą firmy,
- zabezpieczenie pomieszczenia socjalnego dla pracowników (istnieje możliwość wynajęcia, na podstawie odrębnej umowy, pralni lub suszarni w budynku, na czas prowadzenia robót),

- zorganizowanie zaplecza magazynowego na placu budowy,
  - umożliwienie przeprowadzenia odbioru robót,
  - utrzymanie miejsc objętych pracami w stanie wolnym od przeszkód komunikacyjnych i zbędnych urządzeń pomocniczych oraz usuwanie wszelkich zbędnych materiałów, odpadów i śmieci,
  - codzienne utrzymanie porządku na miejscu objętym pracami, zapewnienie prawidłowej organizacji robót,
  - w przypadku groźby katastrofy budowlanej lub zniszczeń natychmiastowe wykonanie robót zabezpieczających i niezwłoczne powiadomienie Zamawiającego,
  - przeprowadzenia na własny koszt wszelkich prób, badań i pomiarów,
  - przeprowadzanie obmiaru robót wykonywanych dla celów odbiorowych i rozliczeniowych;
  - sporządzanie dokumentacji powykonawczej,
  - bieżące prowadzenie dziennika budowy oraz ksiąg obmiaru,
  - ewentualna obsługa geodezyjna i geotechniczna budowy,
- n) umożliwienie wstępu na miejsce objęte pracami pracownikom nadzoru budowlanego, do których należy wykonywanie zadań określonych w ustawie Prawo budowlane oraz udostępnienie im danych i informacji wymaganych tą ustawą, a także zapewnienie Zamawiającemu, wszystkim osobom upoważnionym przez niego, jak też innym uczestnikom procesu budowlanego, dostępu do terenu budowy i do każdego miejsca, gdzie roboty w związku z Umową będą wykonywane,
- o) realizowania przedmiotu umowy w sposób nie kolidujący z użytkowaniem pozostałej części nieruchomości i nieruchomości sąsiednich,
- p) po zakończeniu robót – uporządkowanie terenu budowy i przekazanie go Zamawiającemu do odbioru w terminie ustalonym na odbiór końcowy robót,
- r) zawiadamianie Zamawiającego i inspektora nadzoru o terminie zakończenia robót ulegających zakryciu wraz z odpowiednim wpisem wniesionym do dziennika budowy przed planowanym terminem odbioru tych robót, tak by ich odbiór mógł się odbyć w ciągu **3 dni** od daty zgłoszenia, przy czym Wykonawca zobowiązany jest organizować pracę w sposób zapewniający realizację pozostałego zakresu przedmiotu zamówienia bez przestojów i opóźnień,
- s) przeszkolenie wytypowanych przez Zamawiającego pracowników Zamawiającego w zakresie obsługi zainstalowanych urządzeń, jeżeli takie urządzenia zostaną zainstalowane,
- t) niezależnie od ubezpieczenia OC, które Wykonawca zobowiązany jest posiadać przez cały okres realizacji zamówienia w pełnym zakresie wykonywanej działalności związanej z realizacją przedmiotu umowy, zaleca się dodatkowe, poza ubezpieczeniem OC, ubezpieczenie przez Wykonawcę w całości przedmiotu niniejszej Umowy (bez franszyzy redukcyjnej lub z franszyzą redukcyjną nie wyższą niż 10%) z tytułu szkód, które mogą zaistnieć w związku z określonymi zdarzeniami losowymi, od dnia zawarcia Umowy do czasu zakończenia końcowego odbioru, ubezpieczeniu podlegają w szczególności roboty, urządzenia oraz wszelkie mienie ruchome związane bezpośrednio z wykonywaniem robót – od kradzieży, ognia i innych zdarzeń losowych oraz od następstw nieszczęśliwych wypadków dotyczących pracowników i osób trzecich, a powstałych w związku z prowadzonymi robotami, **kopia polisy ubezpieczeniowej** zostanie załączona do niniejszej Umowy jako jej załącznik. Jeśli polisa lub inny dokument ubezpieczeniowy obejmuje okres krótszy niż okres realizacji niniejszej Umowy, Wykonawca złoży oświadczenie o przedłużeniu polisy lub innego dokumentu ubezpieczeniowego na cały okres realizacji niniejszego zamówienia i będzie przedłużał ubezpieczenie w sposób ciągły, zgodnie z niniejszą Umową – niniejsze postanowienie dotyczy w pełni również ubezpieczenia OC, które stanowiło warunek udziału w postępowaniu o udzielenie zamówienia. Kopia polisy powinna być doręczona Zamawiającemu w terminie do 7 dni od daty podpisania Umowy w celu jej załączenia do Umowy oraz potwierdzenia faktu zawarcia przez Wykonawcę ubezpieczenia, brak dodatkowego ubezpieczenia, o którym mowa w niniejszym punkcie w całości obciąża Wykonawcę, którego

odpowiedzialność wobec Zamawiającego, w tym także z tytułu regresu jaki Zamawiający będzie miał do Wykonawcy jeżeli takie okoliczności wystąpią w stosunkach stron, nie podlega żadnym ograniczeniom nie wynikającym wprost z bezwzględnie obowiązujących przepisów prawa albo wyraźnych postanowień niniejszej Umowy,

u) przestrzeganie przepisów bhp i p.poż. oraz ponoszenie pełnej odpowiedzialności za wszystkie następstwa wynikające z nieprzestrzegania tych przepisów,

w) naprawienie i doprowadzenie do stanu poprzedniego, w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia już wykonanych robót, elementów istniejących, ich części bądź urządzeń - na koszt Wykonawcy,

x) niezwłoczne ustawienie tablicy informacyjnej (najpóźniej w terminie **5 dni** od przekazania terenu budowy),

y) Wykonawca zobowiązuje się do umieszczenia na placu budowy przenośnej toalety typu: Toi Toi,

## § 6

Do obowiązków Zamawiającego należy:

a) wprowadzenie Wykonawcy na teren budowy,

b) doręczenie Wykonawcy dziennika budowy, o ile dla danych robót wymagane jest prowadzenie dziennika budowy lub Zamawiający wymaga prowadzenia takiego dziennika, najpóźniej w dniu wprowadzenia Wykonawcy na teren budowy,

c) zapewnienie sprawowania nadzoru inwestorskiego,

d) dokonanie odbioru końcowego robót wykonanych zgodnie z warunkami zawartymi w niniejszej Umowie, w tym § 1 ust. 2, przy czym szczegółowy tryb przeprowadzenia odbioru końcowego opisany został w § 9 niniejszej Umowy.

## § 7

1. Strony uzgodniły, że przedmiot umowy zostanie wykonany przez:

Wykonawcę osobiście w pełnym zakresie za wyjątkiem prac powierzonych do wykonania Podwykonawcom, które Wykonawca wskazał w ofercie, przy czym niniejsza Umowa **nie określa** przedmiotu robót budowlanych wykonywanych przez oznaczonego Podwykonawcę.

2. W przypadku prac wykonywanych przez Podwykonawców, będących podwykonawcami robót budowlanych w rozumieniu art. 647[1] Kodeksu cywilnego:

a) Zamawiający odpowiada solidarnie z Wykonawcą za zapłatę wynagrodzenia należnego Podwykonawcy z tytułu wykonanych przez niego robót budowlanych, których szczegółowy przedmiot został **zgłoszony** Zamawiającemu przez Wykonawcę lub Podwykonawcę **przed przystąpieniem do wykonywania tych robót**, chyba że w ciągu **trzydziestu (30) dni** od dnia doręczenia Zamawiającemu zgłoszenia **Zamawiający złożył Podwykonawcy i Wykonawcy sprzeciw** wobec wykonywania tych robót przez Podwykonawcę,

b) **zgłoszenie oraz sprzeciw**, o których mowa w lit. a) powyżej, **wymagają zachowania formy pisemnej pod rygorem nieważności**,

c) 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 ze zgłoszenia. W takim przypadku odpowiedzialność Zamawiającego za zapłatę Podwykonawcy wynagrodzenia jest ograniczona do wysokości wynagrodzenia należnego Wykonawcy** za roboty budowlane, których szczegółowy przedmiot wynika ze zgłoszenia,

d) Wykonawca, niezależnie od warunków umowy z Podwykonawcą odpowiada wobec Zamawiającego za działanie lub zaniechanie Podwykonawców, **tak jak za własne działanie lub zaniechanie**,

- e) Zamawiający jest zobowiązany do zapłaty wynagrodzenia należnego Wykonawcy za roboty wykonane przez Podwykonawcę po przedstawieniu przez Wykonawcę dowodu zapłaty wynagrodzenia Podwykonawcy, w postaci potwierdzenia, o którym mowa w § 2 ust. 8,
- f) w przypadku nieprzedstawienia dowodu zapłaty wynagrodzenia Podwykonawcy (potwierdzenia) Zamawiający może zapłacić należne wynagrodzenie bezpośrednio Podwykonawcy, przy czym zapłata wynagrodzenia Podwykonawcy w takiej sytuacji **jest równoznaczna z zapłatą wynagrodzenia Wykonawcy i powoduje wygaśnięcie roszczenia o zapłatę części wynagrodzenia należnego Wykonawcy za roboty wykonane przez Podwykonawcę, do wysokości zapłaconego Podwykonawcy wynagrodzenia.**
- g) Wynagrodzenie za całość robót zleconych Podwykonawcom i robót zrealizowanych samodzielnie przez Wykonawcę nie może być wyższe od wynagrodzenia Wykonawcy określonego w § 2 ust. 1 niniejszej umowy,
- h) w przypadku zawarcia umów z Podwykonawcami Wykonawca zobowiązuje się do uwzględnienia w nich wymogów niniejszej Umowy i załączenia kopii niniejszej Umowy do zawartych z Podwykonawcami umów, Wykonawca w szczególności w umowach z Podwykonawcami określi wynagrodzenie należne Podwykonawcom za roboty budowlane, w taki sposób żeby nie przekraczało ono wynagrodzenia Wykonawcy przewidzianego w Umowie za wykonanie tych robót,
- i) postanowienia niniejszego punktu stosuje się odpowiednio do odpowiedzialności Zamawiającego za zapłatę wynagrodzenia dalszym Podwykonawcom oraz zasad zawierania umów dotyczących dalszych Podwykonawców.

3. W przypadku, którego dotyczą postanowienia ust. 2:

- a) powierzenia Podwykonawcy wykonania robót, zawarcia umowy z Podwykonawcą lub zmiany Podwykonawcy, bez pisemnego zgłoszenia Zamawiającemu,
- b) zmiany warunków umowy z Podwykonawcą, mających wpływ na przedmiot robót realizowanych przez Podwykonawcę, bez pisemnego zgłoszenia Zamawiającemu,
- c) nieuwzględnienia sprzeciwu złożonego przez Zamawiającego lub innego naruszenia art. 647[1] Kodeksu cywilnego,

Zamawiający nie ponosi odpowiedzialności za zapłatę wynagrodzenia należnego Podwykonawcy za wykonane przez Podwykonawcę roboty budowlane.

4. W przypadku braku sprzeciwu Zamawiającego wobec wykonywania przez Podwykonawcę, którego dotyczą postanowienia ust. 2, robót objętych pisemnym zgłoszeniem, Wykonawca w przypadku nie wykonania obowiązku, o których mowa w § 2 ust. 8 niniejszej Umowy, dokonuje mocą niniejszej Umowy cesji swojego wynagrodzenia na Podwykonawcę w wysokości odpowiadającej wynagrodzeniu należnemu temu Podwykonawcy. Niniejsze postanowienie stosuje się odpowiednio również do innych Podwykonawców niż podwykonawcy robót budowlanych.

5. W przypadkach Podwykonawców **nie** będących podwykonawcami robót budowlanych w rozumieniu art. 647[1] Kodeksu cywilnego, Zamawiający nie ponosi odpowiedzialności za zapłatę wynagrodzenia należnego Podwykonawcy, chyba że przyjmie na siebie takie zobowiązanie w formie pisemnej zastrzeżonej pod rygorem nieważności.

## § 8

1. Zamawiający ustanawia Inspektora Nadzoru inwestorskiego:

....., uprawnienia budowlane nr.....,  
Specjalność.....

2. Inspektor nadzoru działa w zakresie określonym w art. 25 i 26 ustawy Prawo budowlane.

3. Inspektor nadzoru uprawniony jest do wydawania Wykonawcy poleceń związanych z jakością i ilością robót, które są niezbędne do prawidłowego oraz zgodnego z Umową wykonania robót.

4. Inspektor nadzoru nie posiada pełnomocnictwa do podejmowania w imieniu Zamawiającego decyzji niosących skutki finansowe wykraczające poza określone w umowie wynagrodzenie Wykonawcy i powodujących jego zwiększenie oraz samodzielnych decyzji zmieniających technologie robót przyjęte w SIWZ.

5. Zamawiający niezwłocznie powiadomi Wykonawcę o ewentualnej zmianie inspektora nadzoru.

6. Zmiana dokonana w sposób określony w ust. 5 następuje w formie złożonego przez Zamawiającego Wykonawcy na piśmie oświadczenia i nie stanowi zmiany Umowy, oraz nie wymaga aneksu do Umowy.

7. Ze strony Wykonawcy funkcję kierownika robót (Specjalisty) sprawował będzie:

....., nr uprawnień budowlanych .....

Specjalność .....

8. Specjalista, w zakresie robót budowlanych realizuje obowiązki określone w art. 21a i art. 22 ustawy Prawo budowlane. Specjalista będzie odpowiadał za cały zakres prac bez względu na powołanie dla tych prac kierowników robót.

9. Specjalista pełni swoje obowiązki osobiście. W przypadku wystąpienia niespodziewanych przeszkód w ich wykonywaniu Wykonawca będzie zobowiązany zapewnić na swój koszt zastępstwo dla osoby/osób wymienionych w ust. 7.

10. Zastępcy ustanowieni w sposób, o którym mowa w ust. 9 będą posiadać nie niższe uprawnienia budowlane i doświadczenie zawodowe, niż osoba/osoby wskazane w ust. 7.

11. Ustanowienie zastępstwa wymaga zgody Zamawiającego.

12. Wykonawca niezwłocznie powiadomi Zamawiającego o zamiarze zmiany Specjalisty, ze wskazaniem nazwiska/nazwisk zastępcy/zastępców, ich uprawnień budowlanych oraz danych na temat doświadczenia zawodowego wraz z uzasadnieniem zmiany.

13. Zmiana dokonana w sposób określony w niniejszym paragrafie nie stanowi zmiany Umowy i nie wymaga aneksu do Umowy.

## § 9

1. Odbiory będą się odbywały po zgłoszeniu robót do odbioru, zawsze z udziałem przedstawiciela Zamawiającego.

2. Ustala się przeprowadzenie następujących rodzajów odbiorów:

- a) odbiory robót zanikających i ulegających zakryciu, zgodnie z § 5 lit. r) Umowy,
- b) odbiór końcowy robót,
- c) odbiór/przegląd przed zakończeniem okresu gwarancji i rękojmi,
- d) ewentualne odbiory częściowe robót.

3. Odbiór robót zanikających i ulegających zakryciu dokonuje inspektor nadzoru lub Zamawiający po ich wykonaniu przez Wykonawcę. Wykonawca zobowiązany jest poinformować Zamawiającego i inspektora nadzoru o gotowości do odbioru robót podlegających zakryciu w terminie wystarczającym dla przeprowadzenia takich odbiorów (nie krótszym niż 3 dni robocze przed planowaną datą odbioru), organizując pracę w sposób zapewniający realizację pozostałego zakresu przedmiotu zamówienia bez przestojów i opóźnień. Dopuszcza się dokonanie odbioru bez udziału Wykonawcy.



#### 4. Odbiór końcowy

- a) Odbioru końcowego dokonuje się po całkowitym zakończeniu wszystkich robót składających się na przedmiot umowy.
- b) Odbiór końcowy jest przeprowadzany przy udziale Zamawiającego i Wykonawcy. Dopuszcza się dokonanie odbioru bez udziału Wykonawcy.
- c) Dokonanie bezusterkowego odbioru końcowego oznacza zakończenie przez Wykonawcę prac w terminie zgłoszenia gotowości do tego odbioru.
- d) Data spisania protokołu odbioru końcowego określa początek biegu okresu gwarancji i rękojmi.

5. Odbiór/Przegląd przed upływem okresu rękojmi/gwarancji jest dokonywany przez Zamawiającego z udziałem Wykonawcy w formie protokolarnej i ma na celu stwierdzenie wykonania przez Wykonawcę zobowiązań wynikających z gwarancji i rękojmi za wady fizyczne. Dopuszcza się dokonanie odbioru bez udziału Wykonawcy.

6. Odbioru częściowego dokonuje Zamawiający na pisemny wniosek Wykonawcy, w celu prowadzenia bieżących częściowych rozliczeń. Przystąpienie przez Zamawiającego do odbioru częściowego następuje na podstawie zgłoszonej przez Wykonawcę gotowości do odbioru częściowego określającej zakres prac podlegających temu odbiorowi i wyraża się spisaniem protokołu. Dopuszcza się dokonanie odbioru bez udziału Wykonawcy.

7. Odbiory będą się odbywały zgodnie z postanowieniami Umowy, przepisami prawa budowlanego, warunkami odbioru robót określonymi w Polskich Normach oraz zgodnie ze stanowiącą załączniki do SIWZ i niniejszej Umowy specyfikacją techniczną wykonania i odbioru robót a także uznanymi w budownictwie standardami odbioru robót objętych przedmiotem zamówienia.

8. Podstawą do zgłoszenia przez Wykonawcę przedmiotu umowy do odbioru jest faktyczne wykonanie prac zgodnie z Umową, po potwierdzeniu tego faktu przez inspektora nadzoru stosownymi wpisami w dzienniku budowy.

9. Do odbioru końcowego robót Zamawiający przystąpi w ciągu **7 dni roboczych** od daty pisemnego zgłoszenia przez Wykonawcę gotowości do odbioru, pod warunkiem, że zgłoszenie nastąpiło po zrealizowaniu procedury, o której mowa w ust. 8.

10. Zamawiający dokona odbioru końcowego robót wykonanych zgodnie z dokumentacją projektową i zasadami wiedzy technicznej w ciągu **15 dni roboczych** liczonych od dnia rozpoczęcia odbioru.

11. Do czasu zakończenia wszystkich czynności związanych z odbiorem końcowym przedmiotu umowy, Wykonawca ponosi wyłączną odpowiedzialność za inwestycję oraz inne urządzenia i zdarzenia na terenie budowy.

12. Na dzień rozpoczęcia prac komisji odbioru Wykonawca dostarczy poza innymi dokumentami wynikającymi z SIWZ oraz z właściwych przepisów prawa następujące dokumenty:

- dziennik budowy, jeśli jego prowadzenie wymagane jest przepisami prawa lub Zamawiający wymagał prowadzenia dla przedmiotu umowy dziennika budowy,
- dokumentację powykonawczą,
- gwarancje producentów i wymagane przepisami prawa atesty lub certyfikaty na prefabrykaty, materiały i urządzenia, oraz wymagane przepisami prawa lub postanowieniami Umowy (w tym SIWZ) aprobaty techniczne na wbudowane materiały, wyroby i urządzenia, certyfikaty na znak bezpieczeństwa, deklaracje i certyfikaty zgodności,
- wymagane dokumenty, protokoły i zaświadczenia z przeprowadzonych przez Wykonawcę sprawdzeń, badań, pomiarów i prób,
- oświadczenie Specjalisty o zgodności wykonania obiektów budowlanych z przepisami prawa i obowiązującymi normami technicznymi oraz o doprowadzeniu do należytego stanu i

porządku terenu budowy, a także ulicy, sąsiedniej nieruchomości, budynku, lokalu, w przypadku korzystania z nich przez Wykonawcę,

- geodezyjną inwentaryzację powykonawczą (jeśli będzie wymagana przepisami prawa),
- oryginały decyzji wymaganych odrębnymi przepisami,
- protokoły przeszkoleń wytypowanych przez Zamawiającego pracowników Zamawiającego w zakresie urządzeń wymagających obsługi,
- dodatkowy dokument gwarancyjny, o którym mowa w § 10 ust. 3.

13. Z czynności odbioru sporządzony zostanie pisemny protokół zawierający wszystkie ustalenia dokonane w toku odbioru.

14. Warunkiem dokonania odbioru końcowego przedmiotu umowy między stronami jest uzyskanie przez Wykonawcę wszelkich niezbędnych pozwoleń i innych decyzji lub dokumentów wymaganych prawem.

15. Jeżeli w czasie odbioru zostaną stwierdzone wady, Zamawiającemu przysługują następujące uprawnienia:

a) jeżeli stwierdzone wady nadają się do usunięcia i nie powodują niezgodności z zasadami wiedzy technicznej Zamawiający dokona odbioru i wyznaczy Wykonawcy termin do usunięcia wad, nie dłuższy niż 7 dni. Wykonawca zobowiązany jest do zawiadomienia Zamawiającego o usunięciu wad. W przypadku nie usunięcia wad w wyznaczonym terminie, Zamawiającemu przysługuje prawo naliczania kar umownych zgodnie z odpowiednimi postanowieniami § 14 ust. 1 lit. b) niniejszej Umowy, chyba że wcześniej upłynął określony w § 4 ust. 1 ostateczny termin wykonania zamówienia, wtedy od upływu tego terminu Zamawiającemu przysługuje prawo naliczania kar umownych zgodnie z postanowieniami § 14 ust. 1 lit. a);

b) jeżeli wady nadające się do usunięcia powodują niezgodność z zasadami wiedzy technicznej, do czasu ich usunięcia Zamawiający nie dokona odbioru robót. Wykonawca zobowiązany jest do niezwłocznego usunięcia wad – lit. a) stosuje się odpowiednio – i zgłoszenia robót ponownie do odbioru. Zamawiającemu przysługują wszystkie roszczenia określone Umową lub przepisami prawa wynikające z niewykonania lub nienależytego wykonania Umowy, w tym roszczenia o zapłatę kar umownych określonych w odpowiednich postanowieniach § 14 ust. 1 niniejszej Umowy;

c) jeżeli wady powodują niezgodność z zasadami wiedzy technicznej i nie kwalifikują się do usunięcia, to Zamawiający nie dokona odbioru robót i może żądać:

- ponownego wykonania robót, z zastrzeżeniem zachowania przez Zamawiającego prawa do naliczenia kar umownych zgodnie z odpowiednimi postanowieniami § 14 ust. 1 niniejszej Umowy;

- a w przypadku wad uniemożliwiających użytkowanie przedmiotu umowy zgodnie z przeznaczeniem Zamawiający może odstąpić od Umowy z przyczyn zależnych od Wykonawcy z konsekwencjami wymienionymi w odpowiednich postanowieniach § 14 ust. 1 niniejszej Umowy albo żądać wykonania przedmiotu umowy po raz drugi, z zastrzeżeniem zachowania przez Zamawiającego prawa do naliczenia kary umownej zgodnie z odpowiednimi postanowieniami § 14 ust. 1 Umowy.

16. Wykonawca zobowiązany jest do zawiadomienia Zamawiającego o usunięciu wad oraz ponownego zgłoszenia robót do odbioru w przypadku, gdy Zamawiającemu przysługiwało prawo powstrzymania się od odbioru robót wykonanych niezgodnie z projektem lub z zasadami wiedzy technicznej.

17. Usunięcie wad, o których mowa w ust. 15 lit. a) zostanie stwierdzone w protokołach pusterkowych.

18. Jeżeli Zamawiający nie będzie mógł zakończyć czynności odbioru w ustalonym terminie z winy Wykonawcy, to Wykonawca poza odpowiedzialnością z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania Umowy zobowiązany będzie do pokrycia pełnych kosztów działania komisji odbioru, jak i następnych komisji, które ewentualnie będą powoływane do przeprowadzenia odbioru.

## § 10

1. Strony postanawiają, iż niezależnie od odpowiedzialności Wykonawcy z tytułu rękojmi za wady (usterki) przedmiotu umowy, odpowiedzialność za wady (usterki) przedmiotu umowy zostaje rozszerzona poprzez udzielenie na mocy niniejszej umowy przez Wykonawcę gwarancji jakości.

2. Wykonawca będzie ponosił odpowiedzialność z tytułu udzielonej gwarancji za wszelkie wady (usterki) przedmiotu umowy, które ujawnią się w czasie obowiązywania gwarancji i nie powstały wyłącznie: na skutek działania siły wyższej, z winy Zamawiającego lub z winy osób trzecich, za które Wykonawca nie ponosi odpowiedzialności.

3. Termin gwarancji wynosi ..... m-y, licząc od daty spisania protokołu końcowego odbioru przedmiotu umowy. Dodatkowy dokument gwarancji jakości (dokument gwarancyjny) Wykonawca zobowiązany jest dostarczyć najpóźniej w dacie odbioru końcowego jako załącznik do protokołu odbioru, co stanowi jeden z warunków dokonania odbioru końcowego. Dodatkowy dokument gwarancyjny nie może zawierać żadnych warunków ani ograniczeń gwarancji nieprzewidzianych niniejszą Umową, a w przypadku jego sprzeczności z Umową powodującej dla Zamawiającego mniej korzystne warunki gwarancji niż wynikające z niniejszej Umowy, postanowienia Umowy zastępują sprzeczne z nimi postanowienia dokumentu gwarancyjnego.

4. Niezależnie od gwarancji udzielonej przez Wykonawcę na mocy niniejszej Umowy, Wykonawca przekaże Zamawiającemu gwarancje na materiały, urządzenia, wyposażenie, dla których producent lub dystrybutor udzielił własnej gwarancji. Mocą niniejszej Umowy Wykonawca przenosi na Zamawiającego uzyskane od osób trzecich w związku z wykonywaniem przedmiotu umowy uprawnienia gwarancyjne.

5. Data podpisania protokołu odbioru końcowego przedmiotu umowy będzie dniem początku biegu terminu obowiązywania rękojmi i gwarancji dla wszystkich robót składających się na przedmiot umowy, niezależnie od ich ewentualnych wcześniejszych odbiorów.

6. Jeżeli w okresie gwarancyjnym zostaną ujawnione wady (usterki) to Wykonawca jest zobowiązany usunąć je na swój koszt niezwłocznie wg podanego poniżej trybu:

- Zamawiający zawiadamia pisemnie Wykonawcę o zaistniałych wadach (usterkach) i ustala termin ich przeglądu, nie dłuższy niż **5 dni** od daty powiadomienia Wykonawcy,
- Wykonawca jest zobowiązany dokonać przeglądu wad (usterek) w terminie wskazanym powyżej,
- z przeglądu Zamawiający i Wykonawca są zobowiązani spisać protokół przeglądu usterkowego, ustalić warunki udostępnienia nieruchomości w zakresie niezbędnym dla usunięcia wad (usterek). Protokół określać będzie również warunki i ostateczny termin usunięcia wad (usterek), nie dłuższy niż **14 dni**
- jeżeli Wykonawca nie stawia się w terminie na przegląd wad (usterek) sporządzony jednostronnie przez Zamawiającego protokół z przeglądu wad (usterek) i określone w nim warunki oraz termin ich usunięcia będą wiążące dla Wykonawcy.

7. W przypadku opóźnień w usuwaniu wad (usterek) przez Wykonawcę, Zamawiający zastrzega sobie prawo ich usunięcia we własnym zakresie (w tym posługując się osobą trzecią) na koszt i ryzyko Wykonawcy bez utraty gwarancji. Zamawiający uprawniony jest do pokrycia kosztu usunięcia wad (usterek), o którym mowa w niniejszym ustępie z zabezpieczenia należytego wykonania Umowy poprzez jego odpowiednie pomniejszenie, które Wykonawca zobowiązany będzie niezwłocznie

uzupełnić, najpóźniej do dnia wskazanego w skierowanym do Wykonawcy wezwaniu Zamawiającego.

8. W przypadku jeżeli Wykonawca będzie zobowiązany usunąć wady (usterki) to winien to wykonać w terminach uzgodnionych z Zamawiającym oraz w taki sposób, aby uciążliwości z tego powodu były możliwie jak najmniejsze. Niezależnie od tego Wykonawca winien usunąć wady (usterki) w taki sposób, aby nie dokonać uszkodzeń, zniszczeń i możliwych do uniknięcia zabrudzeń. Za szkody i zabrudzenia powstałe w czasie usuwania wad (usterek) odpowiada Wykonawca. Zamawiający może potrącić Wykonawcy z zabezpieczenia należytego wykonania Umowy wartość tych szkód wg faktycznych kosztów ich usunięcia. Zamawiający może żądać wynagrodzenia uzupełniającego jeżeli kwota zatrzymanego zabezpieczenia należytego wykonania Umowy okaże się za mała na usunięcie tych szkód. Postanowienia ust. 7 *in fine* stosuje się odpowiednio.

9. Potwierdzenie usunięcia wad (usterek) realizowane będzie protokolarnie z udziałem Wykonawcy i Zamawiającego. Dopuszcza się dokonanie odbioru bez udziału Wykonawcy.

10. Okres wykonywania robót związanych z usunięciem wad (usterek) od momentu ich zgłoszenia do momentu potwierdzenia wykonania napraw (gwarancyjnych lub z tytułu rękojmi) przedłuża okres obowiązywania gwarancji określony w ust. 3, zaś w przypadku ponownego wykonania w ramach naprawy gwarancyjnej lub naprawy z tytułu rękojmi, istotnego elementu prac lub wymiany istotnego elementu prac na nowy, zgodnie z art. 581 § 1 Kodeksu cywilnego, gwarancja dla takiego elementu rozpoczyna swój bieg na nowo w pełnym wymiarze wynikającym z ust. 3, począwszy od dnia protokolarnego potwierdzenia usunięcia w ten sposób wad (usterek).

11. Późniejsze prace remontowe realizowane przez Zamawiającego i obejmujące przedmiot umowy, nie będą miały wpływu na obowiązywanie gwarancji w zakresie w jakim nie będą istotnie ingerowały w roboty zrealizowane przez Wykonawcę na podstawie niniejszej Umowy bez względu na to komu Zamawiający zleci wykonanie takich prac remontowych.

12. Zamawiający może dochodzić roszczeń z tytułu gwarancji także po terminie określonym w ust. 3 jeżeli reklamował wady przed upływem tego terminu.

## § 11

1. Niezależnie od przewidzianych w § 10 uprawnień gwarancyjnych Zamawiający może wykonać uprawnienia z tytułu rękojmi za wady (usterki) przedmiotu umowy na zasadach wynikających z właściwych przepisów Kodeksu cywilnego z zastrzeżeniem, iż okres obowiązywania uprawnień z tytułu rękojmi jest równy okresowi gwarancji wskazanemu i obliczanemu na zasadach wynikających z § 10 Umowy.

2. Po bezskutecznym upływie terminu wyznaczonego na usunięcie wad (usterek) Zamawiający zastrzega sobie prawo do zastępczego ich usunięcia na koszt i ryzyko Wykonawcy, w przypadku gdy ten nie wykona ciążących na nim w tym zakresie zobowiązań.

3. Zamawiający uprawniony jest do pokrycia kosztu usunięcia wad (usterek), o którym mowa w ust. 2 z zabezpieczenia należytego wykonania umowy poprzez jego odpowiednie pomniejszenie. Postanowienia § 10 ust. 7 *in fine* stosuje się odpowiednio.

4. Wykonawca ponosi odpowiedzialność z tytułu rękojmi zarówno za wady (usterki), które zostały ujawnione podczas odbioru robót, jak i za wady (usterki) ujawnione w całym okresie obowiązywania rękojmi, postanowienia § 10 ust. 12 stosuje się.

5. Okres wykonywania robót związanych z usunięciem wad (usterek) od momentu ich zgłoszenia do momentu potwierdzenia wykonania napraw (gwarancyjnych lub z tytułu rękojmi) przedłuża okres

obowiązywania rękojmi określony w ust. 1 zaś w przypadku ponownego wykonania w ramach naprawy gwarancyjnej lub naprawy z tytułu rękojmi, istotnego elementu prac lub wymiany istotnego elementu prac na nowy, zgodnie z art. 581 § 1 Kodeksu cywilnego, gwarancja, a w związku z tym również rękojmia dla takiego elementu rozpoczyna swój bieg na nowo w pełnym wymiarze wynikającym z ust. 1, poczynwszy od dnia protokolarnego potwierdzenia usunięcia w ten sposób wad (usterek).

## § 12

1. Jeżeli dla ustalenia zaistnienia wad (usterek) niezbędne jest dokonanie prób, badań, odkryć lub ekspertyz, to Zamawiający ma prawo polecić Wykonawcy dokonanie tych czynności na koszt Wykonawcy. W przypadku, jeżeli te czynności przesądzą, że wady (usterki) w robotach nie wystąpiły, Wykonawca będzie miał prawo żądać od Zamawiającego zwrotu poniesionych z tego tytułu rzeczywistych wydatków.
2. W poniżej opisanych sytuacjach szczególnych do terminów usuwania wad nie ma zastosowania tryb określony w § 10 ust. 6, a terminy te wynoszą:
  - a) niezwłocznie, nie później niż w ciągu **24 godzin** od doręczenia zawiadomienia o wadzie (usterce) w przypadku, gdy wada (ustereka) może spowodować zagrożenie bezpieczeństwa ludzi i mienia;
  - b) w przypadku ujawnienia wady (ustereki) uniemożliwiającej prawidłową eksploatację przedmiotu zamówienia, Wykonawca zobowiązany jest wadę (usterekę) usunąć w ciągu **72 godzin** od doręczenia zawiadomienia o wadzie (usterce).

## § 13

1. Wykonawca wnosi zabezpieczenie należytego wykonania Umowy w wysokości 10 % ceny ofertowej (brutto), tj. w kwocie .....zł  
(słownie: ..... złotych 00/100), w formie.....
2. Strony postanawiają, że 30 % wniesionego zabezpieczenia należytego wykonania Umowy jest przeznaczone na ewentualne zabezpieczenie roszczeń z tytułu gwarancji/rękojmi za wady.
3. Strony postanawiają, że 70 % zabezpieczenia należytego wykonania Umowy, o którym mowa w ust. 1 zostanie zwrócone Wykonawcy w terminie 30 dni od dnia wykonania zamówienia i uznania go przez Zamawiającego za należycie wykonane, tj. od dnia zakończenia odbioru końcowego robót, pod warunkiem braku wad (usterek). W przypadku stwierdzenia konieczności usunięcia wad (usterek), zwrot zabezpieczenia nastąpi w terminie 30 dni od dnia usunięcia wad (usterek) stwierdzonego protokołem pusterkowym.
4. Strony postanawiają, że część zabezpieczenia należytego wykonania Umowy, o której mowa w ust. 2 zostanie zwrócona Wykonawcy nie później niż w 30 dniu po upływie okresu gwarancji/rękojmi za wady.
5. W przypadku rozwiązania Umowy przed terminem lub odstąpienia od Umowy przez którąkolwiek ze stron, z przyczyn, za które Wykonawca nie ponosi odpowiedzialności, zabezpieczenie należytego wykonania Umowy, o którym mowa w niniejszym paragrafie zostanie zwrócone Wykonawcy w terminie 30 dni od dnia wykonania zrealizowanej części zamówienia i uznania przez Zamawiającego, w tym zakresie, zamówienia za należycie wykonane, tj. od dnia dokonania odbioru wykonanych robót składających się na przedmiot umowy lub w przypadku stwierdzenia konieczności usunięcia wad (usterek) w wykonanych robotach, w terminie 30 dni od dnia ich usunięcia stwierdzonego protokołem pusterkowym.

## § 14

1. W przypadku niewykonania lub nienależytego wykonania przedmiotu umowy Zamawiający ma prawo naliczyć Wykonawcy następujące kary umowne:

- a) za opóźnienie w określonych w § 4 ust. 1 terminach wykonania przedmiotu umowy (przez co strony rozumieją nieterminowe wykonanie jakiegokolwiek elementu składającego się na przedmiot umowy, bez względu na to, do którego Zadania dany element przynależy) – karę umowną w wysokości 0,2% wynagrodzenia brutto, o którym mowa w § 2 ust. 1 niniejszej Umowy, za każdy dzień opóźnienia;
- b) za opóźnienie w usunięciu wad (usterek) stwierdzonych przy odbiorze lub w okresie gwarancji / rękojmi za wady – karę umowną w wysokości 0,2% wynagrodzenia brutto, o którym mowa w § 2 ust. 1 niniejszej Umowy, za każdy dzień opóźnienia liczony po upływie terminu wyznaczonego na usunięcie wad (usterek) z zastrzeżeniem, że jeśli w przypadku wad (usterek) stwierdzonych przy odbiorze wcześniej upływa określony w § 4 ust. 1 ostateczny termin wykonania zamówienia, wtedy od upływu tego terminu pierwszeństwo ma stosowanie postanowień lit. a);
- c) z tytułu istnienia wad (usterek) w przedmiocie odbioru, które nie kwalifikują się do usunięcia – karę umowną w wysokości 10 % wynagrodzenia brutto, o którym mowa w § 2 ust. 1 niniejszej Umowy;
- d) z tytułu odstąpienia od Umowy z przyczyn leżących po stronie Wykonawcy – karę umowną w wysokości 15% wynagrodzenia brutto, o którym mowa w § 2 ust. 1 niniejszej Umowy z zastrzeżeniem, iż kara ta nie wyłącza prawa Zamawiającego do kar już naliczonych w oparciu o lit. a)-c) powyżej.

Niezależnie od zastrzeżonych w niniejszym ustępie kar umownych Zamawiający ma prawo żądania odszkodowania przenoszącego ich wysokość – do pełnej wysokości poniesionej przez Zamawiającego szkody.

2. Zamawiający zapłaci Wykonawcy za opóźnienia w zapłacie faktur, odsetki ustawowe od należnej kwoty za każdy dzień opóźnienia.

3. Wykonawca wyraża zgodę na potrącanie kar umownych z przysługującego mu wynagrodzenia oraz z wniesionego zabezpieczenia należytego wykonania Umowy. Postanowienia § 10 ust. 7 *in fine* stosuje się odpowiednio.

4. Wykonawca w okresie wykonywania przedmiotu umowy ponosi w stosunku do osób trzecich pełną odpowiedzialność za wszelkie szkody wyrządzone tym osobom w związku z prowadzonymi robotami. W przypadku wystąpienia osób trzecich z roszczeniami bezpośrednio do Zamawiającego, Wykonawca zobowiązuje się niezwłocznie zwrócić Zamawiającemu wszelkie koszty przez niego poniesione w tym, w szczególności kwoty zasądzone prawomocnymi wyrokami łącznie z kosztami zastępstwa procesowego.

## § 15

1. Zamawiającemu przysługuje prawo do odstąpienia od Umowy we wszystkich przypadkach określonych w odpowiednich postanowieniach Kodeksu cywilnego, na wynikających z tych postanowień warunkach, oraz w innych przypadkach wyraźnie wskazanych w przepisach prawa lub w treści niniejszej Umowy.

2. W przypadku odstąpienia od Umowy, Wykonawcy przysługiwało będzie wyłącznie wynagrodzenie za roboty rzeczywiście wykonane do momentu odstąpienia od Umowy. Ustalenie wysokości zapłaty za rzeczywiście wykonane do momentu odstąpienia od Umowy roboty dokonane zostanie według wyboru Zamawiającego na podstawie istniejących już protokołów odbioru bądź protokołu odbioru wszystkich wykonanych zgodnie z zasadami wiedzy technicznej robót wchodzących w skład przedmiotu umowy. Protokoły, o których mowa w zdaniu pierwszym wymagają podpisu inspektora nadzoru budowlanego, kierownika budowy oraz upoważnionego przedstawiciela Zamawiającego. Przy ustalaniu wysokości zapłaty należnej Wykonawcy strony określą procentowo ilość wykonanych robót w stosunku do całości przedmiotu umowy i na tej podstawie wyliczone zostanie wynagrodzenie Wykonawcy jako odpowiednia część wynagrodzenia, o którym mowa w § 2 ust. 1 niniejszej umowy.

3. W przypadku stwierdzenia w protokołach wadliwie wykonanych robót ich wartość nie zostanie uwzględniona przy obliczaniu wartości zapłaty za wykonane roboty, a kosztami naprawy wadliwie wykonanych robót obciążony zostanie Wykonawca, z którym rozwiązano umowę lub z winy którego odstąpiono od umowy. W zakresie pokrycia kosztów ustalonych w zdaniu poprzedzającym Zamawiającemu przysługuje prawo zaspokojenia się ze złożonego zabezpieczenia należytego wykonania umowy.

4. W przypadku odstąpienia od Umowy przez którąkolwiek ze stron Wykonawca ma obowiązek wstrzymania realizacji robót w trybie natychmiastowym, oraz zabezpieczenia, a następnie opuszczenia terenu budowy.

#### **§ 16**

Zmiana postanowień niniejszej Umowy może nastąpić wyłącznie za zgodą obu Stron wyrażoną na piśmie w formie aneksu do Umowy, pod rygorem nieważności takiej zmiany.

#### **§ 17**

Bez uprzedniej pisemnej zgody Zamawiającego, Wykonawca, z zastrzeżeniem § 7 ust. 4 Umowy, nie może dokonywać cesji wierzytelności wynikających z niniejszej Umowy na rzecz osób trzecich, w tym w szczególności w zakresie prawa do wynagrodzenia za przedmiot umowy.

#### **§ 18**

W sprawach nieuregulowanych niniejszą Umową zastosowanie ma w pierwszej kolejności Regulamin zlecenia usług i dostaw obcym wykonawcom w Spółdzielni Mieszkaniowej w Lubartowie (stanowiący podstawę postępowania o udzielenie niniejszego zamówienia), a następnie powszechnie obowiązujące przepisy prawa polskiego w szczególności Kodeksu cywilnego i ustawy Prawo budowlane.

#### **§ 19**

Właściwym do rozpoznania sporów wynikłych na tle realizacji niniejszej umowy jest Sąd miejscowo właściwy dla Zamawiającego.

#### **§ 20**

Umowę niniejszą sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach po jednym dla każdej ze stron.

#### **§ 21**

Integralną część niniejszej Umowy stanowią wszystkie wymienione w jej treści załączniki, oraz dokumenty, o których mowa w § 1 umowy w tym, w szczególności SIWZ wraz ze wszystkimi jej załącznikami.

#### Załączniki do Umowy:

1. SIWZ nr NTI/R-3/2023 wraz z załącznikami do SIWZ,
2. Harmonogram prac,
3. Powołane w treści Umowy i w treści SIWZ oświadczenia i dokumenty.

**ZAMAWIAJĄCY**

**WYKONAWCA**