

WZÓR UMOWY

UMOWA O ROBOTY BUDOWLANE Nr

zawarta w dniu 2022 r. pomiędzy:

Usteckim Towarzystwem Budownictwa Społecznego Spółka z o. o. z siedzibą w Ustce ul. Krótkiej 3, 76-270 Ustka, wpisanym do Krajowego Rejestru Sądowego Nr KRS 0000058147 prowadzonego przez Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ - VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, o kapitale zakładowym w wysokości 25.000.000,00 zł, o następującym składzie osobowym Zarządu: Edward Rokosz – Prezes Zarządu, reprezentowanym przez:

Edwarda Rokosz – Prezesa Zarządu

zwanym dalej „**Zamawiającym**”

a z siedzibą w przy ul., NIP, reprezentowanym przez:

..... –

zwanym dalej „**Wykonawcą**”.

W wyniku przeprowadzonego postępowania o udzielenie zamówienia publicznego w trybie podstawowym bez negocjacji na podstawie art. 275 pkt. 1 ustawy Prawo zamówień publicznych (tj. Dz.U. z 2022 r. poz. 1710) pn. „**Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Polnej 16 w Ustce (budynek B-4)**”, Zamawiający zleca wykonanie zamówienia następującej treści, zgodnej w treści ze złożoną przez Wykonawcę ofertą:

§ 1.

Przedmiot umowy

1. Przedmiotem umowy jest **budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Polnej 16 w Ustce (budynek B-4)**.
2. Budynek objęty przedmiotem umowy to budynek wielorodzinny, trzyklatkowy, o funkcji mieszkalnej, planowany w ramach osiedla UTBS w Ustce przy ul. Polnej na działce nr 2302/8 na terenie oznaczonym w Miejscowym Planie Zagospodarowanie przestrzenne „Ustka Rozwojowa A” symbolem 1.MW z przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną.
3. Szczegółowy opis przedmiotu zamówienia zawarty został w dokumentacji projektowej oraz Specyfikacji technicznej wykonaniu i odbioru robót budowlanych, stanowiących załączniki **nr 8 i 9** do SWZ – z uwzględnieniem uwag zawartych w ust. 4. Przedmiary robót, stanowiące **załączniki nr 10** do SWZ pełnią jedynie rolę pomocniczą.
4. Budynek należy wykonać wg dokumentacji projektowej oraz STWiORB, w stanie deweloperskim, zewnętrznym „na gotowo” z przyłączem wody, kanalizacji, kanalizacji deszczowej, z zagospodarowaniem terenu, z uwzględnieniem poniższych uwag:
 - 1) tynki cementowo-wapienne zatarte na gładko bez malowania emulsyjnego i wapiennego,
 - 2) posadzki cementowe zatarte na gadko,
 - 3) drzwi wejściowe do mieszkań wzmocnione, ościeżnice i próg systemowe,

- 4) wszystkie posadzki lokali bez okładzin wylewka zatarta na gładko,
 - 5) ściany lokali bez okładzin nie malowane emulsyjnie, bez lamperii,
 - 6) parapety wewnętrzne konglomerat.
5. Wymagania techniczne:
- 1) materiały budowlane użyte do wykonania robót muszą spełniać warunki określone w Polskich Normach przenoszących normy europejskie lub normy innych państw członkowskich Europejskiego Obszaru Gospodarczego przenoszących te normy, a w przypadku ich braku w kolejności: europejskie aprobaty techniczne, wspólne specyfikacje techniczne, normy międzynarodowe lub inne techniczne systemy odniesienia ustanowione przez europejskie organy normalizacyjne – potwierdzone stosownymi świadectwami albo aprobatami;
 - 2) wbudowanie materiałów, na które Wykonawca nie posiada odpowiednich dokumentów (świadectw, homologacji, atestów) jest niedopuszczalne, Wykonawca odpowiada za przełożenie dokumentów potwierdzających zastosowanie materiałów zgodnie z umową;
 - 3) wymagany przez Zamawiającego sposób realizacji poszczególnych rodzajów robót budowlano-montażowych i instalacji oraz wymagania techniczne przy ich odbiorze muszą być zgodne ze specyfikacją techniczną wykonania i odbioru robót, ze sztuką budowlaną i obowiązującymi przepisami (normami);
 - 4) spełnienie określonych wymagań w zakresie robót budowlano-montażowych i ich odbiór przez Inspektora Nadzoru będzie stanowić podstawę zapłaty wynagrodzenia dla Wykonawcy za wykonane roboty; w przypadku stwierdzenia, że roboty wykonywane są niezgodnie z dokumentacją projektową, specyfikacją techniczną bądź ze sztuką budowlaną, Zamawiający może żądać ich ponownego wykonania, odmówić zapłaty za te elementy robót, obniżyć uzgodnione wynagrodzenie lub odstąpić od umowy z winy Wykonawcy;
 - 5) Zamawiający dopuszcza zastosowanie przez Wykonawcę materiałów, rozwiązań, technologii etc. równoważnych lub lepszych (o wyższych parametrach) do wskazanych w dokumentacji projektowej oraz Specyfikacji technicznej wykonania i odbioru robót budowlanych (STWiORB);
 - 6) dopuszcza się wprowadzenie zmian materiałowych, o ile zaproponowany materiał, poza posiadaniem odpowiednich świadectw, w trzech podstawowych parametrach jakościowych powszechnie stosowanych dla tego rodzaju materiału, nie odbiega więcej niż o 5% od materiału podanego w projekcie;
 - 7) zgodnie z art. 99 ust. 5 ustawy PZP Zamawiający dopuszcza zastosowanie przez Wykonawcę rozwiązań równoważnych w stosunku do opisanych w dokumentacji budowlanej za pomocą norm, europejskich ocen technicznych, aprobat, specyfikacji technicznych bądź systemów referencji technicznych;
 - 8) przedmiot umowy winien spełniać:
 - a) wymogi ustawy z dnia 7 lipca 2004 r. Prawa budowlane (tj. Dz.U. z 2021 r. poz. 2351 z późn. zm.) stawiane budownictwu mieszkaniowemu,
 - b) wymogi rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 1225).
6. Wykonawca przyjmuje obowiązki określone w umowie oraz związane z wykonaniem robót. Wykonawca zobowiązuje się do wykonywania wszelkich obowiązków wynikających z niniejszej umowy w dobrej wierze oraz przy dochowaniu najwyższej zawodowej staranności. W szczególności Wykonawca zobowiązany jest przestrzegać przepisów prawa, zgodności wykonywanych robót z dokumentacją techniczną oraz zasadami wiedzy technicznej i sztuki budowlanej. Wykonawca ponosi pełną odpowiedzialność za wykonanie wszystkich świadczeń stanowiących przedmiot umowy oraz za osoby lub podmioty, z których pomocą Wykonawca swe obowiązki wykonuje lub którym powierza ich wykonanie.

§ 2.

Termin realizacji umowy

1. Termin realizacji przedmiotu zamówienia: **12 miesięcy licząc od dnia podpisania umowy.**
2. Wykonawca zobowiązany jest do realizacji przedmiotu zamówienia w terminach zgodnych ze sporządzonym i zatwierdzonym przez strony harmonogramem, o którym mowa w § 6 ust. 26-29.

§ 3.

Wynagrodzenie i warunki płatności

1. Za wykonanie przedmiotu Zamawiający zapłaci Wykonawcy **wynagrodzenie ryczałtowe** w rozumieniu art. 632 w zw. z art. 647 kodeksu cywilnego w wysokości:

cena netto zł + podatek VAT tj. zł

cena brutto (z podatkiem VAT):zł

(słownie:),

zgodnie z Formularzem oferty złożonym przez Wykonawcę w postępowaniu o udzielenie zamówienia publicznego oraz kosztorysem ofertowym.

2. Cena oferty musi zawierać wszelkie koszty niezbędne do zrealizowania zamówienia wynikające wprost z dokumentacji projektowej jak również nie ujęte w dokumentacji projektowej, bez których nie można wykonać zamówienia, w szczególności będą to koszty: przygotowania terenu budowy, materiałów budowlanych, dotyczące wszelkich prac przygotowawczych, porządkowych, zagospodarowania placu budowy (w tym oświetlenia i wykonania ogrodzenia), utrzymania zaplecza budowy, kierownictwa i dozoru budowy, utrzymania dróg dojazdowych do placu budowy, oznakowania na czas budowy, obsługi geodezyjnej, wykonania dokumentacji powykonawczej, naprawy lub regulacji urządzeń uzbrojenia podziemnego i naziemnego znajdujących się na terenie oraz w sąsiedztwie prowadzonych robót, usunięcia kolizji z niezainwentaryzowanymi lub błędnie zainwentaryzowanymi sieciami infrastruktury podziemnej, wykonania i montażu wszelkich tablic informacyjnych, ewentualnego usunięcia wszelkich zniszczeń i uszkodzeń substancji drogowej w wyniku prowadzonych robót (w tym ruchu sprzętu i pojazdów obsługujących budowę), wybudowania dróg tymczasowych lub objazdowych (na potrzeby czasowej organizacji ruchu i obsługi terenu budowy), przełożenia istniejących nawierzchni przylegających celem dostosowania wysokościowego do jego nawierzchni, związane z realizacją warunków i uzgodnień zawartych w dokumentacji budowlanej stanowiącej **załącznik nr 8 do SWZ**, koszty prób sprawdzeń i odbiorów – kominiarskie itp., zagospodarowania odpadów powstałych w wyniku prowadzenia robót, zagospodarowania nadmiaru ziemi gleby z terenu budowy oraz innych czynności niezbędnych do wykonania przedmiotu umowy, a także podatek VAT.
3. Wynagrodzenie wskazane w ust. 1 jest stałą ceną ryczałtową na całkowity czas umowy, nie podlegającą zmianom, z wyjątkiem okoliczności wskazanych w Specyfikacji istotnych warunków zamówienia.
4. Zapłata za wykonanie przedmiotu umowy nastąpi po wystawieniu faktur przez Wykonawcę.
5. Rozliczenie za wykonanie przedmiotu umowy następowało będzie fakturami częściowymi za kompletne elementy robót, po dokonaniu prób technicznych i odebraniu przez inspektora nadzoru, z uwzględnieniem poniższych zasad:
 - 1) **pierwsza faktura** – po dokonaniu pierwszego odbioru częściowego robót, zgodnie z postanowieniami § 8 ust. 2 pkt. 2 lit. a) umowy, o wartości maksymalnie do 20% wartości wynagrodzenia ryczałtowego, wskazanego w ust. 1,
 - 2) **druga faktura** – po dokonaniu drugiego odbioru częściowego robót, zgodnie z postanowieniami § 8 ust. 2 pkt. 2 lit. b) umowy, o wartości maksymalnie do 10% wartości wynagrodzenia ryczałtowego, wskazanego w ust. 1,

- 3) **trzecia faktura** – po dokonaniu trzeciego odbioru częściowego robót, zgodnie z postanowieniami § 8 ust. 2 pkt. 2 lit. c) umowy, o wartości maksymalnie do 10% wartości wynagrodzenia ryczałtowego, wskazanego w ust. 1,
- 4) **czwarta faktura** – po dokonaniu czwartego odbioru częściowego robót, zgodnie z postanowieniami § 8 ust. 2 pkt. 2 lit. d) umowy, o wartości maksymalnie do 15% wartości wynagrodzenia ryczałtowego, wskazanego w ust. 1,
- 5) **piąta faktura** – po dokonaniu piątego odbioru częściowego robót, zgodnie z postanowieniami § 8 ust. 2 pkt. 2 lit. e) umowy, o wartości maksymalnie do 20% wartości wynagrodzenia ryczałtowego, wskazanego w ust. 1.
6. Podstawę do wystawienia faktury częściowej stanowić będzie częściowy protokół odbioru elementów robót, o którym mowa w § 8 ust. 2 pkt. 2 umowy, podpisany przez kierownika budowy i inspektora nadzoru.
7. Końcowe rozliczenie nastąpi **fakturą końcową** na podstawie protokołu odbioru końcowego przedmiotu odbioru, o którym mowa w § 8 ust. 2 pkt. 3 umowy, po odbiorze końcowym robót.
8. W przypadku zlecenia przez Wykonawcę realizacji części robót Podwykonawcom warunkiem zapłaty przez Zamawiającego drugiej i następnej części należnego wynagrodzenia za odebrane roboty budowlane jest przedstawienie dowodów zapłaty wymagalnego wynagrodzenia Podwykonawcom i dalszym Podwykonawcom, biorącym udział w realizacji odebranych robót budowlanych.
9. W przypadku nieprzedstawienia przez Wykonawcę wszystkich dowodów zapłaty, wstrzymuje się wypłatę należnego wynagrodzenia za odebrane roboty budowlane, dostawy lub usługi w części równej sumie kwot wynikających z nieprzedstawionych dowodów zapłaty.
10. Termin zapłaty wynagrodzenia Podwykonawcy lub dalszemu Podwykonawcy przewidziany w umowie o podwykonawstwo nie może być dłuższy niż 30 dni od dnia doręczenia Wykonawcy, Podwykonawcy lub dalszemu Podwykonawcy faktury lub rachunku, potwierdzających wykonanie zleconej Podwykonawcy lub dalszemu Podwykonawcy roboty budowlanej, przy czym termin na dostarczenie faktury nie może być dłuższy niż 30 dni od dnia odbioru robót.
11. Zamawiający dokonuje bezpośredniej zapłaty wymagalnego wynagrodzenia przysługującego Podwykonawcy lub dalszemu Podwykonawcy, który zawarł zaakceptowaną przez Zamawiającego umowę o podwykonawstwo, której przedmiotem są roboty budowlane, lub który zawarł przedłożoną Zamawiającemu umowę o podwykonawstwo, której przedmiotem są dostawy lub usługi, w przypadku uchylenia się od obowiązku zapłaty odpowiednio przez Wykonawcę, podwykonawcę lub dalszego podwykonawcę zamówienia na roboty budowlane.
12. Wynagrodzenie, o którym mowa w ust. 11 dotyczy wyłącznie należności powstałych po zaakceptowaniu przez Zamawiającego umowy o podwykonawstwo, której przedmiotem są roboty budowlane, lub po przedłożeniu zamawiającemu poświadczonej za zgodność z oryginałem kopii umowy o podwykonawstwo, której przedmiotem są dostawy lub usługi.
13. Bezpośrednia zapłata obejmuje wyłącznie należne wynagrodzenie, bez odsetek, należnych Podwykonawcy lub dalszemu Podwykonawcy.
14. Przed dokonaniem bezpośredniej zapłaty Zamawiający umożliwi Wykonawcy zgłoszenie pisemnych uwag dotyczących zasadności bezpośredniej zapłaty wynagrodzenia podwykonawcy lub dalszemu podwykonawcy, o których mowa w ust. 11. Termin zgłaszania uwag – 7 dni licząc od dnia doręczenia tej informacji.
15. W przypadku zgłoszenia uwag, o których mowa w ust. 14, w terminie wskazanym przez Zamawiającego, Zamawiający może:
 - 1) nie dokonać bezpośredniej zapłaty wynagrodzenia Podwykonawcy lub dalszemu Podwykonawcy, jeżeli Wykonawca wykaże niezasadność takiej zapłaty albo
 - 2) złożyć do depozytu sądowego kwotę potrzebną na pokrycie wynagrodzenia Podwykonawcy lub

dalszego Podwykonawcy w przypadku istnienia zasadniczej wątpliwości zamawiającego co do wysokości należnej zapłaty lub podmiotu, któremu płatność się należy albo

- 3) dokonać bezpośredniej zapłaty wynagrodzenia Podwykonawcy lub dalszemu Podwykonawcy, jeżeli podwykonawca lub dalszy podwykonawca wykaże zasadność takiej zapłaty.
16. W przypadku dokonania bezpośredniej zapłaty Podwykonawcy lub dalszemu Podwykonawcy, o których mowa w ust. 11, Zamawiający potrąca kwotę wypłaconego wynagrodzenia z wynagrodzenia należnego Wykonawcy.
17. Faktury za wykonanie przedmiotu umowy Wykonawca wystawi na Usteckie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o., 76-270 Ustka, ul. Krótka 3, NIP: 839-25-99-555.
18. Faktury płatne będą przelewem z konta Zamawiającego na r-k Wykonawcy podany na fakturach w terminie do 14 dni od daty wpływu faktury do Zamawiającego wraz z dokumentami rozliczeniowymi, podpisanymi przez inspektora nadzoru.
19. W przypadku błędnie wystawionej faktury przez Wykonawcę, termin płatności liczony jest od daty wpływu do Zamawiającego faktury korygującej.
20. Wynagrodzenie wskazane w ust. 1 zawiera wszystkie czynniki cenotwórcze związane z realizacją przedmiotu umowy bez wad.

§ 4.

Zabezpieczenie należytego wykonania umowy

1. Wykonawca przed podpisaniem umowy wnosi zabezpieczenie należytego wykonania umowy w wysokości 4% całkowitej ceny przedmiotu umowy, tj. zł brutto (słownie:).
2. Zabezpieczenie wniesione jest w formie
3. Zamawiający zwraca 70% zabezpieczenia w terminie 30 dni od dnia wykonania całości przedmiotu umowy i uznania za należyte wykonane, tj. brutto (słownie:).
4. Zamawiający pozostawia 30% wysokości zabezpieczenia umowy na zabezpieczenie roszczeń z tytułu rękojmi za wady, tj. brutto (słownie:).
5. Zamawiający zwróci zabezpieczenie, o którym mowa w ust. 4 nie później niż w 15 dni po upływie okresu rękojmi za wady.

§ 5.

Osoby odpowiedzialne za realizację przedmiotu umowy

1. Zamawiający powołuje inspektora nadzoru w osobie: Inspektor nadzoru działa w granicach umocowania określonego przepisami ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tj. Dz. U z 2021 r. poz. 2351 z późn. zm.)
2. Wykonawca ustanawia kierownika budowy w osobie: posiadającego uprawnienia budowlane upoważniające do kierowania robotami budowlanymi w specjalności konstrukcyjno-budowlanej oraz doświadczenie wymagane zapisami pkt. 7.2.4. lit. a) SWZ.

§ 6.

Podstawowe obowiązki i prawa Wykonawcy

1. Wykonawca zobowiązuje się do wykonania ustalonego w umowie przedmiotu zamówienia publicznego zgodnie z umową, dokumentacją projektową, STWiORB, Specyfikacją istotnych warunków zamówienia oraz z zasadami wiedzy technicznej i oddania go Zamawiającemu w terminie i na zasadach ustalonych w umowie.
2. Wykonawca zobowiązany jest wykonywać wszystkie polecenia Zamawiającego (inspektorów nadzoru) wydawane zgodnie z przepisami prawa i wszystkimi postanowieniami umowy.

3. Wykonawca ma obowiązek uczestniczenia w konsultacjach i naradach koordynacyjnych organizowanych przez Zamawiającego w jego siedzibie.
4. Wykonawca przy zachowaniu najwyższej staranności zapoznał się z warunkami terenowymi realizacji przedmiotu umowy i uzyskał informacje i dane jakie mogą mieć wpływ na realizację przedmiotu umowy.
5. Wykonawca ustanawia do wykonania przedmiotu umowy kadrę kierowniczą posiadającą kwalifikacje zawodowe określone w Specyfikacji istotnych warunków zamówienia.
6. Wykonawca zapewni siłę roboczą, materiały, sprzęt i inne urządzenia niezbędne do wykonania robót oraz usunięcia wad.

7. Wymagania dotyczące zatrudnienia pracowników na umowę o pracę:

1) Zamawiający wymaga od Wykonawcy i podwykonawców zatrudnienia na umowę o pracę osób wykonujących następujące czynności w ramach realizacji przedmiotu zamówienia:

- a) roboty ziemne,
- b) roboty konstrukcyjno-budowlane,
- c) roboty dachowe,
- d) roboty instalacyjne,
- e) zagospodarowanie terenu.

o ile mieszczą się one w zakresie art. 22 § 1 Kodeksu Pracy, który brzmi: „Przez nawiązanie stosunku pracy pracownik zobowiązuje się do wykonywania pracy określonego rodzaju na rzecz pracodawcy i pod jego kierownictwem oraz w miejscu i czasie wyznaczonym przez pracodawcę, a pracodawca – do zatrudniania pracownika za wynagrodzeniem”.

2) W trakcie realizacji zamówienia Zamawiający oraz w jego imieniu inspektor nadzoru uprawniony jest do wykonywania czynności kontrolnych wobec Wykonawcy odnośnie spełniania przez Wykonawcę lub podwykonawcę wymogu zatrudnienia na podstawie umowy o pracę osób wykonujących wskazane w pkt. 1 czynności. Zamawiający uprawniony jest w szczególności do:

- a) żądania oświadczeń i dokumentów w zakresie potwierdzenia spełniania ww. wymogów i dokonywania ich oceny,
- b) żądania wyjaśnień w przypadku wątpliwości w zakresie potwierdzenia spełniania ww. wymogów,
- c) przeprowadzania kontroli na miejscu wykonywania świadczenia.

3) W trakcie realizacji zamówienia na każde wezwanie Zamawiającego w wyznaczonym w tym wezwaniu terminie Wykonawca przedłoży Zamawiającemu wskazane poniżej dowody w celu potwierdzenia spełnienia wymogu zatrudnienia na podstawie umowy o pracę przez Wykonawcę lub podwykonawcę osób wykonujących wskazane w pkt. 1 czynności w trakcie realizacji zamówienia:

- a) oświadczenie zatrudnionego pracownika,
- b) oświadczenie wykonawcy lub podwykonawcy o zatrudnieniu pracownika na podstawie umowy o pracę,
- c) poświadczony za zgodność z oryginałem kopii umowy o pracę zatrudnionego pracownika,
- d) innych dokumentów,

- zawierających informacje, w tym dane osobowe, niezbędne do weryfikacji zatrudnienia na podstawie umowy o pracę, w szczególności imię i nazwisko zatrudnionego pracownika, datę zawarcia umowy o pracę, rodzaj umowy o pracę i zakres obowiązków pracownika.

4) Z tytułu niespełnienia przez Wykonawcę lub podwykonawcę wymogu zatrudnienia na podstawie umowy o pracę osób wykonujących wskazane w pkt. 1 czynności Zamawiający przewiduje sankcję w postaci obowiązku zapłaty przez Wykonawcę kary umownej w wysokości określonej w istotnych postanowieniach umowy w sprawie zamówienia publicznego. Niezłożenie przez Wykonawcę w wyznaczonym przez Zamawiającego terminie żądanych przez Zamawiającego dowodów w celu potwierdzenia spełnienia przez Wykonawcę lub podwykonawcę wymogu zatrudnienia na podstawie

umowy o pracę traktowane będzie jako niespełnienie przez Wykonawcę lub podwykonawcę wymogu zatrudnienia na podstawie umowy o pracę osób wykonujących wskazane w pkt. 1 czynności.

- 5) W przypadku uzasadnionych wątpliwości co do przestrzegania prawa pracy przez wykonawcę lub podwykonawcę, zamawiający może zwrócić się o przeprowadzenie kontroli przez Państwową Inspekcję Pracy.
8. Materiały Wykonawcy powinny odpowiadać co do jakości wymogom wyrobów dopuszczonych do obrotu i stosowania w budownictwie określonych w art. 10 ustawy Prawo budowlane, wymaganiom dokumentacji projektowej, Specyfikacji istotnych warunków zamówienia, a także wymaganiom określonym w umowie.
9. Na każde żądanie Zamawiającego Wykonawca zobowiązany jest okazać w stosunku do zastosowanych materiałów budowlanych certyfikat zgodności z Polską Normą przenoszącą normy europejskie, normą innych państw członkowskich Europejskiego Obszaru Gospodarczego przenoszącą tę normę (zgodnie z § 1 ust. 5 pkt. 1 umowy), aprobatą techniczną, świadectw, dopuszczeń, oświadczeń o zgodności partii towarowych z wydanymi certyfikatami wystawionych przez producentów.
10. Wykonawca bierze na siebie pełną odpowiedzialność za właściwe wykonanie robót tj. zapewnienie warunków bezpieczeństwa osób przebywających na placu budowy i mienia, oraz za metody organizacyjno-techniczne stosowane na placu budowy.
11. Wykonawca zobowiązany jest do oznakowania prowadzonych robót zgodnie z obowiązującymi przepisami.
12. Wykonawca zainstaluje na własny koszt liczniki zużycia wody i energii elektrycznej oraz ponosić będzie koszty zużycia wody i energii elektrycznej i ciepłej w okresie realizacji robót.
13. Wykonawca podejmuje odpowiednie środki w celu zabezpieczenia dróg prowadzących do placu budowy przed zniszczeniem spowodowanym jego środkami transportu lub podwykonawcy.
14. Wykonawca zobowiązuje się do zabezpieczenia placu budowy przed dostępem osób trzecich.
15. W czasie realizacji robót Wykonawca będzie utrzymywać teren budowy w stanie wolnym od przeszkód komunikacyjnych oraz będzie usuwał i składował wszelkie urządzenia prowizoryczne w jednym wyznaczonym miejscu, a zbędne przedmioty usuwać z terenu budowy.
16. Wykonawca zobowiązuje się do umożliwienia wstępu na teren budowy pracownikom organów państwowego nadzoru budowlanego i przedstawicielom Zamawiającego, do których należy wykonanie zadań określonych ustawą Prawo budowlane oraz udostępnienia im danych i informacji wymaganych tą ustawą.
17. Wykonawca przed przystąpieniem do robót opracuje i przekaże Zamawiającemu plan bezpieczeństwa i ochrony zdrowia (BIOZ).
18. Wykonawca ma obowiązek zapewnienia bezpieczeństwa i ochrony zdrowia podczas wykonywania wszystkich czynności na terenie budowy, zgodnie z planem BIOZ. Za nienależyte wykonanie tych obowiązków będzie ponosił odpowiedzialność odszkodowawczą.
19. Wykonawca zobowiązany jest prowadzić na bieżąco, przechowywać oraz udostępniać dokumenty budowy określone w art. 3 pkt 13 ustawy Prawo budowlane, a w szczególności: dziennik budowy, protokoły odbiorów robót.
20. Wykonawca we własnym zakresie i na własny koszt, na bieżąco będzie zabezpieczał i usuwał wszelkie odpady i śmieci będące efektem prowadzonych robót zgodnie z obowiązującymi przepisami w tym zakresie.
21. Szkada powstała lub zaistniała w robotach, materiałach przeznaczonych do wbudowania oraz wszelkich urządzeniach spowodowana w okresie między terminem rozpoczęcia robót, a terminem ich zakończenia oraz w okresie odpowiedzialności Wykonawcy za wady, pozostająca w związku z wykonaniem robót, istnieniem lub usuwaniem wad, obciąża Wykonawcę
22. Wykonawca zobowiązany jest do przestrzegania w toku realizacji robót, wymagań dotyczących stosowania materiałów, wyrobów i urządzeń oraz sposobów wykonania robót, wynikających z

dokumentacji projektowej oraz ze specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót. Przestrzeganie powyższych wymogów, nadzorują i potwierdzają inspektorzy nadzoru inwestorskiego.

23. Po zakończeniu robót Wykonawca zobowiązany jest uporządkować teren budowy i przekazać go Zamawiającemu w terminie ustalonym na końcowy odbiór robót.
24. Wykonawca zobowiązany jest załączyć do dokumentacji powykonawczej stosowne certyfikaty stwierdzające, że użyte wyroby budowlane nadają się do stosowania przy wykonaniu robót budowlanych zgodnie z ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 r. o wyrobach budowlanych (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1213) oraz wszelkie protokoły badań i sprawdzeń.
25. Niezależnie od obowiązków wymienionych powyżej, Wykonawca przyjmuje na siebie następujące obowiązki szczególne:
 - 1) zabezpieczenie obsługi geologicznej i geodezyjnej budowy, łącznie z pierwszym wytyczeniem i inwentaryzacją geodezyjną,
 - 2) zapewnienie dokonanie odbiorów kominiarskich w stanie surowym i wykończeniowym,
 - 3) informowanie Zamawiającego o konieczności wykonania robót dodatkowych i zamiennych w terminie 7 dni od daty stwierdzenia konieczności ich wykonania,
 - 4) przypadku zniszczenia lub uszkodzenia robót, ich części bądź urządzeń w toku realizacji – naprawiania ich i doprowadzenia do stanu poprzedniego, na własny koszt.
26. W dniu podpisania umowy Wykonawca przedłoży Zamawiającemu:
 - 1) kosztorysy ofertowe realizacji przedmiotu umowy, potwierdzające wysokość zaoferowanej przez Wykonawcę ceny ryczałtowej, wskazanej w § 3 ust. 1 umowy;
 - 2) harmonogram rzeczowo-finansowy realizacji umowy, zgodny z postanowieniami umowy z terminami realizacji poszczególnych elementów robót,podpisane przez osobę upoważnioną do reprezentowania Wykonawcy.
27. Zamawiający zatwierdzi harmonogram realizacji umowy w ciągu 7 dni od daty przedłożenia go do zatwierdzenia przez Zamawiającego, pod warunkiem, że data wykonania robót będzie zgodna z założeniami § 2 ust. 1 umowy.
28. Wykonawca jest uprawniony do dokonywania zmian w harmonogramie realizacji umowy jedynie za zgodą Zamawiającego. W szczególności Zamawiający może odmówić udzielenia zgody na zmianę harmonogramu, gdy zmiana uprawdopodobnia niewykonanie przez Wykonawcę poszczególnych elementów umowy w terminie, z przyczyn zależnych od Wykonawcy. Zmiana terminu rozpoczęcia lub zakończenia realizacji przedmiotu umowy jest dopuszczalna jedynie na zasadach określonych w § 16 ust. 3 pkt. 2 niniejszej umowy.
29. Zmiana harmonogramu realizacji umowy nie wymaga podpisania przez strony aneksu do Umowy.

§ 7.

Podstawowe obowiązki i prawa Zamawiającego

1. Zamawiający ma obowiązek dokonywania odbiorów robót na zasadach określonych w niniejszej umowie.
2. Zamawiający zobowiązany jest do terminowego regulowania płatności przy zachowaniu ustalonych w umowie warunków.
3. Zamawiający ma prawo zlecenia dodatkowych badań i ekspertyz na stosowane materiały, surowce i technologie. W przypadku negatywnych wyników koszty badań i ekspertyz poniesie Wykonawca.
4. Zamawiający nie ponosi odpowiedzialności za szkody poniesione przez Wykonawcę wynikające z braku lub niewłaściwego dozoru placu budowy.
5. Zamawiający według własnego uznania lub na prośbę Wykonawcy zobowiązany jest do organizowania narad koordynacyjnych z udziałem przedstawicieli Wykonawcy, Zamawiającego i inspektorów nadzoru oraz innych zaproszonych osób. Celem narad koordynacyjnych będzie omawianie bieżących spraw

dotyczących wykonania i zaawansowania robót. Terminy porad koordynacyjnych będzie ustalał Zamawiający. Narady będą prowadzone i protokołowane przez Zamawiającego, a kopie protokołu będą dostarczone wszystkim osobom zaproszonym na naradę.

6. Zamawiający zobowiązany jest powołać nadzór inwestorski do sprawowania kontroli nad realizacją umowy.
7. Zamawiający przekaze Wykonawcy plac budowy w terminie **3 dni od dnia podpisania umowy**.
8. Zamawiający przekaze Wykonawcy pozwolenie na budowę w terminie 3 dni od dnia podpisania umowy.
9. Zamawiający przekaze Wykonawcy dokumentację budowlaną w terminie 3 dni od dnia podpisania umowy.

§ 8.

Odbiór robót budowlanych

1. Zakres i sposób odbiorów elementów robót budowlanych i ich przekazywania Zamawiającemu przez Wykonawcę odbywać się będzie zgodnie z warunkami niniejszej umowy oraz z obowiązującymi przepisami, warunkami technicznymi odbioru robót budowlanych i prawem budowlanym.
2. Ustala się następujące rodzaje odbiorów robót:
 - 1) **odbiór robót zanikających i ulegających zakryciu** dokonuje upoważniony inspektor nadzoru inwestorskiego na wniosek Wykonawcy – w postaci wpisu w dzienniku budowy; jeżeli Wykonawca nie zgłosi tych robót inspektorowi nadzoru, zobowiązany jest na jego żądanie odkryć roboty lub wykonać otwory niezbędne do zbadania robót, a następnie przywrócić roboty do stanu poprzedniego na własny koszt;
 - 2) **odbiór częściowy**, dokonuje się w celu prowadzenia bieżących częściowych rozliczeń, dokonanie odbioru częściowego następuje na podstawie sporządzonych przez Wykonawcę częściowych protokołów odbioru kompletnych elementów robót. Przewiduje się następujące odbiory częściowe służące realizacji płatności częściowych płatnościom częściowym:
 - a) **odbiór pierwszy** – po upływie 3 miesięcy od rozpoczęcia budowy, po całkowitym wykonaniu minimum następujących elementów: ław wraz z podbudowami, ścian piwnicznych konstrukcyjnych, izolacja przeciwwilgociowej i termicznej piwnic, stropu nad piwnicą, płyt balkonowych parteru, schodów piwnic, podłóża i posadzek piwnic, drenażu, kominów piwnic, a także częściowym wykonania sieci deszczowej i przyłączy wodno-kanalizacyjnych, o wartości wykonanych robót maksymalnie do 20% wartości wynagrodzenia ryczałtowego, wskazanego w § 3 ust. 1 umowy;
 - b) **odbiór drugi** – po upływie 5 miesięcy od rozpoczęcia budowy po całkowitym wykonaniu minimum następujących elementów: ścian zewnętrznych parteru i I piętra, stropu nad parterem i I piętrzem, schodów z parteru na I i II piętro, płyt balkonowych I i II piętra, ścianek działowych piwnic, kominów parteru i piętra, o wartości wykonanych robót maksymalnie do 10% wartości wynagrodzenia ryczałtowego, wskazanego w § 3 ust. 1 umowy;
 - c) **odbiór trzeci** – po upływie 6 miesięcy od rozpoczęcia budowy po całkowitym wykonaniu minimum następujących elementów: ścian zewnętrznych II i III piętra, kominów ścian ponad stropem ostatniej kondygnacji, stropów na II i III piętrzem, schodów z II na III piętro, zadaszenia balkonów II piętra, a także częściowym wykonaniu sieci deszczowej i przyłączy wodno-kanalizacyjnych, o wartości wykonanych robót maksymalnie do 10% wartości wynagrodzenia ryczałtowego, wskazanego w § 3 ust. 1 umowy,
 - d) **odbiór czwarty** – po upływie 8 miesięcy od rozpoczęcia budowy po całkowitym wykonaniu minimum następujących elementów: więźby dachowej, pokrycia dachu, ścianek działowych, a także częściowym wykonaniu: stolarki okiennej, instalacji wodno-kanalizacyjnych i elewacji, o

wartości wykonanych robót maksymalnie do 15% wartości wynagrodzenia ryczałtowego, wskazanego w § 3 ust. 1 umowy;

- e) **odbior piąty** – po upływie 10 miesięcy od rozpoczęcia budowy po całkowitym wykonaniu minimum następujących elementów: stolarki okiennej, instalacji wodno-kanalizacyjnych i elektrycznej, a także częściowym wykonaniu elewacji, tynków wewnętrznych, montażu drzwi do lokali, posadzek wraz z izolacjami i zagospodarowania terenu, o wartości wykonanych robót maksymalnie do 20% wartości wynagrodzenia ryczałtowego, wskazanego w § 3 ust. 1 umowy,
- f) częściowe protokoły odbioru robót muszą być potwierdzone przez odpowiednich inspektorów nadzoru i Zamawiającego, przy czym zakres rzeczowo-finansowy wykazany w protokołach częściowych musi być zgodny z harmonogramem rzeczowo-finansowych zatwierdzonym przez Zamawiającego.

3) **odbior końcowy:**

- a) dokonuje się na wniosek Wykonawcy,
- b) dokonuje się po całkowitym zakończeniu wszystkich robót i usług składających się na przedmiot umowy potwierdzonych przez inspektora nadzoru inwestorskiego,
- c) jest przeprowadzany komisyjnie przy udziale upoważnionych przedstawicieli Zamawiającego oraz w obecności inspektora nadzoru inwestorskiego i kierownika budowy,
- d) przed rozpoczęciem odbioru końcowego Wykonawca dostarczy Zamawiającemu, dokumentację powykonawczą zatwierdzoną przez inspektora nadzoru inwestorskiego,
- e) jest dokonywany w formie protokołu końcowego robót;

4) **odbior ostateczny** jest dokonywany przez Zamawiającego przy udziale Wykonawcy w formie protokołu ostatecznego odbioru po usunięciu wszystkich wad ujawnionych w okresie rękojmi za wady.

- 3. Wykonawca zgłosi Zamawiającemu gotowość odbioru wpisem w dzienniku budowy. Potwierdzenie tego wpisu lub brak ustosunkowania się przez inspektora nadzoru w terminie 7 dni od daty dokonania wpisu oznaczać będzie osiągnięcie gotowości do odbioru robót w dacie wpisu do dziennika budowy.
- 4. Na dzień odbioru Wykonawca przedłoży protokoły prób i sprawdzeń, inwentaryzację geodezyjną powykonawczą oraz dokumentację techniczną powykonawczą.
- 5. Do odbioru elementów robót w imieniu Zamawiającego przystępować będą inspektorzy nadzoru inwestorskiego, w terminie 8 dni od daty zgłoszenia gotowości do odbiorów przez Wykonawcę wpisem do Dziennika Budowy. Odbiory częściowe będą zakończone w terminie 10 dni od daty zgłoszenia. Odbiór końcowy będzie zakończony w terminie 15 dni od daty zgłoszenia.
- 6. Jeżeli w toku czynności odbioru zostaną stwierdzone wady, to Zamawiającemu przysługują następujące uprawnienia:
 - 1) jeżeli wady nadają się do usunięcia, może odmówić odbioru do czasu usunięcia wad;
 - 2) jeżeli wady nie nadają się do usunięcia to:
 - a) jeżeli nie uniemożliwiają one użytkowania przedmiotu odbioru zgodnie z przeznaczeniem Zamawiający może obniżyć odpowiednio wynagrodzenie,
 - b) jeżeli wady uniemożliwiają użytkowanie zgodnie z przeznaczeniem Zamawiający może odstąpić od umowy lub żądać wykonania przedmiotu odbioru po raz drugi.
- 7. Strony postanawiają, że z czynności odbioru będzie spisywany protokół zawierający wszelkie ustalenia dokonane w toku odbioru jak też terminy wyznaczone na usunięcie stwierdzonych przy odbiorze wad.
- 8. Wykonawca zobowiązany jest do zawiadamiania Zamawiającego o usunięcie wad oraz do żądania wyznaczenia kolejnego terminu na odbiór.
- 9. Wszystkie czynności związane z odbiorem robót wymagają formy pisemnej protokołu podpisanego przez przedstawicieli Zamawiającego i Wykonawcy, pod rygorem nieważności.

10. Po protokolarnym stwierdzeniu usunięcia wad ujawnionych przy odbiorze rozpoczynają swój bieg terminy gwarancji jakości oraz rękojmi za wady.
11. Zamawiający wyznacza ostateczny, pogwarancyjny odbiór robót po upływie terminu gwarancji ustalonego w umowie oraz termin na protokolarnie stwierdzenie usunięcia wad po upływie okresu rękojmi.

§ 9.

Przekazanie przedmiotu umowy

1. Okoliczność wykonania przedmiotu umowy stwierdza się w sposób określony w § 8 ust. 2 pkt 3.
2. Datą zakończenia realizacji umowy jest data wpływu do siedziby Zamawiającego zgłoszenia do odbioru końcowego.
3. Zgłoszenie do odbioru końcowego może być dokonane wyłącznie po zakończeniu wykonywania wszelkich robót objętych niniejszą umową.
4. Jeżeli w toku czynności odbiorczych stwierdzone zostanie przez Zamawiającego, że zgłoszony do odbioru przedmiot umowy nie został w całości wykonany lub posiada wady, które uniemożliwiają jego użytkowanie, wówczas datą wykonania przedmiotu umowy będzie termin dokonania wszystkich uzupełnień lub usunięcia wad.
5. W przypadku, gdy data zgłoszenia odbioru końcowego robót przekroczy termin określony w § 2 ust. 1 niniejszej umowy, Zamawiający naliczy kary umowne zgodnie z postanowieniem § 13 ust. 2 pkt 1. Kary naliczane będą począwszy od następnego dnia po dniu określonym w § 2 ust. 1.

§ 10.

Podwykonawstwo

1. Zamawiający żąda, aby przed przystąpieniem do wykonania zamówienia Wykonawca, o ile są już znane, podał nazwy albo **imiona i nazwiska oraz dane kontaktowe podwykonawców** i osób do kontaktu z nimi, zaangażowanych w usługi. Wykonawca zawiadamia Zamawiającego o wszelkich zmianach danych, o których mowa w zdaniu pierwszym, w trakcie realizacji zamówienia, a także przekazuje informacje na temat nowych podwykonawców, którym w późniejszym okresie zamierza powierzyć realizację robót budowlanych lub usług.
2. Wykonawca, podwykonawca lub dalszy podwykonawca zamówienia na roboty budowlane zamierzający zawrzeć umowę o podwykonawstwo, której przedmiotem są roboty budowlane, jest zobowiązany w trakcie realizacji zamówienia publicznego, do przedłożenia zamawiającemu projektu tej umowy lub projektu zmian takiej umowy, przy czym podwykonawca lub dalszy podwykonawca jest zobowiązany dołączyć zgodę wykonawcy na zawarcie umowy lub zmiany umowy o podwykonawstwo o treści zgodnej z projektem umowy.
3. Zamawiający, w terminie 7 dni od dnia otrzymania projektu umowy lub jej zmiany, zgłasza w formie pisemnej zastrzeżenia do projektu umowy o podwykonawstwo, której przedmiotem są roboty budowlane gdy:
 - 1) nie zawiera kompletnej informacji w zakresie stron umowy o podwykonawstwo lub dalsze podwykonawstwo;
 - 2) nie zawiera szczegółowej informacji w zakresie przedmiotu umowy oraz zakresu zleconych robót budowlanych,
 - 3) przewiduje termin zapłaty wynagrodzenia dłuższy niż 30 dni od dnia doręczenia wykonawcy, podwykonawcy lub dalszemu podwykonawcy faktury lub rachunku, potwierdzających wykonanie zleconej podwykonawcy lub dalszemu podwykonawcy roboty budowlanej, dostawy lub usługi;
 - 4) uzależnia uzyskanie przez Podwykonawcę lub dalszego Podwykonawcę zapłaty od Wykonawcy lub Podwykonawcy zapłaty za wykonanie przedmiotu umowy o podwykonawstwo od zapłaty przez

Zamawiającego wynagrodzenia Wykonawcy lub odpowiednio od zapłaty przez Wykonawcę wynagrodzenia Podwykonawcy;

- 5) gdy termin realizacji robót budowlanych, dostaw lub usług jest dłuższy niż przewidywany umową z Zamawiającym;
 - 6) gdy cena za realizację robót budowlanych, dostaw lub usług przekracza ceny określone w umowie Wykonawcy z Zamawiającym;
 - 7) gdy projekt umowy jest niekompletny, w szczególności gdy nie zawiera wszystkich wymienionych w nim załączników.
 - 8) nie zawiera uwarunkowań wskazanych w § 6 ust. 7.
4. Niezgłoszenie w formie pisemnej zastrzeżeń do przedłożonego projektu umowy o podwykonawstwo, której przedmiotem są roboty budowlane, w terminie wskazanym w ust. 3, uważa się za akceptację projektu umowy przez Zamawiającego.
 5. W przypadku zgłoszenia przez Zamawiającego zastrzeżeń do projektu umowy o podwykonawstwo w terminie określonym w ust. 3 Wykonawca, Podwykonawca lub dalszy podwykonawca może przedłożyć zmieniony projekt umowy o podwykonawstwo uwzględniający w całości zastrzeżenia Zamawiającego.
 6. Po akceptacji projektu umowy o podwykonawstwo, której przedmiotem są roboty budowlane, lub po upływie terminu zgłoszenia przez Zamawiającego zastrzeżeń do tego projektu, Wykonawca, Podwykonawca, lub dalszy Podwykonawca przedłoży Zamawiającemu poświadczoną za zgodność z oryginałem kopię zawartej umowy o podwykonawstwo lub jej zmiany, w terminie 7 dni od dnia jej zawarcia, jednak nie później niż przed dniem skierowania Podwykonawcy lub dalszego Podwykonawcy do realizacji robót budowlanych. Podwykonawca lub dalszy podwykonawca jest obowiązany dołączyć zgodę wykonawcy na zawarcie umowy o podwykonawstwo o treści zgodnej z projektem umowy lub zmianą.
 7. Zamawiający w terminie 7 dni od dnia otrzymania poświadczonej za zgodność z oryginałem kopii zawartej umowy o podwykonawstwo, zgłasza w formie pisemnej sprzeciw do umowy o podwykonawstwo lub jej zmian, w przypadkach, o których mowa w ust. 3.
 8. Niezgłoszenie w formie pisemnej sprzeciwu do przedłożonej umowy o podwykonawstwo, w terminie wskazanym w ust. 7, uważa się za akceptację umowy przez zamawiającego.
 9. Wykonawca, podwykonawca lub dalszy podwykonawca zamówienia na roboty budowlane przedkłada Zamawiającemu poświadczoną za zgodność z oryginałem kopię zawartej umowy o podwykonawstwo, której przedmiotem są dostawy lub usługi, w terminie 7 dni od dnia jej zawarcia, z wyłączeniem umów o podwykonawstwo o wartości mniejszej niż 10 000,00 zł brutto.
 10. Do umów o podwykonawstwo, których przedmiotem są dostawy lub usługi zapisy ust. 3 dotyczące zastrzeżeń stosuje się odpowiednio.
 11. Wykonawca, Podwykonawca lub dalszy Podwykonawca nie może polecić Podwykonawcy realizacji przedmiotu umowy o podwykonawstwo, której przedmiotem są roboty budowlane w przypadku braku jej akceptacji przez Zamawiającego.
 12. Wykonawca, Podwykonawca lub dalszy Podwykonawca przedłoży wraz z umową o podwykonawstwo odpis z Krajowego Rejestru Sądowego Podwykonawcy lub dalszego podwykonawcy, bądź inny dokument z uwagi na status prawny Podwykonawcy lub dalszego Podwykonawcy, potwierdzające, że osoby zawierające umowę w imieniu Podwykonawcy lub dalszego Podwykonawcy posiadają uprawnienia do jego reprezentacji.
 10. Wykonanie prac w podwykonawstwie nie zwalnia Wykonawcy z odpowiedzialności za wykonanie obowiązków wynikających z umowy i obowiązujących przepisów prawa. Wykonawca odpowiada za działania i zaniechania podwykonawców jak za własne.

§ 11.

Rękojnia

1. Na wykonany cały przedmiot umowy Wykonawca udziela Zamawiającemu **miesięcznej rękojmi** według przepisów art. 556 – 576⁴ w zw. z 656 § 1 oraz art. 638 kodeksu cywilnego.
2. Bieg terminu rękojmi rozpoczyna się od dnia odbioru końcowego przedmiotu umowy.
3. Wykonawca zobowiązany jest do usunięcia na swój koszt, ujawnionych przy odbiorze lub w okresie rękojmi, wad odnoszących się do przedmiotu umowy – w terminie wyznaczonym przez Zamawiającego, maksymalnie 14 dni od chwili zgłoszenia. Za zgodą Zamawiającego termin określony w zdaniu pierwszym może zostać wydłużony do 30 dni.
4. W przypadku jeśli Wykonawca będzie w zwłoce w załatwieniu zgłoszonej reklamacji, zgodnie z wcześniej ustalonymi terminami, Zamawiający będzie miał prawo dokonać naprawy na koszt i ryzyko Wykonawcy, zatrudniając własnych specjalistów lub specjalistów strony trzeciej, bez utraty praw wynikających z rękojmi, ale po uprzednim wezwaniu pisemnym i nie podjęciu przez Wykonawcę napraw w wyznaczonym terminie. W przypadku rozbieżnej oceny przyczyn usterek Strony przyjmą orzeczenie biegłego powołanego przez Zamawiającego. Koszty napraw pokrywa Wykonawca. W przypadku niezapłacenia, Zamawiający pokryje koszty napraw wynikłych w okresie rękojmi z kwoty zabezpieczenia należytego wykonania umowy, w przypadku wyczerpania tej kwoty Wykonawca jest zobowiązany do zapłaty kwoty niezbędnej do pełnego pokrycia kosztów wykonania zastępczego.
5. Zgłoszenie wady winno zostać potwierdzone pisemnie.
6. Zamawiającemu służy swobodne prawo wyboru podstaw roszczeń z tytułu rękojmi lub gwarancji.
7. W zakresie nieuregulowanym do rękojmi stosuje się przepisy kodeksu cywilnego.

§ 12.

Gwarancja

1. Niezależnie od udzielonej rękojmi Wykonawca udziela Zamawiającemu gwarancji na cały przedmiot umowy.
2. Gwarancja obejmuje odpowiedzialność za wady przedmiotu umowy określonego w § 1 umowy, który określa dokumentacja projektowa. Gwarancją nie są objęte wady powstałe wskutek niewłaściwego użytkowania, chyba że użytkowanie było wykonywane w sposób zgodny z instrukcjami dotyczącymi użytkowania przedmiotu umowy, w przypadku ich braku w sposób wynikający z doświadczenia życiowego. Domniemywania się, że wada powstała z przyczyny tkwiącej w wykonanym przedmiocie umowy, a ciężar udowodnienia faktu, że wada wystąpiła z przyczyn obciążających Zamawiającego lub osobę trzecią spoczywa na Wykonawcy.
3. Umowa niniejsza w zakresie udzielonej gwarancji stanowi dokument gwarancyjny w rozumieniu art. 577, art. 577¹ oraz art. 577² kodeksu cywilnego.
4. **Gwarancja obejmuje okres** **miesiący** licząc od dnia podpisania bez zastrzeżeń protokołu odbioru końcowego robót, a w przypadku stwierdzenia usterek, od dnia podpisania protokołu odbioru końcowego robót zawierającego potwierdzenie usunięcia usterek.
5. Okres gwarancji określony w ust. 4 ulega każdorazowo przedłużeniu o czas wystąpienia i usunięcia wady, tzn. o czas liczony od dnia zgłoszenia wady do dnia usunięcia wady.
6. Zamawiający może dochodzić roszczeń wynikających z gwarancji także po upływie okresu gwarancji, jeżeli dokonał zgłoszenia wady przed jego upływem.
7. Zgłoszenie wady winno nastąpić pisemnie w terminie 30 dni od jej wystąpienia. Dopuszcza się zgłoszenie wady po upływie terminu wskazanego w zdaniu pierwszym, jeżeli upływ tego terminu nie wpływa ujemnie na skutki wynikłe z tej wady.

8. W okresie gwarancji Wykonawca zobowiązuje się do bezpłatnego usunięcia wszelkich wad, jakie wystąpią w przedmiocie umowy, w terminie nie dłuższym niż 14 dni od dnia ich zgłoszenia. Za zgodą Zamawiającego termin określony w zdaniu pierwszym może zostać wydłużony do 30 dni.
9. W przypadku nieusunięcia wady w terminie Zamawiający jest uprawniony do usunięcia wady we własnym zakresie lub przez podmiot trzeci na koszt i ryzyko Wykonawcy, po uprzednim ponownym wezwaniu Wykonawcy do usunięcia wad w terminie 7 dni od dnia doręczenia tego wezwania.
10. Niezależnie od uprawnień z tytułu usunięcia wady Wykonawca jest zobowiązany do naprawienia szkody w pełnej wysokości, w tym z uwzględnieniem utraconych korzyści.
11. W przypadku ujawnienia wad uniemożliwiających użytkowanie przedmiotu umowy zgodnie z jego przeznaczeniem Zamawiający może żądać wykonania przedmiotu umowy po raz drugi wyznaczając Wykonawcy odpowiedni termin i zachowując jednocześnie roszczenie o zapłatę kar umownych oraz naprawienie szkody.
12. W zakresie nieuregulowanym do gwarancji stosuje się przepisy kodeksu cywilnego.

§ 13.

Zwłoka i kary umowne

1. Strony postanawiają, że podstawową formą odszkodowania są kary umowne.
2. Wykonawca zapłaci Zamawiającemu kary umowne:
 - 1) za zwłokę terminu wykonania przedmiotu umowy, o którym mowa w § 2 ust. 1 w wysokości 0,5% wynagrodzenia ryczałtowego brutto wskazanego w § 3 ust. 1 za każdy dzień zwłoki;
 - 2) za zwłokę w usuwaniu wad, usterek i braków stwierdzonych w okresie rękojmi lub gwarancji w wysokości 0,5% wynagrodzenia ryczałtowego brutto wskazanego w § 3 ust. 1 niniejszej umowy, za każdy dzień zwłoki liczony od dnia wyznaczonego na usunięcie wad,
 - 3) w wysokości 0,3% wynagrodzenia ryczałtowego brutto wskazanego w § 3 ust. 1 niniejszej umowy, za brak zapłaty lub nieterminowej zapłaty wynagrodzenia należnego podwykonawcom lub dalszym podwykonawcom;
 - 4) w wysokości 0,3% wynagrodzenia ryczałtowego brutto wskazanego w § 3 ust. 1 niniejszej umowy, za nieprzedłożenie do zaakceptowania projektu umowy o podwykonawstwo, której przedmiotem są roboty budowlane lub projektu jej zmiany;
 - 5) w wysokości 0,3% wynagrodzenia ryczałtowego brutto wskazanego w § 3 ust. 1 niniejszej umowy, za nieprzedłożenie poświadczonej za zgodność z oryginałem kopii umowy o podwykonawstwo lub jej zmiany, zgodnie z § 10 ust. 6 i 9 niniejszej umowy;
 - 6) w wysokości 0,3% wynagrodzenia ryczałtowego brutto wskazanego w § 3 ust. 1 niniejszej umowy, w przypadku braku zmiany umowy o podwykonawstwo w zakresie terminu zapłaty;
 - 7) w wysokości 0,3% wynagrodzenia ryczałtowego netto, o którym mowa w § 3 ust. 1 umowy z tytułu niespełnienia przez Wykonawcę lub podwykonawcę wymogu zatrudnienia na podstawie umowy o pracę osób wykonujących wskazane w § 6 ust. 7 pkt. 1 umowy czynności; powyższa kara będzie naliczana oddzielnie za każdą osobę świadczącą usługi, a nie zatrudnioną przez Wykonawcę lub podwykonawcę na podstawie umowy o pracę;
 - 8) w wysokości 0,1% wynagrodzenia ryczałtowego netto, o którym mowa w § 3 ust. 1 umowy za każdy rozpoczęty dzień zwłoki w przekazaniu dokumentów, o których mowa w § 6 ust. 26 umowy;
 - 9) za odstąpienie od umowy lub jej rozwiązanie z przyczyn zależnych od Wykonawcy w wysokości 10% wynagrodzenia ryczałtowego brutto wskazanego w § 3 ust. 1 niniejszej umowy.
3. Kary umowne są niezależne od poniesionej szkody.
4. Łączna maksymalna wysokość naliczonych kar umownych określonych w ust. 2 pkt. 1-9 nie przekroczy 15% wynagrodzenia ryczałtowego netto, o którym mowa w § 3 ust. 1 umowy.

5. Kary umowne, o których mowa w ust. 2 mogą być potrącane przez Zamawiającego z wynagrodzenia należnego Wykonawcy za wykonanie przedmiotu umowy.
6. Zapłacenie kary umownej, o której mowa w ust. 2 pkt. 1-8 nie zwalnia Wykonawcy z obowiązku dokończenia robót, jak również z żadnych innych zobowiązań umownych.
7. Zamawiający zastrzega sobie prawo żądania odszkodowania przekraczającego wysokość zastrzeżonych kar.
8. W przypadku odstąpienia od umowy lub jej rozwiązania przez Zamawiającego z powodu okoliczności, za które odpowiada Zamawiający – Wykonawcy przysługuje kara umowna w wysokości 10% wynagrodzenia ryczałtowego brutto wskazanego w § 3 ust. 1 umowy..
9. Kara umowna wskazana w ust. 8 nie dotyczy sytuacji określonych w art. 456 ustawy Prawo zamówień publicznych i § 14 ust. 1-2 i 4 umowy, a także sytuacji, gdy odstąpienie od umowy spowodowane jest wadami dokumentacji projektowej, które to wady uniemożliwiają wykonanie przedmiotu umowy.

§ 14.

Odstąpienie od umowy

1. Zamawiający może odstąpić od umowy:
 - 1) w terminie 30 dni od dnia powzięcia wiadomości o zaistnieniu istotnej zmiany okoliczności powodującej, że wykonanie umowy nie leży w interesie publicznym, czego nie można było przewidzieć w chwili zawarcia umowy, lub dalsze wykonywanie umowy może zagrozić podstawowemu interesowi bezpieczeństwa państwa lub bezpieczeństwu publicznemu;
 - 2) jeżeli zachodzi co najmniej jedna z następujących okoliczności:
 - a) dokonano zmiany umowy z naruszeniem art. 454 i art. 455 ustawy PZP,
 - b) wykonawca w chwili zawarcia umowy podlegał wykluczeniu na podstawie art. 108 ustawy PZP.
2. Ponadto, Zamawiającemu przysługuje również prawo do odstąpienia od umowy w przypadku, gdy:
 - 1) Wykonawca przekroczy o 20 dni termin zakończenia realizacji zamówienia określony w § 2 ust. 1 pkt. 2 umowy z przyczyn, za które odpowiedzialność ponosi Wykonawca i mimo wezwania ich nie realizuje;
 - 2) Wykonawca nie rozpoczął realizacji zamówienia bez uzasadnionych przyczyn w terminie 10 dnia od dnia, w którym roboty miały być rozpoczęte, lub też przerwał ich realizację na okres 10 dni pomimo wezwania Zamawiającego do ich kontynuacji,
 - 3) Wykonawca mimo uprzedniego wezwania realizuje roboty niezgodnie z harmonogramem – odstępstwo od harmonogramu przekracza 20 dni,
 - 4) Wykonawca mimo uprzedniego wezwania wykonuje umowę w sposób wadliwy albo sprzeczny z umową pomimo bezskutecznego upływu terminu wyznaczonego przez Zamawiającego do zmiany sposobu wykonania umowy – dotyczy to między innymi sytuacji gdy:
 - a) nieprawidłowo realizowane są roboty budowlane,
 - b) przedmiot umowy, poza dopuszczalnymi przypadkami wykonywania przez podwykonawcę, realizuje inny Wykonawca niż określony w umowie,
 - c) przedmiot umowy w zakresie funkcji kierownika budowy lub robót wykonują osoby inne niż wskazane w § 5 ust. 2 umowy.

Wówczas Zamawiający naliczy Wykonawcy karę umowną w wysokości określonej w § 13 ust. 2 pkt. 9 niniejszej umowy.

3. Wezwania, o których mowa w ust. 2 są skuteczne po upływie 7 dni od ich doręczenia i winny zostać doręczone w formie pisemnej
4. Konieczność wielokrotnego (więcej niż 2 razy) dokonywania bezpośredniej zapłaty podwykonawcy lub dalszemu podwykonawcy, o których mowa w § 3 ust. 10 umowy, lub konieczność dokonywania

bezpośrednich zapłat na sumę większą niż 5% wartości umowy w sprawie zamówienia publicznego, może stanowić podstawę do odstąpienia od umowy w sprawie zamówienia publicznego przez Zamawiającego. Wówczas Zamawiający naliczy Wykonawcy karę umowną w wysokości określonej w § 13 ust. 2 pkt. 9 niniejszej umowy.

5. Wykonawcy przysługuje prawo do odstąpienia od umowy w przypadku, gdy Zamawiający dopuszcza się zwłoki w zapłacie faktury za częściowy odbiór przez okres 30 dni i mimo dodatkowego wezwania do zapłaty w terminie nie krótszym niż 14 dni, nie dokonuje tej zapłaty.
6. W przypadkach określonych w ust. 1 Wykonawcy przysługuje wynagrodzenie za wykonane części umowy. Wykonawca nie będzie zgłaszać roszczeń z tytułu niewykonanej części umowy.
7. Odstąpienie od umowy winno nastąpić w terminie 30 dni od wystąpienia okoliczności stanowiących podstawę odstąpienia.
8. Odstąpienie od umowy winno nastąpić w formie pisemnej pod rygorem nieważności i zawierać uzasadnienie oraz sposób wzajemnych rozliczeń wraz z pokryciem wszystkich kosztów, jakie poniosła strona nie odpowiadająca za odstąpienie od umowy.
9. W przypadku odstąpienia od umowy Wykonawcę oraz Zamawiającego obciążają następujące obowiązki szczególne:
 - 1) w terminie 7 dni od daty odstąpienia od umowy Wykonawca przy udziale Zamawiającego sporządzi szczegółowy protokół inwentaryzacji robót w toku wg stanu na dzień odstąpienia,
 - 2) wykonawca zabezpieczy przerwane roboty w zakresie obustronnie uzgodnionym na koszt tej strony, która spowodowała odstąpienie od umowy,
 - 3) wykonawca niezwłocznie, a najpóźniej w terminie 30 dni usunie z terenu budowy urządzenie zaplecza przez niego dostarczone, na koszt strony, która spowodowała odstąpienie od umowy,
 - 4) w przypadku gdy Wykonawca odmawia sporządzenia inwentaryzacji robót w toku i rozliczenia robót Zamawiającego wykona jednostronnie rozliczenie i inwentaryzację, którą przekaże do wiadomości Wykonawcy robót.
10. Oświadczenie o odstąpieniu od umowy i naliczeniu kary umownej winno być przekazane listem poleconym lub bezpośrednio Wykonawcy.

§ 15.

Rozwiązywanie sporów

1. Wykonawca i Zamawiający oświadczają, że dołożą wszelkich starań, aby ewentualne spory, jakie mogą powstać przy realizacji niniejszej umowy były rozwiązywane polubownie poprzez bezpośrednie negocjacje.
2. W razie powstania sporu na tle wykonania niniejszej umowy Wykonawca jest zobowiązany przede wszystkim do wyczerpania drogi postępowania reklamacyjnego.
3. Reklamację wykonuje się poprzez skierowanie konkretnego roszczenia do Zamawiającego.
4. Zamawiający ma obowiązek do pisemnego ustosunkowania się do zgłoszonego przez Wykonawcę roszczenia określonego w ust. 3 w terminie 21 dni od daty zgłoszenia roszczenia.
5. W razie odmowy przez Zamawiającego uznania roszczenia Wykonawcy, względnie nieudzielenia odpowiedzi na roszczenie w terminie, o którym mowa w ust. 4 Wykonawca jest uprawniony do występowania na drogę sądową.
6. Właściwym do rozpoznania sporów wynikłych na tle realizacji niniejszej umowy jest Sąd powszechny właściwy miejscowo do Zamawiającego.

§ 16.

Postanowienia końcowe

1. Umowa wiąże strony z dniem podpisania przez Zamawiającego i Wykonawcę.
2. Wszelkie zmiany do umowy muszą być dokonane zgodnie z art. 144 Prawo zamówień publicznych.
3. W SWZ Zamawiający przewidział możliwość wprowadzenia następujących zmian do treści zawartej umowy – w zakresie:

1) **ceny** na skutek:

- a) ustawowej zmiany stawki podatku od towarów i usług (stawki VAT), o ile okoliczność ta powoduje konieczność zmiany ceny, przy czym cena netto nie podlega zmianie,
- b) odstąpienia przez Zamawiającego od realizacji części przedmiotu umowy na skutek okoliczności, których wcześniej nie można było przewidzieć i w takim przypadku wynagrodzenie przysługujące Wykonawcy zostanie pomniejszone o wartość robót zaniechanych ustalonych na podstawie kosztorysu robót zaniechanych ustalonego wg cen jednostkowych określonych w kosztorysie ofertowym, maksymalnie o 25% wartości umowy;
- c) zmiany sposobu wykonania zamówienia na skutek wprowadzenia robót zamiennych w związku z wystąpieniem wad istotnych w dokumentacji projektowej ujawnionych podczas realizacji robót; w takim przypadku wynagrodzenie zostanie skorygowane według wartości robót zamiennych w uwzględnieniu robót zaniechanych. Wartość robót zamiennych zostanie ustalona na podstawie cen jednostkowych określonych w załączonym do oferty kosztorysie ofertowym, a w przypadku, gdy wystąpią roboty, których nie można rozliczyć wg kosztorysu ofertowego (brak danej pozycji kosztorysowej) należy wyliczyć ceny jednostkowe w oparciu o ceny przyjęte z zeszytów SEKOCENBUD (jako średnie), a podstawą do określenia nakładów rzeczowych będą odpowiednie pozycje Katalogów Nakładów rzeczowych (KNR), a w przypadku braku odpowiednich pozycji w KNR-ach zastosowane zostaną Katalogi Norm Nakładów Rzeczowych (KNNR); zmiana wynagrodzenia wg zasad powyżej nie dotyczy sytuacji określonych w art. 632 kodeksu cywilnego, chyba że dotyczy to wad istotnych projektu,

- jeżeli zmiany te będą miały wpływ na koszty wykonania zamówienia przez Wykonawcę, przy uwzględnieniu kosztorysu wskazanego w § 6 ust. 26 umowy oraz z zastrzeżeniem zastosowania zasad zmian określonych w niniejszej umowie;

2) **terminu** realizacji umowy, na skutek

- a) przedłużających się procedur związanych z wykorzystaniem przez Wykonawców środków ochrony prawnej w zamówieniach publicznych lub innych procedur zamówień publicznych,
- b) konieczności zmian dokumentacji projektowej, zaniechania wykonania części robót oraz realizacji robót dodatkowych lub zamiennych, podyktowanych m.in. koniecznością zaspokojenia oczekiwań osób trzecich, zwiększeniem bezpieczeństwa wykonywanych robót, zapobieżeniem powstania strat dla Zamawiającego, uzyskaniem założonego efektu użytkowego, wystąpieniem wad ukrytych w dokumentacji projektowej ujawnionych podczas realizacji robót, koniecznością wykonania robót związanych z likwidacją szkód powstałych w wyniku zdarzenia losowego,
- c) przestojów lub opóźnień spowodowanych przez Zamawiającego,
- d) zawieszenia prac (realizacji umowy) z powodu okoliczności związanych z wystąpieniem COVID-19, o ile taki wpływ wystąpił lub może wystąpić w trybie i na zasadach wskazanym w art. 15 r. ustawy z dnia 31 marca 2020 r. o zmianie ustawy o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych oraz niektórych innych ustaw (t.j. Dz.U. z 2021 poz. 2095 z późn. zm.),

– o ile okoliczności te powodują konieczność zmiany terminu i zmiany w tym zakresie będą dokonane, z uwzględnieniem okresów niezbędnych do przesunięcia terminu wykonania umowy;

- 3) **osoby wskazanej przez Wykonawcę do pełnienia funkcji** kierownika budowy, kierownika robót sanitarnych, lub kierownika robót elektrycznych, przy czym nowo wskazana osoba powinny spełniać wymagania określone przez Zamawiającego w punkcie 7.2.4. SWZ i uzyskać pozytywną akceptację Zamawiającego; zmiana w zakresie kierownika robót branży elektrycznej i sanitarnej nie wymaga nie wymaga aneksu;
 - 4) **sposobu spełnienia świadczenia, jednakże z wyłączeniem zmiany wynagrodzenia** na skutek zmian technologicznych, spowodowanych w szczególności następującymi okolicznościami:
 - a) niedostępnością na rynku materiałów lub urządzeń wskazanych w dokumentacji projektowej lub specyfikacji technicznej wykonania i odbioru robót, spowodowaną zaprzestaniem produkcji lub wycofaniem z rynku tych materiałów lub urządzeń,
 - b) pojawieniem się na rynku materiałów lub urządzeń nowszej generacji pozwalających na zaoszczędzenie kosztów eksploatacji wykonanego przedmiotu umowy,
 - c) pojawieniem się nowszej technologii wykonania zaprojektowanych robót pozwalających na zaoszczędzeniu czasu realizacji inwestycji, jak również kosztów eksploatacji wykonanego przedmiotu umowy,– jeżeli wykonawca zastosuje materiały z uwzględnieniem warunków określonych w § 1 ust. 5 pkt. 5-7 umowy;
 - 5) **sposobu spełnienia świadczenia stron** na skutek zmiany dokumentacji projektowej związanej z realizacją niezbędnych robót dodatkowych lub zamiennych, niewykraczających poza zakres przedmiotu zamówienia lub zaniechania wykonywania części robót, a które to roboty stały się niezbędne (lub zbędne) w związku z wadą istotną dokumentacji projektowej – o ile okoliczności te powodują konieczność zmiany sposobu spełnienia świadczeń stron; zmiany w tym zakresie będą dokonane zgodnie z projektem zamiennym (dokumentacją zamienną) – zapisy pkt. 1. lit. c) stosuje się odpowiednio;
 - 6) **zmiany lub rezygnacji z podwykonawcy**, z uwzględnieniem zapisów pkt. 12 SWZ.
4. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego, ustawy Prawo zamówień publicznych oraz ustawy Prawo budowlane.
 5. Czynności następcze określone w § 77 ust. 2 kodeksu cywilnego wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności lub nieskuteczności.
 6. Zmiana umowy wymaga aneksu sporządzonego w formie pisemnie pod rygorem nieważności.
 7. Zamawiający zastrzega prawo do przeniesienia własności budynku stanowiącego przedmiot zamówienia lub jego części albo wyodrębnionych w budynku lokali - na rzecz podmiotu trzeciego. W przypadku przeniesienia przez Zamawiającego własności wybudowanego w ramach niniejszej umowy budynku lub jego części albo wyodrębnionych lokali na podmiot trzeci, Zamawiający ma prawo przeniesienia na ten podmiot przysługujących mu wobec Wykonawcy całości lub części praw z tytułu rękojmi i gwarancji określonych w §11 i §12, a także § 8 ust. 2 pkt. 4 niniejszej umowy jak i wynikających z obowiązujących przepisów prawa a dotyczących wybudowanego budynku, a także praw do kar umownych za zwłokę w usuwaniu wad, usterek i braków stwierdzonych w okresie rękojmi lub gwarancji w wysokości i na zasadach określonych w §13 ust. 2 pkt. 2, ust. 3 i ust. 6 niniejszej umowy, na co Wykonawca wyraża zgodę. Przeniesienie praw z tytułu rękojmi i gwarancji oraz praw do kar umownych może nastąpić w każdym czasie bądź w umowie przeniesienia własności budynku zawartej między Zamawiającym a podmiotem trzecim bądź w odrębnym dokumencie, o czym Wykonawca zostanie niezwłocznie poinformowany przez Zamawiającego lub podmiot trzeci. Do przeniesienia praw określonych w zdaniach poprzedzających zgoda Wykonawcy nie jest wymagana.
 8. Wszystkie wymienione załączniki stanowią integralną część umowy.
 9. Umowę sporządzono w języku polskim w czterech jednobrzmiących egzemplarzach, po dwa egzemplarze dla każdej ze stron.

Załącznikami do niniejszej umowy są:

- 1) Specyfikacja istotnych warunków zamówienia,
- 2) Dokumentacja projektowa,
- 3) STWiORB,
- 4) Formularz oferty złożony przez Wykonawcę w przedmiotowym postępowaniu o udzielenie zamówienia publicznego
- 5) Kosztorysy ofertowe
- 6) Harmonogram rzeczowo-finansowy
- 7) Dokument potwierdzający wniesienie zabezpieczenia należytego wykonania umowy

ZAMAWIAJĄCY

WYKONAWCA