

## ROZDZIAŁ IV. PROJEKT UMOWY

### UMOWA \_\_\_\_\_

Zawarta w dniu ..... w Ornece pomiędzy **Wspólnotą Mieszkaniową Nieruchomości przy ul. Podleśnej 8 w Ornece, z siedzibą/ adres do korespondencji: 11-130 Orneta ul. Mickiewicza 6/2 , reprezentowaną przez Zarząd Wspólnoty w osobach:**

NIP \_\_\_\_\_, REGON \_\_\_\_\_.

zwaną w treści umowy **ZAMAWIAJĄCYM**,

a Firmą

z siedzibą

NIP.....REGON.....

tel. ....fax.....e-mail.....

rachunek rozliczeniowy.....

zwaną dalej **WYKONAWCĄ** reprezentowanym przez:

1..... - .....

2..... - .....

zostaje zawarta umowa o następującej treści:

### § 1

#### Przedmiot umowy

1. W oparciu o przeprowadzone postępowanie w trybie zaproszenia do złożenia oferty Zamawiający zleca, a Wykonawca przyjmuje do wykonania roboty budowlane zgodnie ze złożoną ofertą, zatwierdzonej dokumentacją projektową, specyfikacją techniczną wykonania i odbioru robót oraz Zapytaniem Ofertowym ***Remont instalacji elektrycznej i oświetleniowej w budynku mieszkalnym wielorodzinnym przy ul. Podleśnej 8 w Ornece***
2. Przedmiotem zamówienia są roboty budowlane branży elektrycznej . Inwestycja realizowana będzie na podstawie dokumentacji projektowej budowlanej i wykonawczej, specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót, ustaleń Zapytania Ofertowego oraz złożonej oferty, zgodnie z obowiązującymi przepisami, normami i sztuką budowlaną, obowiązującymi przepisami Prawa budowlanego, przepisami BHP i przeciwpożarowymi.
3. Wykonawca zobowiązuje się do wydania przedmiotu zamówienia w oznaczonym w umowie terminie.
4. Wykonawca zobowiązuje się wykonać przedmiot umowy z materiałów i urządzeń odpowiadających co do jakości wymogom wyrobów dopuszczonych do obrotu i stosowania w budownictwie oraz wymaganiami projektu budowlanego oraz specyfikacji technicznej wykonania i odbioru robót.
5. Przedmiotem Umowy są roboty budowlane branży elektrycznej , szczegółowo opisane i wycenione w:
  - 1/. Dokumentacji budowlanej
  - 2/. Zapytaniu Ofertowym
  - 3/. Złożonej przez Wykonawcę ofercie z dnia \_\_\_\_\_ ,
 które stanowią załączniki do Umowy
6. Wykonany zakres robót budowlanych ma zapewnić prawidłowe funkcjonowanie wykonanych instalacji elektrycznej budynku mieszkalnego.

### § 2.

#### Termin wykonania umowy

1. Termin rozpoczęcia przedmiotu zamówienia \_\_\_\_\_ i nie wcześniej niż po upływie 7 dni od daty złożenia zawiadomienia o rozpoczęciu robót do Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Lidzbarku Warmińskim.
2. **Termin zakończenia rzeczowej realizacji** przedmiotu zamówienia wraz z rozliczeniem zamówienia \_\_\_\_\_. Termin zakończenia rzeczowej realizacji przedmiotu zamówienia jest terminem dokonania odbioru końcowego i podpisania bezusterkowego protokołu odbioru robót i przekazania obiektu do eksploatacji wraz z kompletem wymaganych dokumentów powykonawczych.

3. Za datę zakończenia robót przyjmuje się datę pisemnego zgłoszenia przez Wykonawcę gotowości do odbioru końcowego, potwierdzonego przez inspektora Nadzoru Inwestorskiego o gotowości do odbioru. Wraz z wnioskiem o dokonanie odbioru końcowego przedmiotu umowy muszą być przekazane dokumenty powykonawcze, o których mowa w § 7 Umowy. Termin złożenia zawiadomienia o gotowości do odbioru końcowego wraz ze złożeniem kompletnej dokumentacji powykonawczej z rozliczeniem finansowym
4. Zgłoszenie przez Wykonawcę gotowości do odbioru końcowego przedmiotu umowy wymaga potwierdzenia przez Inwestora zastępczego i Inspektorów nadzoru inwestorskiego. Komplet wymaganych dokumentów powykonawczych/operat kołaudacyjny wymaga zatwierdzenia przez inspektora nadzoru inwestorskiego.

### **§ 3.**

#### **Obowiązki Zamawiającego**

1. Podpisanie umowy w wyznaczonym miejscu i terminie.
2. Protokolarne przekazanie Wykonawcy terenu budowy, w terminie 3 dni od złożenia wniosku przez Wykonawcę.
3. Przekazanie dziennika budowy, w dniu podpisania umowy.
4. Przekazanie Wykonawcy egz. kopii projektu budowlanego objętego pozwoleniem na budowę, w celu naniesienia zmian w trakcie realizacji robót i przekazania jako dokumentacji powykonawczej po zakończeniu robót Zamawiającemu.
5. Przekazanie Wykonawcy pozwolenia na budowę.
6. Zapewnienie nadzoru inwestorskiego.  
Zamawiający ustanowił inspektora nadzoru inwestorskiego w rozumieniu przepisów Ustawy Prawo budowlane. Inspektor nadzoru zobowiązany jest do wykonywania w imieniu Zamawiającego nadzoru finansowego, formalno-prawnego, sporządzania rozliczeń, i innych czynności wynikających z zawartej
7. Odebranie przedmiotu zamówienia, po wyczerpaniu procedury o której mowa w § 7.
8. Zapłata wynagrodzenia za wykonane i odebrane roboty budowlane, na warunkach określonych w umowie.
9. Współpraca w rozwiązywaniu problemów technicznych, organizacyjnych, formalnych.
10. Bieżące informowanie Wykonawcy o wszelkich zmianach i sytuacjach, które mogłyby wpłynąć na wykonanie przedmiotu umowy.

### **§ 4.**

#### **Obowiązki, zobowiązania, odpowiedzialność Wykonawcy.**

1. Dostarczenie wymaganych dokumentów do podpisania umowy:
  - 1/. Zabezpieczenie należytego wykonania umowy tj. dokonanie wpłaty w wys. 5% ceny oferty brutto
  - 2/. Polisa ubezpieczeniowa, ubezpieczenie od odpowiedzialności cywilnej w związku z prowadzoną działalnością w zakresie przedmiotu zamówienia.
  - 3/. Uprawnienie osób do pełnienia samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie wraz z aktualnymi zaświadczeniami z izby zawodowej
2. Podpisanie umowy w wyznaczonym terminie i miejscu.
3. Przejęcie terenu robót od Zamawiającego w wyznaczonym terminie.
4. Zapewnienie dozoru mienia na terenie budowy na własny koszt.
5. Wykonanie przedmiotu umowy z materiałów odpowiadających wymaganiom określonym w ustawie z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane.
6. Przestrzeganie przepisów:
  - ustawy z dnia 27.04.2011r. Prawo ochrony środowiska
  - ustawy z dnia 27.04.2001r. o odpadach
 w związku z powstaniem odpadów w trakcie wykonywania robót budowlanych.
7. Terminowe wykonanie i przekazanie do użytku przedmiotu zamówienia.
8. Usuwanie w trakcie robót wszelkich wad i usterek stwierdzonych przez nadzór inwestorski w terminie nie dłuższym niż termin technicznie uzasadniony i konieczny do ich usunięcia.
9. Ponoszenie wyłącznej odpowiedzialności za wszelkie szkody będące następstwem niewykonania lub nienależytego wykonania przedmiotu umowy, które to szkody Wykonawca zobowiązuje się pokryć w pełnej wysokości.
10. Niezwłoczne informowanie Zamawiającego i inspektora nadzoru inwestorskiego o problemach technicznych okolicznościach, które mogą wpłynąć na jakość robót lub termin zakończenia robót.
11. Zorganizowanie i przeprowadzenie niezbędnych prób, badań, odbiorów, ewentualnego uzupełnienia dokumentacji. Każdorazowo przed przystąpieniem do tych czynności Wykonawca powiadomi Inspektora nadzoru. Z przeprowadzonych czynności Wykonawca sporządzi stosowny protokół na piśmie, z akceptacją Inspektora nadzoru. Protokół należy przedłożyć Zamawiającemu.

12. Wykonanie przedmiotu zamówienia z należytą starannością ( art.355 § 2 kodeksu cywilnego), o wysokiej jakości i standardzie robót budowlanych i wbudowanych materiałów.
13. Wykonawca zobowiązany jest wyznaczyć do kierowania robotami budowlanymi osoby wskazane w ofercie.
14. Obowiązki osób pełniących samodzielne funkcje techniczne w budownictwie tj. wskazanych przez Wykonawcę w złożonej ofercie do kierowania robotami budowlanymi przy realizacji przedmiotu zamówienia, wynikają z Ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane oraz wszystkich przepisów, norm związanych z wykonaniem robót budowlanych z należytą starannością.
15. W przypadku zmiany adresu jak również w przypadku zawieszenia lub zaprzestania bądź likwidacji działalności Wykonawca zobowiązany jest do niezwłocznego pisemnego poinformowania Zamawiającego.
16. Wykonawca dokumentację rzeczowo-finansową , techniczną i rozliczeniową zobowiązany jest prowadzić w sposób czytelny i staranny .

## § 5

### Wynagrodzenie i zapłata wynagrodzenia

1. Za wykonanie zamówienia objętego umową Zamawiający zapłaci kwotę:  
 netto:.....zł (słownie; ..... złotych)  
 plus VAT: ..... %, tj. ....zł (słownie; ..... złotych)  
 łącznie /brutto/ .....zł (słownie; ..... złotych)
2. Powyższe wynagrodzenie Wykonawcy obejmuje pełny zakres robót budowlanych branży elektrycznej przewidzianych w dokumentacji projektowej i kosztorysie ofertowym, koszty wymienione w Zapytaniu Ofertowym i Umowie oraz wszystkie koszty związane z realizacją zamówienia, a niezbędne do wykonania zakresu robót przewidzianych w projektach budowlanych .
3. Kwota określona w pkt.1 jest wynagrodzeniem kosztorysowym .
4. W przypadku zmiany ilościowego zakresu rzeczowego przedmiotu umowy wynagrodzenie określone w pkt.1. zostanie zmienione. Rozliczenie nastąpi na podstawie cen jednostkowych kosztorysu ofertowego oraz ofertowych nakładów rzeczowych; robocizny, materiałów i sprzętu. Ceny jednostkowe i składniki kalkulacji określone przez Wykonawcę w kosztorysie ofertowym i założeniach wyjściowych do kosztorysowania obowiązują przez okres ważności umowy, nie będą zmieniane i mają zastosowanie do robót budowlanych objętych niniejszą umową oraz ewentualnych robót dodatkowych/zamiennych/uzupełniających.
5. Rozliczenie robót nastąpi na podstawie kosztorysów powykonawczych.
6. Zamawiający nie przewiduje udzielenia zaliczki.
7. Strony postanawiają, że rozliczenie za wykonanie przedmiotu umowy będzie odbywało się na podstawie wystawionej przez Wykonawcę faktury końcowej, na następujących warunkach:  
 faktura końcowa wystawiona za wykonany w całości i odebrany protokołem odbioru przedmiot zamówienia , po złożeniu Zamawiającemu pełnej dokumentacji budowy z dokumentacją powykonawczą, płatna po otrzymaniu pełnej dokumentacji rozliczeniowej, opisanej w Rozdziale III. Specyfikacji.  
 Zamawiający dopuszcza płatność na podstawie faktury częściowej, za częściowo wykonany i odebrany zakres robót.
8. Wynagrodzenie będzie regulowane przelewem z konta Zamawiającego na wskazane konto Wykonawcy .
9. W przypadku, gdy Wykonawca powierzył wykonanie części robót Podwykonawcom, zapłata za fakturę nastąpi w terminie wyżej wskazanym po otrzymaniu pisemnego oświadczenia Podwykonawcy o zrealizowaniu względem niego płatności przez Wykonawcę.
10. Wierzytelności wynikające z umowy nie mogą być przenoszone na osobę trzecią bez zgody Zamawiającego.
11. Terminy płatności: 21 dni od otrzymania faktury wraz z opisaną wyżej dokumentacją poświadczającą wykonanie robót.

## § 6.

### Roboty dodatkowe, zamiennie, uzupełniające

1. Zamawiający udzieli zamówienia na **roboty dodatkowe** dotychczasowemu Wykonawcy z wolnej ręki tj. po przeprowadzeniu negocjacji , jeżeli zostaną spełnione następujące warunki:
  - 1/. Roboty nie zostały przewidziane w Specyfikacji i należą do tego samego rodzaju robót budowlanych , co roboty podstawowe, opisane w Specyfikacji, dokumentacji budowlanej, przedmiarach, ofercie Wykonawcy
  - 2/. Łącznie zamówienia dodatkowe nie mogą przekraczać 50 proc. wartości zamówienia podstawowego.
  - 3/. Wykonanie robót dodatkowych stało się konieczne z powodu okoliczności niemożliwych wcześniej do przewidzenia, a więc jeżeli:

- z przyczyn technicznych lub gospodarczych oddzielenie zamówienia dodatkowego od zamówienia podstawowego wymagałoby poniesienia niewspółmiernie wysokich kosztów lub
  - wykonanie zamówienia podstawowego jest uzależnione od wykonania zamówienia dodatkowego.
2. Zmawiający może udzielić zamówienia na **roboty zamienne**, jeżeli:
- 1/. Wykonawca wystąpi do inwestora o zmiany w rozwiązaniach projektowych, jeżeli są one uzasadnione koniecznością zwiększenia bezpieczeństwa realizacji robót budowlanych lub usprawnienia procesu budowy.
  - 2/. Wprowadzanie rozwiązań ma służyć sprawnej realizacji zamierzenia inwestycyjnego.
  - 3/. Wprowadzone rozwiązanie jest korzystniejsze technicznie od przewidzianego w Specyfikacji
  - 4/. Zmiana sposobu wykonania elementu robót, nie zwiększy parametrów inwestycji i nie wykroczy poza ilości materiałów określone w dokumentacjach technicznych.
  - 5/. Wykonawca udokumentuje, że zmiana materiałów zaproponowanych w ofercie spełniających parametry określone w dokumentacjach technicznych, z uzasadnionych względów jest korzystniejsza, spełnia kryteria równoważności warunków określonych w specyfikacjach technicznych.
  - 6/. Rozwiązanie zamienne nie wykracza poza przedmiot zamówienia a wprowadza jedynie zmiany, które ulepszają realizowane zamówienie, usprawniają proces budowy.
  - 7/. Nie powodują zmiany przedmiotu zamówienia.
  - 8/. Wprowadzenie robót zamiennych jest konieczne ze względu na zaistnienie sytuacji, której nie można było przewidzieć w chwili zawarcia umowy, lub gdy jest ona korzystna dla zamawiającego.
  - 9/. Roboty zamienne uzasadnione są aktualnymi na czas wykonywania zamówienia przepisami szeroko rozumianego prawa budowlanego, zwiększeniem bezpieczeństwa wykonywanych robót lub zapobieżeniem powstania ogromnych i nieodwracalnych w skutkach strat dla Zamawiającego.
3. Zmawiający może udzielić zamówienia na **roboty uzupełniające**, jeżeli:
- 1/. Roboty uzupełniające polegają na powtórzeniu tego samego rodzaju zamówień, które były przewidziane w ramach zamówienia podstawowego, przy spełnieniu przesłanek:
  - 2/. Stanowią nie więcej niż 50 proc. wartości zamówienia podstawowego,
  - 3/. Są udzielane dotychczasowemu wykonawcy usług lub robót budowlanych,
  - 4/. Są jest udzielane w okresie trzech lat od udzielenia zamówienia podstawowego,
  - 5/. Zamówienie uzupełniające było przewidziane w specyfikacji i dotyczy przedmiotu zamówienia w niej określonego.
4. Roboty dodatkowe, zamienne i uzupełniające oznaczają wprowadzenie do umowy zmiany polegającej na wykonaniu innych robót budowlanych niż te, które zostały przewidziane w dokumentacji projektowej. Zmiany mogą być proponowane : przez Zamawiającego, Wykonawcę , zmiany niezależne od woli stron, konieczne ze względu na wady dokumentacji projektowej.
  5. Zmiany proponowane przez Wykonawcę wymagają sporządzenia i przedstawienia Zamawiającemu projektu zamiennego zatwierdzonego przez projektanta, inspektora nadzoru, zawierający opis proponowanych zmian, powody pokonywanych zmian, rysunki i wycenę kosztów.
  6. Zakres prac dodatkowych, zamiennych i uzupełniających, ich szacunkowa wartość oraz terminy realizacji zostaną określone w odrębnej umowie. Konieczne jest sporządzenie protokołu konieczności przez wszystkie strony procesu inwestycyjnego. Na wprowadzone roboty dodatkowe, zamienne lub uzupełniające zostanie sporządzona jedna końcowa umowa.
  7. Roboty dodatkowe, zamienne i uzupełniające będą rozliczane cenami i współczynnikami cenotwórczymi nie wyższymi od tych zawartych w zamówieniu podstawowym, które zostały podane w kosztorysie ofertowym szczegółowym. Przy wycenie i rozliczaniu kosztów obowiązuje załącznik nr 6 do Specyfikacji *Założenia do kosztorysowania*.
  8. Roboty dodatkowe, zamienne i uzupełniające rozliczane będą na podstawie kosztorysów powykonawczych zatwierdzonych przez Inspektora Nadzoru i Zamawiającego.
  9. Wykonawca zobowiązuje się do poinformowania pisemnie Zamawiającego i Inspektora nadzoru o konieczności wykonania robót dodatkowych lub zamiennych lub uzupełniających w terminie 3 dni od daty ich stwierdzenia. Akceptacja robót wymagana jest wyłącznie w formie pisemnej.
  10. Wykonawcy nie przysługuje wynagrodzenie za wykonane roboty dodatkowe, zamienne lub uzupełniające bez zgody Zamawiającego.
  11. Roboty ujęte w projektach budowlanych a nie ujęte w przedmiarze robót i kosztorysie ofertowym wykonane będą przez Wykonawcę bez dodatkowego wynagrodzenia.
  12. Za roboty budowlane nie wykonane, a objęte kosztorysem ofertowym wynagrodzenie Wykonawcy nie przysługuje .

## § 7 Odbiory i procedura

1. Strony umowy obowiązują następujące rodzaje odbiorów robót:
  - 1/. Odbiory robót zanikających i ulegających zakryciu.
  - 2/. Odbiór końcowy.
2. **Odbiory elementów robót zanikających i ulegających zakryciu** dokonywane są na podstawie zgłoszenia Inspektorowi Nadzoru oraz dokonaniu wpisu w dzienniku budowy. Z każdego odbioru należy sporządzić protokół odbioru, zatwierdzony przez Inspektora Nadzoru oraz Zamawiającego. Do protokołu należy załączyć wszystkie dokumenty np. próby, atesty, które wymagane są dla odbioru zanikającego/zakrywanego elementu.
3. **Odbiór końcowy** zostanie przeprowadzony po zakończeniu realizacji wszystkich robót budowlanych branży elektrycznej objętych umową i stanowi podstawę do wystawienia faktury końcowej.  
Procedura odbioru końcowego:
  - 1/. Po zakończeniu realizacji wszystkich robót stanowiących przedmiot zamówienia kierownik robót w imieniu Wykonawcy dokonuje wpisu w dzienniku budowy o gotowości do odbioru końcowego.
  - 2/. Kierownik budowy potwierdza gotowość do odbioru końcowego dokonując wpisu do dziennika budowy
  - 3/. Wykonawca zawiadamia Inwestora o gotowości do odbioru końcowego na piśmie, do którego załącza kompletną dokumentację powykonawczą (+ wersja elektroniczna), w tym .:
    - a/. dziennik budowy, kompletny, ze wszystkim wpisami, oświadczeniami osób kierujących robotami
    - b/. projekt budowlany z pozwoleniem na budowę
    - c/. dokumentację powykonawczą z naniesionymi zmianami dokonanymi w toku wykonywania robót, potwierdzonymi przez projektanta, kierownika budowy, inspektora nadzoru
    - d/. protokoły/ zaświadczenia z przeprowadzonych badań, prób i sprawdzeń, instrukcje użytkowania i inne wymagane dla odbieranego elementu robót dokumenty
    - e/. rysunki/szkice i opisy służące realizacji robót
    - f/. książkę obmiarów
    - g/. obmiary robót sprawdzone przez inspektora nadzoru
    - h/. kosztorys powykonawczy szczegółowy wykonanych robót, sprawdzony przez inspektora nadzoru
    - i/. oświadczenie kierownika budowy i kierownika robót o zgodności wykonania robót z dokumentacją projektową, obowiązującymi przepisami i normami i odpowiadają potrzebom, dla których są przewidziane wg umowy
    - j/. atesty/deklaracje zgodności/certyfikaty, aktualne, potwierdzające wbudowanie materiałów dopuszczonych do stosowania, opisane i stemplowane przez kierownika budowy i inspektora nadzoru.
    - k/. oświadczenia właścicieli lokali mieszkalnych o braku uwag w związku z wykonywaniem robót budowlanych w lokalach mieszkalnych
    - l/. oświadczenie zarządcy nieruchomości o braku uwag w związku z wykonaniem robót budowlanych w budynku mieszkalnym
    - l/. protokoły konieczności/protokoły ustaleń/koordynacji dot. zmian zakresu rzeczowego, robót dodatkowych, itp. uzupełniających.

Dokumentację powykonawczą w 2 egz. zatrzymuje Zamawiający. Pierwszy egzemplarz stanowi oryginał, drugi kopię potwierdzoną przez Wykonawcę za zgodność z oryginałem. Dokumentacja powykonawcza w trwałej oprawie, w formie skompletowanej: spis treści, kolejno ponumerowane strony, trwała oprawa.
  - 4/. Inwestor wyznaczy i rozpocznie czynności odbioru końcowego w terminie 7 dni roboczych od dnia otrzymania zawiadomienia wraz z kompletem dokumentacji. Zamawiający powiadomi na piśmie wszystkich uczestników odbioru. W odbiorze końcowym mają obowiązek uczestniczyć wszystkie osoby wyznaczone do kierowania i nadzorowania robotami budowlanymi.
  - 5/. Zamawiający zobowiązany jest do dokonania lub odmowy dokonania odbioru w terminie 14 dni od wyznaczonego dnia rozpoczęcia odbioru.
  - 6/. Jeżeli w toku czynności odbioru zostanie stwierdzone, że przedmiot nie osiągnął gotowości do odbioru z powodu nie zakończenia robót, nie przeprowadzenia wszystkich prób, Zamawiający może odmówić odbioru.  
 Kolejny termin wyznaczenia terminu odbioru końcowego liczony będzie od ponownego zgłoszenia gotowości do odbioru przez Wykonawcę.
  - 7/. Protokół odbioru końcowego sporządza Inwestor na własnym formularzu, w 2 egz. , z czego 1 otrzymuje Wykonawca.

- 8/. W przypadku stwierdzenia w trakcie odbioru wystąpienia wad lub usterek, Zamawiający może odmówić odbioru do czasu ich usunięcia, a Wykonawca usunie je na własny koszt w terminie wyznaczonym przez Zamawiającego.
- 9/. W razie nie usunięcia w ustalonym terminie przez Wykonawcę wad i usterek stwierdzonych przy odbiorze końcowym, Zamawiający jest upoważniony do ich usunięcia na koszt Wykonawcy.
- 10/. Wykonawca zobowiązany jest do terminowej realizacji robót budowlanych, zgodnie ze złożoną ofertą.
- 11/. Wykonawca ma obowiązek złożenia zawiadomienia o zakończeniu robót i gotowości do odbioru końcowego najpóźniej do \_\_\_\_\_
- 12/. Podpisanie bezusterkowego protokołu odbioru końcowego: \_\_\_\_\_
- 13/. W imieniu Zamawiającego wszystkie czynności odbiorowe wykonuje Inspektor nadzoru.

## § 8.

### Zabezpieczenie należytego wykonania umowy

1. Wykonawca wniesie zabezpieczenie należytego wykonania umowy nie później niż w dniu podpisania umowy.
2. Tytułem należytego wykonania umowy Wykonawca wniesie zabezpieczenie w formie .....na sumę 5 % ceny ofertowej brutto zamówienia .
3. Zamawiający dokona zwrotu zabezpieczenia należytego wykonania umowy:
  - 1). 70 % wysokości zabezpieczenia - w terminie 30 dni od dnia podpisania protokołu końcowego
  - 2) 30% wysokości zabezpieczenia – w ciągu 15 dni od upływu okresu rękojmi za wady wykonanych robót budowlanych.
4. Zabezpieczenie z tytułu rękojmi zostanie zwrócone Wykonawcy w terminie 15 dni od daty obustronnie podpisanego protokołu odbioru po okresie rękojmi.
5. Zamawiający wstrzyma się ze zwrotem części zabezpieczenia należytego wykonania umowy w przypadku, kiedy Wykonawca nie usunął w terminie stwierdzonych w trakcie odbioru końcowego wad lub jest w trakcie usuwania tych wad.
6. W przypadku nienależytego wykonania przedmiotu umowy zabezpieczenie wraz z odsetkami staje się własnością Zamawiającego i będzie wykorzystane do wykonania robót i do pokrycia roszczeń z tytułu rękojmi za wady za wykonane roboty.
7. Zabezpieczenie w formie Gwarancji należytego wykonania winno być nieodwołalne, bezwarunkowe i płatne na każde żądanie.

## § 9.

### Kary umowne

1. W przypadku niewykonania lub nienależytego wykonania zamówienia naliczane będą kary umowne.
2. Wykonawca zapłaci Zamawiającemu karę umowną :
  - 1). za opóźnienie w zakończeniu przedmiotu umowy w wysokości 0,5 % wynagrodzenia umownego brutto Projektu za każdy dzień zwłoki. Opóźnienie dot. terminu zgłoszenia o zakończeniu robót budowlanych i gotowości do odbioru końcowego oraz terminu podpisania protokołu odbioru końcowego, jeżeli opóźnienie powstało z winy Wykonawcy.
  - 2). za opóźnienie w usunięciu wad stwierdzonych przy odbiorze lub w okresie gwarancji i rękojmi w wysokości 0,5 % wynagrodzenia umownego brutto Projektu za każdy dzień opóźnienia licząc od dnia wyznaczonego na usunięcie wad.
  - 3). za odstąpienie od umowy na skutek okoliczności za które odpowiada Wykonawca w wysokości 10% wynagrodzenia umownego brutto Projektu
3. Wykonawca może naliczyć Zamawiającemu kary umowne za zwłokę w przekazaniu:
  - 1). dokumentacji technicznej 0,5 % wynagrodzenia umownego brutto Projektu za każdy dzień zwłoki,
  - 2). terenu budowy lub jego części w wysokości 0,5 % wynagrodzenia umownego brutto Projektu
  - 3). za odstąpienie od umowy z przyczyn zależnych od Zamawiającego w wysokości 10% wynagrodzenia umownego brutto Projektu.
4. Wykonawcy nie przysługują kary umowne z tytułu opóźnienia w zapłacie wynagrodzenia, jeżeli z przyczyn niezależnych od Zamawiającego nie zostały przekazane środki od Instytucji Zarządzającej.
5. Jeżeli kara umowna nie pokrywa szkody, strony mogą dochodzić odszkodowania uzupełniającego.
6. Strony zastrzegają sobie prawo dochodzenia odszkodowania uzupełniającego do wysokości rzeczywiście poniesionej szkody.
7. Wykonawca nie może zbywać na rzecz osób trzecich wierzytelności powstałych w wyniku realizacji niniejszej umowy.
8. Za opóźnienie w zakończeniu umowy uznaje się również opóźnienie w zgłoszeniu gotowości do odbiorów częściowych.
9. Wymienione w pkt.2 kary umowne dot. również nieuzasadnionej zwłoki w procedurze odbiorów częściowych .

## § 10.

### Odpowiedzialność wykonawcy z tytułu nienależytego wykonania umowy.

W okresie obowiązywania, po rozwiązaniu lub po wygaśnięciu Umowy, Wykonawca jest i będzie odpowiedzialny wobec Zamawiającego na zasadach uregulowanych w Kodeksie cywilnym za wszelkie szkody, (wydatki, koszty postępowań) oraz roszczenia osób trzecich w przypadku, gdy będą one wynikać z wad przedmiotu umowy lub nie dołożenia należytej staranności przez Wykonawcę lub jego Podwykonawcę przy wykonywaniu przedmiotu umowy. Wykonawca wnosi zabezpieczenie należytego wykonania umowy, na warunkach opisanych w § 8.

## § 11.

### Prawo odstąpienia od umowy

1. W razie stwierdzenia nienależytego wykonania przez wykonawcę przedmiotu umowy, Zamawiający wzywa wykonawcę do realizacji zobowiązań wynikających z umowy w wyznaczonym przez siebie terminie. Jeżeli wykonawca nie wywiąże się z umowy w określonym terminie zamawiający może od umowy odstąpić, powierzyć poprawienie lub dalsze wykonanie przedmiotu umowy innemu podmiotowi na koszt Wykonawcy.
2. Jeżeli Wykonawca opóźnia się z wykonaniem przedmiotu umowy w stosunku do terminów przewidzianych w umowie tak dalece, że wątpliwe będzie jego terminowe zakończenie – Zamawiający może od umowy odstąpić bez wyznaczania terminu dodatkowego i powierzyć realizację przedmiotu umowy innemu Wykonawcy.
3. W razie odstąpienia przez Zamawiającego od umowy na skutek okoliczności, za które ponosi odpowiedzialność Wykonawca - Wykonawca będzie obciążony obowiązkiem naprawienia szkody, jaką poniósł Zamawiający w związku z odstąpieniem od umowy i powierzeniem jej wykonania innemu Wykonawcy.
4. W razie odstąpienia od umowy lub rozwiązania umowy z innych niż wymienione w pkt 1-3 powodów Wykonawca przy udziale zamawiającego sporządzi w terminie 7 dni protokół inwentaryzacji robót w toku i rozliczenie finansowe według stanu na dzień odstąpienia.
5. Zamawiającemu przysługuje prawo odstąpienia od umowy gdy:
  - 1/. Wykonawca przerwał z przyczyn leżących po stronie Wykonawcy realizację przedmiotu umowy i przerwa trwa dłużej niż 14 dni
  - 2/. Wystąpi istotna zmiana okoliczności powodująca, że wykonanie umowy nie leży w interesie publicznym, czego nie można było przewidzieć chwili zawarcia umowy. Odstąpienie od umowy w tym przypadku może nastąpić w terminie 30 dni od dnia powzięcia wiadomości o powyższych okolicznościach, w takim wypadku Wykonawca może żądać jedynie wynagrodzenia należnego mu z tytułu wykonania części umowy.
  - 3/. Wykonawca realizuje roboty budowlane objęte umową w sposób niezgodny z umową, dokumentacją projektową, specyfikacjami technicznymi, uzgodnieniami z Zamawiającym, w sposób nienależyty.
6. Wykonawcy przysługuje prawo odstąpienia od umowy jeżeli Zamawiający:
  - 1/. Odmawia bez wskazania uzasadnionej przyczyny odbioru robót lub podpisania protokołu odbioru
  - 2/. Zawiadomi Wykonawcę, iż wobec zaistnienia uprzednio nieprzewidzianych okoliczności nie będzie mógł spełnić swoich zobowiązań umownych wobec Wykonawcy.
7. Odstąpienie od umowy następuje w formie pisemnej, wraz z podaniem uzasadnienia.
8. W wypadku odstąpienia od umowy Wykonawcę oraz Zamawiającego obciążają następujące obowiązki:
  - 1/. Wykonawca zabezpieczy przerwane roboty w zakresie obustronnie uzgodnionym na koszt tej strony, z której winy nastąpiło odstąpienie od umowy
  - 2/. Wykonawca zgłosi do odbioru stan robót przerwanych, jeżeli odstąpienie od umowy nastąpiło z przyczyn, za które Wykonawca nie odpowiada
  - 3/. W terminie 10 dni od otrzymania zgłoszenia Wykonawca przy udziale Zamawiającego sporządzi szczegółowy protokół inwentaryzacji robót w toku wraz z zestawieniem wartości wykonanych robót wg stanu na dzień odstąpienia. Protokół z inwentaryzacji robót będzie podstawą do wystawienia faktury VAT przez Wykonawcę.
  - 4/. Zamawiający w razie odstąpienia od umowy z przyczyn, za które Wykonawca nie odpowiada obowiązany jest do dokonania odbioru robót przerwanych, przejęcia od wykonawcy terenu budowy w terminie 10 dni od daty odstąpienia oraz zapłaty wynagrodzenia za roboty, które zostały wykonane do dnia odstąpienia.

## § 12.

### Umowy o podwykonawstwo

1. Wykonawca może powierzyć zgodnie z ofertą, wykonanie części robót lub usług podwykonawcom, pod warunkiem, że posiadają oni kwalifikacje do ich wykonania.
2. Wykonawca zwraca się z wnioskiem do Zamawiającego o wyrażenie zgody na podwykonawcę, wraz z umową lub projektem umowy pomiędzy Wykonawcą a podwykonawcą. Wymagane jest spełnienie wszystkich warunków wymaganych od Wykonawcy, w tym również związanych z gwarancją i rękojmią.
3. Zamawiający może żądać od Wykonawcy przedstawienia dokumentów potwierdzających kwalifikacje podwykonawcy. Zamawiający wyznacza termin na dostarczenie dokumentów.

4. Wykonawca jest zobowiązany do dokonania we własnym zakresie zapłaty wynagrodzenia należnego Podwykonawcy z zachowaniem terminów płatności określonych w umowie z podwykonawcą.
5. Jeżeli w terminie określonym w umowie z podwykonawcą Wykonawca nie dokona zapłaty wynagrodzenia podwykonawcy, a podwykonawca zwróci się z żądaniem zapłaty tego wynagrodzenia bezpośrednio przez Zamawiającego na podstawie art.647<sup>1</sup> § 5 kc i udokumentuje zasadność takiego żądania fakturą zaakceptowaną przez Wykonawcę i dokumentami potwierdzającymi wykonanie i odbiór fakturowanych robót, Zamawiający zapłaci na rzecz Podwykonawcy kwotę będącą przedmiotem jego żądania. Zamawiający kwotę wypłaconą podwykonawcy potrąci z kolejnej płatności przysługującej Wykonawcy.
6. Podwykonawca nie może zawrzeć umowy z dalszym podwykonawcą.
7. Za działania i zaniechania podwykonawców Wykonawca odpowiada jak za własne, z zachowaniem wszystkich warunków niniejszej umowy.

### **§ 13.**

#### **Gwarancja jakości i rękojmi**

1. Wykonawca udziela Zamawiającemu gwarancji jakości na wykonany przedmiot zamówienia na okres \_\_\_\_\_miesięcy, licząc od dnia odebrania przez Zamawiającego przedmiotu umowy i podpisania( bez uwag) protokołu odbioru końcowego.
2. W okresie gwarancji Wykonawca zobowiązuje się do bezpłatnego usunięcia wad i usterek w terminach:
  - a/. jeżeli wada uniemożliwia zgodne z obowiązującymi przepisami użytkowanie obiektu/urządzeń – natychmiast, jednak nie dłużej niż w ciągu 12 godzin od zawiadomienia telefonicznego lub mailem, potwierdzonego zgłoszeniem na piśmie. Okres gwarancji zostanie przedłużony o czas naprawy.
  - b/. w pozostałych przypadkach w terminie nie dłuższym niż 7 dni od daty pisemnego powiadomienia. Okres gwarancji zostanie przedłużony o czas naprawy
3. Z usunięcia wad i usterek każdorazowo Wykonawca sporządzi protokół z udziałem inspektora nadzoru i przedstawiciela Zamawiającego. Koszty udziału inspektora nadzoru ponosi Wykonawca .
4. Strony ustalają, że odpowiedzialność Wykonawcy z tytułu rękojmi za wady w odniesieniu do całego przedmiotu umowy zostaje rozszerzona poprzez udzielenie przez Wykonawcę pisemnej gwarancji na okres 36 miesięcy licząc od daty odbioru końcowego.
5. Zamawiający ma prawo dochodzić uprawnień z tytułu rękojmi za wady, niezależnie od uprawnień wynikających z gwarancji jakości.
6. Wykonawca odpowiada za wady w wykonaniu przedmiotu umowy również po okresie rękojmi, jeżeli Zamawiający zawiadomi Wykonawcę o wadzie przed upływem okresu rękojmi.
7. Wykonawca nie może odmówić w okresie gwarancji jakości lub rękojmi za wady usunięcia wad bez względu na wysokość związanych z tym kosztów.
8. Jeżeli Wykonawca nie usunie wad w wyznaczonym terminie Zamawiający zastosuje procedurę zastępstwa wykonawczego na koszt Wykonawcy. Koszty usuwania wad będą pokrywane w pierwszej kolejności z zatrzymanej kwoty będącej zabezpieczeniem należytego wykonania umowy.
9. Wykonawca ponosi pełną odpowiedzialność z tytułu gwarancji jakości za wady fizyczne zmniejszające wartość użytkową, techniczną i estetyczną wykonanych robót .
10. Wykonawca ponosi pełną odpowiedzialność z tytułu gwarancji jakości za wady fizyczne przedmiotu umowy powstałe w okresie trwania rękojmi.
11. Wykonawca jest odpowiedzialny za wszelkie szkody i straty, które spowodował w czasie prac nad usuwaniem wad.
12. Uprawnienia Zamawiającego z tytułu rękojmi za wady fizyczne przedmiotu umowy wygasają po upływie 6 m-cy od upływu okresu gwarancji.
13. W przypadku nie stawienia się Wykonawcy na przekazane zawiadomienie o wystąpieniu wad lub usterek, , Zamawiający dokona przeglądu jednostronnie i sporządzi protokół, w którym zawarte ustalenia będą wiążące dla obu stron.
14. Wykonawca będzie zwolniony od odpowiedzialności z tytułu rękojmi za wady lub usterki wynikłe na skutek niewłaściwego użytkowania oraz ewentualnych uszkodzeń mechanicznych, samowolnych przeróbek w obiekcie lub jego instalacjach i urządzeniach mających wpływ na powstanie wady.
15. W razie odebrania przedmiotu umowy z zastrzeżeniem, co do stwierdzonych przy odbiorze wad nadających się do usunięcia lub stwierdzenia takich wad w okresie rękojmi, zamawiający może:
  - żądać usunięcia wad wyznaczając Wykonawcy odpowiedni termin, pkt.2
  - obniżyć wynagrodzenie Wykonawcy za ten przedmiot odpowiednio do utraconej wartości użytkowej.
16. Strony ustalają odpowiedzialność za nie wykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązań na zasadach przewidzianych w Kodeksie Cywilnym.



## § 14

### Zmiany umowy.

1. Zakazuje się istotnych zmian postanowień zawartej umowy w stosunku do treści oferty, na podstawie której dokonano wyboru Wykonawcy.
2. Zmiana postanowień umowy może nastąpić za zgodą obu stron wyrażoną na piśmie pod rygorem nieważności i może być dokonana wyłącznie w formie aneksu do umowy.
3. Wszelkie zmiany i uzupełnienia umowy nie mogą naruszać postanowień zawartej umowy.
4. Poza przypadkami określonymi w Kodeksie cywilnym - Zamawiający może odstąpić od umowy w razie wystąpienia istotnej zmiany okoliczności powodującej, że wykonanie umowy nie leży w interesie publicznym, czego nie można było przewidzieć w chwili zawarcia umowy. Wykonawcy nie przysługuje z tego tytułu żadne odszkodowanie. W takim przypadku Wykonawca może żądać wyłącznie wynagrodzenia należnego z tytułu wykonania części umowy.
5. Zamawiający dopuszcza zmiany postanowień umowy w stosunku do treści oferty, na podstawie której dokonano wyboru Wykonawcy w następującym zakresie :
  - a). terminu wykonania zamówienia
    - w przypadku konieczności zlecenia robót dodatkowych, zamiennych, uzupełniających , niemożliwych do przewidzenia przed zawarciem umowy przez doświadczonego Wykonawcę,
    - w przypadku konieczności wprowadzenia zmian projektowych z powodu istotnych braków lub błędów w dokumentacji,
    - z powodu działań osób trzecich uniemożliwiających wykonanie prac, które to działania nie są konsekwencją winy którejkolwiek ze stron.
    - przedłużającej się procedury przetargowej na wybór Wykonawcy robót budowlanych, wynikającej z przyczyn niezależnych od Zamawiającego,
    - wystąpienie siły wyższej uniemożliwiającej zrealizowanie inwestycji w terminie,
    - wykonania części zamówienia w obszarze lokalu mieszkalnego, w przypadku wystąpienia potencjalnych przeszkód z wejściem do lokalu.
  - b). wynagrodzenia:
    - w przypadku urzędowej zmiany podatków ponoszonych przez Wykonawcę (w szczególności podatku VAT);
    - zmiany przedmiotu umowy o której mowa poniżej w pkt c)
  - c). zmiany przedmiotu umowy w przypadku konieczności zrezygnowania przez Zamawiającego z części zakresu robót , np. z powodu ograniczeń finansowych, braku możliwości wejścia do lokalu mieszkalnego lub błędu w dokumentacji lub z powodu uzasadnionych zmian w zakresie sposobu wykonania przedmiotu zamówienia proponowanych przez Zamawiającego lub Wykonawcę.  
W takim przypadku wynagrodzenie Wykonawcy, o którym mowa w umowie zostanie pomniejszone o wartość niewykonanych robót na podstawie kosztorysu ofertowego Wykonawcy.
6. Wszelkie powyższe postanowienia tworzą katalog zmian, na które Zamawiający może wyrazić zgodę. Nie stanowią jednocześnie zobowiązania do wyrażenia takiej zgody zarówno przez Zamawiającego jak i przez Wykonawcę.
7. Nie stanowi zmiany umowy w szczególności:
  - zmiana osób od których wymagano określonego doświadczenia lub wykształcenia na inne legitymujące się doświadczeniem lub wykształceniem spełniającym wymóg Specyfikacji
  - zmiana danych związanych z obsługą administracyjno- organizacyjną umowy (np. zmiana numeru rachunku bankowego)
  - zmiany danych teleadresowych, zmiany osób wskazanych do kontaktów między Stronami,
  - aktualizacja harmonogramu terminowo - rzeczowo-finansowego.

## § 15

### Zawiadomienia

1. Wszelkie zawiadomienia, korespondencja oraz dokumentacja przekazywana w związku z niniejszą Umową między Stronami będzie sporządzana na piśmie i podpisana przez Stronę zawiadamiającą. Zawiadomienia mogą być przesyłane telefaksem, doręczane osobiście, przesyłane kurierem lub listem.
2. Zawiadomienia będą wysyłane na adresy podane przez Strony. Każda ze Stron zobowiązana jest do informowania drugiej Strony o każdej zmianie miejsca zamieszkania, siedziby lub numeru telefonu. Jeżeli Strona nie powiadomiła o zmianie miejsca zamieszkania, siedziby lub numeru telefaksu, zawiadomienia wysłane na ostatni znany adres zamieszkania, siedziby lub numer telefaksu, Strony uznają za doręczone.
3. Powiadamianie każdej ze Stron Umowy jest ważne tylko wtedy, kiedy odbywa się na piśmie. Powiadomienie będzie ważne tylko wtedy, kiedy zostanie doręczone adresatowi.

4. Zamawiający wskazuje następujące dane obowiązujące do zawiadomień:

1. Adres do korespondencji: Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. Podleśnej 8 , 11-130 Orneta  
ul. Mickiewicza 6/2.
2. Telefon: (0-55) 24 21 241
3. Osoby do kontaktu: Zdzisława Miłaszewska, Pełnomocnik Projektu  
Ryszard Miłaszewski, zarządca nieruchomości

5. Wykonawca wskazuje następujące dane obowiązujące do zawiadomień:

1. Adres do korespondencji: \_\_\_\_\_
2. Siedziba/biuro w Ornece : \_\_\_\_\_
3. Telefon: \_\_\_\_\_
4. Adres e-mailowy: \_\_\_\_\_
5. Osoby do kontaktu: \_\_\_\_\_

**§ 16.**

**Postanowienia końcowe.**

1. Wszelkie spory, mogące wynikać z tytułu niniejszej umowy, będą rozstrzygane przez sąd właściwy miejscowo dla siedziby Zamawiającego.
2. Na wypadek sporu między stronami na tle wykonania niniejszej Umowy, Wykonawca jest zobowiązany do wyczerpania przede wszystkim drogi postępowania reklamacyjnego polegającego na rozpatrzeniu konkretnego roszczenia od Zamawiającego. Wykonawca ma obowiązek pisemnego ustosunkowania do zgłoszonego roszczenia w terminie 7 dni od daty zgłoszenia roszczenia na piśmie. W razie odmowy Wykonawcy uznania roszczenia Zamawiającego, względnie nie udzielenia odpowiedzi na roszczenie w terminie Zamawiający jest uprawniony do wystąpienia na drogę sądową.
3. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego oraz ustawy Prawo budowlane oraz przepisy powszechnie obowiązujące mające zastosowanie przy wykonaniu niniejszej umowy.
4. Wersja obowiązująca umowy:  
Umowę sporządzono w 2 jednobrzmiących egzemplarzach, 1 egz. dla Zamawiającego, 1 egz. dla Wykonawcy.
5. Integralną część umowy stanowią załączniki ( w wersji papierowej i elektronicznej) :
 

Załącznik nr 1.	Oferta Wykonawcy.
Załącznik nr 2.	Zapytanie Ofertowe l.dz. 389/2018 z dn. 17.12.2018r.
Załącznik nr 3.	Zabezpieczenie należytego wykonania umowy.
Załącznik nr 4.	Polisa ubezpieczeniowa wykonywanych robót budowlanych, objętych Umową

**ZAMAWIAJĄCY:**

**WYKONAWCA:**