

## PROJEKT UMOWY

Załącznik nr 3

**UMOWA NR .....**  
zawarta w Wałbrzychu w dniu .....

pomiędzy:

.....  
*Pełna nazwa Wspólnoty Mieszkaniowej*

.....  
Adres Wspólnoty Mieszkaniowej

w imieniu, której działa

Miejski Zarząd Budynków Sp. z o.o., z siedzibą w Wałbrzychu przy ul. Gen. Andersa 48, wpisany do rejestru przedsiębiorców pod numerem KRS 0000021098 prowadzonym przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia Fabrycznej IX Wydział Gospodarczy KRS-u, NIP 886-26-08-287 reprezentowany przez:

1. ....

2. ....

zwanym dalej **Zamawiającym**,

a. ....zam. prowadzącym działalność gospodarczą pod nazwą:  
..... wpisany do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności  
Gospodarczej, NIP: .....Regon.....

zwanym dalej **Wykonawcą**.

### § 1

#### **Przedmiot Umowy.**

Zamawiający zleca, a Wykonawca przyjmuje do wykonania następujące roboty:

.....  
w budynku przy ul. ....  
określone w projekcie technicznym\*), opisie technicznym\*), przedmiarze robót\*) .....\*)

\*) niepotrzebne skreślić

Przedmiot zamówienia obejmuje wszelkie prace niezbędne z punktu widzenia sztuki budowlanej i obowiązujących przepisów do zrealizowania przedmiotu umowy. Przedmiot umowy obejmuje również wszystko to co z technicznego i formalnego punktu widzenia jest i okaże się niezbędne do zrealizowania niniejszego zamówienia.

1. W przypadku rozbieżności w ustaleniach poszczególnych dokumentów obowiązuje kolejność ważności n/w dokumentów:

- 1) Umowa,
- 2) Dokumentacja projektowa\*),
- 3) Specyfikacja techniczna wykonania i odbioru robót budowlanych\*),
- 4) Opis robót\*),
- 5) Przedmiar robót\*),
- 6) Oferta Wykonawcy)\*
- 7) .....

\*) niepotrzebne skreślić

2. Rodzaj prac, które Wykonawca zobowiązany jest wykonać w ramach niniejszej umowy określa dokumentacja, o której mowa w § 1 ust. 1. W przypadku rozbieżności między zakresem robót wynikających z przedmiarów, a dokumentacją projektową, wiążące są zapisy dokumentacji projektowej. Przedmiary przekazywane przez Zamawiającego mają wyłącznie pomocniczy charakter i nie zwalniają Wykonawcy z odpowiedzialności

## PROJEKT UMOWY

za uważne skalkulowanie zaoferowanego wynagrodzenia ryczałtowego na podstawie własnych przedmiarów sporządzonych na podstawie dokumentacji projektowej i wizji lokalnej. Ilość jednostek przedmiarowych podane w opisie robót przekazanych przez Zamawiającego mają z założenia charakter wyłącznie orientacyjny, zaś Wykonawca zobowiązany jest wykonać roboty danego rodzaju w takiej ilości, w jakiej to okaże się rzeczywiście konieczne, bez prawa do dodatkowego wynagrodzenia.

3. Przedmiot zamówienia obejmuje wszystkie prace niezbędne z punktu widzenia sztuki budowlanej i obowiązujących przepisów do zrealizowania przedmiotu umowy. Przedmiot umowy obejmuje również wszystko to, co z technicznego punktu widzenia jest i okaże się niezbędne do zrealizowania niniejszego zamówienia.
4. W przypadku konieczności wykonania robót dodatkowych, których nie można było przewidzieć w chwili zawierania niniejszej umowy, Wykonawca ponosi ryzyko ich wykonania w ramach wynagrodzenia ryczałtowego określonego w § 19 niniejszej umowy.
5. Wszystkie dokumenty (zapytanie ofertowe z załącznikami, oferta Wykonawcy), o których mowa w niniejszej umowie stają się przez same ich przywołanie integralną częścią umowy.
6. W zakresie wzajemnego współdziałania w zakresie realizacji niniejszej umowy strony zobowiązują się działać bezwzględnie, przestrzegając obowiązujących przepisów i ustalonych zwyczajów.
7. Wykonawca oświadcza, że zapoznał się z zapytaniem ofertowym, dokumentacją projektową\*), specyfikacją techniczną wykonania i odbioru robót\*), opisem robót\*), przedmiarem robót\*),.....\*) i uznaje je za podstawę do realizacji przedmiotu niniejszej umowy.

\*) niepotrzebne skreślić

### § 2

#### Koordinacja.

1. Przedstawicielem Zamawiającego będzie:....., z którym należy uzgadniać sprawy związane z realizacją Umowy.
2. Przedstawicielem Wykonawcy na budowie będzie Kierownik Budowy, w osobie: .....

### § 3

#### Obowiązki Zamawiającego.

Do obowiązków Zamawiającego należy:

1. Przekazanie Wykonawcy w dniu podpisania umowy posiadanej dokumentacji technicznej w jednym egzemplarzu oraz dziennika budowy jeżeli jest wymagany. Wykonawca niniejszym kwituje odbiór dokumentacji.
2. Przekazanie protokolarne Terenu Budowy w zakresie wynikającym z posiadanych dokumentów umożliwiające rozpoczęcie i realizację przedmiotu Umowy.
3. Wskazanie Wykonawcy granic Terenu Budowy.
4. Zapewnienie nadzoru inwestorskiego.
5. Dokonanie odbioru robót.
6. Zapłata wynagrodzenia za wykonany przedmiot Umowy.
7. Powołanie komisji w celu dokonania przeglądów – przed upływem okresu gwarancji.

### § 4

#### Obowiązki Wykonawcy.

Do obowiązków Wykonawcy należy w szczególności:

1. Wykonać ustalony w umowie przedmiot zamówienia zgodnie z zasadami wiedzy technicznej oraz specyfikacjami technicznymi i oddać go zamawiającemu w terminie i na zasadach ustalonych w umowie.
2. Zgłosić rozpoczęcie budowy (jeżeli jest taki obowiązek).
3. Przejąć Teren Budowy w tym:
  - Wykonać prace przygotowawcze na Terenie Budowy, roboty tymczasowe, które są potrzebne podczas wykonywania robót podstawowych, urządzić i wyposażać zaplecze budowy,

## PROJEKT UMOWY

- Oznaczyć Teren Budowy lub inne miejsca, przez które mają być prowadzone roboty podstawowe lub tymczasowe oraz wszelkie inne tereny i miejsca udostępnione przez Zamawiającego, jako miejsca pracy, które mogą stanowić część Terenu budowy,
  - Umieścić tablice informacyjne zgodnie z obowiązującymi przepisami,
  - Działając w imieniu Inwestora dokonać niezbędnych zajęć dróg, chodników itp. i w tym celu wystąpić i uzyskać stosowne zezwolenia zarządcy drogi w sprawie zajęcia pasa drogowego na zajmowany teren, niezbędny do wykonania przedmiotu Umowy, a znajdujący się w obrębie pasa drogowego.. Zlecić wykonanie lub ponieść koszty ewentualnych projektów zmiany organizacji ruchu, a także wykonać wszystkie warunki narzucone w zezwoleniach w sprawie zajęcia pasa drogowego. Kosztami jakie poniesie Zamawiający w związku z decyzją zezwalającą na zajęcie pasa drogowego, obciążony zostanie Wykonawca na podstawie wystawionego przez Zamawiającego rachunku. Opłata za zajęcie pasa ruchu drogowego jest ceną netto. Zamawiająca Wspólnota Mieszkaniowa na dzień zawarcia niniejszej umowy zwolniona jest podmiotowo z podatku VAT. Wykonawca poniesie koszty ewentualnego przekroczenia terminu zajęcia pasa ruchu drogowego w przypadku nałożenia opłat z tego tytułu na zamawiającego.
  - Zapewnić pełne zabezpieczenie Terenu Budowy w tym pełną ochronę osób i mienia.
4. Zapewnić stały i wykwalifikowany personel, materiały, sprzęt i urządzenia budowy niezbędne do wykonania robót w stopniu, w jakim wymaga tego jakość i terminowość prac, przedłożyć Zamawiającemu wymagane przepisami oświadczenia o przyjęciu obowiązków kierownika budowy (w przypadku kiedy istnieje taki obowiązek).
  5. Przestrzegać przepisów Prawa Budowlanego, bezpieczeństwa i higieny pracy, bezpieczeństwa przeciwpożarowego, z zakresu ochrony środowiska itp. oraz umożliwić wstęp na teren Budowy Zamawiającemu, nadzorowi autorskiemu, pracownikom organów państwowych celem dokonywania kontroli i udzielać im informacji i pomocy wymaganej przepisami.
  6. Podjąć wszelkie niezbędne działania celem ochrony środowiska na Terenie Budowy oraz uniknąć szkód lub nadmiernej uciążliwości prowadzonej budowy dla stron trzecich i dóbr publicznych lub innych negatywnych skutków, wynikających ze sposobu działania.
  7. Zawrzeć odpowiednie umowy ubezpieczeniowe w zakresie określonym w § 8. Wartość robót objętych ubezpieczeniem będzie obejmowała roboty do wartości określonej przez Wykonawcę w ofercie.
  8. Utrzymywać Teren Budowy w stanie wolnym od przeszkód oraz niezwłocznie usuwać zbędne materiały, odpadki, śmieci, urządzenia tymczasowe, zaplecze itp.
  9. Po zakończeniu robót usunąć wszelkie urządzenia tymczasowe, zaplecze itp. oraz pozostawić cały Teren Budowy i jego otoczenie w stanie czystym i nadającym się bezpośrednio do użytkowania.
  10. Udzielić Zamawiającemu informacji o personelu, jego ilości, czasie pracy oraz sprzęcie.
  11. Na żądanie Zamawiającego przerwać roboty na budowie, a jeżeli zgłoszona zostanie taka potrzeba, zabezpieczyć wykonane roboty przed ich zniszczeniem.
  12. Usunąć niezwłocznie ujawnione wady przedmiotu Umowy.
  13. Wykonać odkrytki elementów robót budzących wątpliwości w celu sprawdzenia jakości ich wykonania, (jeżeli wykonanie tych robót nie zostało zgłoszone do sprawdzenia przed ich zakryciem) a także dokonać prób niszczących wykonanych robót (odkucia, wycinki itp.).
  14. Zapewnić ogólny dozór Terenu Budowy.
  15. Ochrona przed uszkodzeniem i kradzieżą wykonanych przez siebie robót do momentu odbioru przez Zamawiającego.
  16. W razie wytworzenia odpadów postępować zgodnie z przepisami określonymi w ustawie z dnia 14.12.2012r. o odpadach (Dz. U. z 2013r., poz. 21), a w szczególności jest odpowiedzialny i zobowiązany do gospodarowania tymi odpadami.
  17. Informowanie ustne i pisemne z odpowiednim wyprzedzeniem użytkowników/mieszkańców o planowanych robotach związanych z przedmiotem umowy. Informacja pisemna musi być poddana weryfikacji (zatwierdzeniu) Zamawiającego, potwierdzonej stosowną pieczęcią właściwego BOK-u. Informacja powinna zawierać termin rozpoczęcia i zakończenia prac, nazwę Wykonawcy oraz nr telefonu osoby nadzorującej roboty budowlane.
  18. Uzyskać niezbędne mapy geodezyjne powykonawcze, wymagane operaty powykonawcze, opinie kominiarskie, uzgodnienia i decyzje niezbędne do przeprowadzenia odbioru przedmiotu zamówienia. Koszt

## PROJEKT UMOWY

uzyskania wymaganych dokumentów Wykonawca ma obowiązek uwzględnić w kosztach pośrednich w złożonej ofercie.

### § 5

#### **Materiały.**

1. Materiały i urządzenia niezbędne do wykonania przedmiotu Umowy powinny być zakupione przez Wykonawcę i odpowiadać co do jakości wymogom wyrobów dopuszczonych do obrotu i stosowania w budownictwie, zgodnie z Ustawą z dnia 7 lipca 1994r. – Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2016r., poz. 290).
2. Na każde żądanie Zamawiającego, Wykonawca zobowiązany jest okazać w stosunku do wskazanych materiałów, certyfikat na znak bezpieczeństwa, deklarację zgodności lub certyfikat zgodności z Polską Normą przenoszącą europejskie normy zharmonizowane lub z aprobatą techniczną.

### § 6

#### **Opóźnienie robót.**

1. Wykonawca winien uprzedzić pisemnie Zamawiającego o każdej okoliczności mogącej powodować opóźnienie robót w chwili wystąpienia takiej okoliczności.
2. Jeżeli nastąpi opóźnienie, Wykonawca winien powiadomić pisemnie Zamawiającego o przyczynach i skutkach opóźnienia oraz o czasie, o jaki termin wykonania robót może ulec przesunięciu. Zawiadomienia te powinny zostać przedstawione Zamawiającemu w terminie 7 dni od zaistnienia okoliczności powodujących konieczność jego sporządzenia. Niewykonanie tych obowiązków pozbawia Wykonawcę prawa powoływania się na w/w przyczynę w opóźnieniu wykonania robót (z wyłączeniem siły wyższej).
3. Jeżeli z przyczyn leżących po stronie Wykonawcy nastąpi zwłoka ponad 30 dni w wykonaniu przedmiotu Umowy Zamawiający może przerwać wykonywanie robót przez Wykonawcę i odstąpić od Umowy lub zlecić realizację niewykonanych robót stronie trzeciej na koszt i ryzyko Wykonawcy. Koszt ten zostanie potrącony z wynagrodzenia Wykonawcy.
4. W wyżej opisanym przypadku Wykonawca nie jest zwolniony z odpowiedzialności za już wykonane roboty, jak również nie jest uprawniony do jakichkolwiek roszczeń do Zamawiającego z tytułu odstąpienia przez niego od Umowy.
5. W przypadku przerwania robót i odstąpienia od Umowy przez Zamawiającego w sytuacji określonej powyżej, dokonuje on odbioru wykonanych robót. Z czynności odbiorowych powstanie protokół zdawczo-odbiorczy, który określać będzie procentowe wykonanie robót i na tej podstawie rozlicza się wynagrodzenie Wykonawcy, wyznaczając jednocześnie termin na opróżnienie Terenu Budowy z osób, maszyn, urządzeń i tych materiałów Wykonawcy, które Zamawiający uzna za zbędne.

### § 7

#### **Roboty zanikające.**

1. Kierownik Budowy wpisuje do dziennika budowy lub informuje inspektora nadzoru o terminie wykonania robót zanikających lub ulegających zakryciu, z wyprzedzeniem umożliwiającym ich sprawdzenie i odbiór przez Inspektora Nadzoru. Przystąpienie do sprawdzenia i odbioru powinno nastąpić nie później niż w ciągu 3 dni roboczych od dnia dokonania wpisu w dzienniku budowy lub przekazania informacji.
2. Wykonanie robót, o których mowa w ust. 1, stwierdza się wpisem do dziennika budowy lub protokołarnie, jeżeli wymaga tego Specyfikacja wykonania i odbioru robót lub inne przepisy techniczno-budowlane.

### § 8

#### **Harmonogram rzeczowo-finansowy.**

- 1 Wykonawca ma obowiązek sporządzić Harmonogram rzeczowo-finansowy, z podaniem terminów wykonania poszczególnych etapów, wykonany w formie papierowej i elektronicznej do edycji i w terminie 14 dni od dnia podpisania Umowy i złożyć u Zamawiającego w celu uzgodnienia i akceptacji przez Inspektorów Nadzoru i Zamawiającego.

## PROJEKT UMOWY

- 2 Harmonogram powinien być aktualizowany przez Wykonawcę w zależności od faktycznego postępu robót oraz wpływu tego postępu na powiązania z innymi robotami, a także na każde żądanie Zamawiającego. W uaktualnionym harmonogramie należy uwzględnić również zmiany kolejności wykonywania robót.
- 3 Zamawiający może polecić Wykonawcy podjęcie działań dla przyspieszenia tempa robót, aby przedmiot umowy został wykonany w terminie umownym. Wszystkie koszty związane z podjętymi działaniami obciążają Wykonawcę.

### § 9

#### Ubezpieczenia.

1. Wykonawca zobowiązuje się do zawarcia odpowiednich umów ubezpieczeniowych i przedstawienia polis na wypadek powstania szkód, które mogą zaistnieć w związku z określonymi zdarzeniami losowymi oraz od odpowiedzialności cywilnej w okresie trwania umowy bez zastrzeżeń na kwotę minimum .....
2. Ubezpieczeniu podlegać będą:
  - a) roboty, obiekty budowlane, urządzenia oraz wszelkie mienie ruchome związane bezpośrednio z wykonywaniem robót – od ognia, kradzieży, huraganu, zalania powodzi i innych zdarzeń losowych,
  - b) odpowiedzialność cywilna oraz następstwa nieszczęśliwych wypadków dotyczących pracowników i osób trzecich, a powstałych w związku z prowadzonymi robotami, w tym także z ruchem pojazdów mechanicznych.
3. Wszelkie szkody niepokryte zawartymi przez Wykonawcę umowami ubezpieczeniowymi lub nieuzyskane od ubezpieczycieli będą obciążały Wykonawcę stosownie do jego odpowiedzialności za szkodę.

### § 10

#### Termin wykonania przedmiotu Umowy.

1. Termin rozpoczęcia robót ustala się na:.....
2. Termin zakończenia robót:.....
3. Przez termin wykonania przedmiotu Umowy uważa się dzień pisemnego potwierdzenia przez Zamawiającego zgłoszenia Wykonawcy o zakończeniu robót i gotowości do odbioru przedmiotu umowy i dokonanie stosownego wpisu do dziennika budowy.
4. Wykonawca zobowiązany jest do wykonywania Robót w terminach i w zakresie zgodnym z opracowanym Harmonogramem rzeczowo-finansowym, o którym mowa w § 8 umowy, zaakceptowanym przez Inwestora Zastępczego i Zamawiającego.

### § 11

#### Odbiory.

1. Ustala się następujące rodzaje odbiorów:
  - a) robót zanikających lub ulegających zakryciu, polegających na ocenie ilości i jakości robót, których ocena nie byłaby możliwa, w toku dalszej realizacji przedmiotu Umowy,
  - b) częściowy – polegający na ocenie wykonania elementów robót lub części robót wymienionych w § 12
  - c) końcowy – polegający na ocenie wykonanych robót oraz całkowicie wykonanego przedmiotu Umowy,
  - d) po okresie rękojmi,
  - e) gwarancyjny – przed zakończeniem okresu gwarancji jakości.
2. Odbiór końcowy będzie połączony z przekazaniem przedmiotu Umowy Zamawiającemu

### § 12

#### Przedmiot odbioru i fakturowania

Strony ustalają, że przedmiotem odbioru i fakturowania będzie:

- a) całość robót objętych umową, odebranych protokołem końcowego odbioru robót i rozliczonych jednorazową fakturą końcową. (\*)
- b) niżej wymienione elementy lub części robót: (\*)

## PROJEKT UMOWY

odebrane protokołami odbioru częściowego i rozliczone fakturami częściowymi z tym, że odbiór ostatniego elementu lub części robót jest odbiorem końcowym całości robót, od którego zaczyna się bieg gwarancji/rękojmi.

\*) niepotrzebne skreślić

### § 13

#### **Przygotowanie i wyznaczenie terminu odbioru końcowego.**

1. Zakończenie wszystkich robót i przeprowadzenie z wynikiem pozytywnym wymaganych prób i sprawdzeń, Kierownik Budowy stwierdza stosownym wpisem do dziennika budowy (jeżeli taki jest) lub zgłoszeniem inspektorowi nadzoru. Potwierdzenie zgodności wpisu ze stanem faktycznym dokonuje Inspektor Nadzoru. O osiągnięciu gotowości do odbioru Wykonawca zawiadamia pisemnie Inspektora Nadzoru poprzez złożenie stosownego zawiadomienia w siedzibie Zamawiającego (ul. Andersa 48 58-304 Wałbrzych, pokój nr 10).
2. Odbiór winien być przygotowany przez wykonawcę z należytą starannością. Zamawiający wyznacza datę odbioru i rozpoczyna go w ciągu 10 dni od daty otrzymania zawiadomienia o osiągnięciu gotowości do odbioru. O wyznaczeniu terminu odbioru Zamawiający zawiadamia uczestników odbioru.
3. Do obowiązków Wykonawcy należy skompletowanie i przedstawienie Inspektorowi Nadzoru dokumentów pozwalających na ocenę prawidłowego wykonania przedmiotu odbioru, a w szczególności dziennika budowy, protokołów technicznych, odbiorów międzyoperacyjnych, niezbędnych świadectw kontroli jakości, dokumentacji powykonawczej ze wszystkimi zmianami dokonanymi w toku wykonania robót budowlanych, oraz wymaganych prawem budowlanym oświadczeń.
4. Inspektor Nadzoru podczas sprawdzeń i odbioru może zażądać wykonania pomiarów dodatkowych. Wykonawca będzie ponosił koszty pomiarów, jeśli wykażą one, że pomiary zasadnicze były nieprawidłowe.
5. Jeżeli mimo otrzymania zawiadomienia o terminie odbioru Wykonawca nie weźmie udziału w odbiorze, zamawiający dokona odbioru przez powołaną do tego komisję w dniu przewidzianym do odbioru. Protokół sporządzony z takiego odbioru jest równoznaczny z protokołem odbioru opisanym w § 14.
6. Koszty związane z uczestnictwem komisji w odbiorze określonym w ust. 3 obciążają Wykonawcę.

### § 14

#### **Czynności odbioru końcowego.**

1. Odbioru dokonuje komisja odbiorowa powołana przez Zamawiającego. Wykonawca i Zamawiający mogą na swój koszt, korzystać z opinii rzeczoznawców.
2. W czynnościach odbioru powinni uczestniczyć:
  - przedstawiciele Zamawiającego,
  - Wykonawca,
  - Kierownik Budowy,
  - Inspektor Nadzoru.
3. Nieobecność poszczególnych powołanych uczestników w czynnościach odbioru nie wstrzymuje odbioru.
4. Strony postanawiają, że z czynności odbioru spisany będzie Protokół odbioru końcowego zawierający wszelkie ustalenia dokonane w toku odbioru, jak też terminy wyznaczone na usunięcie stwierdzonych w toku odbioru ewentualnych wad.
5. Jeżeli w toku odbioru zostanie stwierdzone, że przedmiot odbioru nie osiągnął gotowości do odbioru z powodu nie zakończenia robót Zamawiający może odmówić odbioru.
6. Jeżeli w toku czynności zostaną stwierdzone wady to Zamawiającemu przysługują uprawnienia z tytułu rękojmi, z zastrzeżeniem postanowień §16.
7. Wykonawca zobowiązany jest do zawiadomienia Zamawiającego (Inspektora Nadzoru) o usunięciu wad oraz do żądania wyznaczenia terminu na odbiór zakwestionowanych uprzednio robót jako wadliwych.
8. Zamawiający wyznacza także gwarancyjny odbiór robót przed upływem terminu gwarancji jakości oraz termin na protokolarne stwierdzenie usunięcia wad przed upływem okresu gwarancji jakości.

## PROJEKT UMOWY

9. Po protokolarnym stwierdzeniu usunięcia wad stwierdzonych przy odbiorze oraz w okresie rękojmi rozpoczynają swój bieg terminy na zwrot (zwolnienie) zabezpieczenia należytego wykonania Umowy.

### § 15

#### Gwarancja jakości.

1. Wykonawca udziela gwarancji jakości na wykonany przedmiot umowy na okres ..... miesięcy licząc od daty odbioru końcowego zgodnie z oświadczeniem gwarancyjnym, który stanowi załącznik do niniejszej umowy,
2. W razie wykonywania przez Zamawiającego uprawnień z tytułu gwarancji bieg terminu do wykonania uprawnień z tytułu rękojmi ulega zawieszeniu z dniem zawiadomienia Wykonawcy o wadzie.
3. Oprócz uprawnień wynikających z udzielonej gwarancji, Zamawiającemu przysługują uprawnienia z tytułu rękojmi

### § 16

#### Rękojmia

1. Oprócz uprawnień wynikających z udzielonej gwarancji, Zamawiającemu przysługują również uprawnienia z tytułu rękojmi.
2. Wykonawca jest odpowiedzialny względem Zamawiającego po dokonaniu odbioru końcowego, jeżeli przedmiot umowy ma wady fizyczne lub prawne (rękojmia).
3. Odpowiedzialność z tytułu rękojmi, o której mowa w ust. 2, Wykonawca ponosi na zasadach określonych w art. 638 w związku z art. 656 § 1 kodeksu cywilnego z zastrzeżeniem postanowień poniższych ustępów niniejszego paragrafu,
4. Zamawiający wykonując uprawnienia z tytułu rękojmi może żądać wymiany przedmiotu umowy na wolny od wad lub na usunięciu wady w rozsądnym terminie, a także złożyć oświadczenie o obniżeniu wynagrodzenia albo o odstąpieniu od umowy, chyba że Wykonawca niezwłocznie i bez nadmiernych niedogodności dla Zamawiającego wymieni rzecz wadliwą na wolną od wad albo wadę usunie,
5. Gdy Wykonawca odmawia wymiany przedmiotu umowy na wolny od wad lub odmawia usunięcia wady, Zamawiający może powierzyć wymianę lub usunięcie wad podmiotowi trzeciemu na koszt i ryzyko Wykonawcy,
6. Udzielona rękojmia nie narusza prawa Zamawiającego do dochodzenia roszczeń o naprawienie szkody w pełnej wysokości na zasadach określonych w kodeksie cywilnym,
7. Rękojmia za wady fizyczne przedmiotu umowy wygasa po upływie 60 miesięcy od daty podpisania protokołu odbioru końcowego,
8. O wykryciu wady Zamawiający jest obowiązany zawiadomić Wykonawcę pisemnie, faksem lub drogą elektroniczną, niezwłocznie po stwierdzeniu wady.
9. W przypadku wad Zamawiający w zawiadomieniu o wykryciu wady wyznaczy termin i miejsce oględzin. Z oględzin zostanie sporządzony protokół potwierdzający istnienie wady, sposób jej usunięcia i wyznaczony przez Zamawiającego termin jej usunięcia,
10. Usunięcie wad powinno być stwierdzone protokolarnie.

### § 17

#### Zabezpieczenie należytego wykonania umowy.

1. Wykonawca zobowiązany jest wnieść zabezpieczenie należytego wykonania umowy w wysokości 10 % ceny całkowitej podanej w ofercie.
2. Zabezpieczenie należytego wykonania umowy należy wnieść w jednej lub kilku formach określonych w zapytaniu ofertowym.
3. Zabezpieczenie, o którym mowa w ust. 1 zostanie wniesione w sposób następujący
  - 1) 100% zabezpieczenia tj.:..... zł (słownie: ..... ) w formie pieniężnej, nie później niż w dniu zawarcia Umowy, z zastrzeżeniem ust. 7.
  - 2) w innej formie, nie później niż w dniu zawarcia Umowy, z podziałem na:

## PROJEKT UMOWY

- a. 70% zabezpieczenia, tj.: ..... zł (słownie:.....) jako zabezpieczenie należytego wykonania Umowy, z okresem ważności od daty zawarcia umowy do ..... (termin zakończenia przedmiotu umowy),
  - b. 30% zabezpieczenia tj.:..... zł (słownie:.....) jako zabezpieczenie okresu gwarancji i rękojmi za wady, z okresem ważności od ..... (termin zakończenia przedmiotu umowy) do .....
4. Zabezpieczenie wnoszone w pieniądzu wykonawca wpłaca przelewem na rachunek bankowy zamawiającego (Wspólnoty Mieszkaniowej):.....
5. W przypadku składania przez wykonawcę zabezpieczenia należytego wykonania umowy w formie gwarancji, gwarancja ta musi być gwarancją nieodwołalną, bezwarunkową i płatną na pierwsze pisemne żądanie Zamawiającego, sporządzona zgodnie z obowiązującym prawem i winna zawierać następujące elementy:
  - a. nazwę dającego zlecenie (Wykonawcy), beneficjenta gwarancji (Zamawiającego), gwaranta (banku lub instytucji ubezpieczeniowej udzielających gwarancji) oraz wskazania ich siedzib,
  - b. określenie wierzytelności, która ma być zabezpieczona gwarancją,
  - c. kwotę gwarancji,
  - d. termin ważności gwarancji,
  - e. zobowiązanie gwaranta do zapłacenia kwoty wnioskowanej przez Zamawiającego z kwoty, na którą opiewa gwarancja na pierwsze pisemne żądanie Zamawiającego zawierające następujące lub analogicznie brzmiące oświadczenie: Zobowiązujemy się nieodwołalnie i bezwarunkowo wypłacić zamawiającemu/beneficjentowi żadaną kwotę.
6. Jeżeli zabezpieczenie należytego wykonania Umowy zostanie wniesione w postaci gwarancji lub poręczenia, które wymaga informowania Gwaranta o zmianach umowy bądź informowania go o zmianach i uzyskiwania jego akceptacji w tym zakresie, to Wykonawca jest zobowiązany przed podpisaniem każdego aneksu do umowy przedstawić potwierdzenie przyjęcia przez Gwaranta i jego akceptację wprowadzonych zmian, bądź wnieść nowe zabezpieczenie. Niedopełnienie tego obowiązku stanowi rażące naruszenie warunków Umowy.
7. Po dokonaniu odbioru końcowego przedmiotu Umowy i uznania go za należyte wykonany, w terminie 30 dni zostanie zwolnione 70% wniesionego w formie pieniężnej zabezpieczenia należytego wykonania Umowy, a pozostała część, tj. 30%, po upływie okresu gwarancji i rękojmi za wady. Zwolnienie zabezpieczenia okresu gwarancji i rękojmi za wady, zostanie dokonane najpóźniej 15 – ego dnia po upływie okresu gwarancji i rękojmi za wady z zastrzeżeniem ust.8
8. W przypadku stwierdzenia podczas odbioru końcowego przedmiotu umowy wad nadających się do usunięcia, zwalnianie zabezpieczenia będzie przebiegało w sposób następujący:
  - 1) jeżeli zabezpieczenie zostało wniesione w pieniądzu, to 70% zabezpieczenia należytego wykonania Umowy zostanie zwolnione w terminie 30 dni od daty protokolarnego stwierdzenia usunięcia wad i uznania całego przedmiotu Umowy za należyte wykonany. Natomiast zwolnienie pozostałej części zabezpieczenia (30%), zostanie dokonane najpóźniej 15-ego dnia po upływie okresu gwarancji lub rękojmi za wady dotyczące ostatniego elementu.
  - 2) jeżeli zabezpieczenie zostało wniesione w innej formie niż w pieniądzu to Wykonawca jest zobowiązany zapewnić zabezpieczenie dotyczące okresu gwarancji i rękojmi (30% zabezpieczenia) do czasu protokolarnego stwierdzenia usunięcia wad, a po usunięciu wad odpowiednio uzupełnić zabezpieczenie okresu rękojmi i gwarancji do dnia, w którym upłynie termin odpowiedzialności za wady z tytułu gwarancji i rękojmi.

### § 18

#### Odstąpienie od umowy

1. Zamawiający może odstąpić od Umowy:
  - a) w razie niewykonania Umowy w terminie określonym w § 10 bez wyznaczenia dodatkowego terminu,
  - b) gdy wykonanie przedmiotu Umowy po upływie terminu określonego w § 10 Umowy nie miałoby znaczenia dla Zamawiającego, ze względu na właściwości zobowiązania,
  - c) w przypadku nie przedstawienia zabezpieczenia należytego wykonania przedmiotu umowy w terminach i na okresy, o których mowa w § 17 Umowy.
2. Wykonawca może odstąpić od umowy z przyczyn leżących po stronie Zamawiającego o ile te uniemożliwiają wykonanie przedmiotu umowy przez Wykonawcę, z także z przyczyn leżących po stronie Wykonawcy



## PROJEKT UMOWY

3. Strony dopuszczają także możliwość rozwiązania niniejszej umowy przez Zamawiającego za uprzednim 2 tygodniowym okresem wypowiedzenia lub w każdym czasie za zgodą obu stron.

### § 19

#### Kary umowne i odszkodowania.

1. Zarówno Zamawiający jak i Wykonawca zobowiązani są do naprawienia szkód wynikłych z niewykonania lub nienależytego wykonania swoich zobowiązań umownych.
2. Strony postanawiają, iż obowiązującą je formą odszkodowania stanowią kary umowne, naliczane w następujących przypadkach i wysokościach:
  - a) Zamawiający zapłaci Wykonawcy kary umowne:
    - z tytułu odstąpienia od umowy przez Wykonawcę wskutek okoliczności, za które odpowiedzialność ponosi Zamawiający, w wysokości 10% wynagrodzenia umownego netto wartości robót niezrealizowanych,
    - za opóźnienie w dostarczeniu dokumentacji – w wysokości 0,2% wynagrodzenia umownego netto za wykonanie obiektów lub robót, których dokumentacja dotyczy, za każdy dzień opóźnienia.
  - b) Wykonawca zapłaci Zamawiającemu kary umowne:
    - za odstąpienie od umowy przez Zamawiającego z przyczyn, za które ponosi odpowiedzialność Wykonawca, w wysokości 15% wynagrodzenia umownego netto wartości robót niezrealizowanych,
    - za odstąpienie od umowy przez Wykonawcę z przyczyn, za które ponosi odpowiedzialność Wykonawca, w wysokości 15% wynagrodzenia umownego netto wartości robót niezrealizowanych,
    - za opóźnienie w zakończeniu określonego w umowie przedmiotu umowy, w wysokości 0,2% wynagrodzenia umownego netto za przedmiot umowy, za każdy dzień opóźnienia,
    - za opóźnienie w usunięciu wad stwierdzonych przy odbiorze lub w okresie gwarancji i rękojmi, w wysokości 0,2% wynagrodzenia umownego netto za przedmiot umowy, za każdy dzień opóźnienia, licząc od dnia wyznaczonego na usunięcie wad.
    - za opóźnienie w przekazaniu placu budowy z przyczyn leżących po stronie Wykonawcy w wysokości 0,2% wynagrodzenia umownego netto za każdy dzień opóźnienia.
3. Wykonawca wyraża zgodę na potrącenie kary umownej z przysługującego mu wynagrodzenia.
4. Jeżeli kary umowne nie pokrywają poniesionej szkody, strony mogą dochodzić odszkodowania uzupełniającego.

### § 20

#### Wynagrodzenie.

1. Strony ustalają, że za wykonanie przedmiotu umowy Zamawiający zapłaci Wykonawcy wynagrodzenie ryczałtowe w wysokości :

**netto:** .....

**słownie netto:** .....

**brutto z podatkiem VAT:** .....

**słownie brutto z podatkiem VAT:** .....

w tym

etap 1: .....

etap 2: .....

etap 3: .....

Etap 4: .....

2. Wynagrodzenie to odpowiada zakresowi przedstawionemu w załącznikach do umowy. Zawiera ono ponadto koszty: ubezpieczenia terenu budowy, wszelkich robót przygotowawczych, demontażowych, wyburzeniowych, porządkowych, projektu organizacji budowy wraz z jego organizacją i późniejszą likwidacją, wszelkie koszty utrzymania zaplecza budowy, dozoru budowy, wywozu i składowania materiałów rozbiórkowych, zapewnienia bezpieczeństwa i likwidacji zagrożeń, koszty wynikające z konieczności zapobieżenia awarii, ruchu zastępczego, zajęcia pasa drogowego, projektu organizacji ruchu

## PROJEKT UMOWY

- zastępczego, obsługi geodezyjnej, koszty związane z odbiorem wykonanych robót, koszt wykonania dokumentacji powykonawczej oraz inne koszty wynikające z umowy,
3. W przypadku opłat wynikających z decyzji administracyjnych i innych dokumentów finansowych, Zamawiający wystawi na Wykonawcę notę księgową, na podstawie której Wykonawca przekaze Zamawiającemu środki w odpowiedniej wysokości na konto wskazane w nocie.
  4. Wynagrodzenie za wykonanie przedmiotu umowy nie podlega waloryzacji za wyjątkiem ustawowej zmiany wartości podatku VAT. Ponadto Wykonawca nie może żądać podwyższenia wynagrodzenia określonego w ust. 1 w przypadku nieprzewidzianym w umowie, nawet jeżeli w chwili zawarcia umowy, na bazie dostarczonych materiałów wyjściowych, nie przewidział wszystkich kosztów niezbędnych do prawidłowej realizacji przedmiotu umowy zgodnej z jego przeznaczeniem.
  5. Strony zobowiązują się, że nie będą cedować wierzytelności z tytułu realizacji przedmiotu Umowy na osoby trzecie.

### § 21

#### Rozliczenie umowy

1. Zapłata wynagrodzenia, nastąpi przelewem na rachunek Wykonawcy wskazany na wystawionej fakturze w terminie 30 dni od dnia doręczenia Zamawiającemu faktury VAT pod warunkiem przedstawienia przez Wykonawcę dowodów potwierdzających zapłatę wymagalnego wynagrodzenia podwykonawcom lub dalszym podwykonawcom. Termin zapłaty wynagrodzenia podwykonawcy lub dalszemu podwykonawcy nie może być dłuższy niż 30 dni od dnia doręczenia wykonawcy przez podwykonawcę lub dalszego podwykonawcę faktury lub rachunku, potwierdzających wykonanie zleconej podwykonawcy lub dalszemu podwykonawcy dostawy, usługi lub roboty budowlanej.
2. Fakturę VAT należy adresować na: .....
3. Zamawiający upoważnia Wykonawcę do wystawienia faktury VAT bez podpisu odbiorcy.
4. Fakturę należy wystawić w oparciu o protokół odbioru częściowego lub końcowego przedmiotu Umowy, zatwierdzoną przez Zamawiającego.
5. W imieniu Zamawiającego zasadność wystawienia faktury i potwierdzenia kwot do wypłaty dokonuje Inspektor Nadzoru.

### § 22

#### Wykonanie robót odmiennie niż w projekcie.

1. Wykonawca może z własnej inicjatywy wnioskować zmiany w sposobie realizacji robót objętych Umową inaczej niż przewiduje dokumentacja projektowa, albo zastosować inne materiały, urządzenia lub konstrukcję, niż określone w dokumentacji projektowej, jeżeli zmiany te nie wpłyną na trwałość, wartość użytkową, estetyczną i techniczną obiektu oraz na przedłużenie terminu wykonania Umowy, jak też na zwiększenie kosztów eksploatacji Obiektu. Zmiany te nie mogą naruszać przepisów techniczno-budowlanych, a w szczególności przepisów bezpieczeństwa i higieny pracy. Zmiany te będą pożądane zwłaszcza w przypadku zastosowania surowców i materiałów ekologicznych korzystnych dla środowiska.
2. O zamierzonych zmianach Wykonawca jest zobowiązany zawiadomić Zamawiającego i uzyskać jego pisemną akceptację.
3. Jeżeli zamierzone zmiany powodują potrzebę zmiany dokumentacji projektowej, Wykonawca dokonuje je na własny koszt z zachowaniem przepisów wynikających z ustawy o prawach autorskich i prawach pokrewnych.
4. W przypadku wprowadzenia zmian do dokumentacji projektowej przez Wykonawcę z tytułu jej wad, błędów rachunkowych lub wprowadzenia innych rozwiązań Wykonawca dokona tych zmian na własny koszt w terminie uzgodnionym przez strony.

### § 23

#### Zmiana Umowy.

1. Wszelkie zmiany i uzupełnienia Umowy mogą być dokonywane, pod rygorem nieważności, jedynie w formie pisemnych aneksów podpisanych przez obie strony.

## PROJEKT UMOWY

- 2 Zamawiający przewiduje możliwość dokonania zmian postanowień Umowy w poniżej opisanym zakresie i przypadkach:
- 1) zmiana terminu wykonania przedmiotu Umowy wraz ze skutkami wprowadzenia takiej zmiany, przy czym zmiana spowodowana może być jedynie okolicznościami niezależnymi od Wykonawcy, a wynikającymi z warunków atmosferycznych, które zgodnie z prawem budowlanym i technologiami uniemożliwiają prowadzenie robót, pod warunkiem potwierdzenia tego faktu przez Inspektora nadzoru. Termin realizacji przedmiotu zamówienia zostanie przesunięty o liczbę dni, w których roboty nie mogły być prowadzone,
  - 2) zmiany wynagrodzenia umownego brutto w przypadku zmiany przez ustawodawcę przepisów dotyczących stawki procentowej należnego podatku VAT; zmiana będzie wprowadzona do umowy od dnia wejścia w życie ustawowej zmiany stawki podatku VAT,
  - 3) zmiana osób wskazanych przez Wykonawcę, a wyszczególnionych w § 2 ust. 2 niniejszej Umowy, na wniosek Wykonawcy albo Zamawiającego, pod warunkiem, że zaproponowane osoby będą spełniały warunki udziału w postępowaniu opisane w zapytaniu ofertowym oraz Zamawiający wyrazi zgodę na taką zmianę,
  - 4) Zmiana umowy w przypadku gdy Wykonawcę, któremu Zamawiający udzielił zamówienia, ma zastąpić nowy wykonawca o ile nowy wykonawca spełnia warunki udziału w postępowaniu oraz nie pociąga to za sobą innych istotnych zmian umowy.

### § 24

#### Postanowienia końcowe:

1. Do rozwiązania sporów powstałych na tle realizacji Umowy właściwe są miejscowe i rzeczowe sądy powszechne dla siedziby Zamawiającego.
2. W sprawach nieuregulowanych umową stosuje się przepisy Kodeksu Cywilnego i Prawa Budowlanego.
3. Umowę sporządzono w trzech jednakowych egzemplarzach.
4. Wykaz załączników do umowy:
  - Oświadczenie gwarancyjne\*),
  - Oferta Wykonawcy\*),
  - Dokumentacja techniczna\*),
  - Specyfikacja wykonania i odbioru robót\*),
  - Opis robót\*),
  - Przedmiar\*),
  - .....

\*) niepotrzebne skreślić

**ZAMAWIAJĄCY :**

**WYKONAWCA :**

## PROJEKT UMOWY

załącznik nr ... do umowy nr .....

### OŚWIADCZENIE GWARANCYJNE

w sprawie robót budowlanych wykonywanych przez Wykonawcę .....  
.....  
zwanego dalej „Gwarantem”  
na podstawie umowy na roboty budowlane nr ..... zawartej w dniu .....,  
dotyczącej zadania pod nazwą: .....  
.....

#### II. Data odbioru końcowego robót:

.....

#### III. Oświadczenie Gwaranta:

Gwarant oświadcza, że:

1. przedmiot umowy objęty niniejszym oświadczeniem gwarancyjnym został wykonany zgodnie z umową nr....., zawartą w dniu ....., zwanej dalej umową, zgodnie z zasadami wiedzy technicznej i przepisami techniczno-budowlanymi.

#### IV. Obowiązki Gwaranta:

Gwarant zobowiązuje się:

1. do nieodpłatnego usunięcia wad (naprawy lub wymiany) zgłoszonych przez Zamawiającego w okresie trwania gwarancji, w następujących terminach:
  - a) jeżeli wada uniemożliwia zgodnie z obowiązującymi przepisami użytkowanie przedmiotu objętego gwarancją – Wykonawca (Gwarant) przystąpi do usuwania wady natychmiast po uzyskaniu od Zamawiającego informacji o ujawnieniu wady tj. w terminie nie dłuższym niż 2 dni robocze – o ile nie nastąpią inne, pisemne ustalenia w tym zakresie,
  - b) w pozostałych przypadkach – w terminie uzgodnionym przez strony i potwierdzonym pisemnie, faksem lub e-mail,
  - c) w obu wyżej wymienionych przypadkach wady fizyczne zostaną usunięte w terminie nie dłuższym niż 14 dni, o ile strony nie dokonają innych pisemnych ustaleń.
2. do ścisłego współdziałania z Zamawiającym w przypadku usuwania wad w czynnym obiekcie lub jego części w celu zminimalizowania ograniczeń i uciążliwości związanych z wykonywanymi pracami, a w szczególności: uzgadniania i ścisłego przestrzegania terminów, zakresów i sposobów przygotowania i prowadzenia prac.
3. do pisemnego zgłoszenia usunięcia wad Zamawiającemu w terminie 2 dni roboczych od daty dokonanej naprawy.

#### V. Odpowiedzialność Gwaranta:

Gwarant jest odpowiedzialny za wszelkie szkody i straty, które spowodował usuwaniem wad lub wykonywaniem zobowiązań zawartych w umowie.

#### VI. Obowiązki Zamawiającego:

1. Zamawiający zobowiązuje się do przechowywania powykonawczej dokumentacji technicznej w celu kwalifikacji zgłoszonych wad, przyczyn powstania i sposobu ich usunięcia.
2. Powiadomienia Wykonawcy pisemnie lub telefonicznie (również faks, e-mail) o stwierdzonych wadach niezwłocznie, nie dłużej jednak niż w terminie 14 dni od chwili ich stwierdzenia z zastrzeżeniem, że jeżeli wada zostanie ujawniona w ostatnim dniu okresu gwarancji to powiadomienie Wykonawcy winno nastąpić w tym dniu.

#### VII. Inne warunki gwarancji:

## PROJEKT UMOWY

1. Okres gwarancji zostaje przedłużony o okres od zgłoszenia wady Gwarantowi do chwili jej usunięcia w terminie, o którym mowa w pkt. IV.1. tiret trzecie niniejszego oświadczenia gwarancyjnego.
2. Okres gwarancji biegnie na nowo w przypadku wymiany elementu na nowy, a także w przypadku dokonania istotnych napraw elementu.
3. Przedłużenie okresu gwarancji lub przerwanie biegu gwarancji dotyczy wyłącznie elementu wadliwego, który został naprawiony lub wymieniony.

### VIII. Okres gwarancji:

1. Okres gwarancji jakości na wykonane roboty i wbudowane materiały wynosi ..... **miesięcy**, licząc od daty bezusterkowego odbioru końcowego lub daty usunięcia usterek i wad określonych w protokole odbioru końcowego.
2. Gwarancja nie wyłącza, nie ogranicza ani nie zawiesza uprawnień Zamawiającego wynikających z przepisów o rękojmi za wady, jednakże w razie wykonywania przez Zamawiającego uprawnień wynikających z gwarancji, bieg terminu do wykonania uprawnień z tytułu rękojmi ulega zawieszeniu z dniem zawiadomienia Wykonawcy o wadzie. Termin ten biegnie dalej od dnia odmowy przez Gwaranta wykonania obowiązków wynikających z niniejszej gwarancji albo bezskutecznego upływu czasu na ich wykonanie.

**Udzielam gwarancji w dniu:**

.....

**Wykonawca:**

.....

**Zamawiający:**

.....