

UMOWA

Zawarta w dniu..... **2025 r.** pomiędzy:

Zawarta w dniu 2024 r. pomiędzy **Wspólnotą Mieszkaniową "Jaćwing" przy ul. Ludwika Waryńskiego 25 w Suwałkach**, NIP, zwaną dalej „Zamawiającym”, w imieniu której działa Zarząd Budynków Mieszkalnych w Suwałkach TBS sp. z o. o., ul. Wigierska 32, 16-400 Suwałki, KRS 0000616330, reprezentowana przez Prezesa Zarządu – na podstawie

a, prowadzącym działalność gospodarczą na podstawie
- zwanym dalej „Wykonawcą”

W wyniku dokonania przez Zamawiającego wyboru Wykonawcy bez stosowania ustawy z dnia 11 września 2019 r. Prawo zamówień publicznych (Dz. U. z 2024 roku poz. 1320 tj. ze zm.) została zawarta umowa o następującej treści:

§ 1.

Przedmiot umowy

1. Zamawiający zleca, a Wykonawca przyjmuje **wykonania robót termomodernizacyjnych budynku Wspólnoty Mieszkaniowej „Jaćwing” przy ul. Waryńskiego 25 w Suwałkach** obejmujący min:
 - 1) termomodernizację ścian, podcieni i ostatnich stropów,
 - 2) remont balkonów i kominów,
 - 3) przebudowę lukarn,
 - 4) wymianę pokrycia dachu,
 - 5) regulacje instalacji c.o. i c.w.u.
2. Szczegółowy przedmiot zamówienia opisuje dokumentacja projektowa, specyfikacją techniczną wykonania i odbioru robót, przedmiary robót stanowiące załącznik do niniejszej umowy.
3. Wykonawca oświadcza, iż zapoznał się z przedmiotem zamówienia i nie wnosi zastrzeżeń do zakresu i ilości robót.
4. Wykonawca zobowiązuje się do wykonania wszystkich prac terminowo, profesjonalnie z należytą starannością zgodnie z umową i dokumentacją projektową przekazaną przez Zamawiającego i sprawdzoną przez Wykonawcę, wskazaniami i zaleceniami Zamawiającego i Inspektora Nadzoru, obowiązującymi przepisami, zasadami wiedzy technicznej, sztuki budowlanej i uzgodnieniami dokonanymi w trakcie realizacji umowy oraz przy użyciu sprzętu i siły roboczej spełniającej standardy i wymagania jakościowe wynikające z właściwych norm, przepisów prawa oraz dokumentacji projektowej.
5. Wykonawca oświadcza, że cała dokumentacja niezbędna do realizacji zamówienia została mu przekazana.
6. Roboty należy prowadzić w sposób umożliwiający funkcjonowanie budynku, lokali mieszkalnych i użytkowych, obszar prowadzenia robót należy zabezpieczyć przed dostępem osób niepowołanych.

§ 2.

Obowiązki Zamawiającego

Do obowiązków Zamawiającego należy:

1. Przekazanie terenu (frontu) robót stanowiących przedmiot niniejszej umowy.
2. Zapewnienie odbioru wykonanych robót w terminie określonym w umowie.
3. Terminowa zapłata wynagrodzenia za wykonane i odebrane prace.

§ 3. Obowiązki Wykonawcy

1. Do obowiązków Wykonawcy należy:

- 1) przejście terenu robót od Zamawiającego;
- 2) przedłożenia Zamawiającemu, w terminie nie późniejszym niż 7 dni roboczych licząc od dnia podpisania umowy, harmonogramu rzeczowo-finansowego w formie papierowej z którego wynikać będą wartości i terminy poszczególnych elementów robót. Harmonogram podlegał będzie sprawdzeniu i zatwierdzeniu przez Zamawiającego. W przypadku zgłoszenia uwag przez Zamawiającego, ich wprowadzenie w terminie 3 dni od momentu zgłoszenia przez Zamawiającego,
- 3) wykonanie przedmiotu umowy zgodnie m. in. z:
 - a) Specyfikacją Warunków Zamówienia,
 - b) ofertą Wykonawcy,
 - c) dokumentacją projektową, przedmiarem robót obowiązującymi przepisami Prawa Budowlanego, normami i warunkami technicznymi wykonania i odbioru robót budowlanych,
- 4) dostarczenie Zamawiającemu nie później niż w dniu przekazania terenu robót oświadczenia kierownika budowy o podjęciu przez niego obowiązków;
- 5) bieżące prowadzenie i zabezpieczenie dziennika budowy;
- 6) wykonanie niezbędnego projektu ruchu wraz z zajęciem pasa chodnika ponosząc wszelkie koszty z tym związane,
- 7) niezwłoczne, pisemne informowanie Zamawiającego o:
 - a) wykrytych wadach dokumentów będących częścią składową umowy,
 - b) wszelkich okolicznościach ujawnionych w toku robót, które mogą mieć wpływ na terminową i zgodną z wiedzą techniczną realizację przedmiotu zamówienia.
- 8) wykonanie i utrzymanie na swój koszt zaplecza, zabezpieczenie mienia znajdującego się na terenie prowadzonych robót do dnia przekazania przedmiotu umowy Zamawiającemu;
- 9) zabezpieczenie i wyгородzenie terenu robót;
- 10) zapewnienie dozoru mienia na terenie prowadzonych robót na własny koszt;
- 11) zabezpieczenie właściwych warunków BHP i ppoż. przy prowadzonych robotach budowlanych;
- 12) utrzymanie ładu i porządku na terenie prowadzonych robót, a po zakończeniu prac usunięcie poza teren prowadzonych robót wszelkich urządzeń tymczasowego zaplecza oraz pozostawienie całego terenu prowadzonych robót oraz terenów przyległych, czystych i nadających się do użytkowania i przekazanie Zamawiającemu terenu prowadzonych robót w terminie ustalonym na dzień odbioru końcowego robót;
- 13) naprawienie i doprowadzenie na swój koszt do stanu poprzedniego terenu, w przypadku spowodowania szkody, a także zniszczenia lub uszkodzenia już wykonanych robót, ich części bądź urządzeń;
- 14) zapewnienie na własny koszt transportu odpadów do miejsc ich utylizacji, łącznie z kosztami przekazania ich do utylizacji;
- 15) jako wytwarzający odpady – przestrzeganie przepisów prawnych wynikających z następujących ustaw:
 - a) Ustawy z dnia 14.12.2012 r. o odpadach (Dz. U. z 2023 r., poz. 1587, tj. ze zm.),
 - b) Ustawy z dnia 27.04.2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2025 r., poz. 647, tj. ze zm.);
- 16) ponoszenie pełnej odpowiedzialności za stosowanie i bezpieczeństwo wszelkich działań prowadzonych na terenie prowadzonych robót i poza nim, a związanych z wykonaniem przedmiotu umowy;
- 17) ponoszenie pełnej odpowiedzialności za szkody oraz następstwa nieszczęśliwych wypadków pracowników i osób trzecich, powstałe w związku z prowadzonymi robotami, w tym także ruchem pojazdów;

- 18) zabezpieczenie instalacji, urządzeń i obiektów na terenie prowadzonych robót i w jego bezpośrednim otoczeniu, przed ich zniszczeniem lub uszkodzeniem w trakcie wykonywania robót;
- 19) usunięcie wszelkich wad i usterek stwierdzonych przez nadzór inwestorski w trakcie trwania robót w terminie nie dłuższym niż termin technicznie uzasadniony i konieczny do ich usunięcia;
- 20) ponoszenie wyłącznej odpowiedzialności za wszelkie szkody będące następstwem niewykonania lub nienależytego wykonania przedmiotu umowy, które to szkody Wykonawca zobowiązuje się pokryć w pełnej wysokości;
- 21) przedłożenie wniosku materiałowego do akceptacji inspektorowi nadzoru przed wbudowaniem materiałów/urządzeń; wniosek musi zawierać dokumenty potwierdzające spełnienie parametrów technicznych zgodnych z dokumentacją, specyfikacją techniczną i przepisami prawa dotyczącymi wyrobów budowlanych. W przypadku wątpliwej jakości materiałów użytych do wbudowania nie spełniających parametrów technicznych przyjętych w dokumentach będących częścią składową umowy a zwłaszcza w specyfikacji technicznej Zamawiający ma prawo odrzucenia tych materiałów oraz może wykonać badania tych materiałów zgodnie z obowiązującymi normami w celu stwierdzenia ich jakości. Jeżeli badania wykażą, że zastosowane materiały są złej jakości, wówczas Wykonawca zostanie obciążony kosztem badań i na własny koszt dokona ich wymiany;
- 22) Wykonawca zobowiązany jest, na każde żądanie inspektora nadzoru, do przedłożenia w wyznaczonym terminie dokumentów tj. aprobat technicznych, deklaracji zgodności, atestów materiałów użytych do wykonania przedmiotu umowy.
- 23) do wbudowania będą dopuszczone tylko te wyroby budowlane, które spełniają wymogi określone w Ustawie z dnia 16 kwietnia 2004 r. o wyrobach budowlanych (Dz. U. z 2021 r., poz. 1213, tj.), Ustawie z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2025 r., poz. 418 tj. ze zm.) oraz spełniające wymagania określone w dokumentacji projektowej stanowiącej integralną część umowy. Wyroby budowlane, które nie spełniają tych wymagań będą odrzucone.
- 24) Wykonawca obowiązany jest przechowywać przez okres wykonywania robót dokumenty potwierdzające, że materiały odpowiadają przepisom, o których mowa w pkt. 23), a po zakończeniu robót przekazać je Zamawiającemu.
- 25) pisemne informowanie Zamawiającego o konieczności wykonania zamówień dodatkowych w terminie 7 dni od daty stwierdzenia konieczności ich wykonania;
- 26) ponoszenie kosztów wszelkich mediów, w tym w szczególności energii elektrycznej i wody niezbędnych do realizacji zamówienia, w tym również ewentualnego montażu, utrzymania i demontażu liczników niezbędnych do dokonania pomiarów kosztów mediów użytych przez Wykonawcę w celu realizacji zamówienia;
- 27) Wykonawca zobowiązany jest po zakończeniu budowy do przygotowania tabeli materiałów wykończeniowych zawierającej min.: nazwę producenta, rodzaj materiału, kolor, gdzie zostały zakupione oraz miejsce wbudowania.
- 28) zapewnienie we własnym zakresie sprzętu (maszyny, rusztowania, elektronarzędzia, itp.).
- 29) bieżące zabezpieczenie wykonanych robót w sposób uniemożliwiający zniszczenie efektów prac;
- 30) zgłaszanie Zamawiającemu do odbioru robót zanikających i ulegających zakryciu;
- 31) **przed zgłoszeniem robót do odbioru Wykonawca przekaze Zamawiającemu:**
 - a) oświadczenie kierownika budowy o zgodności wykonania robót z dokumentacją projektową i obowiązującymi przepisami,
 - b) wypełniony dziennik budowy,
 - c) oświadczenie o doprowadzeniu do należytego stanu i porządku terenu budowy i potwierdzenie przekazania do utylizacji odpadów lub gruzu, powstałych podczas prowadzonych robót budowlanych,
 - d) zestawienie zawierające listę wszystkich podwykonawców i dalszych podwykonawców, wraz ze wskazaniem w stosunku do każdego z osobna, całości

kwoty należnego wynagrodzenia wynikającego z umowy o podwykonawstwo oraz z rozliczenia powykonawczego, wszystkich faktycznie dokonanych płatności z rozbiorem na poszczególne faktury, a także pokazaniem kwoty pozostającej jeszcze do zapłacenia na ich rzecz. Informacje zawarte w przedmiotowym dokumencie muszą zostać potwierdzone przez przedstawicieli wszystkich podmiotów w nim wymienionych.

2. Wykonawca zobowiązany jest do posiadania ubezpieczenia OC prowadzonej działalności gospodarczej w zakresie realizowanym w ramach niniejszej umowy, przez okres co najmniej od daty zawarcia umowy do czasu odbioru końcowego na kwotę nie niższą niż 1 000 000,00 zł. Na każde żądanie Zamawiającego Wykonawca jest obowiązany okazać aktualną opłaconą polisę ubezpieczeniową lub inny dokument potwierdzający posiadanie aktualnego ubezpieczenia wraz z dowodem opłaty. Brak posiadania aktualnego ubezpieczenia jest podstawą do wstrzymania wypłaty należnego Wykonawcy wynagrodzenia.

§ 4.

Osoby do realizacji umowy

1. Do bieżącej współpracy w sprawach związanych z wykonywaniem umowy upoważnieni są:
 - 1) ze strony Zamawiającego:
 - inspektor nadzoru robót budowlanych: – **telefon:**, **email:**
 - inspektor nadzoru robót sanitarnych: – **telefon:**, **email:**
 - inspektor nadzoru robót elektrycznych: – **telefon:**, **email:**
 - 2) ze strony Wykonawcy: – **telefon:**, **email:**
2. Strony uzgadniają adresy do korespondencji:
 - 1) Zamawiający: Zarząd Budynków Mieszkalnych w Suwałkach TBS sp. z o. o., ul. Wigierska 32, 16-400 Suwałki.
 - 2) Wykonawca:
3. Przedstawicielem Wykonawcy na budowie jest:
 - a) kierownik budowy – posiadający uprawnienia budowlane nr z dnia, do kierowania robotami budowlanymi w specjalności konstrukcyjno-budowlanej.
 - b) kierownik robót – posiadający uprawnienia budowlane nr z dnia, do kierowania robotami budowlanymi w specjalności instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń cieplnych, wodociągowych i kanalizacyjnych bez ograniczeń.
 - c) W przypadku zaistnienia niezależnej od Wykonawcy konieczności powierzenia jakichkolwiek prac związanych z umową osobom innym niż wskazane w ofercie Wykonawca jest zobowiązany pisemnie uzasadnić zmianę i przedstawić propozycję nowej osoby do akceptacji Zamawiającego. Zamawiający jest uprawniony do odrzucenia propozycji zmiany w terminie 7 dni od dnia otrzymania propozycji zmiany, gdy kwalifikacje i doświadczenie wskazanej przez Wykonawcę nowej osoby będą niższe od kwalifikacji i doświadczenia personelu wymaganego zapytaniu ofertowym lub wprowadzona zmiana może w ocenie Zamawiającego spowodować wydłużenie terminu wykonania umowy i nie stanowi to zmiany treści umowy.
 - d) Zamawiający jest uprawniony do wystąpienia z pisemnym uzasadnionym żądaniem zmiany którejkolwiek z osób personelu, jeżeli w opinii Zamawiającego osoba ta jest nieefektywna lub nie wywiązuje się ze swoich obowiązków wynikających z umowy. Żądanie to jest dla Wykonawcy wiążące.
 - e) W przypadku, gdy Strony nie dojdą do porozumienia w zakresie zmiany personelu wykonującego przedmiot umowy, Zamawiający zastrzega sobie prawo odstąpienia od

umowy w terminie 14 dni od dnia przedstawienia propozycji zmiany członka personelu Wykonawcy.

- f) Zaakceptowana przez Zamawiającego zmiana którejkolwiek z osób, o których mowa w ust. 1 i 3 winna być potwierdzona pisemnie i nie wymaga aneksu do niniejszej umowy.

§ 5.

Wynagrodzenie i zapłata wynagrodzenia

1. Za wykonane prace określone w § 1 ust. 1 umowy ustala się wynagrodzenie za kwotę kosztorysową brutto: zł (słownie złotych:).
- Powyższa kwota zawiera podatek VAT 8 %.
2. Rozliczenie pomiędzy stronami następować będzie w miesięcznych transzach za wykonane roboty zgodnie z obmiarem robót. Podstawą płatności będą faktury zatwierdzone przez Zamawiającego i wystawione przez Wykonawcę po sprawdzeniu i zatwierdzeniu obmiaru robót i kosztorysu. Do czasu zakończenia prac Zamawiający zatwierdzał będzie do wypłaty 90% kosztu robót określonych na podstawie kosztorysu. Faktury częściowe nie mogą przekroczyć 90% wynagrodzenia określonego w ust. 1. Faktura końcowa zostanie opłacona po odbiorze końcowym robót.
3. Warunkiem zapłaty faktury Wykonawcy jest przedłożenie przez Wykonawcę oświadczeń podwykonawców i dalszych podwykonawców wraz z dowodami zapłaty wszystkich zgłoszonych podwykonawców i dalszych podwykonawców, potwierdzających, że otrzymali pełne wynagrodzenie należne im za roboty budowlane, usługi lub dostawy objęte protokołem odbioru robót, na podstawie którego wystawiona została faktura Wykonawcy lub odpowiednio oświadczenie, że w danym okresie rozliczeniowym nie wykonywali robót, usług lub dostaw. W przypadku nie przedstawienia przez Wykonawcę wszystkich dowodów zapłaty Zamawiający wstrzyma wypłatę należnego wynagrodzenia za odebrane roboty budowlane w części równej sumie kwot wynikających z nieprzedstawionych dowodów zapłaty.
4. Podstawą do wystawienia faktury za wykonane roboty stanowić będą protokoły odbioru częściowego/protokół odbioru końcowego.
5. Należności z tytułu faktur będą płatne przelewem na rachunek bankowy Wykonawcy po zakończeniu prac w terminie 21 dni od daty otrzymania prawidłowo wystawionej faktury wraz z niezbędnymi dokumentami rozliczeniowymi sprawdzonymi i zatwierdzonymi przez Zamawiającego.
6. Fakturę należy wystawiać na:
 - 1) Nabywca: Wspólnota Mieszkaniowa "Jaćwing" przy ul. Waryńskiego 25, 16-400 Suwałki, NIP
 - 2) Odbiorca: Zarząd Budynków Mieszkalnych w Suwałkach TBS sp. z o.o., ul. Wigierska 32, 16 – 400 Suwałki.
7. Zamawiający zastrzega, iż Wykonawca nie może bez pisemnej zgody Zamawiającego przenieść wierzytelności wynikającej z niniejszej umowy na osobę trzecią.

§ 6.

Termin realizacji umowy

1. Terminem rozpoczęcia wykonywania przedmiotu umowy jest dzień zawarcia umowy tj.
2. Zamawiający zobowiązuje się do przekazania Wykonawcy placu budowy w terminie 3 dni roboczych od dnia zawarcia umowy.
3. Zakres i terminy realizacji prac określa harmonogram rzeczowo-finansowy.
4. Wykonawca zobowiązuje się wykonać wszelkie roboty budowlane stanowiące przedmiot niniejszej umowy w terminie **8 miesięcy** licząc od dnia zawarcia (podpisania) umowy tj. **do dnia** w tym:
 - 1) w terminie do dnia 15 grudnia 2025 r. wykonanie robót budowlano instalacyjnych na kwotę min. 10 000,00 zł brutto.
5. W terminie określonym w ust. 4 należy zakończyć wszystkie roboty budowlano-

instalacyjne, przeprowadzić odbiory techniczne, uporządkować teren budowy i tereny przyległe, uzyskać niezbędne uzgodnienia i dokumenty wymagane prawem budowlanym, przedłożyć dokumentację powykonawczą.

§ 7.

Zmiana umowy

1. Zmiana umowy wymaga dla swej ważności, pod rygorem nieważności, zachowania formy pisemnej.
2. Zamawiający przewiduje możliwość dokonania zmiany umowy w formie aneksów w niżej wymienionych przypadkach:
 - 1) zmiana numeru rachunku bankowego Wykonawcy.
 - 2) zmiana terminu wykonania umowy w przypadku:
 - a) zaistnienia sytuacji niemożliwej do przewidzenia na etapie zawierania umowy,
 - b) zmiany przepisów prawa,
 - c) siły wyższej, to znaczy niezależnego od Stron losowego zdarzenia zewnętrznego, które było niemożliwe do przewidzenia w momencie wystawiania zlecenia i któremu nie można było zapobiec mimo dochowania należytej staranności. Strony uzgadniają, że pod pojęciem siły wyższej rozumieją zwłaszcza: wojnę, zamach terrorystyczny, katastrofy naturalne, pożar, powódź, trzęsienie ziemi, huragan, strajk, pandemię. O ewentualnym uznaniu przedłużenia terminu wykonania robót z powodu „siły wyższej”, będzie decydował Zamawiający w trakcie realizacji robót, po złożeniu pisemnego wniosku Wykonawcy,
 - d) wystąpienia niekorzystnych warunków atmosferycznych, w postaci ciągłych (co najmniej 5-dniowych) opadów lub wystąpienia temperatur uniemożliwiających prawidłowe wykonywanie robót w szczególności z powodu technologii realizacji prac wymagającej konkretnych warunków atmosferycznych, jeżeli konieczność wykonania prac w tym okresie nie jest następstwem okoliczności za które Wykonawca ponosi odpowiedzialność; w takim przypadku zmiany dotyczyć mogą terminu realizacji umowy, adekwatnie do czasu trwania tych przyczyn.
Przedmiotowy przypadek wymaga pisemnego potwierdzenia przez inspektora nadzoru.
 - e) wystąpienia konieczności wykonania robót zamiennych lub innych robót niezbędnych do wykonania zamówienia ze względu na zasady wiedzy technicznej, oraz udzielenia zamówień dodatkowych, które wstrzymują lub opóźniają realizację zamówienia,
 - f) wystąpienia konieczności wykonania robót dodatkowych polegających na wprowadzeniu zmian do umowy,
 - g) zakończenia pracy przez Wykonawcę przed terminem umownym – niniejsza zmiana nie wymaga sporządzenia aneksu do umowy,
 - h) w trakcie realizacji zamówienia wystąpią nieprzewidziane okoliczności powodujące konieczność zmiany rozwiązań technicznych, technologicznych lub materiałowych,
 - i) braku możliwości wykonywania robót w związku z niedopuszczaniem do ich wykonywania przez najemców lokali mieszkalnych lub ich wstrzymania, z przyczyn niezależnych od Wykonawcy,
3. W przypadku wystąpienia zmiany wysokości wynagrodzenia, będzie ono ustalone wg następujących zasad:
 - 1) na podstawie kosztorysu ofertowego złożonego przez Wykonawcę wraz z ofertą,
 - 2) jeżeli nie jest możliwe ustalenie zmiany wynagrodzenia zgodnie z pkt. 1, w szczególności rodzaje robót lub materiałów nie występują w kosztorysie ofertowym lub z innych przyczyn ustalenie wysokości wynagrodzenia nie jest możliwe, wynagrodzenie jest ustalane na podstawie kosztorysu dodatkowego Wykonawcy, który zostanie przygotowany zgodnie z poniższymi zasadami: robocizna – wg minimalnej stawki godzinowej, ustalonej na podstawie przepisów ustawy z dnia 10.10.2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę oraz rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 14 września 2023 r. w sprawie wysokości minimalnego wynagrodzenia za pracę oraz wysokości minimalnej

stawki godzinowej w 2025 r. (zgodnie z § 2 przedmiotowego Rozporządzenia minimalna stawka godzinowa od 01.01.2025 r. wynosi – 30,50 zł). Koszty pośrednie – 67 % od R+S, Zysk – 11% od R+S+Kp, ceny materiałów rynkowe, nie wyższe niż średnie ceny SEKOCENBUD z kwartału, w którym udzielono zamówienia.

4. Podstawą wprowadzenia zmian postanowień umowy jest pisemny wniosek strony umowy lub projekt aneksu wraz z uzasadnieniem. Wniosek lub uzasadnienie do aneksu musi zawierać w szczególności:
 - 1) opis wnioskowanej zmiany,
 - 2) cel zmiany wraz z uzasadnieniem,
 - 3) wskazanie konkretnych zapisów umowy pozwalających na wprowadzenie zmiany
5. Powyższe postanowienia stanowią katalog zmian, na które Zamawiający może wyrazić zgodę. Nie stanowią jednocześnie zobowiązania do wyrażenia zgody.

§ 8.

Gwarancja i rękojmia

1. Wykonawca udziela Zamawiającemu gwarancji jakości i rękojmi na okres licząc od daty końcowego odbioru robót **60 miesięcy** na wykonane roboty budowlane.
2. W ramach gwarancji Wykonawca zobowiązuje się do usunięcia zgłoszonych wad w uzgodnionym terminie uwzględniającym specyfikę prac niezbędnych do usunięcia wad. Jeżeli usunięcie wady nie jest możliwe w wyznaczonym terminie Wykonawca powinien powiadomić o tym pisemnie Zamawiającego ze wskazaniem propozycji terminu usunięcia wady. Wady, usterki i awarie powodujące zalania, przecieki wód deszczowych i gruntowych, brak możliwości prawidłowego użytkowania lokali usuwane będą bez zbędnej zwłoki.
3. W przypadku, w którym Wykonawca nie usunie wad w określonym terminie, Zamawiający uprawniony jest do zlecenia usunięcia wad osobie trzeciej na koszt Wykonawcy. W tym przypadku koszty usuwania wad będą pokrywane w pierwszej kolejności z zatrzymanej kwoty będącej zabezpieczeniem należytego wykonania umowy.
4. Wykonywanie roszczeń z tytułu gwarancji nie wyłącza roszczeń Zamawiającego z tytułu rękojmi.

§ 9.

Kary umowne

1. Strony przewidują kary umowne, które mogą być naliczane w następujących wypadkach i wysokościach:
 - 1) w przypadku odstąpienia od umowy z winy Wykonawcy - w wysokości 20% wynagrodzenia, o którym mowa w § 5 ust. 1 umowy;
 - 2) za zwłokę w wykonaniu określonego w umowie przedmiotu umowy - w wysokości 0,04% wynagrodzenia określonego w § 5 ust. 1 umowy za każdy dzień zwłoki;
 - 3) za zwłokę w usunięciu wad stwierdzonych przy odbiorze lub w okresie gwarancji - w wysokości 0,002% wynagrodzenia określonego w § 5 ust. 1 umowy za każdy dzień zwłoki, liczony od dnia wyznaczonego na usunięcie wad;
 - 4) Zamawiający może dochodzić od Wykonawcy odszkodowania za szkody spowodowane niewłaściwym wykonaniem prac, jeżeli kary umowne nie pokryją wysokości szkody;
 - 5) Jeżeli Wykonawca nie usunie wad w terminie 14 dni od daty wyznaczonej na ich usunięcie przez Zamawiającego, to Zamawiający może zlecić usunięcie ich stronie trzeciej na koszt i odpowiedzialność Wykonawcy.

§ 10.

Umowne prawo odstąpienia od umowy

1. Zamawiający może odstąpić od umowy:
 - 1) jeżeli Wykonawca nie rozpoczął w terminie 7 dni od daty określonej w § 6 umowy lub przerwał realizację robót i nie kontynuuje ich przez okres 7 dni z własnej winy;
 - 2) Wykonawca realizuje roboty przewidziane niniejszą umową w sposób niezgodny z niniejszą umową lub wskazaniami Zamawiającego.

2. Odstąpienie od umowy, o którym mowa w ust. 1 powinno nastąpić w formie pisemnej pod rygorem nieważności takiego oświadczenia i powinno zawierać uzasadnienie.
3. Jeżeli Wykonawca będzie wykonywał przedmiot umowy wadliwie, albo sprzecznie z umową Zamawiający może wezwać go do zmiany sposobu wykonywania umowy i wyznaczyć mu w tym celu odpowiedni termin; po bezskutecznym upływie wyznaczonego terminu Zamawiający może od umowy odstąpić albo powierzyć poprawienie lub dalsze wykonanie przedmiotu umowy innemu podmiotowi na koszt Wykonawcy.
4. 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 to winy nastąpiło odstąpienie od umowy,
 - 2) Wykonawca zgłosi do dokonania przez Zamawiającego odbioru robót przerwanych, jeżeli odstąpienie od umowy nastąpiło z przyczyn, za które Wykonawca nie odpowiada,
 - 3) w terminie 10 dni od daty zgłoszenia, o którym mowa w pkt 2) niniejszego ustępu, Wykonawca przy udziale Zamawiającego sporządzi szczegółowy protokół inwentaryzacji robót w toku wraz z zestawieniem wartości wykonanych robót według stanu na dzień odstąpienia; protokół inwentaryzacji robót w toku stanowić będzie podstawę 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 oraz przejścia od Wykonawcy terenu robót w terminie 10 dni od daty odstąpienia oraz do zapłaty wynagrodzenia za roboty, które zostały wykonane do dnia odstąpienia.

§ 11.

Zabezpieczenie należytego wykonania umowy

1. Strony potwierdzają, że przed zawarciem umowy Wykonawca wniósł zabezpieczenie należytego wykonania umowy w wysokości 5% wynagrodzenia ofertowego brutto, o którym mowa w § 5 ust. 1 tj. zł (słownie złotych:) w formie
2. Zabezpieczenie służy pokryciu roszczeń z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania umowy.
3. Wykonawca zobowiązany jest zapewnić, aby zabezpieczenia należytego wykonania umowy zachowało moc wiążącą w okresie wykonywania Umowy oraz w okresie rękojmi za wady fizyczne. Wykonawca jest zobowiązany do niezwłocznego informowania Zamawiającego o faktycznych lub prawnych okolicznościach, które mają lub mogą mieć wpływ na moc wiążącą zabezpieczenia należytego wykonania umowy oraz na możliwość i zakres wykonywania przez Zamawiającego praw wynikających z zabezpieczenia.
4. Wykonawca przedłuży termin zabezpieczenia należytego wykonania umowy, o ile jest ono w formie innej niż pieniądz, jeżeli nastąpiła zmiana terminu realizacji umowy. Wykonawca zobowiązany jest niezwłocznie dostarczyć Zamawiającemu aneks do gwarancji należytego wykonania umowy, zmieniający ważność gwarancji gdy termin odbioru przedmiotu umowy jest późniejszy niż określony w § 8 Umowy. W przypadku nie dostarczenia aneksu, Zamawiający ma prawo wstrzymać zapłatę za wykonane prace do czasu dostarczenia aneksu do gwarancji należytego wykonania umowy.
5. Jeżeli okres na jaki ma zostać wniesione zabezpieczenie będzie przekraczać 5 lat, zabezpieczenie w pieniądzu wnosi się na cały ten okres, a zabezpieczenie w innej formie wnosi się na okres nie krótszy niż 5 lat, z jednoczesnym zobowiązaniem się Wykonawcy do przedłużenia zabezpieczenia lub wniesienia nowego zabezpieczenia na kolejne okresy.
6. W przypadku nieprzedłużenia lub niewniesienia nowego zabezpieczenia najpóźniej na 30 dni przed upływem terminu ważności dotychczasowego zabezpieczenia wniesionego w innej formie niż w pieniądzu, Zamawiający zmienia formę na zabezpieczenie w pieniądzu, poprzez wypłatę kwoty z dotychczasowego zabezpieczenia.
7. Wykonawca zapewni, aby zobowiązanie wystawcy tego zabezpieczenia było nieodwołalne, zaś kwoty objęte tym zabezpieczeniem płatne były na rzecz Zamawiającego

na jego pierwsze żądanie, na podstawie oświadczenia Zamawiającego o ziszczeniu się warunków uprawniających go do skorzystania z zabezpieczenia, bez konieczności składania przez Zamawiającego dodatkowych dokumentów.

8. Zabezpieczenie należytego wykonania umowy zostanie zwrócone Wykonawcy w następujących terminach:
 - 1) 70% wysokości zabezpieczenia – w terminie 30 dni od dnia wykonania zamówienia i uznania przez Zamawiającego za należyte wykonane,
 - 2) 30% wysokości zabezpieczenia – w terminie 15 dni po upływie okresu rękojmi za wady przy braku usterek lub po ich skutecznym usunięciu..
9. Zamawiający wstrzyma się ze zwrotem części zabezpieczenia należytego wykonania umowy o której mowa w ust. 8 ust. 1 w przypadku kiedy Wykonawca nie usunął w wyznaczonym terminie stwierdzonych w trakcie odbioru wad i usterek.
10. Zamawiający ma prawo bez uzyskiwania dodatkowej akceptacji Wykonawcy, kwotę zabezpieczenia wraz z odsetkami przeznaczyć na pokrycie należności za usunięcie wad lub usterek powstałych z winy Wykonawcy, ujawnionych w czasie do odbioru w okresie gwarancji lub rękojmi, których Wykonawca nie usunie w terminie wyznaczonym w pisemnym powiadomieniu. O wysokości kwoty zabezpieczenia należytego wykonania umowy wykorzystanej na powyższy cel, Zamawiający powiadamia Wykonawcę
11. W przypadku powstania po stronie Wspólnoty Mieszkaniowej "JACWING" przy ul. Waryńskiego 25 roszczeń w stosunku do Wykonawcy z tytułu nienależytego wykonania Umowy oraz uchylania się Wykonawcy od zadośćuczynienia tym roszczeniom kwota zabezpieczenia należytego wykonania umowy wraz z powstałymi odsetkami, w przypadku gdy zabezpieczeniem jest kwota pieniężna, zostanie w części koniecznej, przeznaczona do pokrycia tych roszczeń.

§ 12.

Odbiory

1. Wykonawca zgłosi gotowość do odbioru częściowego/końcowego robót w formie pisemnej.
2. Wraz ze zgłoszeniem do odbioru końcowego robót Wykonawca przekaze Zamawiającemu dokumenty (atesty, certyfikaty) potwierdzające, że wbudowane wyroby budowlane są zgodne z art. 10 ustawy Prawo budowlane (opisane i otempłowane przez Wykonawcę) oraz dokument potwierdzający przekazanie do utylizacji odpadów lub gruzu, powstałych podczas prowadzonych robót budowlanych.
3. Odbiór robót, o którym mowa w ust. 1, dokonany zostanie komisyjnie z udziałem przedstawicieli Wykonawcy i Zamawiającego.
4. Odbiór końcowy ma na celu przekazanie Zamawiającemu ustalonego przedmiotu umowy do eksploatacji po sprawdzeniu jego należytego wykonania.
5. Zamawiający wyznaczy termin odbioru końcowego, zawiadamiając o tym Wykonawcę.
6. Strony postanawiają, że z czynności odbioru będzie spisany protokół zawierający wszelkie ustalenia dokonane w toku odbioru.

§ 13.

Postanowienia końcowe

1. Wszelkie zmiany treści umowy dokonywane będą w formie pisemnej, pod rygorem nieważności.
2. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową stosuje się przepisy ustaw: ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane oraz ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny.
3. Spory wynikające w toku realizacji niniejszej umowy, jak również spory z nią związane rozstrzygane będą przez sąd miejscowo właściwy dla siedziby Zamawiającego.
4. Umowę niniejszą sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym egzemplarzu dla każdej ze stron.

WYKONAWCA:

ZAMAWIAJĄCY: