

**UMOWA NA ROBOTY BUDOWLANE - ZAMÓWIENIE NIE PODLEGAJĄCE PRAWU ZAMÓWIEŃ PUBLICZNYCH**  
**Nr     /2019**

Zawarta w dniu ..... w Poznaniu - pomiędzy:

**Wspólnotą Mieszkaniową nieruchomości położonej w Poznaniu przy ul. ....**

Miejskie Przedsiębiorstwo Gospodarki Mieszkaniowej spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, z siedzibą w Poznaniu przy ul. Rybaki 18a 61-884 Poznań, zarejestrowaną w Sądzie Rejonowym Poznań – Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu VIII Wydział Gospodarczy – KRS o nr 0001084778, o nr NIP: 777-00-04-687, o wysokości kapitału zakładowego: 6 600 000 zł, pokrytego w całości, którą reprezentuje:

Pan ..... - Prezes

zwana dalej ZAMAWIAJĄCYM

a

**Panem** ..... zamieszkałym w ..... ul..... przedsiębiorcą prowadzącym działalność gospodarczą na podstawie wpisu w Ewidencji Działalności Gospodarczej pod nr ....., pod nazwą: ..... z siedzibą (nr kodu ) Poznań ul. ....

NIP .....

REGON .....

zwany dalej WYKONAWCĄ

**§ 1. Oświadczenia**

1. Wykonawca oświadcza, że posiada uprawnienia do wykonywania niniejszej działalności oraz niezbędną wiedzę i doświadczenie. Nadto, dysponuje potencjałem technicznym, a jego sytuacja ekonomiczna i finansowa zapewnia wykonanie zamówienia.
2. Wykonawca oświadcza, że zapoznał się z dokumentacją techniczną i nie wnosi do niej żadnych zastrzeżeń.
3. Wykonawca oświadcza, że posiada zezwolenie na prowadzenie działalności w zakresie zbierania i transportu odpadów komunalnych lub zawarł umowę o zbieranie i transport odpadów z podmiotem posiadającym wymagane przepisami prawa zezwolenie.
4. Wykonawca oświadcza, że nie zamierza powierzyć prac podwykonawcy.

**§ 2. Przedmiot umowy**

1. Zamawiający zleca, a Wykonawca przyjmuje do wykonania roboty budowlane polegające na ..... zgodnie ze złożoną ofertą/kosztorysem ofertowym szczegółowym stanowiącą załącznik nr 1 oraz dokumentacją projektową, stanowiącą załącznik nr 2 do niniejszej umowy, a także z ustaleniami z protokołu wyboru ofert.
2. Wykonawca zobowiązuje się do kompleksowego wykonania i oddania objętych umową prac, zgodnie z niniejszą umową, dokumentacją techniczną, zasadami wiedzy technicznej i sztuki budowlanej oraz właściwymi przepisami.
3. Wynagrodzenie Wykonawcy obejmuje zakres prac przewidziany ofertą/kosztorysem ofertowym szczegółowym.
4. Wykonawca na podstawie oferty/kosztorysu ofertowego szczegółowego sporządził harmonogram rzeczowo-finansowy prac, który został zaakceptowany przez Zamawiającego i stanowi załącznik nr 3 do niniejszej umowy.
5. Zakres robót obejmuje również wykonanie przez Wykonawcę wszelkich prac związanych z wymogami BHP, organizacją i realizacją umowy bez zakłóceń.
6. Zamawiający zastrzega sobie możliwość zmniejszenia zakresu robót objętych umową, na co Wykonawca niniejszym wyraża zgodę.

**§ 3. Terminy**

1. Strony ustalają następujący termin wykonania przedmiotu umowy:
  - a) rozpoczęcie robót nastąpi po protokolarnym przekazaniu terenu budowy, co winno nastąpić w terminie do 5 dni roboczych od podpisania umowy lub w terminie uzgodnionym w protokole wyboru oferty.
  - b) zakończenie robót i zgłoszenie przez Wykonawcę gotowości do odbioru końcowego nastąpi w terminie do ..... tygodni od dnia protokolarnego przekazania terenu budowy.
2. Przekazanie placu budowy zostanie potwierdzone odpowiednim protokołem przekazania terenu budowy podpisanym przez Strony.

3. Wykonawca zapoznał się z dokumentacją techniczną oraz z placem budowy i potwierdza możliwość wykonania przedmiotu umowy w terminach wskazanych w niniejszej umowie.

#### **§ 4. Wykonywanie robót**

1. Wykonawca użyje do wykonania robót własnych materiałów i urządzeń. Materiały i urządzenia powinny odpowiadać co do jakości wymogom wyrobów dopuszczonych do obrotu i stosowanych w budownictwie określonych w przepisach prawa, jak również wymaganiom dokumentacji projektowej.
2. Wykonawca ponosi pełną odpowiedzialność za skutki wynikające z zastosowania niewłaściwych materiałów niespełniających polskich norm oraz obowiązujących przepisów prawa budowlanego.
3. Na żądanie Zamawiającego, Wykonawca zobowiązany jest okazać w stosunku do wskazanych materiałów certyfikat na znak bezpieczeństwa, deklarację zgodności lub certyfikat zgodności z Polską Normą lub aprobatą techniczną.
4. W przypadku powierzenia wykonania części robót osobom trzecim Wykonawca ponosi odpowiedzialność za ich należyte wykonanie zgodnie z dokumentacją, normami i obowiązującymi przepisami (w tym BHP).
5. Wykonawca zapewnia, że wszystkie osoby wyznaczone przez niego do realizacji niniejszej umowy posiadają odpowiednie kwalifikacje oraz przeszkolenia i uprawnienia wymagane przepisami prawa (w szczególności przepisami BHP), a także, że będą one wyposażone w kaski, ubrania ochronne oraz podstawowe narzędzia.
6. Zamawiający zastrzega, że w budynku, w którym wykonywane będą roboty objęte umową znajdują się lokale mieszkalne, wobec czego Wykonawca zobowiązuje się wykonywać roboty w sposób jak najmniej uciążliwy dla osób mieszkających w tym budynku.
7. Zamawiający uprawniony jest do kontrolowania w każdym czasie prawidłowości wykonywania robót, w szczególności ich, jakości, terminowości i użycia odpowiednich maszyn, materiałów i urządzeń.
8. Od chwili protokolarnego przekazania terenu robót Wykonawca odpowiada za organizację swojego zaplecza w miejscu wskazanym przez Zamawiającego, jak również ponosi koszty utrzymania wszelkich urządzeń i obiektów tymczasowych oraz ewentualnych opłat administracyjnych, koniecznych do właściwego wykonania przedmiotu umowy. Ponadto odpowiedzialny jest za zorganizowanie ładu i porządku, usuwanie wszelkich śmieci, odpadków, opakowań i innych pozostałości po zużytych przez Wykonawcę materiałach. W przypadku zaniechania powyższego, czynności porządkowe mogą zostać wykonane przez Zamawiającego na koszt Wykonawcy.
9. Od chwili protokolarnego przekazania terenu robót do chwili podpisania protokołu odbioru końcowego robót Wykonawca ponosi odpowiedzialność za szkody wyrządzone Zamawiającemu oraz osobom trzecim.

#### **§ 5. Reprezentanci Stron**

1. Zamawiający oświadcza, że osobą uprawnioną do jego reprezentowania jest: Kierownik BOM-....., nr tel....., mail:.....
2. Funkcję inspektora nadzoru ze strony Zamawiającego będzie pełnić: p. ...., nr tel. ...., mail: ....., posiadający odpowiednie uprawnienie do sprawowania swojej funkcji.
3. Inspektor nadzoru działa w granicach umocowania określonego przepisami ustaw z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz.U. z 2018r. poz. 1202).
4. Inspektor nadzoru nie jest władny zaciągać zobowiązań finansowych w imieniu Zamawiającego.
5. Przedstawicielem Wykonawcy na budowie jest: p..... nr tel....., mail:.....
6. Funkcję kierownika budowy pełni: ....., nr tel....., mail:....., posiadający odpowiednie uprawnienia do sprawowania swojej funkcji.

#### **§ 6. Obowiązki stron**

1. Zamawiający zobowiązany jest w szczególności do:
  - a) zapewnienia nadzoru inwestorskiego;
  - b) protokolarnego przekazania terenu budowy w terminie do 5 dni roboczych od podpisania umowy lub w terminach uzgodnionych w protokole wyboru ofert;
  - c) odbioru przedmiotu umowy, tj. odbiorów częściowych i odbioru końcowego robót;
  - d) zapłaty wynagrodzenia,
2. Wykonawca zobowiązany jest w szczególności do:
  - a) protokolarnego przejęcia terenu budowy w terminie do 5 dni roboczych od podpisania umowy lub w terminach uzgodnionych w protokole wyboru ofert;
  - b) niezwłocznego wykonywania robót koniecznych ze względu na bezpieczeństwo lub zabezpieczenie przed awarią;
  - c) zabezpieczenia terenu budowy z zachowaniem najwyższej staranności;

- d) natychmiastowego powiadamiania Zamawiającego o wadach i brakach w otrzymanej dokumentacji;
- e) przekazania Zamawiającemu w dwóch egzemplarzach niezwłocznie po zakończeniu robót dokumentacji powykonawczej wraz z dokumentami pozwalającymi na ocenę prawidłowego wykonania robót zgłaszanych do odbioru;
- f) pokrycia kosztów organizacji placu budowy, zaplecza oraz ochrony mienia i zabezpieczenia przeciwpożarowego terenu budowy podczas trwania robót;
- g) udzielenia gwarancji na wykonane roboty;
- h) na żądanie Zamawiającego przedstawienia aktualnych uprawnień niezbędnych do realizacji niniejszej umowy, zezwolenia na prowadzenie działalności w zakresie zbierania i transportu odpadów komunalnych lub ważnej umowy o zbieranie i transport odpadów zawartej z podmiotem posiadającym odpowiednie zezwolenie.

## **§ 7. Rozliczanie mediów**

### **I. Wariant - RYCZAŁT**

1. Z tytułu mediów (energii elektrycznej, wody, odprowadzania ścieków), które zostaną zużyte przez Wykonawcę podczas realizacji przedmiotu niniejszej umowy, Wykonawca zapłaci Zamawiającemu opłatę ryczałtową za cały okres realizacji umowy w wysokości ..... brutto (słownie: .....). Wyliczenie opłaty ryczałtowej oraz sposób jej uiszczenia określa „Porozumienie”, stanowiące załącznik nr..... do niniejszej umowy.
2. Zamawiający umożliwi Wykonawcy korzystanie z energii elektrycznej, wody i odprowadzania ścieków wskazując w protokole przekazania terenu budowy punkt poboru energii elektrycznej oraz punkt poboru wody i odprowadzania ścieków.
3. Rozliczenie za media dokonane zostanie z dniem odbioru końcowego przedmiotu umowy po zakończeniu prac. Strony dopuszczają rozliczanie z tytułu poboru mediów poprzez potrącanie należności z faktury Wykonawcy za wykonane roboty budowlane. Wykonawca w terminie 14 dni od daty doręczenia faktury dokona zapłaty należności na rachunek bankowy wskazany na fakturze.
4. Zgłoszenie przez Wykonawcę zastrzeżeń do wartości faktury, nie wstrzymuje jej zapłaty.
5. Tytułem opóźnionej zapłaty należności za pobór mediów, Zamawiającemu przysługuje prawo naliczenia odsetek ustawowych.

### **II. Wariant – WG faktycznego zużycia (podliczniki)**

1. Wykonawca zobowiązuje się rozliczyć z Zamawiającym za media (energię elektryczną, wodę, ścieki) wykorzystane przy realizacji przedmiotu niniejszej umowy według faktycznego ich zużycia. Szczegółowy sposób rozliczenia nastąpi na podstawie „Porozumienia”, stanowiącego załącznik nr..... do niniejszej umowy.
2. Zamawiający umożliwi Wykonawcy korzystanie z energii elektrycznej, wody i odprowadzania ścieków wskazując w protokole przekazania terenu budowy punkt poboru energii elektrycznej oraz punkt poboru wody i odprowadzania ścieków.
3. Wykonanie podłączeń, montaż liczników oraz dostosowanie pomieszczeń do własnych potrzeb związanych z realizacją robót budowlanych, Wykonawca dokona na własny koszt. W protokole przekazania terenu budowy wyszczególnione zostaną numery i wskazania urządzeń pomiarowych w dniu przekazania.
4. Rozliczenie finansowe pobranych przez Wykonawcę mediów dokonywane będzie na podstawie odczytów urządzeń pomiarowych oraz kosztów zakupu tych mediów ponoszonych przez Zamawiającego.
5. Rozliczenie dokonane zostanie z dniem odbioru końcowego przedmiotu umowy po zakończeniu prac. Strony dopuszczają rozliczanie z tytułu poboru mediów poprzez potrącanie należności z faktury Wykonawcy za wykonane roboty budowlane. Wykonawca w terminie 14 dni od daty doręczenia faktury dokona zapłaty należności na rachunek bankowy wskazany na fakturze.
6. Zgłoszenie przez Wykonawcę zastrzeżeń do wartości faktury, nie wstrzymuje jej zapłaty.
7. Tytułem opóźnionej zapłaty należności za pobór mediów, Zamawiającemu przysługuje prawo naliczenia odsetek ustawowych.

### **III. Wariant – Wykonawca nie będzie korzystał z mediów Zamawiającego**

Wykonawca oświadcza, że przy realizacji przedmiotu niniejszej umowy nie będzie korzystał z mediów (energii elektrycznej, wody, odprowadzania ścieków) Zamawiającego.

## **§ 8. Roboty dodatkowe i zamienne**

1. Roboty dodatkowe są to roboty wykraczające poza zakres określony w ofercie/kosztorysie ofertowym i dokumentacji projektowej, które są niezbędne dla prawidłowego wykonania przedmiotu umowy, a konieczność ich przeprowadzenia wystąpi w toku realizacji umowy. Z kolei roboty zamiennie są to roboty wykonywane przy użyciu innych materiałów i technologii niż te określone w ofercie/kosztorysie ofertowym i dokumentacji projektowej.
2. W przypadku stwierdzenia konieczności wykonania robót dodatkowych lub zamiennych Strony zgodnie ustalą ich zakres, technologię, termin wykonania oraz cenę w protokole konieczności. Protokół ten po zatwierdzeniu przez Zamawiającego będzie stanowił – w przypadku robót dodatkowych podstawę do podpisania aneksu do niniejszej umowy na ustalony zakres i wartość robót. Z kolei w przypadku robót zamiennych protokół konieczności będzie stanowił podstawę do udzielenia przez Zamawiającego pisemnego zlecenia wykonania tych robót przez Wykonawcę.
3. W sytuacji wskazanej w ust. 2 niniejszego paragrafu, Wykonane roboty dodatkowe lub zamiennie będą rozliczane kosztorysem powykonawczym przy zastosowaniu cen materiałów i sprzętu z oferty/kosztorysu ofertowego. W przypadku braku w ofercie/kosztorysie ofertowym odpowiednich cen materiałów i sprzętu dla wyceny robót dodatkowych lub zamiennych stosuje się ceny nie wyższe niż średnie publikowane w wydawnictwach „Sekocenbud” z okresu ich wykonania oraz wykorzystania sprzętu na budowie. Materiały nie ujęte w w/w wydawnictwie rozliczone będą na podstawie zaakceptowanych przez inspektora nadzoru rachunków zakupu.
4. Koszty robót dodatkowych i zamiennych wykonane bez pisemnej akceptacji Zamawiającego ponosi Wykonawca.

### **§ 9. Wynagrodzenie**

1. Z tytułu wykonanych i odebranych robót stanowiących przedmiot umowy Zamawiający zapłaci Wykonawcy wynagrodzenie ryczałtowe w kwocie ..... zł. netto, ..... zł. brutto określone w złożonej przez Wykonawcę ofercie lub na podstawie dodatkowych ustaleń Stron.
2. Wynagrodzenie ryczałtowe, o którym mowa w ust. 1, obejmuje wszelkie należności przysługujące Wykonawcy za roboty wykonane na podstawie niniejszej umowy.
3. Wykonawca nie może żądać zapłaty lub zwrotu jakichkolwiek kwot związanych z realizacją umowy, jeśli w umowie nie ustalono, że określone koszty lub wydatki będą poniesione, pokryte lub zwrócone Wykonawcy przez Zamawiającego.
4. Strony postanawiają, że rozliczenie za wykonanie przedmiotu umowy będzie odbywało się fakturami częściowymi i fakturą końcową. Przy czym wynagrodzenie Wykonawcy opłacane fakturami częściowymi nie może przekroczyć łącznie 80% kwoty wynagrodzenia całkowitego brutto ustalonego w ust. 1 niniejszego paragrafu.
5. Zapłata wynagrodzenia nastąpi za wykonane i odebrane roboty na podstawie doręczonej Zamawiającemu faktury. Podstawą wystawienia faktur będą protokoły zdawczo – odbiorcze robót, o których mowa w § 10 ust. 6 umowy wraz z kosztorysem powykonawczym zrealizowanego zakresu robót, podpisane przez upoważnionych do tej czynności przedstawicieli Stron po zakończeniu prac, o których mowa w par. 2 ust. 1 umowy oraz dowód utylizacji odpadów zgodnie z obowiązującymi przepisami. W przypadku faktur częściowych wynagrodzenie winno odpowiadać wartości faktycznie wykonanych i odebranych robót.
6. Rozliczenie końcowe po zakończeniu i odbiorze robót nastąpi fakturą końcową, którą Wykonawca przedłoży w terminie najpóźniej 14 dni po odbiorze końcowym i podpisaniu protokołu odbioru końcowego.
7. Podstawą do obciążenia Zamawiającego kosztami utylizacji odpadów będzie dowód utylizacji tych odpadów, w kwocie nie wyższej niż wykazana w złożonej ofercie.
8. Wynagrodzenie za wykonane roboty płatne będzie przelewem na rachunek bankowy wskazany przez Wykonawcę w terminie do 14 dni od daty doręczenia faktury.  
Nazwa Banku: ..... Nr rachunku: .....
9. Zapłatę przez Zamawiającego uważa się za dokonaną z dniem obciążenia rachunku bankowego Zamawiającego.
10. Zamawiający oświadcza, że nie jest podatnikiem podatku VAT, faktury należy wystawić na Wspólnotę Mieszkaniową i przesłać na adres odpowiedniego BOM-u.
11. Płatności na rzecz czynnych podatników VAT dokonywane są wyłącznie na rachunki bankowe, które znajdują się w wykazie podatników VAT prowadzonym przez Szefa Krajowej Administracji Skarbowej.
12. W sytuacji, gdy żaden z rachunków wymienionych nie jest określony jako rachunek do płatności w wykazie podatników VAT, wykonanie płatności realizowane jest na dowolny rachunek wskazany w tymże wykazie. W przypadku natomiast, gdy żaden rachunek nie został udostępniony w wykazie podatników VAT, płatność zostaje wstrzymana do czasu wyjaśnienia tej kwestii z kontrahentem. W Przypadku niewyjaśnienia tej kwestii z kontrahentem płatność zostanie dokonana na rachunek bankowy spoza wykazu podatników VAT z jednoczesnym dokonaniem zawiadomienia wskazanego w ust. 15.



13. Kontrahent, będący czynnym podatnikiem VAT, zobowiązany jest do zgłaszania i aktualizacji swoich danych w wykazie podatników VAT zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.
14. Za wszelkie opóźnienia w płatnościach wynikające z braku wskazanego rachunku w wykazie podatników VAT, kontrahent zrzeka się prawa do naliczania odsetek za nieterminową płatność.
15. Płatność dokonana na rachunek bankowy spoza wykazu podatników VAT będzie skutkować niezwłocznym złożeniem zawiadomienia na druku ZAW-NR do właściwego Urzędu Skarbowego, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.
16. Wykonawca oświadcza, że jest/nie jest podatnikiem podatku VAT, faktury należy adresować wystawić na Wspólnotę Mieszkaniową i przesłać na adres odpowiedniego BOM-u.

#### **§ 10. Odbiór robót**

1. Wykonawca (kierownik budowy) zobowiązany jest zawiadomić Zamawiającego (inspektora nadzoru) na piśmie lub drogą mailową (w przypadku prac nie wymagających decyzji o pozwoleniu na budowę) albo wpisem do dziennika budowy, w przypadku gdy dziennik jest prowadzony, o wykonaniu robót zanikających lub ulegających zakryciu, a Zamawiający (inspektor nadzoru) sprawdzi ich prawidłowe wykonanie w terminie do 3 dni roboczych od dnia zawiadomienia. Bez odbioru przedmiotowych prac i braku potwierdzenia wpisu przez inspektora nadzoru do dziennika budowy nie można przystąpić do prac, które spowodują ich zakrycie lub uniemożliwią ich ocenę.
2. Jeżeli Wykonawca (kierownik budowy) nie poinformował Zamawiającego (inspektora nadzoru) o faktach, o których mowa w ustępie poprzedzającym, zobowiązany jest odkryć roboty lub wykonać otwory niezbędne do zbadania robót, a następnie przywrócić roboty do stanu poprzedniego, na własny koszt i ryzyko.
3. W przypadku zniszczenia lub uszkodzenia robót, ich części bądź urządzeń w toku realizacji przedmiotu umowy, Wykonawca zobowiązuje się na własny koszt do naprawienia ich i doprowadzenia do stanu poprzedniego.
4. Zakończenie wszystkich robót w danej części i gotowość do odbioru końcowego Wykonawca (kierownik budowy) zgłasza na piśmie lub drogą mailową Zamawiającemu – osobie wskazanej w § 5 ust. 1 niniejszej umowy albo wpisem do dziennika budowy. Do przedmiotowego zgłoszenia Wykonawca dołącza komplet dokumentów wymaganych prawem budowlanym wraz z odpowiednimi oświadczeniami kierownika budowy o ich kompletności, a także ewentualny rejestr zmian w dokumentacji projektowej.
5. Na podstawie zgłoszenia Wykonawcy, Zamawiający wyznacza termin końcowego odbioru robót, nie później jednak niż 14 dni roboczych od daty pisemnego lub mailowego zgłoszenia dokonanego przez Wykonawcę.
6. Strony uzgadniają, że z czynności odbioru częściowego oraz odbioru końcowego będą spisane protokoły zawierające wszelkie ustalenia przedstawicieli Stron dokonane w toku odbioru.
7. Jeżeli w toku czynności odbioru zostaną stwierdzone wady, to Zamawiającemu przysługują następujące uprawnienia:
  - a) jeżeli wady nadają się do usunięcia- Zamawiający ma prawo odmowy odbioru robót i wyznaczenie terminu usunięcia wad. Po upływie wyznaczonego terminu naliczane będą kary umowne określone w § 15 ust. 1;
  - b) jeżeli wady nie nadają się do usunięcia, Zamawiającemu przysługują następujące uprawnienia:
    - jeżeli nie uniemożliwiają one użytkowania przedmiotu odbioru zgodnie z przeznaczeniem, Zamawiający może obniżyć odpowiednio wynagrodzenie,
    - jeżeli wady uniemożliwiają użytkowanie przedmiotu odbioru zgodnie z przeznaczeniem, Zamawiający może od umowy odstąpić.

#### **§ 11. Zabezpieczenie należytego wykonania umowy**

1. Wykonawca wnosi zabezpieczenie należytego wykonania umowy w wysokości 3% wynagrodzenia umownego brutto za przedmiot umowy, określonego w § 9 ust. 1 umowy, tj. .... zł.

***I wariant (zarówno gdy roboty budowlane są płatne z kredytu bankowego lub gdy roboty budowlane są finansowane ze środków własnych wspólnoty mieszkaniowej)***

2. Zabezpieczenie należytego wykonania umowy zostanie wniesione w formie pieniężnej, na konto Zamawiającego.  
Nazwa Banku: ..... Nr rachunku: .....
3. Wykonawca przedstawia dowód uiszczenia zabezpieczenia należytego wykonania umowy stanowiący załącznik nr ..... niniejszej umowy najpóźniej w dniu podpisania umowy.

***II wariant (wyłącznie, gdy roboty budowlane są finansowane ze środków własnych wspólnoty mieszkaniowej)***

2. Tytułem zabezpieczenia należytego wykonania umowy, kwota o której mowa w ust. 1 niniejszego paragrafu, zostanie potrącona z pierwszej faktury VAT wystawionej przez Wykonawcę w trybie określonym w § 9 ust. 5 umowy.

#### **Poniżej przepisy dla obu wariantów**

4. Zabezpieczenie w wysokości 100 % kwoty, o której mowa w ust. 1 niniejszego paragrafu zostaje zwrócone w ciągu 30 dni po upływie terminu gwarancji oraz po podpisaniu przez przedstawicieli Stron protokołu pogwarancyjnego.
5. Zwrot zabezpieczenia winien być poprzedzony wykonaniem przeglądu prac na co najmniej 2 miesiące przed upływem okresu gwarancyjnego. Przeglądu prac dokonują wyznaczeni przedstawiciele Stron, z przeglądu sporządza się protokół.

#### **§ 12 Ubezpieczenie**

1. Ryzyko odpowiedzialności za bezpieczeństwo związane z prowadzeniem prac na terenie budowy ponosi Wykonawca.
2. Wykonawca oświadcza, że jest ubezpieczony od odpowiedzialności cywilnej z tytułu prowadzonej działalności i w związku z tym posiada Polisę OC o nr ..... wystawioną przez ....., na kwotę ..... (o sumie gwarancyjnej nie niższej niż 50 tys. zł.) stanowiącą Załącznik nr ..... niniejszej umowy.
3. Wykonawca oświadcza, że wskazana powyżej polisa jest w całości opłacona, na dowód czego przedkłada: ..... stanowiące załącznik nr ..... niniejszej umowy.
4. Informację o posiadaniu nowej Polisy OC i jej numerze oraz wystawcy, Wykonawca zobowiązany jest przekazać na piśmie Zamawiającemu w terminie 2 dni od jej uzyskania.
5. Ubezpieczenie winno obejmować pełen okres realizacji, rozliczeń i gwarancji. W przypadku zmiany terminów lub wartości robót budowlanych Wykonawca zobowiązany jest do stosownego ich skorygowania lub uzupełnienia.
6. W przypadku niedopełnienia przez Wykonawcę obowiązku ubezpieczenia przez cały okres trwania umowy, Zamawiający może rozwiązać niniejszą umowę ze skutkiem natychmiastowym z przyczyn zależnych od Wykonawcy.

#### **§ 13. Gwarancja**

1. Wykonawca jest odpowiedzialny względem Zamawiającego za prawidłowe wykonanie robót.
2. Wykonawca udziela ..... **miesięcznej gwarancji** na wykonane prace licząc od daty odbioru końcowego przedmiotu umowy.
3. Wykonawca udziela ..... **miesięcznej gwarancji** na zastosowane materiały licząc od daty odbioru końcowego przedmiotu umowy.
4. Nadto Wykonawca odpowiada za wady wykonanych prac, w tym w ramach rękojmi, w oparciu o przepisy Kodeksu cywilnego.
5. W przypadku wystąpienia wad wykonanych prac i zastosowanych materiałów, Wykonawca zobowiązany jest wykonać obowiązki z tytułu odpowiedzialności za wady bezzwłocznie w terminie określonym przez Zamawiającego, nie później jednak niż w terminie 14 dni od dnia powiadomienia o wadzie.
6. W przypadku nie usunięcia wad w ustalonym terminie, Zamawiający ma prawo powierzyć usunięcie wad osobie trzeciej na koszt i niebezpieczeństwo Wykonawcy, nie zwalniając go od obowiązku uiszczenia kar umownych, na co Wykonawca wyraża zgodę.

#### **§ 14. Odstąpienie od umowy**

1. Niezależnie od możliwości odstąpienia przez Zamawiającego od umowy w przypadkach przewidzianych przepisami prawa, Zamawiający może odstąpić od umowy ze skutkiem ex nunc (na przyszłość) w następujących przypadkach:
  - a) zostanie ogłoszona upadłość Wykonawcy lub nastąpi jego rozwiązanie – Zamawiający może odstąpić od umowy w terminie 30 dni od powzięcia wiadomości o tych okolicznościach;
  - b) będzie prowadzone postępowanie egzekucyjne kierowane do majątku Wykonawcy - Zamawiający może odstąpić od umowy w terminie 30 dni od powzięcia wiadomości o tej okoliczności;
  - c) utraty przez Wykonawcę lub nie uzyskania itp. zezwolenia na prowadzenie działalności w zakresie zbierania i transportu odpadów komunalnych lub niemożności przedstawienia ważnej umowy o zbieranie i transport odpadów zawartej z podmiotem posiadającym odpowiednie zezwolenie - Zamawiający może odstąpić od umowy w terminie 30 dni od powzięcia wiadomości o tej okoliczności;
  - d) Wykonawca przerwał realizację robót i nie realizuje ich bez uzasadnionych przyczyn przez okres kolejnych 14 dni roboczych – Zamawiający może odstąpić od umowy w terminie 30 dni od dnia bezskutecznego pisemnego wezwania do wznowienia robót;

- e) Wykonawca opóźnia się bez uzasadnionych przyczyn z wykonaniem robót ponad 45 dni w stosunku do terminów przewidzianych w umowie – Zamawiający może odstąpić od umowy w terminie 30 dni od dnia pisemnego bezskutecznego wezwania Wykonawcy do nadrobienia opóźnień;
  - f) Wykonawca zatrudnia firmy podwykonawcze bez zgody Zamawiającego – Zamawiający może odstąpić od umowy w terminie 30 dni od dnia pisemnego bezskutecznego wezwania do zaprzestania naruszenia;
  - g) w razie stwierdzenia, że Wykonawca realizuje przedmiot umowy niezgodnie z ofertą/kosztorysem ofertowym szczegółowym, uzgodnieniami Stron, projektem lub przepisami technicznymi, Zamawiający może wezwać go do zmiany sposobu jego realizacji i wyznaczyć w tym celu odpowiedni termin – Zamawiający może odstąpić od umowy w terminie 30 dni od dnia bezskutecznego wezwania do zaprzestania naruszenia.
2. Odstąpienie od umowy którejkolwiek ze Stron winno nastąpić na piśmie z podaniem przyczyny odstąpienia.
3. W wypadku odstąpienia od umowy Wykonawcę oraz Zamawiającego obciążają następujące obowiązki, w szczególności:
- a) w terminie 7 dni od daty odstąpienia od umowy Wykonawca przy udziale Zamawiającego sporządzi szczegółowy protokół inwentaryzacji robót w toku według stanu na dzień odstąpienia;
  - b) Wykonawca zabezpieczy przerwane roboty w zakresie obustronnie uzgodnionym na koszt Strony, z winy której nastąpiło odstąpienie;
  - c) Wykonawca zgłosi do dokonania przez Zamawiającego odbioru przerwanych robót oraz robót zabezpieczających, jeżeli odstąpienie od umowy nastąpiło z przyczyn, za które Wykonawca nie odpowiada;
  - d) Zamawiający protokolarnie przejmie teren budowy;
  - e) Wykonawca niezwłocznie, a najpóźniej w terminie 30 dni, usunie z terenu budowy urządzenia zaplecza budowy wykonane przez niego oraz sprzęt.
4. W przypadku odstąpienia od umowy, postanowienia umowne dotyczące kar umownych mają zastosowanie.

#### **§ 15. Kary umowne**

Strony ustalają, że będą zobowiązane do zapłaty kar umownych w następujących przypadkach i wysokościach:

1. Wykonawca zapłaci Zamawiającemu kary umowne:
- a) za zwłokę w wykonaniu określonego w umowie przedmiotu odbioru w wysokości 0,5% wynagrodzenia umownego brutto określonego w § 9 ust. 1 umowy za każdy dzień zwłoki – nie więcej jednak niż 30% tego wynagrodzenia;
  - b) za zwłokę w usunięciu wad stwierdzonych przy odbiorze lub w okresie gwarancji w wysokości 0,5% wynagrodzenia umownego brutto określonego w § 9 ust. 1 umowy za wykonany przedmiot odbioru licząc za każdy dzień zwłoki od dnia wyznaczonego na usunięcie wad – nie więcej jednak niż 30% tego wynagrodzenia;
  - c) za odstąpienie od umowy przez którąkolwiek ze stron z przyczyn leżących po stronie Wykonawcy 20% wynagrodzenia umownego brutto określonego w § 9 ust. 1 umowy.
2. W przypadku niewykonania lub nienależytego wykonania umowy Wykonawca zapłaci Zamawiającemu karę umowną w wysokości 20% wynagrodzenia umownego brutto określonego w § 9 ust. 1 umowy.
3. Jeżeli kara nie pokrywa poniesionej szkody, Zamawiający może dochodzić na zasadach ogólnych odszkodowania uzupełniającego, przewyższającego wysokość zastrzeżonych kar umownych.
4. Wykonawca zobowiązany jest zwrócić Zamawiającemu kwoty stanowiące równowartość wszelkiego rodzaju kar pieniężnych, grzywien, odsetek, odszkodowań i innych należności lub opłat wynikających ze zobowiązań Zamawiającego wobec osób trzecich, a powstałych w skutek niewykonania lub nienależytego wykonania przez wykonawcę postanowień niniejszej umowy.
5. Zamawiający nie będzie żądał od Wykonawcy kar umownych, jeżeli niedotrzymanie terminu nastąpi na skutek siły wyższej. Przez siłę wyższą należy rozumieć zdarzenie zewnętrzne, wynikłe po podpisaniu umowy, którego nie można było przewidzieć, uniknąć ani jemu zapobiec przy zachowaniu wszelkich należytych środków, niezależne od stron umowy. Zdarzeniami siły wyższej są takie zdarzenia jak: klęski żywiołowe, anomalie klimatyczne, wojny, rewolucje, zamachy stanu, akty terrorystyczne, konfiskaty, nacjonalizacje i inne podobne decyzje władz państwowych.

#### **§ 16. Zmiany umowy**

- 1. Wszelkie zmiany w umowie pod rygorem nieważności winny być dokonane w formie pisemnej.
- 2. Zakazuje się zmian postanowień zawartej umowy oraz wprowadzania nowych postanowień do umowy, niekorzystnych dla Zamawiającego, jeżeli przy ich uwzględnieniu należałoby zmienić treść oferty, na podstawie której dokonano wyboru Wykonawcy, chyba, że konieczność wprowadzenia takich zmian wynika z okoliczności, których nie można było przewidzieć w chwili zawarcia umowy.
- 3. Zmiana umowy dokonana z naruszeniem przepisu ust. 2 jest nieważna.

### § 17. Postanowienia końcowe

1. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową, mają zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego.
2. Ewentualne spory stron rozstrzygać będzie właściwy Sąd w Poznaniu.
3. Strony umowy zobowiązują się do niezwłocznego powiadomienia o każdej zmianie adresu lub numeru telefonu.
4. W przypadku nie zrealizowania zobowiązania wskazanego w ust. 3 pisma wysłane pod adres wskazany w niniejszej umowie uważa się za doręczone.
5. Umowę sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach na prawach oryginału, z przeznaczeniem dwóch dla Zamawiającego i jednego dla Wykonawcy.
6. Integralną część niniejszej umowy stanowi oferta/ kosztorys ofertowy szczegółowy, .....

**ZAMAWIAJĄCY**

**WYKONAWCA**

Załączniki:

- 1) oferta/kosztorys ofertowy szczegółowy;
- 2) dokumentacja projektowa;
- 3) harmonogram prac rzeczowo- finansowy;
- 4) Porozumienie w sprawie rozliczania mediów;
- 5) Dowód uiszczenia zabezpieczenia należytego wykonania umowy w formie: .....;
- 6) Polisa Wykonawcy o nr..... z dnia .....;
- 7) Dowód opłacenia Polisy w formie: .....

**MPGM**

zarządzanie nieruchomościami