

WZÓR UMOWY

UMOWA Nr

o wykonanie zadania pn.

„Budowa dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu przy ul. Słowackiego w Kluczborku – Osiedle Słoneczne Błonia”

zawarta w dniu w Kluczborku pomiędzy Spółdzielnią Mieszkaniową „Przyszłość w Kluczborku przy ul. Jana Pawła II 5 zwaną dalej „Zamawiającym”, reprezentowaną przez:

- 1) Andrzeja Nowaka – Prezesa Zarządu
 - 2) Bogdana Palucha – Z-cę Prezesa Zarządu
- a ,.....

zwanym dalej „Wykonawcą”, reprezentowanym przez:

.....

§1

1. Zamawiający zleca a Wykonawca przyjmuje do realizacji przedmiot umowy obejmujący m.in. :

- budowę dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych wyposażonych w wewnętrzne instalacje wody zimnej, wody ciepłej użytkowej, instalacje kanalizacji sanitarnej, instalacje centralnego ogrzewania wraz z logotermami i kotłownią gazową oraz instalacjami elektrycznymi;
- zewnętrzne instalacje wody, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej i gazu;
- przyłącza wodociągowe, przyłącza kanalizacji sanitarnej, przyłącza kanalizacji deszczowej wraz z instalacją kanalizacji deszczowej oraz przyłącze gazu;
- zagospodarowanie terenu, w tym: chodniki, ciągi pieszo-jezdne, drogę wewnętrzną, parking ze stanowiskami postojowymi;
- elementy małej architektury: ławki, oświetlenie terenu, wiatę rowerową, plac zabaw, dwie wiaty śmietnikowe .

Szczegółowy zakres robót oraz sposób ich wykonania określony jest w projekcie budowlanym, projekcie wykonawczym, specyfikacjach technicznego wykonania i odbioru robót budowlanych, przedmiarach, które są integralnymi częściami niniejszej umowy.

2. Wykonawca oświadcza i zapewnia, że przedmiot umowy zostanie wykonany zgodnie z zasadami wiedzy technicznej, sztuki budowlanej, zgodnie z podwyższonymi standardami staranności wynikającymi z zawodowego charakteru wykonywanej działalności, obowiązującymi przepisami prawa, najlepszą wiedzą Wykonawcy.

3. Zamawiający zastrzega sobie prawo do wprowadzenia zmian w projekcie budowlanym na wniosek przyszłego właściciela lokalu mieszkalnego a Wykonawca przyjmie je do realizacji.

§2

1. Przewidywany termin rozpoczęcia robót ustala się na dzień : przekazania placu budowy.
2. Termin zakończenia robót ustala się do : **24 miesiący od dnia przekazania placu budowy, w tym budynek A wraz z infrastrukturą i zagospodarowaniem terenu niezbędnym do częściowego odbioru robót przez Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w terminie do 18 miesiący od dnia przekazania placu budowy.**

§3

Strony zgodnie potwierdzają, iż do niniejszej umowy w sprawie zamówienia są wprowadzone istotne dla Zamawiającego postanowienia i zobowiązania Wykonawcy zgodne z protokołem z negocjacji.

§4

1. Przekazanie terenu budowy Wykonawcy nastąpi w terminie 7 dni od daty sprzedaży przez Zamawiającego co najmniej 50% łącznej ilości mieszkań budynku A i B, lecz nie później niż 90 dni od dnia zawarcia niniejszej umowy.
2. Po protokolarnym przejęciu od Zamawiającego terenu budowy Wykonawca ponosi aż do chwili wykonania przedmiotu umowy pełną odpowiedzialność za przekazany teren budowy.
3. Wykonawca opracuje w terminie 5 dni roboczych od daty zawarcia umowy, harmonogram rzeczowo-finansowy na realizację całego przedmiotu umowy, który musi zostać zaakceptowany przez Zamawiającego w terminie 5 dni roboczych od dnia jego otrzymania.

§5

1. Zamawiający powołuje inspektorów nadzoru w osobach:.....
Inspektorzy nadzoru działają w granicach umocowania określonego przepisami ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2020 r. poz. 1333 z późn. zm.)
2. Wykonawca ustala kierownika budowy w osobie Pana

§6

1. Wykonawca przewiduje do wykonania przez następujących podwykonawców:
..... na
następujący zakres przedmiotu umowy:.....
2. Pozostały zakres zamówienia Wykonawca wykona siłami własnymi.

§ 7

1. Wykonawca, podwykonawca lub dalszy podwykonawca zamierzający zawrzeć umowę o podwykonawstwo, której przedmiotem są roboty budowlane, jest obowiązany, w trakcie realizacji niniejszej umowy do przedłożenia Zamawiającemu wzoru tej umowy przy czym podwykonawca lub dalszy podwykonawca jest obowiązany dołączyć zgodę Wykonawcy na zawarcie umowy o podwykonawstwo o treści zgodnej z wzorem umowy.
Zawiadomienie Zamawiającego o zamiarze zawarcia umów o podwykonawstwo dotyczy umów o wartości większej niż 0,5 % wartości przedmiotowej umowy lub kwoty większej niż 50 000,00 zł.
2. **Zgłoszenie podwykonawcy, o którym mowa w ust. 1 nie jest wymagane w przypadku kiedy Wykonawca określił w ofercie a następnie w niniejszej umowie, szczegółowy przedmiot robót budowlanych wykonywanych przez oznaczonego podwykonawcę.**

3. Termin zapłaty wynagrodzenia podwykonawcy lub dalszemu podwykonawcy przewidziany w umowie o podwykonawstwo nie może być dłuższy niż 30 dni od dnia doręczenia Wykonawcy, podwykonawcy lub dalszemu podwykonawcy faktury lub rachunku, potwierdzających wykonanie zleconej podwykonawcy lub dalszemu podwykonawcy roboty budowlanej.
4. Zamawiający, w terminie 14 dni liczonym od daty otrzymania kompletu dokumentów, o których mowa w ust. 1, zgłasza pisemne zastrzeżenia do projektu umowy o podwykonawstwo, której przedmiotem są roboty budowlane:
 - 1) nie spełniającej wymagań określonych w specyfikacji istotnych warunków zamówienia;
 - 2) gdy przewiduje termin zapłaty wynagrodzenia dłuższy niż określony w ust. 3.
5. Nie zgłoszenie pisemnych zastrzeżeń do przedłożonego projektu umowy o podwykonawstwo, której przedmiotem są roboty budowlane, w terminie określonym w ust. 4, uważa się za akceptację projektu umowy przez Zamawiającego.
6. Wykonawca, podwykonawca lub dalszy podwykonawca przedkłada Zamawiającemu poświadczoną za zgodność z oryginałem kopię zawartej umowy o podwykonawstwo, której przedmiotem są roboty budowlane, w terminie 7 dni od dnia jej zawarcia.
7. Zamawiający, w terminie 14 dni liczonym od daty otrzymania poświadczonej za zgodność z oryginałem kopii zawartej umowy o podwykonawstwo, zgłasza pisemny sprzeciw do umowy o podwykonawstwo, której przedmiotem są roboty budowlane, w przypadkach, o których mowa w ust. 3 niniejszego paragrafu.
8. Nie zgłoszenie pisemnego sprzeciwu do przedłożonej umowy o podwykonawstwo, której przedmiotem są roboty budowlane, w terminie o którym mowa w ust. 7 niniejszego paragrafu, uważa się za akceptację umowy przez Zamawiającego.
9. W przypadku podjęcia przez Wykonawcę, podwykonawcę, dalszego wykonawcę decyzji o zmianie zaakceptowanej przez Zamawiającego umowy o podwykonawstwo, której przedmiotem są roboty budowlane Wykonawca, podwykonawca lub dalszy podwykonawca zamierzający zmienić zaakceptowaną przez Zamawiającego umowę o podwykonawstwo, jest obowiązany, w trakcie realizacji niniejszej umowy, do przedłożenia zamawiającemu projektu tej zmiany, przy czym podwykonawca lub dalszy podwykonawca jest obowiązany dołączyć zgodę Wykonawcy na zmianę umowy o podwykonawstwo o treści zgodnej z projektem zmiany. Postanowienia ust. 3, 4, 5 stosuje się odpowiednio.
10. Wykonawca, podwykonawca lub dalszy podwykonawca przedkłada Zamawiającemu poświadczoną za zgodność z oryginałem kopię zawartej zmiany umowy o podwykonawstwo, której przedmiotem są roboty budowlane, w terminie 7 dni od dnia zmiany umowy o podwykonawstwo, to jest od dnia zawarcia aneksu do umowy o podwykonawstwo.

§8

1. Zamawiający dokonuje bezpośredniej zapłaty wymagalnego wynagrodzenia przysługującego podwykonawcy lub dalszemu podwykonawcy, który zawarł zaakceptowaną przez Zamawiającego umowę o podwykonawstwo, której przedmiotem są roboty budowlane, w przypadku uchylenia się od obowiązku zapłaty odpowiednio przez wykonawcę, podwykonawcę lub dalszego podwykonawcę zamówienia na roboty budowlane.
2. Wynagrodzenie, o którym mowa w ust. 1, dotyczy wyłącznie należności powstałych po zaakceptowaniu przez Zamawiającego umowy o podwykonawstwo, której przedmiotem są roboty budowlane.
3. Bezpośrednia zapłata obejmuje wyłącznie należne wynagrodzenie, bez odsetek, należnych podwykonawcy lub dalszemu podwykonawcy.
4. Przed dokonaniem bezpośredniej zapłaty Zamawiający informuje Wykonawcę o możliwości zgłoszenia pisemnych uwag dotyczących zasadności bezpośredniej zapłaty wynagrodzenia podwykonawcy lub dalszemu podwykonawcy, o których mowa w ust. 1, w terminie 7 dni od dnia doręczenia tej informacji. Powyższa informacja będzie przekazywana drogą elektroniczną na adres:

biuro@smkluczborok.pl. Informacje przesłane zgodnie z niniejszym postanowieniem uważa się za skutecznie doręczone.

5. W przypadku zgłoszenia uwag, o których mowa w ust. 4, w terminie wskazanym przez Zamawiającego, Zamawiający może:

- 1) nie dokonać bezpośredniej zapłaty wynagrodzenia podwykonawcy lub dalszemu podwykonawcy, jeżeli Wykonawca wykaże niezasadność takiej zapłaty albo
- 2) złożyć do depozytu sądowego kwotę potrzebną na pokrycie wynagrodzenia podwykonawcy lub dalszego podwykonawcy w przypadku istnienia zasadniczej wątpliwości Zamawiającego co do wysokości należnej zapłaty lub podmiotu, któremu płatność się należy, albo
- 3) dokonać bezpośredniej zapłaty wynagrodzenia podwykonawcy lub dalszemu podwykonawcy, jeżeli podwykonawca lub dalszy podwykonawca wykaże zasadność takiej zapłaty, w terminie do 30 dni od daty przedłożenia przez podwykonawcę lub dalszego podwykonawcę dowodów wykonania robót budowlanych (protokoły odbioru) oraz obejmujących ich faktur VAT .

6. W przypadku dokonania bezpośredniej zapłaty podwykonawcy lub dalszemu podwykonawcy, o których mowa w ust. 1, Zamawiający potrąca kwotę wypłaconego wynagrodzenia z wynagrodzenia należnego Wykonawcy.

7. Zamawiający ponosi odpowiedzialność za zapłatę podwykonawcy wynagrodzenia w wysokości ustalonej w umowie między podwykonawcą a Wykonawcą, chyba że ta wysokość przekracza wysokość wynagrodzenia należnego Wykonawcy za roboty budowlane określonego w niniejszej umowie. W takim przypadku odpowiedzialność Zamawiającego za zapłatę podwykonawcy wynagrodzenia jest ograniczona do wysokości wynagrodzenia należnego Wykonawcy za roboty budowlane określone w niniejszej umowie.

§ 9

1. Wykonawca odpowiada za działania i zaniechania Podwykonawców jak za swoje własne.
2. Strony uznają brak dokonania płatności na rzecz osób trzecich wykonujących usługi objęte niniejszą umową za nienależyte wykonanie Umowy.
3. Wykonawca zobowiązany jest do należytej staranności wobec podwykonawców.

§ 10

Wykonawca bez dodatkowego wynagrodzenia zobowiązuje się do¹:

- a) urządzenia terenu budowy, wykonania przyłączy wodociągowych i energetycznych dla potrzeb budowy oraz ponoszenia kosztów ich zużycia,
- b) poniesienia ewentualnych kosztów wyłączeń i włączeń energii elektrycznej,
- c) wykonania projektu organizacji ruchu,
- d) wykonania planu bezpieczeństwa i ochrony zdrowia, oraz oznakowania terenu budowy,
- e) w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia sieci części bądź urządzeń w toku realizacji - naprawienia ich i doprowadzenie do stanu pierwotnego,
- f) demontażu, napraw, montażu ogrodzeń posesji oraz innych uszkodzeń obiektów istniejących i elementów zagospodarowania terenu,
- g) poniesienia kosztów zajęcia pasa drogowego,
- h) informowania inspektora nadzoru o terminie zakrycia robót ulegających zakryciu oraz o terminie odbioru robót zanikających,
- i) wykonania badań, prób i rozruchu jak również do dokonania odkrywek w przypadku nie zgłoszenia robót do odbioru ulegających zakryciu lub zanikających,

¹ jeśli dotyczy

- j) dokonania uzgodnień, uzyskania wszelkich opinii niezbędnych do wykonania przedmiotu umowy i przekazania go do użytku,
- k) zapewnienia dozoru, a także właściwych warunków bezpieczeństwa i higieny pracy,
- l) utrzymania terenu budowy w stanie wolnym od przeszkód komunikacyjnym oraz usuwania na bieżąco zbędnych materiałów, odpadów i śmieci,
- m) umożliwienia wstępu na teren budowy pracownikom organów państwowych nadzoru budowlanego, do których należy wykonywanie zadań określonych ustawą – Prawo budowlane oraz do udostępnienia im danych i informacji wymaganych tą ustawą,
- n) pilnowania mienia znajdującego się na terenie budowy oraz zapewnienia im warunków bezpieczeństwa,
- o) uporządkowania terenu budowy po zakończeniu robót i przekazania go Zamawiającemu w terminie do dnia odbioru końcowego,
- p) zwrotu wynagrodzenia właścicielowi posesji za zniszczone pożytki na terenie danej posesji,
- q) **wykonania projektu tymczasowego organizacji ruchu.**

§11

1. Obsługę geodezyjną zadania prowadzi Wykonawca.
2. Koszty obsługi geodezyjnej ponosi Wykonawca.

§12

1. Wykonawca jest odpowiedzialny za bezpieczeństwo wszelkich działań na terenie budowy.
2. Jeżeli Wykonawca wykonuje roboty bez zmykania ruchu, ma on obowiązek zapewnić bezpieczeństwo ruchu na terenie budowy.
3. Wykonawca ma obowiązek znać i stosować w czasie prowadzenia robót wszelkie przepisy dotyczące ochrony środowiska naturalnego i bezpieczeństwa pracy. Opłaty i kary za przekroczenie w trakcie robót norm, określonych w odpowiednich przepisach, dotyczących ochrony środowiska i bezpieczeństwa pracy ponosi Wykonawca.
4. Podczas całego okresu robót Wykonawca zapewni na swój koszt dostęp do terenów położonych w pobliżu terenu budowy.
5. Wykonawca ponosi odpowiedzialność za wszelkie ryzyko związane ze szkodą lub utratą dóbr fizycznych i uszkodzeniem ciała lub ze śmiercią podczas i w konsekwencji wykonywania niniejszej umowy. W związku z tym Wykonawca ma obowiązek zawrzeć polisy ubezpieczeniowe w okresie od daty rozpoczęcia do daty zakończenia robót.

§13

1. Wykonawca zobowiązuje się wykonać przedmiot umowy z materiałów własnych.
2. Materiały, o których mowa w ust. 1 powinny odpowiadać: wymogom wyrobów dopuszczonych do obrotu i stosowanych w budownictwie określonych w art. 10 ustawy Prawo budowlane, wymaganiom specyfikacji istotnych warunków zamówienia oraz projektu co do jakości.
3. Wszystkie materiały użyte do budowy urządzeń i budowli powinny posiadać atesty i aprobaty techniczne przedstawione inspektorowi nadzoru przed przystąpieniem do robót.
4. Na każde żądanie Zamawiającego (inspektora nadzoru) Wykonawca zobowiązany jest okazać w stosunku do wskazanych materiałów: certyfikat zgodności, deklarację zgodności.

5. Wykonawca zapewni potrzebne oprzyrządowanie, potencjał ludzki oraz materiały wymagane do zbadania na żądanie Zamawiającego jakości robót wykonanych z materiałów Wykonawcy na terenie budowy, a także do sprawdzenia ilości zużytych materiałów.
6. Badania, o których mowa w ust. 4 będą realizowane przez Wykonawcę na własny koszt.
7. Jeżeli Zamawiający zażąda badań, to Wykonawca obowiązany jest przeprowadzić te badania.
8. Jeżeli w rezultacie przeprowadzonych badań okaże się, że zastosowane materiały, bądź wykonanie robót jest niezgodne z umową, to koszty badań dodatkowych obciążą Wykonawcę, zaś gdy wyniki badań wykażą, że materiały bądź wykonanie robót są zgodne z umową, to koszty tych badań obciążają Zamawiającego.

§ 14

1. Strony ustalają, że obowiązującą formą wynagrodzenia, jest **wynagrodzenie ryczałtowe**.

2. Wynagrodzenie, o którym mowa w ust. 1, ustala się na kwotę:

wartość zamówienia (netto) zł

plus kwota podatku VAT ... % w kwocie zł

razem brutto: zł

słownie:

i nie podlega ono późniejszym renegecjom oraz waloryzacji.

3. Wynagrodzenie ryczałtowe o którym mowa w ust 2. obejmuje wszystkie koszty związane z tytułu oszacowania wszelkich kosztów związanych z realizacją przedmiotu umowy, a także oddziaływania innych czynników mających lub mogących mieć wpływ na koszty.

4. Niedoszacowanie, pominięcie oraz brak rozpoznania zakresu przedmiotu umowy nie może być podstawą do żądania zmiany wynagrodzenia ryczałtowego określonego w ust. 2 niniejszego paragrafu.

5. Wykonanie robót budowlanych dodatkowych nieobjętych przedmiotem zamówienia odbywać się będzie na podstawie uzgodnień pomiędzy Wykonawcą a Zamawiającym.

6. Konieczność wykonania robót dodatkowych Wykonawca ma obowiązek niezwłocznie zgłosić Zamawiającemu i wspólnie z nim sporządzić protokół konieczności. Protokół konieczności wymaga zatwierdzenia przez Zamawiającego.

§15

1. Wykonawca zapewnia kierowników robót we wszystkich branżach objętych zakresem przedmiotu umowy, tj.:

a) co najmniej jedną osobę posiadającą uprawnienia do kierowania robotami budowlanymi **w specjalności konstrukcyjno-budowlanej,**

b) co najmniej jedną osobę posiadającą uprawnienia do kierowania robotami budowlanymi **w specjalności instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń elektrycznych i elektroenergetycznych,**

c) co najmniej jedną osobę posiadającą uprawnienia do kierowania robotami budowlanymi **w specjalności instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń cieplnych, wentylacyjnych, gazowych, wodociągowych i kanalizacyjnych,**

d) co najmniej jedną osobę posiadającą uprawnienia do kierowania robotami budowlanymi **w specjalności drogowej.**

2. Listę osób wymienionych w ust. 1 wraz z danymi kontaktowymi Wykonawca przedstawi Zamawiającemu po podpisaniu umowy.

3. Wykonawca zapewnia kierownika budowy oraz kierowników robót branżowych w potrzebnych dla realizacji specjalnościach. Osoby te posiadać będą odpowiednie kwalifikacje, doświadczenie i wymagane prawem budowlanym uprawnienia do pełnienia samodzielnych funkcji w budownictwie.

4. Wykonawca przedstawi Zamawiającemu w formie pisemnej listę osób pełniących funkcje techniczne na budowie, przedstawiając dokumenty świadczące o posiadaniu niezbędnych uprawnień (kopie uprawnień, zaświadczenie o wpisie do izby) wraz z danymi kontaktowymi niezwłocznie po zawarciu umowy.
5. Wykonawca wraz z przekazaniem placu budowy dostarczy Zamawiającemu oświadczenia kierownika budowy oraz kierowników robót branżowych niezbędne do zgłoszenia ich do organów nadzoru budowlanego.
6. Wszelkie zmiany osób pełniących funkcje techniczne na budowie w trakcie trwania robót budowlanych wymagają uzyskania zgody Zamawiającego oraz uprzedniego przedstawienia dokumentów opisanych w ust. 5 i 6 niniejszego paragrafu.

§ 16

1. Strony postanawiają, iż obowiązują je kary umowne.
2. Kary umowne niezależne od szkody będą naliczane w następujących wypadkach i wysokościach:

1) Wykonawca zapłaci Zamawiającemu kary umowne:

- a) za zwłokę **w wykonaniu przedmiotu umowy**, za każdy dzień zwłoki w wysokości 0,2 % wynagrodzenia ryczałtowego netto określonego w § 14 ust. 2 niniejszej umowy,
- b) za zwłokę w usunięciu wad stwierdzonych przy odbiorze oraz w okresie rękojmi lub gwarancji w wysokości 0,1 % wynagrodzenia ryczałtowego netto określonego w § 14 ust. 2 niniejszej umowy za każdy dzień zwłoki,
- c) za odstąpienie od umowy z przyczyn zależnych od Wykonawcy w wysokości 15 % wynagrodzenia ryczałtowego netto określonego w § 14 ust. 2 niniejszej umowy,
- d) za nieprzedłożenie poświadczonej za zgodność z oryginałem kopii umowy o podwykonawstwo lub jej zmiany w wysokości 0,1 % wartości łącznego wynagrodzenia ryczałtowego netto określonego w § 14 ust. 2 niniejszej umowy,
- e) za brak zmiany umowy o podwykonawstwo w zakresie terminu zapłaty w wysokości 0,1 % wartości łącznego wynagrodzenia ryczałtowego netto określonego w § 14 ust. 2 niniejszej umowy.

2) Zamawiający zapłaci Wykonawcy kary umowne:

- a) z tytułu odstąpienia od umowy z przyczyn zależnych od Zamawiającego w wysokości 15 % wynagrodzenia ryczałtowego netto określonego w § 14 ust. 2 niniejszej umowy.

3. W sytuacji gdy kara umowna nie pokrywa szkody, Zamawiającemu przysługuje prawo żądania odszkodowania na zasadach ogólnych.

4. Łączna maksymalna wysokość kar umownych, których mogą dochodzić strony nie może przekroczyć 15 % łącznego wynagrodzenia ryczałtowego netto określonego w § 14 ust. 2 umowy.

5. Strony uzgadniają, iż Zamawiający uprawniony jest do potrącania należności z tytułu kar umownych z wynagrodzenia Wykonawcy.

§17

1. Strony postanawiają, że przedmiotem odbioru końcowego będzie cały przedmiot umowy.
2. Wykonawca (kierownik budowy) będzie zgłaszał Zamawiającemu gotowość do odbioru wpisem w dzienniku budowy; potwierdzenie tego wpisu lub brak ustosunkowania się przez inspektora nadzoru w terminie 3 dni roboczych od daty dokonania wpisu oznaczać będzie osiągnięcie gotowości do odbioru w dacie wpisu do dziennika budowy.

3. Zamawiający wyznaczy termin i rozpocznie odbiór przedmiotu umowy w ciągu 14 dni od daty zawiadomienia go o osiągnięciu gotowości do odbioru zawiadamiając o tym Wykonawcę.
4. Jeżeli w toku czynności odbioru zostaną stwierdzone wady to Zamawiającemu przysługują następujące uprawnienia:
 - 1/ jeżeli wady nadają się do usunięcia może odmówić odbioru do czasu usunięcia wad,
 - 2/ jeżeli wady nie nadają się do usunięcia to:
 - a/ jeżeli umożliwiają one użytkowanie przedmiotu umowy zgodnie z przeznaczeniem Zamawiający może obniżyć odpowiednio wynagrodzenie,
 - b/ jeżeli wady uniemożliwiają użytkowanie zgodne z przeznaczeniem Zamawiający może odstąpić od umowy lub żądać wykonania przedmiotu umowy po raz drugi.
5. Strony postanawiają, że z czynności odbioru będzie spisany protokół zawierający wszelkie ustalenia dokonane w toku odbioru, jak też terminy wyznaczone na usunięcie stwierdzonych w tej dacie wad.
6. Wykonawca zobowiązany jest do zawiadomienia Zamawiającego (inspektora nadzoru) o usunięciu wad oraz żądania wyznaczenia terminu na odbiór zakwestionowanych uprzednio robot jako wadliwych.
7. Zamawiający wyznacza także ostateczny, pogwarancyjny odbiór robót po upływie terminu gwarancji oraz termin na protokolarne stwierdzenie usunięcia usterek w okresie rękojmi.
4. Zamawiający może podjąć decyzję o przerwaniu czynności odbioru, jeżeli w czasie tych czynności ujawniono istnienie wad, które uniemożliwiają użytkowanie przedmiotu umowy zgodnie z przeznaczeniem – aż do czasu usunięcia tych wad.

§18

1. **Strony postanawiają, iż odpowiedzialność z tytułu rękojmi za wady przedmiotu umowy wynosi lat licząc od dnia odbioru końcowego.**
2. **Wykonawca udziela Zamawiającemu- letniej gwarancji na cały wykonany przedmiot umowy licząc od dnia odbioru końcowego.**
3. Warunki gwarancji określa wypełniona karta gwarancyjna dołączona do protokołu odbioru końcowego.

Wykonawca przystąpi do usunięcia usterki w ciągu 24 godzin od zgłoszenia przez Zamawiającego mailem wskazanego w §24 pkt. 3. Wykonawca zobligowany jest na własny koszt do usunięcia usterki lub wady przedmiotu umowy ujawnione w okresie gwarancji. Usunięcie usterki lub wady nastąpi w terminie wyznaczonym przez Zamawiającego, jednak nie krótszym niż 14 dni.
4. W okresie obowiązywania, po rozwiązaniu lub po wygaśnięciu umowy, Wykonawca jest i będzie odpowiedzialny wobec Zamawiającego na zasadach uregulowanych w Kodeksie cywilnym za wszelkie szkody (wydatki, koszty postępowania) oraz roszczenia osób trzecich w przypadku, gdy będą one wynikać z wad przedmiotu umowy lub nie dołożenia należytej staranności przez Wykonawcę lub jego Podwykonawcę przy wykonywaniu przedmiotu umowy.
5. W przypadku nieusunięcia usterki lub wady przedmiotu umowy przez Wykonawcę w terminie wskazanym w ust. 4 Zamawiający – bez zgody sądu – ma prawo zlecić usunięcie usterki lub wady innemu podmiotowi, a kosztami tych prac obciążyć Wykonawcę (wykonanie zastępcze), na co Wykonawca wyraża zgodę.

§ 19

1. Zapłata wynagrodzenia za wykonanie przedmiotu umowy będzie realizowana w cyklu dwumiesięcznym na podstawie faktur przejściowych oraz faktury końcowej zgodnie z harmonogramem rzeczowo-finansowym robót oraz zaawansowaniem prac.
2. Podstawą do wystawienia faktur przejściowych jest częściowy protokół odbioru robót budowlanych podpisany przez Kierownika Budowy i Inspektora Nadzoru.
3. Podstawą do wystawienia faktury końcowej jest końcowy protokół odbioru robót budowlanych podpisany przez Kierownika Budowy i Inspektora Nadzoru.
4. Zapłata faktur przez Zamawiającego nastąpi na rachunek bankowy Wykonawcy wskazany w fakturze, w terminie 21 dni od daty doręczenia Zamawiającemu prawidłowo wystawionej przez Wykonawcę faktury wraz z dokumentami rozliczeniowymi. Datą zapłaty jest dzień obciążenia rachunku Zamawiającego.
5. W przypadku gdy Wykonawca zlecił podwykonawcy wykonanie części prac do każdej faktury VAT Wykonawca będzie dołączał oświadczenia podwykonawców potwierdzające otrzymanie wszystkich należnych im kwot za roboty wchodzące w skład części robót, której faktura dotyczy oraz kopie faktur podwykonawców potwierdzone przez podwykonawców „za zgodność z oryginałem” wraz z potwierdzeniami dokonanych przelewów. W przypadku nie przekazania wszystkich wymienionych dokumentów termin zapłaty faktury biegnie od momentu złożenia kompletnej faktury. Niekompletne faktury lub błędnie wypełnione będą zwracane. W przypadku gdy Wykonawca nie zlecił podwykonawcy wykonywania części prac, do każdej faktury VAT Wykonawca będzie dołączał oświadczenie o nie zleceniu podwykonawcy wykonania części prac.
6. W przypadku częściowego udokumentowania rozliczeń z tytułu umów o podwykonawstwo, Wykonawca otrzyma wynagrodzenie w wysokości pomniejszonej o wysokość kwot wymagalnych wynagrodzeń, niewypłaconych podwykonawcom lub dalszym podwykonawcom.
7. Strony zgodnie ustalają, że terminy płatności za roboty podzleczone przez Wykonawcę przewidziane w umowach z podwykonawcami nie mogą być dłuższe niż terminy płatności wynikające z niniejszej umowy.
8. W przypadku dokonania zapłaty przez Zamawiającego bezpośrednio na rzecz podwykonawcy na podstawie art. 647¹ §5 k.c. lub zgodnie z zapisami niniejszej umowy, Wykonawca jest zobowiązany do zwrotu Zamawiającemu wszelkich kwot wypłaconych z tego tytułu na rzecz podwykonawcy lub dalszego podwykonawcy. Wykonawca wyraża zgodę na potrącenie kwot wypłaconych przez Zamawiającego na rzecz podwykonawców lub dalszych podwykonawców z zobowiązania Zamawiającego wobec Wykonawcy.
9. Strony ustalają, że wierzytelności przysługujące Wykonawcy z tytułu uiszczenia należności za wykonane prace nie mogą być przeniesione na osoby trzecie w formie przelewu wierzytelności lub jakiegokolwiek innej formie bez pisemnej zgody Zamawiającego.

§ 20

1. Ustala się zabezpieczenie należytego wykonania umowy w wysokości **5,0 %** ceny ofertowej netto, co stanowi kwotęzł
2. Powyższe zabezpieczenie zostało wniesione w formie
3. Zabezpieczenie należytego wykonania umowy jest nieodwołalne, bezwarunkowe i płatne na pierwsze żądanie.
4. Zabezpieczenie należytego wykonania umowy będzie zwracane w następujący sposób:
 - a) 60% kwoty zabezpieczenia z tytułu należytego wykonania Umowy, zostanie zwrócone Wykonawcy po uzyskaniu pozwolenia na użytkowanie i podpisaniu końcowego protokołu odbioru robót całej Inwestycji.
 - b) 40% kwoty zabezpieczenia zostanie zwrócone po okresie gwarancji i rękojmi. Kwota ta zostanie zwrócona nie później niż w 15 dniu po upływie okresu rękojmi za wady.

5. Zabezpieczenie należytego wykonania umowy służą pokryciu roszczeń z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania umowy.

§21

Zmiana postanowień zawartej umowy może nastąpić za zgodą obu stron wyrażoną na piśmie pod rygorem nieważności takiej zmiany. Zmiany mogą dotyczyć:

1) terminu wykonania robót w przypadku wystąpienia okoliczności nieprzewidzianych w dniu udzielenia zamówienia, za które Wykonawca nie ponosi odpowiedzialności, a określonych poniżej:

a) wystąpią opóźnienia w dokonaniu określonych czynności lub ich zaniechanie przez właściwe organy: administracji państwowej, samorządowej lub członkowskie Unii Europejskiej, które nie są następstwem okoliczności, za które Wykonawca ponosi odpowiedzialność; w szczególności dotyczy to następujących sytuacji:

- opóźnień w wydawaniu decyzji, zezwoleń, uzgodnień, itp., do wydania których właściwe organy są zobowiązane na mocy przepisów prawa, jeżeli opóźnienie przekroczy okres, przewidziany w przepisach prawa na dokonanie czynności,

- przedłużającej się bezczynności tych podmiotów lub organów,

- odmowy wydania przez podmioty lub organy decyzji, zezwoleń, uzgodnień na skutek błędów w dokumentacji projektowej;

b) wystąpienia zwłoki w realizacji przedmiotu umowy spowodowana przyczynami, za które odpowiedzialność ponosi Zamawiający, w szczególności będąca następstwem:

- nieterminowego: przekazania terenu budowy, przekazania kompletnej dokumentacji lub odebrania etapu prac,

- konieczności zmiany dokumentacji projektowej w zakresie, w jakim ww. okoliczności miały lub będą mogły mieć wpływ na dotrzymanie terminu wykonania przedmiotu umowy;

c) gdy wystąpią, warunki atmosferyczne odbiegające od typowych dla danej pory roku, w szczególności nieprzewidziane warunki pogodowe uniemożliwiające prowadzenie robót budowlanych, przeprowadzenie prób i sprawdzeń, dokonanie odbiorów (powodzie, długotrwałe ciągłe opady atmosferyczne, klęski żywiołowe i inne nietypowe dla danej pory roku anomalie pogodowe);

d) jeżeli wystąpi brak możliwości wykonywania robót z powodu niedopuszczania do ich wykonywania przez uprawniony organ lub nakazania ich wstrzymania przez uprawniony organ, z przyczyn niezależnych od Wykonawcy;

e) wystąpienia siły wyższej uniemożliwiającej wykonanie przedmiotu umowy zgodnie z jej postanowieniami; przez siłę wyższą należy rozumieć zdarzenie zewnętrzne o charakterze niezależnym od stron, którego strony nie mogły przewidzieć przed zawarciem umowy, oraz którego strony nie mogły uniknąć ani któremu nie mogły zapobiec przy zachowaniu należytej staranności; za siłę wyższą, warunkująca zmianę umowy uważać się będzie w szczególności: powódź, pożar i inne klęski żywiołowe, zamieszki, strajki, ataki terrorystyczne, działania wojenne, nagłe załamania warunków atmosferycznych, nagłe przerwy w dostawie energii elektrycznej, promieniowanie lub skażenia; stan pandemii, epidemii,

f) konieczności zmiany wydanych decyzji administracyjnych, pozwoleń lub wystąpienia koniecznych zmian, które spowodują obniżenie kosztów ponoszonych przez Zamawiającego;

g) wystąpi brak możliwości koordynacji robót z innymi wykonawcami realizującymi roboty na przyległych terenach;

h) powstanie potrzeba przeprowadzenia dodatkowych badań lub ekspertyz, warunkujących wykonanie niniejszej umowy, których nie można było przewidzieć w momencie zawarcia umowy;

i) projektant w trybie nadzoru autorskiego dokona zmian w projekcie budowlanym, na podstawie którego Wykonawca realizuje roboty budowlane, uniemożliwiające wykonanie umowy zgodnie z założonym harmonogramem;

- j) gdy wystąpi konieczność wykonania robót zamiennych (których realizację Zamawiający dopuszcza), w szczególności z powodu:
- uzasadnionych zmian w zakresie sposobu wykonania przedmiotu umowy proponowanych przez Zamawiającego lub Wykonawcę, jeżeli zmiany te są korzystne dla Zamawiającego,
 - aktualizacji rozwiązań projektowych z uwagi na postęp technologiczny,
 - zaprzestania produkcji materiałów budowlanych, których użycie Zamawiający przewidział przy realizacji przedmiotu umowy,
 - wad dokumentacji projektowej,
 - zmiany przepisów prawa budowlanego w trakcie realizacji przedmiotu umowy.
- Szczegółowy zakres robót zamiennych musi zostać przez Wykonawcę udokumentowany;
- k) gdy Zamawiający dokona zmiany umowy, która to zmiana wpłynie na wydłużenie terminu wykonania przedmiotu umowy; zmiana terminu może obejmować maksymalnie czas trwania robót wynikających ze zmiany umowy;
- l) wystąpienia wad lub braków dokumentacji projektowej lub konieczności wprowadzenia zmian w tej dokumentacji; zamiana terminu może obejmować maksymalnie czas niezbędny na wprowadzenie zmian do dokumentacji projektowej oraz czas realizacji przedmiotu umowy w zakresie objętym zmienioną dokumentacją projektową;
- m) zmian wynikających z konieczności wykonania robót niezwiązanych bezpośrednio z przedmiotem umowy i nieprzewidywalnych, których niewykonanie uniemożliwia lub utrudnia prawidłowe wykonanie przedmiotu umowy; zamiana terminu może obejmować maksymalnie czas niezbędny do wykonania tych robót;
- n) w przypadku konieczności przeprowadzenia przez Zamawiającego odrębnego postępowania o udzielenie zamówienia, które wstrzymuje lub wydłuża realizację przedmiotu umowy;
- 2) zmiany wynagrodzenia w przypadku zmiany przepisów o podatkach,
- 3) zmiany osób występujących po stronie Zamawiającego i Wykonawcy w przypadku wystąpienia zdarzeń losowych z tym że osoby występujące po stronie Wykonawcy muszą spełniać warunki udziału w postępowaniu,
- 4) sposobu fakturowania robót, w tym zmiana może dotyczyć ilości wystawionych faktur, wartości wystawionych faktur oraz terminów ich wystawienia,
- 5) zmiany wynagrodzenia w przypadku wystąpienia robót dodatkowych.

§22

1. Oprócz wypadków wymienionych w treści Kodeksu Cywilnego stronom przysługuje w każdym czasie prawo odstąpienia od umowy w następujących sytuacjach:

- 1) Zamawiającemu przysługuje prawo do odstąpienia od umowy w szczególności w razie:
- a) wystąpienia istotnej zmiany okoliczności powodującej, że wykonanie umowy nie leży w interesie Zamawiającego, czego nie można było przewidzieć w chwili zawarcia umowy; odstąpienie od umowy w tym wypadku może nastąpić w terminie miesiąca od powzięcia wiadomości o powyższych okolicznościach, m.in. w przypadku braku sprzedaży co najmniej 50% mieszkań w terminie 90 dni od dnia zawarcia niniejszej umowy.
 - b) złożenia wniosku o upadłość firmy Wykonawcy,
 - c) zajęcia majątku Wykonawcy,
 - d) nie rozpoczęcia robót bez uzasadnionych przyczyn oraz nie kontynuowania ich przez Wykonawcę pomimo wezwania Zamawiającego złożonego na piśmie,
 - e) przerwania przez Wykonawcę realizacji robót gdy przerwa trwa dłużej niż dwa tygodnie.
- 2) Wykonawcy przysługuje prawo odstąpienia od umowy jeżeli:
- a) Zamawiający nie wywiązuje się z obowiązku zapłaty faktur mimo dodatkowego wezwania w terminie 1 miesiąca od upływu terminu na zapłatę faktur określonego w niniejszej umowie,

- b) Zamawiający odmawia bez uzasadnionej przyczyny odbioru robót.
3. Odstąpienie od umowy powinno nastąpić w formie pisemnej pod rygorem nieważności takiego oświadczenia i powinno zawierać uzasadnienie.
4. W przypadku odstąpienia od umowy Wykonawcę oraz Zamawiającego obciążają następujące obowiązki szczegółowe:
- 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 tej strony, która odstąpiła od umowy,
 - c) Wykonawca sporządzi wykaz tych materiałów, konstrukcji lub urządzeń, które nie mogą być wykorzystane przez Wykonawcę do realizacji innych robót nie objętych niniejszą umową, jeżeli odstąpienie od umowy nastąpiło z przyczyn niezależnych od niego,
 - d) Wykonawca zgłosi do dokonania przez Zamawiającego odbioru robót przerwanych oraz robót zabezpieczających, jeżeli odstąpienie od umowy nastąpiło z przyczyn, za które Wykonawca nie odpowiada, a najpóźniej w terminie 30 dni usunie z terenu budowy urządzenia zaplecza przez niego dostarczone lub wzniesione,
 - e) Zamawiający w razie odstąpienia od umowy z przyczyn, za które Wykonawca nie odpowiada obowiązany jest do:
 - dokonania odbioru robót przerwanych oraz do zapłaty wynagrodzenia za roboty, które zostały wykonane do dnia odstąpienia,
 - odkupienie materiałów, konstrukcji lub urządzeń określonych w pkt. c,
 - przejęcia budowy od Wykonawcy pod swój dozór techniczny.

§23

1. W sprawach nie uregulowanych niniejszą umową stosuje się przepisy Kodeksu cywilnego.
2. Wszelkie spory wynikające z niniejszej umowy będą rozpatrywane przez Sąd właściwy dla siedziby Zamawiającego.

§24

1. Do koordynacji prac objętych umową Wykonawca wyznacza Pana(nią):
2. Jako koordynatora w zakresie wykonywanych obowiązków umownych Zamawiający wyznacza Pana/Panią.....
3. Strony ustalają adresy mailowe do korespondencji:
 - dla Zamawiającego -
 - dla Wykonawcy -

§ 25

Strony zgodnie oświadczają, iż zapewnią przestrzeganie zasad przetwarzania i ochrony danych osobowych, zgodnie z przepisami Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (Dziennik Urzędowy Unii Europejskiej L 119) oraz ustawy z dnia 10 maja 2018 r. o ochronie danych osobowych (Dz. U. z 2019 r. poz. 1781) oraz właściwych przepisów wykonawczych.

§26

Umowę niniejszą sporządza się w 4 jednobrzmiących egzemplarzach - 1 egzemplarz dla Wykonawcy i 3 dla Zamawiającego.

PODPISY

ZAMAWIAJĄCY

WYKONAWCA