

Umowa Nr .....  
na naprawę schodów zewnętrznych

zawarta w dniu ..... pomiędzy:

**Wspólnotą Mieszkaniową przy ul. Jackowskiego 6 w Nakle nad Notecią, NIP 558-177-13-50 REGON 340038976,** reprezentowaną, na podstawie udzielonego Pełnomocnictwa stanowiącego Załącznik do Uchwały Nr 6/21 podjętej w wyniku oddanych głosów w drodze indywidualnego ich zbierania w sprawie naprawy elewacji, przez **Nakielską Administrację Domów Mieszkalnych Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością** w Nakle nad Notecią, ul. Bolesława Krzywoustego 7A/1, 89-100 Nakło nad Notecią, NIP: 558-17-21-725, kapitał zakładowy 3 155 500,00 zł, wpisaną do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Bydgoszczy, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0000182875,

reprezentowaną przez:

Szymona Rostkowskiego – Prezesa Zarządu (sposób reprezentacji zgodny z danymi ujawnionymi w Krajowym Rejestrze Sądowym),

zwaną dalej „**Zamawiającym**”

a

.....  
.....  
.....  
zwaną (ym) dalej „**Wykonawcą**”.

Niniejsza umowa jest konsekwencją zamówienia realizowanego na podstawie przeprowadzonego postępowania o udzielenie zamówienia publicznego w trybie właściwym dla zamówień o wartości szacunkowej poniżej 30.000 Euro – na podstawie art. 4 pkt 8 ustawy z dnia 29 stycznia 2004 r. Prawo zamówień publicznych (tj. Dz. U. 2018, poz. 1896 ze zm.).

### Przedmiot umowy

#### §1

1. Zamawiający zleca, a Wykonawca przyjmuje do wykonania przedmiot umowy, jakim są roboty budowlane, obejmujące zadanie inwestycyjne pn. **„Remont elewacji tylnej podwórza, frontu oficyny oraz cokołu elewacji szczytowej wschodniej”**.
  - 1) Szczegółowy opis przedmiotu zamówienia – rodzaj robót objętych zamówieniem określa Przedmiar robót.
2. Ogólne warunki realizacji zamówienia:
  - 1) Rodzaj prac, które Wykonawca jest zobowiązany wykonać w ramach zamówienia, określa przedmiar robót stanowiący załącznik do ogłoszenia o zapytaniu ofertowym. Ilość jednostek przedmiarowych (podane w przedmiarze robót) mają charakter wyłącznie orientacyjny. Wykonawca jest zobowiązany wykonać roboty danego rodzaju w takiej ilości, w jakiej to okaże się rzeczywiście konieczne do wykonania zamówienia, zgodnie z zasadami sztuki budowlanej, dokumentacją techniczną oraz obowiązującymi przepisami i normami.
  - 2) Jeżeli w trakcie realizacji powstanie konieczność wykonania robót dodatkowych, których rozmiaru i przedmiotu Zamawiający nie był w stanie określić w momencie rozpoczęcia postępowania o udzielenie zamówienia, Zamawiający może powierzyć ich wykonanie Wykonawcy, a Wykonawca będzie zobowiązany je wykonać, przy czym zasadność wykonania i zakres robót będą potwierdzone protokołem konieczności –

zaakceptowanym i podpisanym przez obie strony, a ustalenie wartości tych robót będzie uzgodnione przez strony przed ich rozpoczęciem.

- 3) Roboty, o których mowa w pkt 2, będą przedmiotem odrębnej umowy. W celu uniknięcia wątpliwości stwierdza się, że roboty, których rodzaj ujęto w przedmiarze stanowiącym załącznik do specyfikacji, nie mogą być uznane za roboty dodatkowe, za wyjątkiem przypadków, gdy różnica między ilością jednostek przedmiarowych robót założonych dla danej pozycji przedmiaru a ilością, która okazała się konieczna do wykonania przekracza 30%. **Pełen zakres wykonanych robót budowlanych zostanie rozliczony kosztorysem powykonawczym.**
  - 4) W trakcie realizacji prac Wykonawca jest zobowiązany do zachowania przepisów BHP oraz ograniczenia uciążliwości prowadzenia robót. W szczególności Wykonawca ma obowiązek zadbać, aby personel nie wykonywał robót budowlanych w warunkach niebezpiecznych, szkodliwych dla zdrowia oraz nie spełniających odpowiednich wymagań sanitarnych.
  - 5) Wymienione w komplecie dokumentacji nazwy własne wyrobów/materiałów/urządzeń wskazujące na konkretnego producenta są wyłącznie przykładem ich użycia przy realizacji przedmiotu zamówienia i świadczą o jakości wyrobów/materiałów/urządzeń i nie należy ich traktować jako zobowiązujących, gdyż w żaden sposób nie wiążą one Wykonawcy, a Zamawiający dopuszcza zastosowanie wyrobów/materiałów/urządzeń równoważnych o parametrach nie gorszych niż te, które wskazują zastosowane nazwy.
  - 6) Wykonawca zapewnia materiały i urządzenia niezbędne do wykonania przedmiotu umowy, posiadające aktualne atesty i certyfikaty pozwalające na ich stosowanie. Materiały użyte do wykonania zamówienia muszą być dopuszczone do obrotu w krajach UE, zgodnie z ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 r. o wyrobach budowlanych (t. j. Dz. U. 2014 poz. 883 ze zm.) wraz z aktami wykonawczymi i do powszechnego stosowania w budownictwie.
  - 7) Wykonawca oświadcza, że zapoznał się z przedmiotem zamówienia celem właściwego i rzetelnego przygotowania oferty, a tym samym dokonał wizji lokalnej, w celu zapoznania się z przedmiotem zamówienia oraz zawarcia w cenie oferty wszystkich kosztów za roboty niezbędne do prawidłowego wykonania przedmiotu zamówienia.
  - 8) Wykonawca oświadcza, że przeprowadził wizję lokalną, w celu weryfikacji zgodności zakresu robót (rodzaju i ilości prac) ujętych w dokumentacji ze stanem rzeczywistym.
  - 9) Transport materiałów na plac budowy (miejsce wykonania zamówienia) oraz dostarczenie i eksploatacja maszyn i urządzeń niezbędnych do prawidłowego wykonania zamówienia obciążają Wykonawcę.
  - 10) Wykonawca w razie wytworzenia odpadów jest zobowiązany do postępowania określonego przepisami ustawy z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (Dz. U. 2013 poz. 21).
  - 11) Wykonanie robót będzie się uważać za zakończone (odbior końcowy), jeżeli odbiór nastąpi bez wad istotnych, a obiekt będzie spełniał wymagania projektowe.
3. Wykonawca odpowiada za ochronę budowli, za ochronę instalacji na powierzchni ziemi i za urządzenia podziemne, takie jak rurociągi, kable, itp., oraz uzyska od odpowiednich władz będących właścicielami tych urządzeń potwierdzenie informacji dostarczonych przez Zamawiającego w ramach planu ich lokalizacji. Wykonawca zapewni właściwe oznaczenie i zabezpieczenie przed uszkodzeniem tych instalacji i urządzeń w czasie trwania robót budowlanych.
  4. O fakcie uszkodzenia budowli, instalacji oraz urządzeń, o których mowa w ust. 4, Wykonawca bezzwłocznie powiadomi Zamawiającego i zainteresowane podmioty, oraz będzie z nimi współpracował, dostarczając wszelkiej pomocy potrzebnej przy dokonywaniu napraw. Wykonawca odpowiada za wszelkie spowodowane przez jego działania uszkodzenia instalacji na powierzchni ziemi i urządzeń podziemnych wykazanych w dokumentacji dostarczonej przez Zamawiającego. Wykonawca będzie realizował roboty budowlane w sposób powodujący minimalne niedogodności dla mieszkańców. Wszelkie koszty uszkodzenia budynku w trakcie prowadzonych robót budowlanych ponosi Wykonawca.
  5. Przedmiot zamówienia obejmuje wszelkie prace niezbędne z punktu widzenia sztuki budowlanej i obowiązujących przepisów do zrealizowania przedmiotu umowy. Przedmiot umowy obejmuje również wszystko to, co z technicznego punktu widzenia jest i okaże się niezbędne do zrealizowania niniejszego zamówienia.
  6. W zakresie wzajemnego współdziałania przy realizacji przedmiotu umowy, Strony zobowiązują się działać niezwłocznie, przestrzegając obowiązujących przepisów i ustalonych zwyczajów.

## §2

1. Wykonawca zobowiązuje się do:

- 1) wykonania przedmiot umowy z materiałów własnych i przy użyciu własnych narzędzi, urządzeń i sprzętu, wolnych od wad fizycznych i prawnych, odpowiadających co do jakości wymogom wyrobów dopuszczonych do obrotu i stosowania w budownictwie zgodnie z dokumentami wymienionymi w §1 ust. 2, niniejszej umowy.
  - 2) realizowania robót budowlanych zgodnie ze Specyfikacją Istotnych Warunków Zamówienia i jej załącznikami, należyłą starannością i prawem budowlanym.
  - 3) prowadzenia wszystkich robót budowlanych pod nadzorem osoby posiadającej aktualne uprawnienia budowlane.
  - 4) prowadzenia robót budowlanych zgodnie z przepisami BHP oraz p.poż. w myśl Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 06 lutego 2003 r. w sprawie bezpieczeństwa i higieny pracy przy wykonaniu robót budowlanych (Dz. U. z 2003 r., Nr 47, poz. 401).
  - 5) bezzwłocznego pisemnego powiadamiania Zamawiającego o wszelkich możliwych zdarzeniach i okolicznościach mogących mieć wpływ na opóźnienie wykonania robót.
  - 6) przygotowania i przekazania Zamawiającemu dokumentacji powykonawczej.
  - 7) zabezpieczenia instalacji i urządzeń na terenie budowy i w jej bezpośrednim otoczeniu – jeśli wynika to z dokumentacji technicznej – przed ich zniszczeniem lub uszkodzeniem w trakcie wykonywania robót, stanowiących przedmiot niniejszej umowy.
  - 8) zapewnienia na terenie budowy (w granicach przekazanych przez Zamawiającego) utrzymania czystości i należytego stanu porządkowego, usuwania zanieczyszczeń z terenu budowy związanych z realizacją przedmiotowego zamówienia na koszt własny, nie utrudniając funkcjonowania budynku i otoczenia osobom korzystającym.
  - 9) bieżącego usuwania wszelkich zbędnych urządzeń, budowli, materiałów, odpadów oraz nieczystości.
  - 10) kompletowania w trakcie realizacji robót stanowiących przedmiot niniejszej umowy wszelkiej dokumentacji zgodnie z przepisami Prawa budowlanego oraz przygotowania do odbioru końcowego kompletu protokołów niezbędnych przy odbiorze.
  - 11) usunięcia wszelkich wad i usterek stwierdzonych w trakcie trwania robót w uzgodnionym przez Strony terminie, nie dłuższym jednak niż 7 dni.
  - 12) ponoszenia pełnej odpowiedzialności za szkody powstałe wynikające z jego własnych działań i zaniechań, jak również z działań i zaniechań jego pracowników oraz osób trzecich, którym realizację przedmiotu umowy powierza, lub którymi przy realizacji przedmiotu umowy się posługuje.
  - 13) należytego zabezpieczenia terenu przed dostępem osób niepowołanych oraz zapewnienia ochrony i dozoru, mienia znajdującego się na tym terenie oraz kontroli ruchu osób, pojazdów, urządzeń i materiałów.
  - 14) uporządkowania terenu po zakończeniu robót budowlanych i przekazania go Zamawiającemu w stanie umożliwiającym pełną eksploatację w terminie odbioru końcowego przedmiotu umowy.
2. Materiały, o których mowa w ust 1 pkt 1, powinny odpowiadać wymogom wyrobów dopuszczonych do obrotu i stosowania w budownictwie, a także wymaganiom określonym w umowie, jej załącznikach lub w dokumentacji udzielania zamówienia.
  3. Na żądanie Zamawiającego, Wykonawca zobowiązuje się przeprowadzić badania dodatkowe związane z wykonaniem przedmiotu umowy.
  4. Na żądanie Zamawiającego Wykonawca obowiązany jest okazać w stosunku do wskazanych materiałów stosowny i prawem wymagany dokument (np. aprobatę techniczną, europejską aprobatę techniczną, krajową deklarację zgodności, znak budowlany, itp. dokumenty). Zamawiający ma prawo żądać wstrzymania użycia danego materiału do czasu okazania się przez Wykonawcę stosownym dokumentem dopuszczającym ten materiał do obrotu i zastosowania.
  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 ciężaru i ilości zużytych materiałów.
  6. Badania, o których mowa w ust. 3, będą realizowane przez Wykonawcę na własny koszt.
  7. Jeżeli w trakcie przeprowadzenia badań, o których mowa w ust. 3, okaże się, że zastosowane materiały, urządzenia, maszyny bądź wykonanie robót są niezgodne z umową, to koszt badań dodatkowych obciążają Wykonawcę. Z kolei zaś, gdy wyniki badań wykażą, że materiały bądź wykonanie robót są zgodne z umową, to koszty tych badań obciążają Zamawiającego.
  8. Wykonawca nie może wykorzystywać błędów lub uproszczeń w dokumentacji, o której mowa w §1 ust. 2, a o ich wykryciu winien natychmiast powiadomić Zamawiającego, który dokona odpowiednich zmian lub poprawek. W przypadku rozbieżności opis wymiarów jest ważniejszy od odczytów ze skali rysunków.
  9. Zamawiający zobowiązuje się do zawiadomienia:

- 1) właściwego organu nadzoru budowlanego, co najmniej na 14 dni przed zamierzonym terminem przystąpienia do użytkowania, o zakończeniu robót budowlanych.
- 2) zgodnie z właściwością wynikającą z przepisów szczególnych, organy Państwowej Straży Pożarnej – o zakończeniu budowy obiektu budowlanego, zgodnie z art. 56 ust. 1 pkt 1a ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tekst jednolity z 2013 r., poz. 1409 z późn. zm.).

### **Termin realizacji umowy**

#### **§3**

1. Roboty budowlane objęte niniejszą umową zrealizowane będą w terminie do dnia **17 grudnia 2021 r.**
2. Wykonawca jest zobowiązany powiadomić Zmawiającego, w formie pisemnej, o terminie rozpoczęcia przedmiotowych robót budowlanych.
3. Warunkiem rozpoczęcia robót budowlanych jest przekazanie terenu budowy w dniu zawarcia umowy.
4. W przypadku, gdy z przyczyn nie leżących po stronie Wykonawcy, nie będzie on mógł przejąć terenu budowy w terminie, o którym mowa w ust. 3, termin wykonania zamówienia, o którym mowa w ust. 1, może ulec wydłużeniu o okres trwania przeszkody stanowiącej przyczynę nieprzekazania terenu budowy.
5. Świadczenie będzie uznawane za wykonane w dniu pisemnego powiadomienia Zamawiającego o gotowości do odbioru końcowego robót, o ile w dniu tym faktycznie i należyście wykonana będzie całość robót budowlanych, w stanie zdatnym do odbioru końcowego, który potwierdzony będzie podpisaniem przez Strony protokołu „bez uwag” odbioru końcowego robót.

### **Przekazanie terenu budowy**

#### **§4**

1. Przejęcie terenu budowy nie może nastąpić przed zawarciem umowy.
2. Zamawiający przekaze protokolarnie Wykonawcy teren budowy w dniu zawarcia umowy. Formalnie przekazanie terenu budowy odbywa się w obecności przedstawicieli Zamawiającego i Wykonawcy.
3. Zamawiający zobowiązuje się przekazać Wykonawcy teren budowy, gdzie ma być zrealizowany przedmiot umowy wraz z niezbędną dokumentacją (o ile Zamawiający taką posiada).
4. Wykonawca we własnym zakresie i na własny koszt zobowiązany jest do zagospodarowania miejsca realizacji robót zgodnie z Rozdziałem 3 i 4 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 06 lutego 2003 r. w sprawie bezpieczeństwa i higieny pracy podczas wykonywania robót budowlanych (Dz. U. 2003.47.401).
5. Zamawiający zobowiązuje się wskazać miejsce poboru wody. Wykonawca we własnym zakresie zabezpieczy zasilanie (w szczególności w wodę, energię elektryczną) miejsca realizacji przedmiotu umowy. W uzasadnionych przypadkach Zamawiający może wskazać miejsce poboru energii elektrycznej. Koszty zużycia przez Wykonawcę wody, energii elektrycznej, ewentualnie innych mediów, ponosi Wykonawca.
6. Wykonawca przed rozpoczęciem robót budowlanych uzgodni z Zamawiającym w formie pisemnej sposób rozliczenia za pobór wody i energii elektrycznej zużytej przez Wykonawcę w okresie wykonywania robót budowlanych oraz w razie potrzeby wskaże konieczność zamontowania podliczników poboru mediów.
7. Wykonawca we własnym zakresie i na własny koszt zdemontuje po zakończeniu robót budowlanych swoje zaplecze, jak również uporządkuje miejsce realizacji robót budowlanych oraz będzie ponosił koszty utrzymania i konserwacji wszelkich urządzeń, obiektów tymczasowych, dróg dojazdowych i montażowych.

### **Reprezentacja Stron**

#### **§5**

1. Przedstawicielem prac objętych niniejszą umową ze strony Zamawiającego jest Marek Mamach.
2. Koordynatorem prac objętych niniejszą umową ze strony Wykonawcy jest .....

## **Obowiązki Wykonawcy w zakresie ochrony środowiska, BHP oraz p. poż**

### **§6**

1. Wykonawca w razie wytworzenia odpadów jest zobowiązany do postępowania określonego przepisami ustawy z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (Dz. U. 2013.21), a w szczególności jest odpowiedzialny i zobowiązany do gospodarowania (w tym wywozu, utylizacji, składowania) tymi odpadami.
2. W okresie trwania robót budowlanych, Wykonawca będzie podejmować wszelkie uzasadnione kroki mające na celu stosowanie się do przepisów i norm dotyczących ochrony środowiska na terenie budowy i w jego obrębie.
3. Wykonawca zrealizuje prace w sposób zapewniający spełnienie wymagań dotyczących poszanowania uzasadnionych interesów osób trzecich występujących w obszarze oddziaływania, a w szczególności jest zobowiązany chronić:
  - 1) przed pozbawieniem możliwości korzystania z instalacji kanalizacyjnej, gazowej, elektrycznej i ciepłej oraz środków łączności;
  - 2) istniejące uzbrojenie terenu w trakcie robót budowlanych;
  - 3) przed uciążliwościami powodującymi hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie – roboty budowlane prowadzić w sposób nie powodujący uciążliwości wywołanych przez ww. czynniki, a także nie dopuszczać do zanieczyszczenia powietrza, gleby i wody.
4. Wykonawca zapewni i będzie utrzymywał wszelkie urządzenia zabezpieczające, socjalne oraz sprzęt i odpowiednią odzież dla ochrony zdrowia i życia osób zatrudnionych na budowie oraz dla zapewnienia bezpieczeństwa publicznego.
5. Wykonawca będzie utrzymywać sprawny sprzęt przeciwpożarowy, wymagany przez odpowiednie przepisy, na terenie budowy oraz w maszynach i pojazdach. Materiały łatwopalne będą składowane w sposób zgodny z odpowiednimi przepisami i zabezpieczone przed dostępem osób trzecich. Wykonawca będzie odpowiedzialny za wszelkie straty spowodowane pożarem wywołanym jako rezultat realizacji robót albo przez personel Wykonawcy.
6. Materiały, które w sposób trwały są szkodliwe dla otoczenia, nie będą dopuszczone do użycia. Nie dopuszcza się do użycia materiałów wywołujących szkodliwe promieniowanie o stężeniu większym od dopuszczalnego. Wszelkie materiały odpadowe użyte do robót będą miały świadectwa dopuszczenia, wydane przez uprawnioną jednostkę, jednocześnie określające brak szkodliwego oddziaływania tych materiałów na środowisko. Materiałów, które są szkodliwe dla otoczenia tylko w czasie robót, a po zakończeniu robót ich szkodliwość zanika (np. materiały pyłaste) mogą być użyte pod warunkiem przestrzegania wymagań technologicznych wbudowania. Jeżeli wymagają tego odpowiednie przepisy, Wykonawca powinien otrzymać zgodę na użycie tych materiałów od właściwych organów administracji państwowej.
7. Wykonawca zobowiązuje się do informowania ustnego i pisemnego z odpowiednim wyprzedzeniem mieszkańców o planowanych robotach związanych z przedmiotem umowy. Informacja pisemna Wykonawcy musi być poddana do weryfikacji (zatwierdzenia) Zamawiającego, potwierdzona stosownym podpisem osoby wskazanej w §5 ust. 2. Ponadto, informacja ta powinna zawierać: termin rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych, nazwę Wykonawcy, numer telefonu kierownika robót.

### **Ubezpieczenie**

### **§7**

1. Wykonawca zobowiązuje się do zawarcia odpowiednich umów ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej w zakresie prowadzonej działalności gospodarczej związanej z przedmiotem zamówienia na sumę gwarancyjną nie mniejszą niż wartość brutto umowy, w tym z tytułu szkód, które mogą zaistnieć w związku z wykonywaniem przedmiotu umowy oraz za szkody i następstwa nieszczęśliwych wypadków wyrządzone osobom trzecim.
2. Ubezpieczenie, o którym mowa w ust. 1, musi obowiązywać przez cały okres trwania umowy. W przypadku upływu terminu ubezpieczenia przed dniem zakończenia niniejszej umowy, Wykonawca musi przedłużyć termin ubezpieczenia do czasu zakończenia umowy i natychmiast przedłożyć Zamawiającemu do wglądu, nie później niż w dniu wygaśnięcia dotychczasowego ubezpieczenia, polisę ubezpieczenia wraz z dowodem opłacenia składek.
3. Jeżeli Wykonawca nie zrealizuje obowiązku wynikającego z ust. 2, Zamawiającemu przysługiwać będzie prawo odstąpienia od umowy z winy Wykonawcy. W takim przypadku Zamawiający uprawniony będzie do naliczenia kary umownej za odstąpienie od umowy, zgodnie z §11 ust. 2 pkt 1).
4. Z prawa odstąpienia od umowy, o którym mowa w ust. 3, Zamawiający skorzysta w terminie 30 dni od upływu wyznaczonego terminu na dostarczenie dokumentów.

## Wynagrodzenie

### §8

1. Strony ustalają łączną kosztorysową wartość wynagrodzenia za przedmiot umowy określony w §1 na kwotę netto:  
..... zł (słownie: .....).

Kwota, o której wyżej mowa, zostanie powiększona o podatek od towarów i usług w wysokości zgodnej z obowiązującymi przepisami.

2. Strony postanawiają, że zapłata wynagrodzenia nastąpi jednorazowo na podstawie faktury (rachunku) wystawionej (-ego) przez Wykonawcę po wykonaniu i odbiorze całości umówionego świadczenia.
3. Wynagrodzenie określone w ust. 1, odpowiada zakresowi robót przedstawionemu w przedmiarach robót, które stanowiły załącznik do ogłoszenia o zapytaniu ofertowym i jest wynagrodzeniem kosztorysowym.
4. Podstawę do wystawienia faktury (rachunku) stanowi podpisany bez zastrzeżeń, przez osoby wskazane w §5, końcowy protokół odbioru robót budowlanych. Fakturę (rachunek) należy wystawić na Nakielską Administrację Domów Mieszkalnych Spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą przy ul. Bolesława krzywoustego 7A, 89-100 Nakło nad Notecią.
5. Strony postanawiają, że wynagrodzenie płatne będzie w terminie 30 dni licząc od daty doręczenia Zamawiającemu faktury (rachunku) wystawionej (-ego) zgodnie z postanowieniami niniejszej umowy.
6. Zamawiający przewiduje możliwość wystąpienia robót zamiennych z przyczyn o charakterze technologicznym, jeżeli wprowadzenie robót zamiennych jest konieczne do prawidłowego wykonania umowy oraz nie powoduje rozszerzenia przedmiotu zamówienia w stosunku do przedmiotu określonego w ogłoszeniu o zapytaniu ofertowym oraz wynikające z treści oferty.
7. Wykonawca zobowiązuje się do informowania Zamawiającego o konieczności wykonania robót dodatkowych, zamiennych i zaniechanych w terminie 3 dni od daty ich stwierdzenia. Wykonanie robót dodatkowych, zamiennych i zaniechanych może nastąpić po uzyskaniu akceptacji Zamawiającego, co do konieczności wykonania tych robót. Bez zatwierdzenia protokołów konieczności przez Zamawiającego, Wykonawca nie może wykonywania ww. wymienionych robót lub rezygnować z wykonywania robót zaniechanych.
8. Rozliczenie robót dodatkowych i zaniechanych będzie się odbywało w oparciu o faktury, wystawione po zakończeniu i odbiorze robót na podstawie protokołu odbioru wykonanych robót oraz kosztorysu powykonawczego wykonanego w oparciu o następujące założenia:
  - 1) ceny jednostkowe robót będą przyjmowane w oparciu o kosztorysy ofertowe, a ilości wykonanych w tym okresie robót – z książki obmiarów. W ogólnym rozliczeniu całości wykonanych robót zmiana ustalonego wynagrodzenia określonego w ust. 1, nastąpi jedynie w przypadku, gdy ilość faktycznie wykonanych robót będzie odbiegała od ilości przedstawionych w kosztorysie ofertowym. W takim przypadku wynagrodzenie określone w ust. 1, zostanie proporcjonalnie zwiększone lub zmniejszone przy zachowaniu cen jednostkowych ujętych w kosztorysie ofertowym.
  - 2) gdy wystąpią roboty innego rodzaju niż w przedmiarach robót, tzn. takie, których nie można rozliczyć zgodnie z ust. 10 pkt 1, a konieczne do wykonania przedmiotu umowy, roboty te będą rozliczone na podstawie kosztorysów powykonawczych przygotowanych przez Wykonawcę i zatwierdzonych przez Zamawiającego. Kosztorysy te opracowane będą w oparciu o następujące założenia:
    - a) powszechnie dostępne w tym zakresie nakłady rzeczowe;
    - b) składniki cenotwórcze określone w ofercie (koszty zakupu, koszty ogólne, zysk, cena robocizny);
    - c) ceny materiałów i sprzętu na podstawie ogólnodostępnych publikacji cenników materiałów (np. SECOCENBUD).
9. Rozliczenie robót zamiennych odbywać się będzie fakturami na podstawie protokołu odbioru wykonanych robót oraz kosztorysu powykonawczego, wykonanego w oparciu o:
  - 1) wyliczenie ceny roboty pierwotnej, a więc tej, która miała być pierwotnie wykonana;
  - 2) wyliczenie ceny zamiennnej, a więc tej, która została faktycznie wykonana;
  - 3) wyliczenie różnicy między tymi cenami.
10. Wyliczenia cen robót, o których mowa w ust. 9, należy dokonać zgodnie z zasadą przyjętą w ust. 8.
11. Wierzytelność z tytułu wynagrodzenia nie może być przedmiotem cesji bez zgody Zamawiającego.

## **Kary umowne**

### **§9**

1. Strony postanawiają, że obowiązującą formą odszkodowawczą są kary umowne z zastrzeżeniem ust. 4, niniejszego paragrafu.
2. Wykonawca zapłaci Zamawiającemu kary umowne w następujących przypadkach:
  - 1) za odstąpienie od umowy z winy leżącej po stronie Wykonawcy – w wysokości 20 % wynagrodzenia umownego brutto, o którym mowa w §9 ust. 1;
  - 2) za opóźnienie w wykonaniu świadczenia po terminie, o którym mowa w §3 ust. 2 – w wysokości 0,5% wynagrodzenia umownego brutto, o którym mowa w §9 ust. 1, za każdy dzień opóźnienia;
  - 3) za opóźnienie w usunięciu wad stwierdzonych przy odbiorze robót oraz okresie gwarancji i rękojmi – w wysokości 0,5% wynagrodzenia umownego brutto, o którym mowa w §9 ust. 1, za każdy dzień opóźnienia;
  - 4) za nieusunięcie wad w terminie dodatkowym, wysokość kary umownej zostanie podwyższona do 0,75% wynagrodzenia umownego brutto, o którym mowa w §9 ust. 1, przypadającego za każdy dzień opóźnienia w realizacji zamówienia;
  - 5) za naruszenie zasad utrzymywania porządku na terenie budowy i utrzymania w czystości dróg wewnętrznych, w wysokości 1,5% wynagrodzenia umownego brutto, o którym mowa w §9 ust. 1, za każdy taki stwierdzony przypadek.
3. Zamawiający zapłaci Wykonawcy kary umowne:
  - 1) za odstąpienie od umowy z winy leżącej po stronie Zamawiającego (tylko z winy umyślnej Zamawiającego) w wysokości 20% wynagrodzenia umownego brutto, o którym mowa w §9 ust. 1;
  - 2) za nieuzasadnione opóźnienie w przeprowadzeniu czynności odbioru – w wysokości 50,00 zł brutto za każdy dzień opóźnienia.
4. Zamawiający zastrzega sobie prawo do dochodzenia odszkodowania przewyższającego wysokość zastrzeżonych kar umownych, do wysokości poniesionej szkody.
5. W przypadku naliczenia kar umownych Wykonawca zostanie obciążony notą odsetkową. Wykonawca wyraża zgodę na potrącenie kar umownych z należnego jemu wynagrodzenia. Roszczenie Zamawiającego o zapłatę przez Wykonawcę kary umownej staje się wymagalne z chwilą wystąpienia okoliczności uzasadniających ich naliczenie.
6. Po bezskutecznym upływie terminu dodatkowego, o którym mowa w ust. 2 pkt 4, Zamawiający uprawniony jest do wykonania zastępczego na koszt Wykonawcy, na co Wykonawca wyraża zgodę.
7. Kara umowna powinna być zapłaconą przez stronę, która naruszyła postanowienia umowy, w terminie 14 dni od daty wystąpienia przez drugą stronę z żądaniem zapłaty, z zastrzeżeniem ust. 5.

## **Odbiór końcowy robót**

### **§10**

1. Strony postanawiają, że przedmiotem odbioru końcowego będzie całość świadczenia Wykonawcy wynikającego z niniejszej umowy. Procedura odbioru odbywa się w obecności wszystkich osób wskazanych w §5.
2. Wykonawca stosownym pismem zgłosi Zamawiającemu gotowość do odbioru.
3. Zamawiający wyznaczy termin odbioru przedmiotu umowy w terminie do 7 dni od daty zawiadomienia go pisemnie o osiągnięciu gotowości do odbioru, zawiadamiając o tym Wykonawcę.
4. Strony ustalają następujące zasady odbioru przedmiotu umowy:
  - 1) Podstawą do zgłoszenia przez Wykonawcę gotowości odbioru będzie faktyczne wykonanie robót.
  - 2) Wykonawca zobowiązany jest dostarczyć Zamawiającemu aprobatę techniczną do odbioru robót w terminie 3 dni przed zgłoszeniem gotowości odbioru robót.
  - 3) Zamawiający dokona odbioru w terminie 7 dni od daty zgłoszenia przez Wykonawcę gotowości odbioru robót.
  - 4) Wraz z podpisaniem protokołu odbioru końcowego Wykonawca prześle Zamawiającemu dokumentację powykonawczą.
  - 5) Dokumentacja powykonawcza, o której mowa w pkt. 4 wykonana będzie na dwóch egzemplarzach dokumentacji technicznej przekazanej Zamawiającemu przez Wykonawcę poprzez naniesienie wszystkich zmian.
  - 6) Jeżeli w toku czynności odbioru zostanie stwierdzone, że przedmiot odbioru nie osiągnął gotowości do odbioru z powodu nie zakończenia robót lub zostaną stwierdzone wady i usterki, itp. Zamawiający może

- przerwać czynności odbiorowe traktując to, jako nieterminowe wykonanie przedmiotu umowy i wyznaczyć termin usunięcia wad i usterek dających się usunąć.
- 7) Wszelkie czynności podczas dokonywania odbioru jak i terminy wyznaczone na usunięcie usterek i wad będą zawarte w protokole odbioru, podpisanym przez komisję odbiorczą.
  - 8) O fakcie usunięcia wad i usterek Wykonawca zawiadamia Zamawiającego, żądając jednocześnie wyznaczenia terminu odbioru robót w zakresie uprzednio zakwestionowanym, jako wadliwym.
5. Za datę wykonania przez Wykonawcę zobowiązania wynikającego z niniejszej umowy uznaje się datę odbioru, stwierdzoną w protokole odbioru „bez uwag” podpisanym przez osoby wskazane w §5
  6. Odbioru dokona komisja odbiorcza powołana przez Zamawiającego złożona z upoważnionych przedstawicieli Zamawiającego i Wykonawcy.
  7. Ujawnienie wady lub drobnej usterki przy odbiorze uzgodnionego przedmiotu umowy uprawnia Zamawiającego do wstrzymania zapłaty wynagrodzenia do czasu usunięcia wady lub usterki. Jeżeli w protokole odbioru końcowego strony zgodnie określą wysokość kwoty wynagrodzenia zatrzymywanej do czasu usunięcia wady lub usterki, uprawnienie Zamawiającego do wstrzymania zapłaty ograniczać się będzie tylko do tak określonej części wynagrodzenia.

### **Rękojmia, gwarancja**

#### **§11**

1. Wykonawca udziela Zamawiającemu rękojmi za wady przedmiotu zamówienia na okres 5 lat.
2. Wykonawca udziela Zamawiającemu gwarancji jakości na wykonany przedmiot zamówienia i wbudowane materiały przez okres 36 miesięcy. Okres gwarancji jest zgodny z okresem wskazanym przez Wykonawcę w Formularzu oferty.
3. Wykonawca przekazuje Zamawiającemu wypełnioną kartę gwarancyjną w dniu końcowego odbioru robót.
4. Wykonawca zobowiązany jest w ramach gwarancji jakości i rękojmi za wady, bez dodatkowego wynagrodzenia, w całym okresie gwarancji jakości i rękojmi za wady do corocznych przeglądów gwarancyjnych zapewniających bezusterkową eksploatację obiektu, w zakresie wykonanych robót.
5. Na dostarczone i zamontowane urządzenia Wykonawca zapewni serwis gwarancyjny z miejscem wykonania naprawy u Zamawiającego, chyba że zostanie uzgodnione to w innej formie z Zamawiającym.
6. Wykonawca zapewni w okresie gwarancyjnym i pogwarancyjnym czas reakcji serwisowej – maksymalnie 24 godziny od pisemnego zgłoszenia.
7. W okresie gwarancyjnym koszty związane z naprawami, przeglądami serwisowymi, wymianą części, w tym ewentualną wysyłką ponosić będzie Wykonawca.
8. Zamawiający może dochodzić roszczeń z tytułu gwarancji jakości lub rękojmi za wady także po upływie okresów wskazanych w ust. 1. lub 2., jeżeli zgłosił wadę przed upływem tych okresów.
9. Wykonawca odpowiada wobec Zamawiającego za cały przedmiot zamówienia, w tym także za części realizowane przez podwykonawców.
10. W przypadku wystąpienia (ujawnienia) wady w okresie gwarancji jakości i rękojmi za wady Zamawiający zobowiązany jest zawiadomić pisemnie o tym fakcie Wykonawcę w terminie 30 dni od daty jej wystąpienia (wykrycia).
11. Istnienie wad stwierdza się protokolarnie. W protokole stwierdzenia wad, Zamawiający wyznaczy termin na ich usunięcie. Wykonawca usunie wady bezpłatnie w terminie wyznaczonym przez Zamawiającego.
12. W przypadku wystąpienia wad, Zamawiający może żądać ich usunięcia wyznaczając w tym celu Wykonawcy odpowiedni termin. Jeżeli jednak stwierdzone wady uniemożliwiałyby użytkowanie obiektu, a także gdy ujawniona wada może skutkować zagrożeniem dla życia lub zdrowia ludzi, zanieczyszczeniem środowiska, wystąpieniem niepowetowanej szkody dla Zamawiającego, Wykonawca jest obowiązany przystąpić do usunięcia wad niezwłocznie, nie później niż w ciągu 48 godzin od powiadomienia.
13. Usunięcie wad powinno być stwierdzone protokolarnie.
14. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Zamawiającego terminu, Zamawiający może zlecić usunięcie wad i szkód spowodowanych przez wady na koszt Wykonawcy innemu podmiotowi (pokrywając powstałą należność w pierwszej kolejności z kwoty zabezpieczenia należytego wykonania umowy). Niezależnie od tego Zamawiający może żądać od Wykonawcy (Gwaranta) naprawienia szkody wynikłej ze zwłoki w przystąpieniu do usuwania wad.
15. Gwarancja jakości i rękojmia za wady obejmuje również uszkodzenia wskutek wadliwego wykonawstwa (niezgodnego z dokumentacją opisującą przedmiot zamówienia lub z zasadami sztuki budowlanej) bądź nieprzestrzegania warunków specyfikacji albo ukrytej wady materiałowej.



16. Wykonawca jest odpowiedzialny za wszelkie szkody, które spowodował usuwaniem wad.
17. Okres gwarancji jakości biegnie od nowa w przypadku wymiany elementu na nowy, wolny od wad, a także w przypadku dokonania istotnych naprawa elementu.
18. Z każdego przeglądu gwarancyjnego sporządzony będzie protokół przeglądu gwarancyjnego, w dwóch egzemplarzach, pod jednym dla Zamawiającego i Wykonawcy.

### **Odstąpienie od umowy**

#### **§12**

1. Zamawiającemu przysługuje prawo do odstąpienia od umowy w przypadku:
  - 1) wystąpienia istotnej zmiany okoliczności powodującej, że wykonanie umowy nie leży w interesie publicznym, czego nie można było przewidzieć w chwili zawarcia umowy. Odstąpienie od umowy w tym przypadku może nastąpić w terminie 30 dni od powzięcia wiadomości o powyższych okolicznościach;
  - 2) wystąpienia istotnych zmiany okoliczności, których Zamawiający nie był w stanie przewidzieć w chwili zawarcia umowy, pomimo zachowania należytej staranności;
  - 3) opóźnień w wykonaniu robót budowlanych lub usunięcia wad stwierdzonych przy odbiorze;
  - 4) rażącego naruszenia przez Wykonawcę postanowień niniejszej umowy, w szczególności wykonania robót budowlanych niezgodnie z przepisami prawa;
  - 5) ogłoszenia otwarcia likwidacji Wykonawcy;
  - 6) zajęcia istotnych składników majątku Wykonawcy na mocy orzeczenia sądu, organu egzekucyjnego lub innego organu władzy publicznej;
  - 7) opóźnień w rozpoczęciu realizacji robót bez uzasadnionych przyczyn, jeżeli stan ten istnieje pomimo dodatkowego wezwania Zamawiającego;
  - 8) gdy Wykonawca przerwał realizację robót i przerwa ta trwa dłużej niż 7 dni kalendarzowych.
2. Odstąpienie przez Zamawiającego z przyczyn wskazanych w ust. 1 pkt 3-8 traktowane będzie jako odstąpienie z winy Wykonawcy.
3. Wykonawcy przysługuje prawo odstąpienia od umowy, jeżeli Zamawiający:
  - 1) odmawia bez uzasadnionej przyczyny odbioru i podpisania odbioru końcowego robót budowlanych;
  - 2) zawiadomi Wykonawcę, że wobec zaistnienia uprzednio nieprzewidzianych okoliczności nie będzie mógł spełnić swoich zobowiązań umownych wobec Wykonawcy.
4. Odstąpienie od umowy powinno nastąpić w formie pisemnej pod rygorem nieważności takiego oświadczenia i powinno zostać uzasadnione.
5. Z prawa odstąpienia od niniejszej umowy Zamawiający może skorzystać w terminie 60 dni od dnia wystąpienia okoliczności, o których mowa w ust. 1.
6. W wypadku odstąpienia od umowy, Wykonawcę oraz Zamawiającego obciążają następujące obowiązki szczegółowe:
  - 1) w terminie 7 dni od daty odstąpienia od umowy Wykonawca przy udziale Zamawiającego sporządzi szczegółowy protokół inwentaryzacji robót w toku, wg stanu na dzień odstąpienia;
  - 2) Wykonawca zabezpieczy przerwane prace w zakresie obustronnie uzgodnionym na koszt tej strony, którą obciąża przyczyna odstąpienia;
  - 3) Wykonawca zgłosi do dokonania odbioru przez Zamawiającego roboty przerwane oraz roboty zabezpieczające, jeżeli odstąpienie od umowy nastąpiło z przyczyn, za które Wykonawca odpowiedzialności nie ponosi oraz niezwłocznie, a najpóźniej w terminie 14 dni usunie z placu budowy urządzenia jego zaplecza przez niego dostarczone lub wzniesione.
7. Zamawiający w razie odstąpienia od umowy zobowiązany jest do:
  - 1) dokonania odbioru robót przerwanych oraz do zapłaty wynagrodzenia za roboty budowlane, które zostały wykonane do dnia odstąpienia i odebrane po odstąpieniu od umowy, przy czym wynagrodzenie to będzie zgodne z procedurą określoną w §14 ust. 4;
  - 2) przejęcia od Wykonawcy pod swój dozór miejsca realizacji robót.
8. W przypadku odstąpienia przez Zamawiającego od umowy Wykonawcy przysługuje jedynie wynagrodzenie należne z tytułu robót wykonanych do dnia odstąpienia od umowy, pod warunkiem, że roboty te zostały wykonane prawidłowo.

### **Postanowienia końcowe**

### §13

**(zapis §13 ust. 1 zawiera postanowienia alternatywne, odpowiednio do przypadku wykonywania zamówienia siłami własnymi, konsorcjum lub/i będzie korzystał z podwykonawców)**

1. Wykonawca zobowiązuje się wykonać siłami własnymi pełen zakres rzeczowy robót.
1. Wykonawca wykona zakres robót: ..... przy pomocy podwykonawcy. Wykonawca odpowiada za działania podwykonawcy, jak za działanie własne. Zastosowanie znajduje regulacja art. 647<sup>1</sup>§2 Kodeksu Cywilnego.
2. W sprawach nieuregulowanych postanowieniami niniejszej Umowy zastosowanie znajdują przepisy ustawy Kodeks Cywilny oraz inne właściwe dla przedmiotu umowy.
3. Wszelkie zmiany niniejszej umowy oraz odstąpienie lub wypowiedzenie umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
4. Sądem właściwym do rozstrzygania sporów wynikających z realizacji postanowień niniejszej Umowy jest Sąd miejscowo właściwy dla siedziby Zamawiającego.
5. Integralną częścią niniejszej umowy jest ogłoszenie o zapytaniu ofertowym wraz z załącznikami, oferta Wykonawcy oraz Karta gwarancyjna.
6. Umowę sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, po 1 egzemplarzu dla Zamawiającego, Wykonawcy oraz Nakielskiej Administracji Domów Mieszkalnych Sp. z o. o..

**Wykonawca**

**Zamawiający**

**WZÓR KARTY GWARANCJI JAKOŚCI DLA WYKONANYCH ROBÓT BUDOWLANYCH**  
**(wypełniona po zakończeniu i odbiorze robót)**

Karta gwarancji jakości wykonanych robót sporządzona w dniu: .....

**Zamawiający:** Nakielska Administracja Domów Mieszkalnych Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością.

**Inwestor:** Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. Jackowskiego 6 w Nakle nad Notecią.

**Wykonawca:** .....

**Umowa Nr** ..... **z dnia** .....

**Przedmiot umowy:** Remont elewacji tylnej podwórza, frontu oficyny oraz cokołu elewacji szczytowej wschodniej.

1. Wymagany okres gwarancji jakości na roboty budowlane i urządzenia będące przedmiotem zamówienia wynosi 36 miesięcy od daty podpisania protokołu odbioru końcowego dla całości robót.
2. Gwarancja jakości za całość robót rozpoczyna bieg od daty podpisania protokołu odbioru końcowego dla całości robót i trwa ..... miesięcy (zgodnie z Formularzem oferty).
3. Wykonawca udzieli Zamawiającemu gwarancji jakości na wykonane w ramach realizacji przedmiotu umowy wszelkie wchodzące w jego skład:
  - 1) obiekty;
  - 2) urządzenia;
  - 3) wszelkie wykonane roboty budowlane.
4. Realizacja uprawnień z tytułu gwarancji jakości odbywać się będzie na poniżej podanych warunkach, które traktować należy jako minimalne:
  - 1) w przypadku wystąpienia wad w okresie gwarancji Zamawiający zobowiązany jest zawiadomić pisemnie Wykonawcę w terminie 30 dni od daty jej wystąpienia;
  - 2) istnienie wad stwierdza się protokolarnie. W protokole stwierdzenia wad, Zamawiający wyznacza termin na usunięcie wad. Wykonawca usunie wady bezpłatnie w terminie wyznaczonym przez Zamawiającego.
  - 3) usunięcie wad powinno być stwierdzone protokolarnie.
  - 4) Wykonawca przystąpi niezwłocznie do usuwania nieprzewidzianych wad zgłoszonych w okresie gwarancji, w racjonalnym terminie nie dłuższym niż 48 godzin od chwili otrzymania zawiadomienia o ich wystąpieniu.
  - 5) gwarancja obejmuje uszkodzenia wskutek wadliwego projektowania, wykonawstwa – niezgodnego z projektem, zasadami sztuki budowlanej bądź nieprzestrzegania warunków umowy z Zamawiającym albo ukrytej wady materiałowej.
5. Gwarancja dla wykonanych robót nie obejmuje roszczeń z tytułu uszkodzeń i wad wynikłych na skutek:
  - 1) niewłaściwego lub niezgodnego z instrukcją obsługi działania użytkownika, niewłaściwego przechowywania i konserwacji;
  - 2) obsługi urządzeń niewłaściwej lub niezgodnej z instrukcją;
  - 3) samowolnych napraw, przeróbek lub zmian konstrukcyjnych dokonanych przez użytkownika lub inne nieupoważnione osoby;
  - 4) uszkodzenia przez tzw. siły wyższe (w szczególności wyładowania atmosferyczne, powódź, pożar, zbyt wysokie napięcie elektryczne, wpływy chemiczne);
  - 5) uszkodzeń związanych z nieprawidłową eksploatacją urządzeń, przekroczenie podanych wartości konstrukcyjnych i eksploatacyjnych, stosowania niewłaściwych materiałów eksploatacyjnych.
6. W przypadku, kiedy awaria, o której mowa w ust. 4-5, nie nastąpiła z przyczyn zależnych od Wykonawcy, koszty jej usunięcia pokryje Zamawiający.

7. Wykonawca oświadcza, że objęty niniejszą kartą gwarancyjną przedmiot gwarancji został wykonany zgodnie ze Specyfikacją i wszystkimi jej załącznikami, umową, zasadami wiedzy technicznej i przepisami techniczno – budowlanymi.

**Data odbioru końcowego:** .....

**Warunki gwarancji podpisali:**

Udzielający gwarancji jakości – Wykonawca: .....