

## UMOWA o roboty budowlane

zawarta w dniu ..... w Katowicach pomiędzy:

Wspólnotą Mieszkaniową przy Grażyńskiego 5 w Katowicach, NIP: ....., REGON: .....  
z siedzibą w ....., ul. ...., reprezentowaną przez Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej  
w osobie/osobach:

1. ....

2. ....

zwaną w dalszym ciągu umowy **Zamawiającym**,

a

.....  
NIP: .....

REGON: .....

reprezentowanym przez .....

zwanym dalej **Wykonawcą**,

zwanymi dalej również zbiorczo **Stronami**

o następującej treści:

### § 1

#### Przedmiot umowy

1. Zamawiający zleca, a Wykonawca przyjmuje do wykonania roboty polegające na:  
**naprawie konstrukcji wsporczej galerii oraz awaryjnej klatki schodowej w budynku mieszkalnym przy ul. Grażyńskiego 5 w Katowicach.**  
Szczegółowy zakres remontu wyszczególniony jest w kosztorysach ofertowych stanowiących integralny załącznik do niniejszej umowy.
2. W zakres robót budowlanych wchodzi również prace, które powinny być wykonane w celu zapewnienia pełnego bezpieczeństwa i właściwej organizacji robót budowlanych z wykorzystaniem urządzeń ochronnych i zabezpieczających w zakresie BHP, ochrony mienia stron oraz zabezpieczenia przeciwpożarowego, a także zgodnie z zasadami postępowania przy wykonywaniu prac związanych z termoizolacją budynków stanowiących siedliska łęgowe jerzyków (Apus apus).
3. Wykonawca zobowiązuje się do tego, że wykona zgodnie z postanowieniami niniejszej umowy zleczone roboty budowlane. W celu realizacji ww. zobowiązania Wykonawca wykorzysta własną siłę roboczą, materiały, sprzęt oraz użyje środków własnych.
4. Roboty budowlane, o których mowa w niniejszym paragrafie, będą dalej również zbiorczo zwane przedmiotem umowy.

### § 2

#### Termin realizacji

1. Termin rozpoczęcia robót budowlanych ustala się na dzień: .....r.
2. Termin zakończenia robót budowlanych ustala się na dzień: .....r.
3. Zamawiający przekaze Wykonawcy teren budowy do dnia: .....r.
4. W przypadku wystąpienia niekorzystnych warunków atmosferycznych, uniemożliwiających wykonanie robót lub ich części zgodnie z technologią, Zamawiający zastrzega sobie prawo do wstrzymania wykonywania tych prac. Jeżeli zaistnieją okoliczności wspomniane w zdaniu wcześniejszym Strony ustalają, że termin zakończenia robót zostanie stosownie wydłużony.

### § 3

#### Ustalenia przedstawicieli

1. Zamawiający powołuje inspektora nadzoru w osobie.....
2. Wykonawca powołuje kierownika budowy w osobie: .....
3. Wykonawca zapewni kontakt telefoniczny z Zamawiającym pod numerem .....

### § 4

#### Zapoznanie się przez Wykonawcę z miejscem przeprowadzenia robót budowlanych

1. Wykonawca oświadcza, że zapoznał się z terenem budowy (miejscem przeprowadzenia robót budowlanych) oraz pozostałymi warunkami realizacji umowy.

### § 5

#### Wynagrodzenie

1. Strony ustalają, że za wykonanie przedmiotu niniejszej umowy Zamawiający zapłaci Wykonawcy wynagrodzenie ustalone na podstawie uzgodnionych cen jednostkowych wyszczególnionych w kosztorysie ofertowym. Wykonawcy, zaakceptowanych przez Zamawiającego oraz ilości rzeczywiście wykonanych i odebranych robót na podstawie kosztorysu powykonawczego. Podstawę do określenia wartości robót stanowi kosztorys ofertowy złożony w postępowaniu wyboru wykonawcy.
2. Wartość przedmiotu umowy strony ustalają na kwotę nie wyższą niż:
  - a) netto: .....zł  
słownie: .....
  - b) podatek VAT .....zł  
słownie: .....
  - c) brutto .....zł  
słownie: .....Należna kwota podatku VAT będzie doliczona do faktury wystawionej Zamawiającemu przez Wykonawcę, przy uwzględnieniu stawki podatku VAT obowiązującej w dniu wystawienia faktury.
3. **Ustala się, że ceny jednostkowe uzgodnione w kosztorysie ofertowym Wykonawcy oraz stawka roboczogodziny nie będą podlegały zmianom oraz nie będą waloryzowane.**
4. **W przypadku wystąpienia robót dodatkowych, nie ujętych w zakresie objętym niniejszą umową, Wykonawca zobowiązuje się je wykonać w ramach wynagrodzenia określonego w ust. 2 do kwoty 10.000zł netto (słownie: dziesięć tysięcy złotych).**

### § 6

#### Warunki płatności wynagrodzenia

1. Z tytułu prawidłowego wykonania przedmiotu umowy Wykonawcy przysługuje wynagrodzenie w wysokości .....zł (słownie: .....)  
netto tj. bez podatku od towarów i usług (dalej – podatek VAT), dalej – wynagrodzenie.
2. Wynagrodzenie pozostaje bez zmian do czasu zakończenia robót i ich odbioru. Na wysokość wynagrodzenia w żadnej mierze nie wpływa określenie jego wysokości w kosztorysach ofertowych przedkładanych przez Wykonawcę, w tym również w kosztorysach stanowiących załącznik do niniejszej umowy.
3. Wynagrodzenie obejmuje wszelkie koszty związane z realizacją przedmiotu umowy niezbędne do uzyskania celu, jakiemu ma służyć przedmiot umowy.
4. Wynagrodzenie jest płatne przelewem, na wskazany przez Wykonawcę rachunek bankowy, w terminie 14 dni od daty przedłożenia przez Wykonawcę prawidłowo wystawionej faktury VAT. Wykonawca może wystawić fakturę częściową po osiągnięciu zaawansowania robót wynoszącego o najmniej 25%, na podstawie częściowego protokołu odbioru robót.

5. Datą spełnienia świadczenia jest data obciążenia rachunku bankowego Zamawiającego przez bank.
6. Wysokość łącznego wynagrodzenia, o którym mowa w ust.1, tj. wysokość łącznego wynagrodzenia netto (bez podatku VAT) stanowi „wartość umowy”.
7. Zamawiający zastrzega sobie prawo potrącenia z wynagrodzenia Wykonawcy ewentualnych kar umownych lub innych należności związanych z niewykonaniem lub nienależytym wykonaniem przez Wykonawcę przedmiotu umowy, na co Wykonawca wyraża zgodę.
8. Wykonawca nie może bez pisemnej zgody Zamawiającego przenieść wierzytelności przysługujących mu z tytułu niniejszej umowy na osobę trzecią.

## **§ 7**

### **Obowiązki Zamawiającego**

1. Zamawiający zobowiązuje się do zapewnienia Wykonawcy dostępu do mediów, a Wykonawca zobowiązany jest wyposażyć wskazane przyłącza w stosowne urządzenia pomiarowe oraz zawrzeć stosowne umowy z dostawcami usług własnym kosztem i staraniem. W przypadku braku możliwości zawarcia stosownych umów przez Wykonawcę zasady pomiarów zużywanych mediów i ich rozliczania zostaną określone przez strony w protokole przekazania terenu budowy.
2. Zamawiający oświadcza, że posiada prawo do dysponowania na cele budowlane nieruchomością lub jej częścią objętą remontem.

## **§ 8**

### **Zobowiązania Wykonawcy**

1. Wykonawca zobowiązuje się do wykonania robót z należytą starannością, zgodnie z obowiązującymi przepisami, normami technicznymi, standardami, projektem technicznym oraz etyką zawodową i postanowieniami niniejszej umowy. Wykonawca jest odpowiedzialny przed Zamawiającym za jakość wykonanych robót i jakość materiałów, które zostały użyte w trakcie ich wykonywania.
2. Wykonawca oświadcza, że materiały oraz sprzęt użyte do realizacji postanowień niniejszej umowy będą zgodne z danymi zawartymi w specyfikacji istotnych warunków zamówienia, oraz będą posiadać wymagane prawem i przepisami atesty, dopuszczenia i certyfikaty, o których mowa w art. 10 ustawy Prawo budowlane.
3. Wykonawca zobowiązany jest do umożliwienia wstępu na teren budowy przedstawicieli organów państwowego nadzoru budowlanego oraz udostępnienia im niezbędnych danych informacji wymaganych ustawą Prawo budowlane.
4. Wykonawca gwarantuje osobom reprezentującym Zamawiającego prawo inspekcji w czasie trwania robót oraz wgląd w atesty, certyfikaty lub deklaracje zgodności technicznej dotyczące wykorzystywanych materiałów i sprzętu.
5. W celu wykonania robót będących przedmiotem umowy, Wykonawca zobowiązuje się do zapewnienia wykwalifikowanej i fachowej siły roboczej, niezbędnej dla terminowej i prawidłowej ich realizacji. Wykonawca wyznaczy osobę posiadającą kwalifikacje zawodowe w charakterze kierownika robót, która ze swej strony będzie odpowiadała za prowadzenie robót zgodnie ze sztuką budowlaną, przepisami Prawa budowlanego i obowiązującymi Polskimi Normami.
6. Wykonawca zobowiązuje się na żądanie Zamawiającego odsunąć od wykonywania pracy każdą osobę zatrudnioną przez Wykonawcę, która według Zamawiającego przez brak wystarczających kwalifikacji lub w jakikolwiek inny sposób zagraża terminowemu lub jakościowemu wykonaniu przedmiotu umowy oraz bezpieczeństwu pracy. Wykonawca na własny koszt dokona powyższego w terminie do 48 godzin od przedstawienia Wykonawcy żądania Zamawiającego pod rygorem zastosowania kary umownej w wysokości równoważności 10% kwoty wartości umowy.
7. Wykonawca zobowiązuje się do całkowitego zabezpieczenia:
  - a) placu budowy w tym tablicy informacyjnej budowy,
  - b) ochrony przed uszkodzeniem i kradzieżą mienia znajdującego się na terenie budowy oraz wykonanych przez siebie robót aż do momentu odbioru,

- c) pełnej przepustowości dróg komunikacyjnych na placu budowy oraz wewnątrz obiektu,  
d) warunków pracy, szczególnie w zakresie warunków technicznych, wymiany niezbędnych danych i informacji z Zamawiającym.
8. Wykonawca jest zobowiązany do stałego sprzątanía miejsca robót a także wywozu wraz z utylizacją gruzu i odpadów powstałych w trakcie prowadzonych robót i do kompleksowego uporządkowania go przed przekazaniem Zamawiającemu tj. najpóźniej w terminie ustalonego odbioru robót.
  9. Wykonawca zobowiązany jest do informowania Zamawiającego (inspektora nadzoru) o zakończeniu robót ulegających zakryciu oraz o terminie odbioru robót zanikających. Jeżeli Wykonawca nie poinformował o tych faktach Zamawiającego, zobowiązany jest własnym kosztem i staraniem odkryć roboty lub wykonać otwory niezbędne do zbadania robót, a następnie przywrócić roboty do stanu poprzedniego. Wszelkie szkody wyrządzone w mieniu użytkowników lokali lub Zamawiającego wynikłe w trakcie realizacji przedmiotu umowy Wykonawca zobowiązany jest usunąć w terminie natychmiastowym albo pokryć koszty wykonania zastępczego lub odszkodowania.
  10. Wykonawca zobowiązany jest do stosowania wszelkich przepisów związanych z pracą na materiałach niebezpiecznych, oraz odpowiada za ich prawidłowe zabezpieczenie wraz z utylizacją.
  11. Wszelkie szkody wyrządzone w mieniu użytkowników lokali lub Zamawiającego wynikłe w trakcie realizacji przedmiotu umowy Wykonawca zobowiązany jest usunąć w terminie natychmiastowym albo pokryć koszty wykonania zastępczego lub odszkodowania.
  12. Wykonawca zobowiązuje się do zabezpieczenia wszelkich odstępianych w trakcie remontu szczelin np. wejść pod blachy osłonowe, obróbki blacharskie, szczeliny przy rynnach itp., tak aby nie mógł wejść w nie żaden ptak.

## § 9

### Zakres wymaganego ubezpieczenia Wykonawcy

1. Wykonawca jest zobowiązany do posiadania ważnej polisy ubezpieczeniowej obejmującej ubezpieczenie Wykonawcy od odpowiedzialności cywilnej w czasie prowadzenia robót objętych umową oraz do ubezpieczenia budowy i robót z tytułu szkód, które mogą zaistnieć w związku z określonymi zdarzeniami losowymi. **Polisa winna zawierać ubezpieczenie odpowiedzialności cywilnej deliktowej i kontraktowej z sumą gwarancyjną co najmniej 2.000.000,00zł. Kopia polisy wraz z dowodem opłacenia składki stanowi załącznik do niniejszej umowy.**
2. **Wykonawca składa oświadczenie, że w ciężar polisy której mowa w ust. 1 nie były likwidowane żadne szkody i nie będą likwidowane w okresie realizacji robót. Oświadczenie stanowi załącznik do niniejszej umowy.**
3. Koszty ubezpieczenia ponosi Wykonawca.
4. Wykonawca ponosi pełną odpowiedzialność za ewentualne skutki wynikłe z zaniechania opłacania składek w okresie realizacji przedmiotu umowy.
5. Wykonawca jest zobowiązany na każde wezwanie Zamawiającego przedłożyć aktualną polisę ubezpieczeniową, o której mowa w ust. 1.
6. W przypadku nie przedstawienia aktualnej polisy ubezpieczeniowej, o której mowa w ust. 1, Zamawiający ma prawo do rozwiązania umowy ze skutkiem natychmiastowym.

## § 10

### Roboty dodatkowe i zmiana zakresu robót

1. Wykonawca zobowiązany jest do poinformowania przedstawiciela Zamawiającego (inspektora nadzoru) o wystąpieniu konieczności wykonania robót dodatkowych w terminie do 3 dni od daty stwierdzenia potrzeby ich wykonania.
2. Wykonawca jest zobowiązany do uzyskania zgody Zamawiającego w formie pisemnego uzgodnienia zakresu prac lub wpisu do dziennika budowy w celu uzyskania dodatkowego zamówienia.
3. Roboty dodatkowe, których potwierdzona przez Zamawiającego konieczność wystąpi w toku realizacji

- przedmiotu umowy zostaną ujęte w kosztorysie powykonawczym.
4. Wynagrodzenie za roboty dodatkowe zostanie określone jako wynagrodzenie kosztorysowe na podstawie cen jednostkowych netto wyszczególnionych w kosztorysie ofertowym będącym załącznikiem do niniejszej umowy, płatne na zasadach określonych w § 6 niniejszej umowy.

## § 11

### Terminowość wykonania robót

1. Roboty będące przedmiotem niniejszej umowy zostaną wykonane przez Wykonawcę w terminie określonym w § 2.
2. Zamawiający może, na pisemny wniosek Wykonawcy, przedłużyć termin zakończenia przedmiotu umowy jeżeli w trakcie realizacji prac wystąpiły nieprzewidziane w dniu podpisania umowy okoliczności, za które Wykonawca nie ponosi odpowiedzialności, a które uniemożliwiają terminowe ukończenie robót.
3. Wykonawca zobowiązuje się do pisemnego powiadomienia Zamawiającego o okolicznościach wymienionych w ust. 2 niniejszego paragrafu i zobowiązuje się do udokumentowania tych okoliczności, z powodu, których zakończenie robót budowlanych i przekazanie przedmiotu umowy nie jest możliwe w przewidywanym terminie.  
Powiadomienie pisemne musi być jednak dostarczone do Zamawiającego nie później niż 3 dni od momentu zaistnienia w/w okoliczności. Po tym terminie Zamawiający będzie uważał wniosek o przedłużenie terminu za nieuzasadniony.
4. Zamawiający ma prawo do przedłużenia terminu zakończenia robót, jeżeli w trakcie realizacji prac wystąpiły niemożliwe do przewidzenia w dniu podpisania umowy okoliczności powodujące wstrzymanie robót. Do okoliczności tych należą w szczególności konieczność przeprojektowania, uzyskania dodatkowych uzgodnień, opinii lub decyzji administracyjnych.
5. Jeżeli Wykonawca opóźnia się z zakończeniem robót i przekazaniem przedmiotu umowy, nie ma prawa do przedłożenia wniosku o przedłużenie uzgodnionego terminu z powodu wystąpienia okoliczności określonych w ust. 2, które miały miejsce po upływie terminów określonych niniejszą umową.

## § 12

### Kontrola realizacji robót

1. Zamawiający ma prawo do fachowej kontroli jakości materiałów, które są wykorzystywane do realizacji robót budowlanych, jak i kontroli jakości oraz poprawności wykonania tych robót.
2. Wykonawca zapewnia potrzebne oprzyrządowanie, potencjał ludzki oraz materiały wymagane do zbadania jakości wykonanych robót na rzecz Zamawiającego, a także do sprawdzenia ciężaru i ilości zużytych materiałów.
3. Badania, o których mowa w ust. 2 realizowane będą przez Wykonawcę na własny koszt.
4. Inspektor nadzoru działający z ramienia Zamawiającego może w czasie trwania robót polecić poprzez wpis do dziennika budowy lub na piśmie:
  - a) usunięcie z budowy w wyznaczonym terminie materiałów, które nie odpowiadają wymaganiom jakościowym określonym przepisami lub niniejszą umową,
  - b) usunięcie i ponowne wykonanie dowolnej części robót, jeżeli materiały lub jakość wykonania nie spełniają wymagań określonych przepisami lub niniejszą umową.Gdyby Wykonawca nie zastosował się do polecenia, Zamawiający może zlecić powyższe czynności innemu Przedsiębiorcy, a kosztami obciążyć Wykonawcę lub też potrącić poniesione koszty z jego wynagrodzenia.
5. Zamawiający może według swojego uznania, przeprowadzać kontrole poprzez swoje wewnętrzne jednostki jak i przez posiadających stosowne uprawnienia fachowców z zewnątrz (rzeczoznawców).
6. W razie zażądania przez Zamawiającego badań jakości wykonanych robót i zastosowanych materiałów, wykraczających poza przedmiot niniejszej umowy, Wykonawca zobowiązany jest przeprowadzić te badania. Jeżeli w rezultacie przeprowadzenia tych badań okaże się, że zastosowane materiały bądź wykonanie robót jest niezgodne z umową, to koszty tych badań obciążają Wykonawcę. W przypadku wyników potwierdzających zgodność materiałów lub wykonanych robót z umową, koszty badań obciążają

Zamawiającego.

7. Kontrola przeprowadzona przez Zamawiającego lub na jego zlecenie jest miarodajna dla oceny jakości i poprawności wykonanych robót budowlanych.
8. Wykonawca zobowiązuje się do postępowania całkowicie zgodnego z instrukcjami kontroli przeprowadzonej przez Zamawiającego, które to instrukcje odnoszą się do jakości i poprawności wykonania robót budowlanych.
9. Z czynności kontrolnych winien być sporządzony wpis do dziennika budowy lub protokół doręczony przedstawicielowi Wykonawcy.

### **§ 13**

#### **Niewłaściwe wykonanie robót**

1. W przypadku, gdy Wykonawca nie realizuje zakresu robót określonych w § 1 umowy lub realizuje je niezgodnie z przepisami technicznymi – wówczas Zamawiający wzywa na piśmie do zaprzestania prowadzenia robót i żąda użycia materiałów, sprzętu i elementów o odpowiedniej jakości oraz realizacji prac zgodnie z przepisami. Wyżej wymienione żądania Zamawiający może również przedstawić łącznie.
2. Jeśli w ocenie Zamawiającego, przyczyny określone w ust. 1 wpływają na pogorszenie stanu obiektu, jego części jak też jakości lub wyglądu wykonanych prac, Zamawiający ma prawo żądać od Wykonawcy ponownego ich wykonania na koszt Wykonawcy, co Wykonawca niniejszym zobowiązuje się uczynić.
3. Niezastosowanie się przez Wykonawcę do żądań Zamawiającego określonych w ust. 1 i 2 stanowi podstawę do rozwiązania umowy przez Zamawiającego w trybie natychmiastowym.

### **§ 14**

#### **Kary umowne**

1. Wykonawca zapłaci Zamawiającemu kary umowne za:
  - a) zwłokę w wykonaniu przedmiotu umowy, liczoną od terminu zakończenia realizacji przedmiotu umowy określonego w § 2 ust. 2 w wysokości 0,2% wynagrodzenia umownego netto określonego w § 5 ust.2a za każdy dzień zwłoki,
  - b) zwłokę w usunięciu wad (usterek) ujawnionych przy odbiorach lub w okresie gwarancji lub rękojmi za wady w wysokości 0,2 % wynagrodzenia umownego netto za wykonany przedmiot odbioru, za każdy dzień zwłoki liczony od dnia upływu terminu wyznaczonego na usunięcie wad i określonego w protokole lub wynikającego z niniejszej umowy,
  - c) niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania określonego w § 1 umowy, w wysokości równowartości 10 % kwoty wynagrodzenia umownego netto.
  - d) niewykonanie zobowiązania określonego w § 8 ust. 6 umowy, w wysokości równowartości 10 % kwoty wynagrodzenia umownego netto.
2. Zamawiający zapłaci Wykonawcy karę umowną za:
  - a) nieterminowe przekazanie terenu budowy w wysokości 0,1 % wartości wynagrodzenia umownego netto za każdy dzień zwłoki, o ile nastąpiła ona z winy Zamawiającego,
  - b) zwłokę w przystąpieniu do odbioru w wysokości 20 zł za każdy dzień zwłoki po upływie terminu określonego w § 18 ust. 3.
3. Strona odstępująca od umowy przed przystąpieniem do jej wykonania z jej winy, płaci drugiej stronie karę umowną w wysokości 10% wartości umowy netto z wyłączeniem sytuacji, gdy Zamawiający odstępuje od umowy z powodów określonych w § 15.
4. Karą umowną za zwłokę objęty jest termin zakończenia realizacji przedmiotu umowy określony w § 2 ust. 2 niniejszej umowy. Kara umowna naliczona zostanie na podstawie niniejszej umowy, po uprzednim pisemnym powiadomieniu i nie jest ograniczona wartością przedmiotu umowy. Zamawiający jest uprawniony do potrącenia naliczonej należności z tytułu kary umownej z wynagrodzenia Wykonawcy, podczas wypłaty wynagrodzenia Wykonawcy, dokonywanej zgodnie z postanowieniami § 5 oraz § 6 niniejszej umowy.
5. Strony zastrzegają sobie prawo dochodzenia odszkodowania uzupełniającego przenoszącego wartość kar

umownych do wysokości rzeczywiście poniesionej szkody.

## § 15

### Odstąpienie od umowy

Oprócz wypadków wymienionych w treści tytułu XV kodeksu cywilnego Zamawiającemu przysługuje prawo odstąpienia od umowy w razie 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 przypadku może nastąpić w terminie 30 dni od powzięcia wiadomości o powyższych okolicznościach.

## § 16

### Wypowiedzenie i rozwiązanie umowy w trybie natychmiastowym

1. Zamawiający zastrzega sobie prawo rozwiązania umowy w przypadku, gdy:
  - a) zostanie ogłoszona upadłość lub rozwiązanie firmy Wykonawcy,
  - b) zostanie wydany nakaz zajęcia majątku Wykonawcy,
  - c) Wykonawca nie rozpoczął robót bez uzasadnionych przyczyn oraz nie kontynuuje ich mimo wezwania Zamawiającego złożonego na piśmie,
  - d) Wykonawca przerwał realizację robót i przerwa trwa dłużej niż 7 dni,
  - e) jeżeli pomimo uprzednich pisemnych dwukrotnych zastrzeżeń ze strony Zamawiającego Wykonawca nie wykonuje robót zgodnie z umową albo uporczywie lub w sposób rażący zaniedbuje zobowiązania umowne.
2. W przypadkach wymienionych w ust. 1 Zamawiający może po pisemnym uprzedzeniu Wykonawcy na 14 dni naprzód wkroczyć na teren budowy nie zwalniając Wykonawcy od odpowiedzialności wynikających z umowy i przejąć prowadzenie dalszych robót lub powierzyć je innemu Przedsiębiorcy.
3. Rozwiązanie umowy nastąpi w formie pisemnej pod rygorem nieważności oraz zawierać będzie uzasadnienie.
4. W przypadku odstąpienia od umowy w trakcie realizacji robót 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 uzgodnionym przez strony niniejszej umowy na koszt tej strony, która odstąpiła od umowy,
  - c) Wykonawca sporządzi wykaz tych materiałów, 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,
  - e) Wykonawca niezwłocznie, najpóźniej w terminie 7 dni usunie z terenu budowy urządzenie zaplecza przez niego dostarczone lub wzniesione.
5. W razie rozwiązania umowy z przyczyn, za które Wykonawca nie odpowiada, Zamawiający zobowiązany jest do:
  - a) pokrycia kosztów dotychczas wykonanych robót budowlanych,
  - b) pokrycia kosztów dozoru placu budowy do czasu opuszczenia placu budowy przez Wykonawcę, jednak nie dłużej niż 7 dni kalendarzowych,
  - c) rozliczenia zakupionych materiałów niezbędnych do realizacji i wykonania robót do czasu rozwiązania umowy wg poziomu cen uzgodnionych z Wykonawcą, przy uwzględnieniu kosztów ich transportu i magazynowania oraz kwot wypłaconych Wykonawcy przez Zamawiającego z tytułu realizacji umowy.
6. Zamawiający ma prawo do rozwiązania umowy w trybie natychmiastowym z przyczyn określonych w § 9

- ust. 5 oraz § 13 ust. 3 niniejszej umowy.
7. W przypadku rozwiązania umowy przez Zamawiającego w trybie natychmiastowym, wszelkie płatności dla Wykonawcy zostają wstrzymane, a ponadto będzie on zobowiązany do zapłaty Zamawiającemu kary umownej w wysokości 10% wartości wynagrodzenia przewidzianego dla Wykonawcy, określonego w § 5 ust. 2a oraz kwoty określonej przez Zamawiającego obejmującej jego straty spowodowane rozwiązaniem umowy w trybie natychmiastowym.
  8. W przypadku, o którym mowa powyżej Wykonawca zobowiązuje się do opuszczenia placu budowy, usunięcia sprzętu i materiałów w terminie uzgodnionym z Zamawiającym, nie później jednak niż w ciągu 5 dni od doręczenia mu pisma rozwiązującego umowę w trybie natychmiastowym lub od zgłoszenia takiego żądania na piśmie przez Zamawiającego.
  9. Nie wywiązanie się Wykonawcy z zobowiązania określonego w ust. 8 upoważnia Zamawiającego do usunięcia Wykonawcy z placu robót i obciążenia go kosztami tej operacji.

## § 17

### Gwarancje

1. Wykonawca udziela pisemnej gwarancji jakości na wykonane przez siebie roboty. Okres gwarancyjny biegnie od następnego dnia po przekazaniu przedmiotu umowy Zamawiającemu, na podstawie końcowego protokołu odbioru robót i będzie wynosił ..... **miesiące**.
2. Wykonawca jest zobowiązany do dostarczenia Zamawiającemu gwarancji ubezpieczeniowej należytego usuwania wad i usterek w okresie gwarancji na kwotę 3% wartości przedmiotu umowy brutto to jest na kwotę 40.740,98zł (słownie: czterdzieści tysięcy siedemset czterdzieści złotych 98/100) w terminie do 14 dni od daty zawarcia niniejszej umowy, pod rygorem zatrzymania w/w kwoty zabezpieczenia na rachunku bankowym Zamawiającego do czasu sporządzenia bezusterkowego protokołu z przeglądu pogwarancyjnego po upływie okresu gwarancji określonego w ust. 1.
3. W gwarancji ubezpieczeniowej określonej w ust. 2 nie może znajdować się następujący zapis: „warunkiem realizacji zgłoszonych roszczeń jest ich bezsporność, tj. uznanie ich na piśmie przez Zobowiązanego (Wykonawcę robót)”, pod rygorem nie przyjęcia gwarancji ubezpieczeniowej i zatrzymania kwoty zabezpieczenia na rachunku bankowym Zamawiającego do czasu sporządzenia bezusterkowego protokołu z przeglądu pogwarancyjnego po upływie okresu gwarancji określonego w ust. 1.
4. Wykonawca zobowiązuje się, że w trakcie okresu gwarancyjnego na pierwsze pisemne wezwanie Zamawiającego, usunie na swój koszt wszystkie ustereki i braki, w terminie do 14 dni od daty zgłoszenia. Po tym terminie Zamawiający naliczy kary za zwłokę w wysokości i na zasadach określonych w § 14.
5. Jeżeli Wykonawca nie przystąpi do usuwania usterek i braków zgodnie z postanowieniami ust. 4 w terminie 5 dni od dnia otrzymania od Zamawiającego pisemnego wezwania, Zamawiający ma prawo do zaangażowania innego Przedsiębiorcy, w celu usunięcia tych braków lub usterek. Zamawiający obciąża tak powstałymi kosztami Wykonawcę bez konieczności uprzedniego powiadomienia go tym fakcie.
6. Obowiązek zorganizowania przeglądu pogwarancyjnego spoczywa na Wykonawcy. Po sporządzeniu bezusterkowego protokołu z przeglądu pogwarancyjnego Zamawiający zwraca Wykonawcy polisę gwarancji ubezpieczeniowej usunięcia wad i usterek w okresie gwarancji lub przekazuje na wskazany przez Wykonawcę rachunek bankowy zatrzymaną kwotę zabezpieczenia gwarancyjnego, przy czym kwota zatrzymanego zabezpieczenia gwarancyjnego nie podlega waloryzacji.

## § 18

### Zakończenie i odbiór robót

1. Strony postanawiają, że przedmiot umowy będzie podlegał odbiorowi końcowemu po całkowitym zakończeniu robót oraz odbiorowi ostatecznemu po upływie okresu gwarancji.
2. Wykonawca niezwłocznie po zakończeniu wszelkich robót będących przedmiotem umowy zawiadamia pisemnie Zamawiającego o zakończeniu robót i gotowości do ich odbioru.
3. W terminie 7 dni od dnia zawiadomienia Zamawiającego o gotowości do odbioru, strony przystąpią do

- odbioru robót. Datę rozpoczęcia czynności odbioru wyznacza pisemnie Zamawiający.
4. Brak ustosunkowania się przez Zamawiającego w terminie 14 dni od daty pisemnego powiadomienia o gotowości do odbioru oznacza osiągnięcie przez Wykonawcę gotowości do odbioru w dacie zgłoszenia.
  5. Strony umawiają się, że po zawiadomieniu o zakończeniu robót utworzona zostanie Komisja do spraw odbioru końcowego przedmiotu umowy. Komisja ta utworzona będzie z właściwie umocowanych przedstawicieli Zamawiającego i Wykonawcy.
  6. Warunkiem rozpoczęcia czynności odbiorowych jest przekazanie Zamawiającemu kompletu wymaganych prawem atestów, certyfikatów itp. dokumentacji na zastosowane w trakcie realizacji przedmiotu umowy materiały.
  7. Potwierdzenie zakończenia prac Komisji nastąpi w formie protokołu odbioru końcowego podpisanego przez strony, niezwłocznie po zakończeniu czynności i dokonaniu odbioru bezusterkowego przedmiotu umowy. Dokonane ewentualne płatności częściowe wynagrodzenia nie są traktowane jako odbiór jakości wykonanych robót.
  8. Podpisanie przez strony protokołu bezusterkowego odbioru stanowi podstawę wystawienia faktury końcowej i wypłacenia wynagrodzenia Wykonawcy, na warunkach określonych w § 6.
  9. W przypadku stwierdzenia wad i usterek w wykonanych robotach Zamawiający ma prawo odmowy podpisania protokołu odbioru do czasu ich usunięcia lub sporządzenia protokołu warunkowego, który powinien zawierać wszelkie ustalenia dokonane w toku odbioru jak też terminy wyznaczone na usunięcie stwierdzonych przy odbiorze wad. Zamawiający może również podjąć decyzję o przerwaniu czynności odbiorowych, jeżeli w czasie tych czynności ujawniono istnienie takich wad, które uniemożliwiają użytkowanie przedmiotu umowy zgodnie z przeznaczeniem, aż do czasu usunięcia tych wad. Niezastosowanie się Wykonawcy do obowiązku usunięcia wad w oznaczonym terminie upoważnia Zamawiającego do usunięcia ich na koszt i odpowiedzialność Wykonawcy wraz z potrąceniem powstałych stąd wydatków z należności Wykonawcy oraz naliczenia kar umownych w trybie przewidzianym w § 14 ust.1b.
  10. Jeżeli w protokole odbioru stwierdza się, że Wykonawca winien na swój koszt poprawić lub ponownie przeprowadzić pojedyncze roboty, Wykonawca jest zobowiązany niezwłocznie przystąpić do ich wykonania.
  11. Roboty związane z usunięciem wad, określone w ust. 9 jak również roboty określone w ust. 10, muszą być wykonane w nieprzekraczalnym terminie 14 dni od daty ich stwierdzenia chyba, że ze względu na uzasadnione obiektywne okoliczności termin ten nie może zostać dochowany, w takim przypadku Komisja wyznacza indywidualnie termin, który wiąże Wykonawcę.
  12. W przypadku, gdy Wykonawca nie rozpocznie robót określonych w ust. 9 i 10 w terminie 5 dni od daty określonej w protokole odbioru końcowego, Zamawiający jest upoważniony do zatrudnienia innego Przedsiębiorcy, na koszt Wykonawcy zgodnie z ustaleniami § 17 ust. 3.
  13. Jeżeli określone w ust. 9 wady i usterki usunąć się nie dadzą albo gdy z okoliczności wynika, że Wykonawca nie zdoła usunąć wad w czasie odpowiednim, Zamawiający może obniżyć wynagrodzenie Wykonawcy w odpowiednim stosunku pod warunkiem, że stwierdzone wady i usterki nie uniemożliwiają użytkowania przedmiotu umowy. Obniżenie wynagrodzenia nie zwalnia Wykonawcy od świadczeń gwarancyjnych określonych w § 17 ust.1.

## **§ 19**

### **Poufność i własność dokumentacji**

Wykonawca zobowiązany jest do zachowania w tajemnicy wszelkich danych, do których będzie miał dostęp w związku z wykonywaniem niniejszej umowy.

## **§ 20**

### **Rozstrzygnięcie sporów**

Ewentualne spory mogące wynikać ze stosunku prawnego zainicjowanego niniejszą umową, strony poddają rozstrzygnięciu właściwemu rzeczowo Sądowi w Katowicach, jako sądowi wyłącznej właściwości miejscowej.

## § 21

### Postanowienia końcowe

1. Zakazuje się zmian postanowień zawartej umowy w stosunku do treści 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 lub zmiany te są korzystne dla Zamawiającego. Wszelkie zmiany postanowień umowy mogą nastąpić wyłącznie w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
2. Wymienione w umowie załączniki stanowią jej integralną część.
3. W sprawach nie uregulowanych niniejszą umową stosuje się przepisy ustawy Prawo zamówień publicznych, Kodeksu cywilnego, a w sprawach procesowych przepisy Kodeksu postępowania cywilnego.
4. Umowę sporządzono w 2 jednobrzmiących egzemplarzach, po 1 egzemplarzu dla każdej ze stron.

**ZAMAWIAJĄCY:**

**WYKONAWCA:**

.....  
pieczętka i podpis

.....  
pieczętka i podpis

Załączniki:

1. Kosztorysy ofertowe
2. Kopia policy OC Wykonawcy
3. Oświadczenie Wykonawcy określone w §9 ust. 2
4. Wypis z CEIDG/KRS

WZÓR UMOWY OPRACOWANY PRZEZ AKCES-OBSŁUGA NIERUCHOMOŚCI SP. Z O.O. ROZPOWSZECZNIANIE I WYKORZYSTYWANIE ZABRODZONE