

**UMOWA NR /DT/2025 r. (wzór)**

zawarta w dniu .....**2025 r.** w Tomaszowie Lub. pomiędzy:

**Spółdzielnią Mieszkaniową w Tomaszowie Lubelskim**, 22-600 Tomaszów Lubelski, ul. Kościuszki 21, REGON 000486801 NIP 921-000-33-28, zwaną dalej **Zamawiającym**, reprezentowaną przez :

**1. Ireneusza Myśliwca - Prezesa Zarządu**

**2. Renatę Zwolak - Z-cę Prezesa**

**a**

....., z siedzibą .....,  
..... REGON ....., NIP ....., zwanym dalej

**Wykonawcą**, reprezentowanym przez:

**1. .... - .....**

W wyniku przeprowadzonego postępowania o udzielenie zamówienia z dnia .....

Strony zgodnie postanawiają:

**§1**

**Przedmiot umowy**

1. Zamawiający zleca, a Wykonawca zobowiązuje się do **wykonania docieplenia stropów piwnic metodą jednoetapowego natrysku materiału izolacyjnego w budynkach Spółdzielni Mieszkaniowej w Tomaszowie Lubelskim :**

- |                                                |                             |
|------------------------------------------------|-----------------------------|
| - budynek wielorodzinny Jana Pawła II 7        | - ok. 330 m <sup>2</sup> ,  |
| - budynek wielorodzinny Jana Pawła II 15       | - ok. 330 m <sup>2</sup> ,  |
| - budynek wielorodzinny Kościuszki 34          | - ok. 1200 m <sup>2</sup> , |
| - budynek wielorodzinny Rejtana 4              | - ok. 1100 m <sup>2</sup> , |
| - budynek wielorodzinny Tomasza Zamojskiego 30 | - ok. 225 m <sup>2</sup> ,  |
| - budynek wielorodzinny Tomasza Zamojskiego 32 | - ok. 225 m <sup>2</sup> ,  |
| - budynek wielorodzinny Tomasza Zamojskiego 42 | - ok. 225 m <sup>2</sup> ,  |

2. Zakres prac obejmuje:

- roboty przygotowawcze,
- zabezpieczenie wszelkich urządzeń i rzeczy znajdujących się w piwnicach lokalowych,
- wykonanie ocieplenia stropu o grubości warstwy po zagęszczeniu nie mniejszej niż 6 cm, z zastosowaniem materiału izolacyjnego o parametrach :
  - klasa reakcji na ogień – A1(niepalny),
  - pryczepność do podłoża – nie mniej niż 1,0 kPa,
  - współczynnik przewodzenia ciepła zastosowanego materiału izolacyjnego  $\lambda \leq 0,034$  (W/m/K),
  - barwa biała,
  - gęstość termoizolacji – nie więcej niż 50kg/m<sup>3</sup>,
  - nie zawiera azbestu,
- uprzątnięcie piwnic po robotach,

3. Organizacja robót budowlanych

- a. Planowane roboty należy zorganizować przy zamkniętym budynku i funkcjonujących lokalach mieszkalnych.
  - b. Podczas realizacji Wykonawca nie angażując mieszkańców, zapewni sprawne prowadzenie prac polegających na zabezpieczeniu przed zabrudzeniem wszystkich przedmiotów znajdujących się w pomieszczeniach lokatorskich (piwnicach), dokładnemu uprzątnięciu pomieszczeń po zakończeniu prac.
  - c. Wykonawca umawia lokatorów w sprawie udostępnienia piwnic lokatorskich.
  - d. Przed rozpoczęciem robót należy zabezpieczyć instalacje gazowe, wodne, co, elektryczne w tym oprawy oświetleniowe.
  - e. Wszelkie prace remontowe winni wykonywać pracownicy wykwalifikowani, posiadający aktualne badania lekarskie i zaopatrzeni w środki ochrony osobistej.
  - f. Podczas wykonywania prac należy przestrzegać „ogólnych przepisów bezpieczeństwa i higieny pracy”
  - g. Na zastosowany materiał wykonawca przedłoży stosowne atesty, aprobaty techniczne dopuszczające do stosowania.
4. W ramach umowy Wykonawca wykona również prace i działania niezbędne dla wykonania zamówienia, a obejmujące w szczególności:
- a. przygotowanie terenu robót, w tym: organizacja ruchu w otoczeniu budowy, urządzenie i uzgodnienie na własny koszt usytuowania zaplecza robót;
  - b. wydzielenie i zabezpieczenie terenu robót;
  - c. doprowadzenie mediów niezbędnych dla Wykonawcy dla potrzeb prac budowlanych;

## § 2

### Termin realizacji umowy

1. Wykonawca zobowiązany jest wykonać zamówienie w terminie **do 27.06.2025 r.**
2. Za datę wykonania przez Wykonawcę przedmiotu umowy, należy rozumieć wykonanie wszystkich prac przygotowawczych, demontażowych, budowlano-montażowych i wykończeniowych.

## § 3

### Wynagrodzenie i warunki płatności

1. Wartość przedmiotu umowy zostanie określona zgodnie ze złożoną ofertą cenową jako iloczyn ceny jednostkowej w wysokości ..... **zł. (netto) za 1m<sup>2</sup>** docieplenia wraz z robotami towarzyszącymi oraz ilości faktycznie ocieplonych m<sup>2</sup>. Do ceny netto zostanie doliczony podatek VAT, wg stawki ..... %;
2. Łączna szacowana wartość zamówienia brutto wynosi .....
3. Wynagrodzenie umowne obejmuje wszystkie koszty związane z wykonaniem przedmiotu umowy, w tym między innymi: koszty udzielenia rękojmi i gwarancji Zamawiającemu na przedmiot umowy, narzuty, zysk, ewentualne opusty, ubezpieczenia, należny podatek VAT, oraz pozostałe składniki cenotwórcze, w tym również: koszty związane z odbiorami wykonywanych robót, wszelkie koszty administracyjne, pozwolenia, zgody.
4. Wynagrodzenie, o którym mowa w ust. 1 niniejszego paragrafu jest wynagrodzeniem ryczałtowym, stałym do końca trwania umowy i nie podlega zmianom. Wykonawca nie jest uprawniony do żądania jakiegokolwiek dodatkowej płatności od Zamawiającego.
5. Zamawiający dopuszcza wystawienie faktur częściowych za wykonanie całości robót na danym budynku i odebrane przez Inspektora nadzoru.
6. Ostateczne rozliczenie za wykonane roboty nastąpi w oparciu o fakturę końcową wystawioną na podstawie zatwierdzonego przez Zamawiającego protokołu odbioru końcowego bez uwag.
7. Faktury będą płatne w terminie 30 dni od daty ich otrzymania przez Zamawiającego.
8. W przypadku opóźnienia w zapłacie wynagrodzenia, Zamawiający zapłaci na żądanie Wykonawcy odsetki w wysokości ustawowej.

9. Kwota wynagrodzenia zostanie zapłacona Wykonawcy na jego rachunek bankowy, którego numer będzie uwidocznił na fakturze VAT.
10. Za dzień zapłaty przez Zamawiającego wynagrodzenia uważa się dzień obciążenia jego rachunku bankowego.
11. Wykonawca oświadcza, że jest czynnym podatnikiem VAT. Wykonawca zobowiązuje się do niezwłocznego powiadomienia Zamawiającego o zmianie w statusie podatnika.
12. Roboty dodatkowe nie objęte zakresem niniejszej umowy i dokumentacją techniczną a niezbędne do prawidłowego wykonania przedmiotu umowy, rozliczane będą wg KNR, stosując nośniki kosztów j.n.:  
Roboczo-godzina – 30,00 zł.  
Ko – 65% do R i S  
Kz – 6% do M  
Zysk – 10% do R i S

#### **§ 4**

##### **Odbiory**

1. Strony umowy ustalają, że przedmiotem odbioru końcowego jest wykonanie przedmiotu umowy, potwierdzone protokołem odbioru końcowego, na którym Zamawiający nie naniósł uwag. Data podpisania protokołu odbioru końcowego przez Zamawiającego jest datą zakończenia realizacji przedmiotu zamówienia.
2. Wykonawca zawiadomi pisemnie Zamawiającego o terminie faktycznego zakończenia części /całości robót w zakresie określonym w § 1 umowy dołączając wszystkie dokumenty pozwalające na ocenę prawidłowości wykonania przedmiotu odbioru, a w szczególności świadectwa jakości, certyfikaty i atesty.
3. Zamawiający po otrzymaniu zawiadomienia, o którym mowa w ust. 2 powoła specjalną komisję, która dokona odbioru końcowego. Rozpoczęcie czynności odbioru nastąpi w terminie do 5 dni, licząc od daty zgłoszenia przez Wykonawcę gotowości do odbioru. Zakończenie czynności odbioru winno nastąpić najpóźniej w ciągu 14 dni, licząc od dnia ich rozpoczęcia.
4. Z czynności odbioru zostanie sporządzony protokół, który zawierać będzie wszystkie ustalenia i zalecenia poczynione w trakcie odbioru.
5. Z dniem protokolarnego odbioru końcowego przechodzi na Zamawiającego ryzyko utraty lub uszkodzenia obiektu.
6. W przypadku stwierdzenia wad Zamawiający powiadomi niezwłocznie Wykonawcę o dostrzeżonych wadach, a ponadto Zamawiającemu przysługują następujące uprawnienia:
  - 1) jeżeli wady nie nadają się do usunięcia lub usunięcie ich trwałoby lub trwa dłużej niż 14 dni Zamawiający może:
    - a) obniżyć odpowiednio wynagrodzenie, jeżeli wady są nieistotne i umożliwiają korzystanie z przedmiotu umowy zgodnie z przeznaczeniem;
    - b) odstąpić od umowy albo odmówić dokonania odbioru i żądać wykonania całości lub części przedmiotu umowy po raz drugi, jeżeli wady uniemożliwiają korzystanie z przedmiotu umowy zgodnie z przeznaczeniem.
  - 2) Jeżeli wady nie nadają się do usunięcia Zamawiający może:
    - a) przyjąć zrealizowane zadanie za obniżonym wynagrodzeniem;
    - b) odstąpić od umowy naliczając Wykonawcy stosowne kary umowne.
7. Odbiór robót zanikających lub ulegających zakryciu polega na ocenie ilości i jakości wykonania robót, które w dalszym procesie realizacji ulegną zakryciu.

#### **§ 5**

##### **Nadzór prawidłowego wykonania przedmiotu umowy**

1. Osobami odpowiedzialnymi za prawidłową realizację umowy są:
  - 1) po stronie Zamawiającego:

- .....
- .....
- 2) po stronie Wykonawcy:
  - .....
  - .....
- 2. Każda ze Stron oświadcza, iż reprezentujące ją osoby są umocowane przez Stronę do dokonywania czynności związanych z realizacją przedmiotu umowy. Osoby wymienione w ust. 1 nie są upoważnione do dokonywania czynności, które mogłyby powodować zmiany w umowie.
- 3. Każda z osób jest uprawniona do samodzielnego wykonywania czynności związanych z odbiorami częściowymi, robotami zanikającymi i ulegającymi zakryciu oraz etapowymi a odbiór końcowy odbywa się wg § 4.
- 4. W przypadku nieobecności osób wskazanych w ust. 1 po stronie Zamawiającego do dokonania czynności określonych w ust. 2 i 3 upoważnione są inne osoby wskazane przez Zamawiającego.
- 5. Osoby reprezentujące Zamawiającego upoważnione są w szczególności do:
  - 1) potwierdzania zakresu wykonanych robót;
  - 2) potwierdzania wykonania robót zanikających, ulegających zakryciu i etapowych;
  - 3) potwierdzania właściwej jakości wykonanych robót;
  - 4) potwierdzania gotowości wykonanych robót do odbiorów technicznych i końcowych;
  - 5) sprawdzania kompletności dokumentacji powykonawczej;
  - 6) udziału w pracach komisji odbiorów technicznych i końcowych;
  - 7) odbioru faktury wraz z kompletem dokumentacji jak w § 3;
  - 8) oraz wszystkich innych czynności wynikających z ustawy Prawo Budowlane.

## § 6

### Obowiązki Wykonawcy i Zamawiającego

#### 1. Obowiązki Wykonawcy:

- 1) Wykonawca zobowiązuje się do prawidłowego wykonania prac związanych z realizacją przedmiotu umowy zgodnie z SIWZ, aktualnie obowiązującymi normami polskimi, polskim prawem budowlanym, oraz uzgodnieniami w przedmiocie zamówienia.
- 2) Wykonawca zobowiązuje się do podporządkowania się oraz ścisłej współpracy z Zamawiającym oraz przedstawicielami Zamawiającego w zakresie określonym przez Zamawiającego.
- 3) Wykonawca zobowiązuje się do protokolarnego przejścia we władanie placu budowy w terminie wskazanym w umowie, przy czym nie będzie to władanie samoistne, a jedynie w celu realizacji robót na podstawie umowy. Zamawiający zastrzega sobie prawo do jednoczesnego prowadzenia wszelkich innych prac niebędących przedmiotem umowy, w sposób niekolidujący z robotami prowadzonymi przez Wykonawcę. W tym zakresie Wykonawca odpowiada za koordynowanie wszystkich robót prowadzonych na terenie placu budowy. Wykonawca jest zobowiązany uzgadniać z Zamawiającym na bieżąco zakresy i terminy prac niebędących przedmiotem zamówienia.
- 4) Wykonawca jest zobowiązany udostępnić plac budowy i obiekt pracownikom Zamawiającego oraz osobom działającym w jego imieniu w celu dokonania oględzin.
- 5) Od dnia przejścia we władanie placu budowy Wykonawca ponosi pełną odpowiedzialność za wszelkie szkody wyrządzone na placu budowy Zamawiającemu lub jakimkolwiek osobom trzecim, jak również szkody we wszelkim mieniu znajdującym się na placu budowy, które będzie własnością Zamawiającego lub stron trzecich. Wykonawca gwarantuje, iż jakiegokolwiek osoby trzecie nie będą występowały do Zamawiającego z roszczeniami o naprawienie szkód powstałych na terenie placu budowy w okresie władania przez Wykonawcę placem budowy, a w przypadku wystąpienia w/w roszczeń osób trzecich zgłaszanych przeciwko

Zamawiającemu, Wykonawca zobowiązuje się zwolnić Zamawiającego z obowiązku naprawienia szkody.

- 6) Wykonawca zapewni i wykona we własnym zakresie i na swój koszt zasilanie placu budowy w energię elektryczną, wodę i odprowadzenie ścieków.
- 7) Wykonawca wykona wszelkie inne czynności, które nie obciążają Zamawiającego, a są niezbędne do należytego zrealizowania przedmiotu umowy zgodnie z Prawem budowlanym oraz obowiązującymi przepisami innych aktów prawa.
- 8) Wykonawca uzyska na własny koszt, a w razie potrzeby w imieniu Zamawiającego, wszelkie niezbędne pozwolenia, zgody, uzgodnienia niezbędne do właściwego i terminowego wykonania przedmiotu Umowy.  
W uzasadnionych przypadkach Wykonawca otrzyma właściwe pełnomocnictwo od Zamawiającego, którego proponowaną treść przygotowuje do akceptacji przez Zamawiającego.
- 9) Wykonawca zobowiązany jest do pisemnego informowania Zamawiającego, z zachowaniem trzydniowego wyprzedzenia lub natychmiast po uzyskaniu informacji o planowanych spotkaniach z przedstawicielami administracji rządowej lub innymi stronami, w przedmiocie mogącym mieć wpływ zwłaszcza na wartość, termin lub zakres wykonania robót.
- 10) Przed podpisaniem Protokołu odbioru częściowego/końcowego określonego w Umowie, Wykonawca dostarczy Zamawiającemu obmiar robót wykonany na danym budynku w formie papierowej wraz ze wszelkimi atestami, aprobatami technicznymi i dopuszczeniami.
- 11) Wykonawca oświadcza, że zapoznał się z przedmiotem umowy w oparciu o stan istniejący, zapoznał się z warunkami prowadzenia robót oraz nie zgłasza zastrzeżeń dotyczących przedmiotu umowy i warunków realizacji umowy.

## **2. Obowiązki Zamawiającego:**

- 1) Ustalenie harmonogramu robót i przekazywanie placów budowy w terminach wskazanych w harmonogramie.
- 2) Dokonanie odbioru wykonanych prac na zasadach określonych w § 4 niniejszej umowy.
- 3) Zapewnienie bieżącego nadzoru inwestorskiego.
- 4) Dokonanie odbioru i płatności za wykonanie przedmiotu zamówienia.

### **§ 7**

#### **Kary umowne**

1. Wykonawca zapłaci Zamawiającemu kary umowne:
  - 1) w razie zwłoki w wykonaniu umowy - w wysokości 0,1 % wynagrodzenia umownego określonego w § 3 ust. 2 za każdy dzień zwłoki w stosunku do terminów określonych w umowie, jednak nie więcej niż 20 % wynagrodzenia umownego, określonego w § 3 ust. 2;
  - 2) za zwłokę w usunięciu wad lub usterek ujawnionych w okresie rękojmi i gwarancji lub nieprzystąpienia do usunięcia wad lub usterek w terminie, w wysokości 0,1 % wynagrodzenia umownego określonego w § 3 ust. 2, za każdy dzień zwłoki liczony od upływu terminu wyznaczonego przez Zamawiającego na usunięcie wady lub usterki. Wysokość powyższej kary umownej nie może przekroczyć 20 % wynagrodzenia umownego, określonego w § 3 ust 2;
  - 3) za zawinione przerwanie realizacji robót przez Wykonawcę trwające powyżej 7 dni w wysokości 0,1 % wynagrodzenia brutto o którym mowa w § 3 ust. 2, za każdy rozpoczęty dzień przerwy w wykonywaniu robót;
  - 4) z tytułu odstąpienia przez Zamawiającego od umowy z przyczyn zależnych od Wykonawcy - w wysokości 10 % łącznego wynagrodzenia, o którym mowa w § 3 ust. 2;
  - 5) z tytułu odstąpienia przez Wykonawcę od umowy z przyczyn niezależnych od Zamawiającego - w wysokości 10 % łącznego wynagrodzenia, o którym mowa w § 3 ust. 2.
2. Zamawiający jest zobowiązany do zapłaty Wykonawcy kar umownych z tytułu odstąpienia od umowy w następujących przypadkach i wysokościach:

- 1) z tytułu odstąpienia Wykonawcy od umowy z przyczyn zależnych od Zamawiającego - w wysokości 10 % łącznego wynagrodzenia, o którym mowa w § 3 ust. 2;
- 2) z tytułu odstąpienia przez Zamawiającego od umowy z przyczyn niezależnych od Wykonawcy - w wysokości 10 % łącznego wynagrodzenia, o którym mowa w § 3 ust. 2.
3. Strony mogą dochodzić na zasadach ogólnych odszkodowania przewyższającego wysokość kary umownej do wysokości rzeczywiście poniesionej szkody z wyłączeniem żądania utraconych korzyści.
4. Wykonawca wyraża zgodę na potrącanie przez Zamawiającego kar umownych z przysługującego Wykonawcy wynagrodzenia umownego. Zamawiający poinformuje Wykonawcę na piśmie o fakcie pomniejszenia wynagrodzenia Wykonawcy w związku z powstaniem obowiązku zapłaty kwoty kar umownych.
5. Kary umowne określone w niniejszej umowie mogą być naliczane i dochodzone niezależnie z różnych tytułów z zastrzeżeniem, że łączna ich wysokość nie może przekraczać 30% wynagrodzenia umownego, określonego w § 3 ust. 2.
6. W przypadku uzgodnienia zmiany terminów realizacji kara umowna będzie liczona od nowych terminów.
7. Zamawiający będzie uprawniony do zaspokojenia wszelkich swoich roszczeń wobec Wykonawcy z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania Umowy w drodze potrącenia przysługujących mu wierzytelności wobec Wykonawcy z należnych Wykonawcy kwot z tytułu wykonania robót. Dotyczy to w szczególności następujących roszczeń:
  - 1) z tytułu kar umownych;
  - 2) z tytułu odszkodowań należnych jakimkolwiek osobom trzecim;
  - 3) z tytułu odszkodowań należnych Zamawiającemu, a w szczególności z tytułu odszkodowania równego różnicy pomiędzy całkowitym wynagrodzeniem należnym Wykonawcy z tytułu należytego wykonania Umowy a wynagrodzeniem należnym innemu podmiotowi, któremu Zamawiający na wypadek rozwiązania Umowy lub odstąpienia od Umowy powierzy dokończenie robót;
  - 4) o zwrot poniesionych przez Zamawiającego (w przypadku braku zapłaty przez Wykonawcę) kosztów tytułem rekompensaty lub odszkodowania należnego właścicielowi lub faktycznemu posiadaczowi terenu sąsiadującego z tytułu zajęcia terenu sąsiadującego.

## **§ 8**

### **Odstąpienie od umowy i rozwiązanie umowy**

1. Zamawiający może odstąpić od umowy z winy Wykonawcy w przypadku, gdy:
  - 1) Wykonawca realizuje roboty budowlane, stanowiące przedmiot zamówienia, w sposób niezgodny z dokumentacją projektową, wskazaniem Zamawiającego, wskazaniem inspektora/inspektorów nadzoru inwestorskiego lub postanowieniami umowy, i stanu tego nie zmienia pomimo wezwania ze strony Zamawiającego do zmiany sposobu wykonywania umowy;
  - 2) Wykonawca nie wykona w ustalonym terminie przedmiotu umowy, po wcześniejszym wyznaczeniu mu terminu dodatkowego;
  - 3) Wykonawca nie rozpoczął robót bez uzasadnionych przyczyn oraz nie kontynuuje ich pomimo wezwania Zamawiającego złożonego na piśmie i wyznaczeniu mu dodatkowego terminu;
  - 4) Wykonawca przerwał realizację robót i przerwa ta trwa dłużej niż 2 tygodnie, po wcześniejszym wezwaniu go do podjęcia robót w wyznaczonym terminie,
  - 5) Wykonawca zleci wykonanie części robót podwykonawcy.
2. Zamawiający ma również prawo odstąpienia od umowy w przypadku:
  - 1) gdy zostanie złożony wniosek o ogłoszenie upadłości Wykonawcy;
  - 2) gdy nastąpi otwarcie postępowania likwidacyjnego Wykonawcy;
  - 3) gdy nastąpi wykreślenie Wykonawcy z właściwego rejestru lub ewidencji;

- 4) gdy nastąpi zajęcie majątku Wykonawcy w stopniu uniemożliwiającym mu wykonanie umowy.
3. Odstąpienie od umowy winno nastąpić w formie pisemnej, pod rygorem nieważności takiego oświadczenia i powinno zawierać uzasadnienie.
4. W przypadku odstąpienia od umowy przez Zamawiającego Wykonawca sporządzi przy udziale Zamawiającego protokół inwentaryzacji na dzień odstąpienia od umowy lub jej rozwiązania. W każdym przypadku częściowego odstąpienia przez Zamawiającego od umowy lub jej rozwiązania (zarówno z przyczyn leżących po stronie Wykonawcy jak i nie leżących po stronie Wykonawcy), Wykonawca ma obowiązek przy podpisaniu protokołu inwentaryzacji przekazać wykonaną część prac stanowiących przedmiot niniejszej umowy
5. Wynagrodzenie za wykonane prace zostanie obliczone w oparciu o stopień zaawansowania prac, określony w protokole inwentaryzacji w stosunku do całkowitego wynagrodzenia wynikającego z Umowy. Do czasu przekazania odpowiednim protokołem prac Zamawiającemu, Wykonawca ponosi pełną odpowiedzialność za utratę, uszkodzenie lub inne zmniejszenie użyteczności i wartości przedmiotu umowy.
6. Wykonawcy przysługuje prawo odstąpienia od umowy, jeżeli Zamawiający, bez podania uzasadnionej przyczyny, odmawia odbioru robót lub podpisania protokołu odbioru końcowego.

## **§ 9**

### **Rękojmia i Gwarancja**

1. Wykonawca udziela 36-miesięcznej gwarancji na wykonane roboty, licząc od daty podpisania protokołu odbioru końcowego.
2. Wykonawca jest odpowiedzialny wobec Zamawiającego za wady w wykonaniu przedmiotu umowy, zmniejszających wartość przedmiotu umowy. Taka sama odpowiedzialność obciąża Wykonawcę, gdy w obrębie przedmiotu umowy, w zakresie robót wykonanych przez Wykonawcę, wystąpią wady powodujące ograniczenie celów, dla których przedmiotu umowy ma być przeznaczony.
3. Okres rękojmi wynosi 36 miesięcy na wykonane roboty od daty podpisania protokołu odbioru końcowego.
4. Zamawiający może wykonywać uprawnienia z tytułu rękojmi za wady fizyczne, niezależnie od uprawnień wynikających z gwarancji.
5. W przypadku wystąpienia wad Wykonawca zobowiązany jest do ich usunięcia w terminie 7 dni, licząc od dnia powiadomienia go o wadzie, w ramach wynagrodzenia, o którym mowa w § 3.
6. W szczególnych przypadkach, gdy wada stanowi zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi lub grozi szkodą bardzo dużych rozmiarów, Wykonawca zobowiązany jest do niezwłocznego zabezpieczenia miejsca awarii w celu usunięcia zagrożeń lub niedopuszczenia do powiększenia się szkody.
7. Powiadomienie o wystąpieniu wady Zamawiający zgłasza Wykonawcy telefonicznie lub mailowo, a następnie pisemnie w drodze listu poleconego potwierdza wystąpienie wady.
8. W przypadku nieusunięcia wad we wskazanym terminie, Zamawiający może usunąć wady na koszt i ryzyko Wykonawcy.
9. Zamawiający ma prawo do dochodzenia odszkodowania uzupełniającego do wysokości rzeczywiście poniesionej szkody.
10. W przypadku, gdy usunięcie wady będzie trwało dłużej niż 7 dni lub ze względów technologicznych prace powinny być wykonane w innym terminie, należy termin ten uzgodnić z Zamawiającym.
11. Termin gwarancji ulega przedłużeniu o czas usunięcia wady, jeżeli powiadomienie o wystąpieniu wady nastąpiło jeszcze w czasie trwania gwarancji.
12. W okresie gwarancji Wykonawca jest odpowiedzialny wobec Zamawiającego za naprawienie wszelkich wad i usterek w wykonanych robotach oraz zamontowanych urządzeniach i

materiałach, które powstały w wyniku użytkowania uszkodzonych urządzeń lub materiałów oraz wadliwie wykonanych robót.

13. W okresie gwarancji jakości Wykonawca zobowiązany jest do pisemnego zawiadomienia Zamawiającego w terminie 7 dni o:
  - 1) zmianie siedziby lub nazwy Wykonawcy;
  - 2) zmianie osób reprezentujących Wykonawcę;
  - 3) złożeniu wniosku o ogłoszeniu upadłości;
  - 4) wszczęciu postępowania upadłościowego;
  - 5) ogłoszeniu swojej likwidacji;
  - 6) zawieszeniu działalności;
  - 7) o otwarciu postępowania restrukturyzacyjnego.
14. Strony ustalają pierwszy przegląd w okresie gwarancji jakości po upływie pierwszego roku od daty końcowego odbioru robót, a następne po upływie każdego roku, przy czym ostatni przegląd gwarancyjny nie później niż na 30 dni przed upływem okresu gwarancji. Przeglądy przeprowadzane będą komisyjnie przy udziale upoważnionych przedstawicieli Zamawiającego (w tym Inspektora Nadzoru) oraz Wykonawcy. Nieobecność Wykonawcy nie wstrzymuje przeprowadzenia przeglądu, a Zamawiający jest wówczas zobowiązany przesłać Wykonawcy protokół z przeglądu gwarancyjnego wraz z wezwaniem do usunięcia stwierdzonych wad i usterek w określonym przez Zamawiającego terminie.
15. Stwierdzone podczas okresowego przeglądu gwarancyjnego wady i usterki, objęte rękojmią lub gwarancją, Wykonawca powinien na własny koszt usunąć nie później, niż w ciągu 14 dni od daty podpisania protokołu z okresowego przeglądu gwarancyjnego, chyba, że wykaże, że usunięcie wad w tym terminie jest niemożliwe.
16. Jeżeli Wykonawca nie usunie wad w terminie określonym w ust. 5, 10 i 15, Zamawiający może zlecić usunięcie ich stronie trzeciej na koszt i ryzyko Wykonawcy. W tym przypadku koszty usuwania wad będą pokrywane w pierwszej kolejności z kwoty zatrzymanej tytułem zabezpieczenia należytego wykonania umowy.
17. Zamawiający obciąża wykonawcę kosztami wykonania zastępczego, o którym mowa w ust. 16. Wykonawca jest zobowiązany zwrócić Zamawiającemu kwotę wykonania zastępczego w ciągu 14 dni od dnia otrzymania wezwania do zapłaty pod rygorem naliczenia odsetek ustawowych.

## § 10

Wykonawca całość robót określonych w § 1 wykona siłami własnymi.

## § 11

### Ubezpieczenie

1. Wykonawca zobowiązuje się zawrzeć na czas obowiązywania umowy nie później niż do dnia poprzedzającego dzień, w którym ma nastąpić przekazanie terenu budowy, umowę lub umowy ubezpieczenia od wszelkiego ryzyka i odpowiedzialności związanej z realizacją umowy, oraz do terminowego opłacania należnych składek ubezpieczeniowych, w zakresie odpowiedzialności cywilnej (OC) Wykonawcy z tytułu prowadzonej działalności gospodarczej, obejmujące swym zakresem co najmniej szkody poniesione przez osoby trzecie w wyniku śmierci, uszkodzenia ciała, rozstroju zdrowia (szkoda osobowa) lub w wyniku utraty, zniszczenia lub uszkodzenia mienia własnego lub osób trzecich, a także szkody spowodowane błędami (szkoda rzeczowa), powstałe w związku z wykonywaniem robót budowlanych i innych prac objętych przedmiotem umowy, na kwotę ubezpieczenia nie niższą niż **1.000.000,00 zł**.
2. Umowy ubezpieczenia, o których mowa w ust. 1 muszą zapewniać wypłatę odszkodowania płatnego w złotych polskich, bez ograniczeń.
3. Koszt umowy, lub umów, o których mowa w ust. 1 w szczególności składki ubezpieczeniowe, pokrywa w całości Wykonawca.



4. Wykonawca przedłoży Zamawiającemu dokumenty potwierdzające zawarcie umowy ubezpieczenia, w tym w szczególności kopię umowy i polisy ubezpieczenia, nie później niż do dnia przekazania terenu budowy. W przypadku uchybienia przedmiotowemu obowiązkowi Zamawiający ma prawo wstrzymać się z przekazaniem terenu budowy do czasu ich przedłożenia, co nie powoduje wstrzymania biegu terminów umownych w zakresie wykonania umowy przez Wykonawcę.
5. W razie wydłużenia czasu realizacji umowy, Wykonawca zobowiązuje się do przedłużenia ubezpieczenia na zasadach określonych w ust. 1-4, przedstawiając Zamawiającemu dokumenty potwierdzające zawarcie umowy ubezpieczenia, w tym w szczególności kopię umowy i polisy ubezpieczenia, na co najmniej miesiąc przed wygaśnięciem poprzedniej umowy ubezpieczenia. W przypadku niedokonania przedłużenia ubezpieczenia, przedłużenia niezgodnie z zasadami określonymi w ust.1 – 4 lub nieprzedłożenia przez Wykonawcę odnośnego dokumentu ubezpieczenia w terminie, o którym mowa w ust. 4, Zamawiający w imieniu i na rzecz Wykonawcy dokona stosownego ubezpieczenia a koszty potrąci z należności Wykonawcy.

## § 12

### Zabezpieczenia należytego wykonania umowy

1. Wykonawca ustanawia na rzecz Zamawiającego zabezpieczenie należytego wykonania Umowy w wysokości **4 %** ceny ofertowej brutto (z podatkiem VAT) tj. ....zł, słownie: ..... zł, w formie:.....  
Dowód wniesienia zabezpieczenia stanowi **Załącznik Nr 2 do Umowy**.
2. Zamawiający zwróci 100% zabezpieczenia w terminie 30 dni od dnia wykonania Przedmiotu Umowy i uznania przez Zamawiającego za należycie wykonane, tj. po podpisaniu Protokołu odbioru końcowego.
3. Jeżeli w toku realizacji umowy zajdzie konieczność wykonania robót dodatkowych, których Zamawiający nie mógł przewidzieć w dniu rozpoczęcia postępowania o udzielenie zamówienia, Wykonawca nie ma obowiązku zmiany (zwiększenia) wartości zabezpieczenia.

## § 13

### Zmiany umowy

1. Zamawiający dopuszcza możliwość wprowadzania zmiany umowy w stosunku do treści oferty, na podstawie której dokonano wyboru Wykonawcy, w przypadku zaistnienia okoliczności niemożliwych do przewidzenia w chwili zawierania umowy lub w przypadku wystąpienia którejkolwiek z następujących okoliczności:
  - 1) przedłużenie terminu wykonania zamówienia, o którym mowa w § 2, może nastąpić w przypadku wystąpienia okoliczności siły wyższej, przez którą należy rozumieć zdarzenia niezależne od żadnej ze stron, zewnętrzne, niemożliwe do zapobieżenia, które nastąpiło po dniu wejścia w życie umowy, w szczególności: wojny, akty terroryzmu, klęski żywiołowe, strajki oraz akty władzy i administracji publicznej a także warunków atmosferycznych występujących na terenie realizowanych robót nie częściej niż raz na pięć lat, przy czym przedłużenie terminu realizacji zamówienia nastąpi o liczbę dni, odpowiadającą okresowi występowania okoliczności siły wyższej;
  - 2) przedłużenie terminu wykonania zamówienia, o którym mowa w § 2, może nastąpić w przypadku skierowania przez Zamawiającego do Wykonawcy pisemnego żądania wstrzymania robót budowlanych, stanowiących przedmiot zamówienia lub wydania zakazu prowadzenia robót budowlanych, stanowiących przedmiot zamówienia przez inny organ administracji publicznej, o ile żądanie lub wydanie zakazu nie nastąpiło z przyczyn, za które Wykonawca ponosi odpowiedzialność, przy czym przedłużenie terminu realizacji zamówienia nastąpi o liczbę dni, odpowiadającą okresowi na jaki Wykonawcy nakazano wstrzymanie robót budowlanych lub zakazano prowadzenia robót budowlanych;

- 3) przedłużenia terminu wykonania w zakresie niezbędnym wynikającym z konieczności wykonania robót dodatkowych, których nie można było przewidzieć w dniu zawierania niniejszej umowy, przy czym przedłużenie terminu wykonania zamówienia nastąpi o liczbę dni, odpowiadającą okresowi wykonania robót dodatkowych w części uniemożliwiającej realizację zamówienia podstawowego;
  - 4) zmiany powszechnie obowiązujących przepisów prawa w zakresie mającym bezpośredni wpływ na realizację przedmiotu zamówienia lub świadczenia stron umowy;
  - 5) zmiany jakości lub innych parametrów charakterystycznych dla objętego proponowaną zmianą elementu robót budowlanych,
  - 6) zmiany ilości robót, pod warunkiem, że wynikają one z faktycznych obmiarów lub z braku możliwości wykonania docieplenia w piwnicach lokatorskich,
  - 7) rezygnacji z wykonania części robót budowlanych nie przekraczające jednak 20% wynagrodzenia Wykonawcy o którym mowa w § 3,
2. Opóźnienia muszą być zaakceptowane przez Zamawiającego. Ustalone nowe terminy realizacji umowy będą odpowiadać okresowi niezbędnemu na usunięcie przeszkody.
  3. Nie stanowi istotnej zmiany umowy zmiana danych teleadresowych oraz osób wskazanych do kontaktów między stronami umowy.
  4. Wszelkie zmiany umowy, pod rygorem nieważności, wymagają formy pisemnej i podpisania przez obydwie strony umowy.
  5. Z wnioskiem o zmianę umowy może wystąpić zarówno Wykonawca, jak i Zamawiający.
  6. Warunkiem dokonania zmian, o których mowa w ust. 1 jest złożenie wniosku przez Stronę inicjującą zmianę zawierającego:
    - a) opis propozycji zmiany,
    - b) uzasadnienie zmiany,
    - c) obliczenie kosztów zmiany zgodnie z zasadami określonymi w umowie, jeżeli zmiana będzie miała wpływ na wynagrodzenie Wykonawcy – jeżeli dotyczy,
    - d) opis wpływu zmiany na harmonogram robót i termin wykonania umowy.
  7. Zmiany o których mowa w ust. 1 mogą zostać dokonane, jeżeli zachodzą i są ich uzasadnieniem niżej wymienione okoliczności:
    - a) obniżenia kosztu wykonania robót lub kosztu eksploatacji (użytkowania) obiektu,
    - b) poprawy jakości lub podniesienia sprawności ukończonych robót budowlanych,
    - c) zmiany obowiązujących przepisów lub są skutkiem obowiązku dostosowania do obowiązujących przepisów.
    - d) usprawnienia w trakcie użytkowania obiektu,
    - e) opóźnienia, utrudnienia, zawieszenia robót lub przeszkody spowodowane przez lub dające się przypisać Zamawiającemu, personelowi Zamawiającego, mieszkańcom budynku lub innemu Wykonawcy, zatrudnionemu przez Zamawiającego na terenie budowy,
    - f) siła wyższa
  8. Podstawę obliczenia kosztów zmiany, o której mowa w ust. 1 ppkt 6) i 7) stanowi kalkulacja zamienna opracowana na podstawie cen jednostkowych wykazanych w ofercie.
  9. Strony przewidują zmianę umowy w przypadku zmiany stawki podatku od towarów i usług VAT. Stawka i kwota podatku VAT oraz wynagrodzenie brutto ulegną zmianie odpowiednio do przepisów prawa wprowadzających zmianę stawki podatku VAT, co oznacza, że Zamawiający dopuszcza możliwość zmniejszenia i zwiększenia wynagrodzenia brutto o kwotę równą różnicy wynikającej ze zmienionej stawki podatku.
  10. Wszystkie powyższe postanowienia stanowią katalog zmian, na które Zamawiający może wyrazić zgodę. Nie stanowią one jednak zobowiązania do wyrażenia takiej zgody.
  11. W powyższych przypadkach Strony spiszą protokół konieczności zmian do umowy i zawrą stosowny aneks do umowy.

## **§14 Postanowienia końcowe**

1. Postanowienia umowy nie mogą być zmienione, ani uzupełnione postanowieniami niekorzystnymi dla Zamawiającego i Wykonawcy, jeżeli zmiana powodowałaby zmianę treści oferty, na podstawie, której został wybrany Wykonawca, chyba że konieczność zmiany spowodowana będzie okolicznościami, których nie można było przewidzieć przy zawieraniu umowy.
2. Wykonawca nie może przenieść na jakąkolwiek osobę trzecią, , praw, a w tym wierzytelności wynikających z umowy bez uprzedniej pisemnej zgody Zamawiającego pod rygorem nieważności.
3. Wszelkie zmiany Umowy są dokonywane przez umocowanych przedstawicieli Zamawiającego i Wykonawcy w formie pisemnej w drodze aneksu Umowy, pod rygorem nieważności.
4. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego i Prawa Budowlanego
5. Sprawy sporne rozstrzygane będą przez sąd powszechny właściwy miejscowo dla siedziby Zamawiającego.
6. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.

**Załączniki do umowy:**

Nr 1 – Oferta

Nr 2 – Dowód wniesienia zabezpieczenia należytego wykonania umowy

Nr 3 – Kopia polisy ubezpieczeniowej

Zamawiający:

Wykonawca