Załącznik nr 4 do SIWZ

U M O W A N R SM/ /2026

Zawarta w Piekarach Śląskich w dniu ……..,

pomiędzy:

Spółdzielnią Mieszkaniową w Piekarach Śląskich, 41-940 Piekary Śląskie, ul. Leśna 22, reprezentowaną przez:

1. - Prezes Zarządu

2. - Z-ca Prezesa Zarządu

zwaną dalej **ZAMAWIAJĄCYM,**

a

……
……

REGON: ……..

NIP: …….....……..……..

reprezentowana przez: ……..

zwanym dalej **WYKONAWCĄ.**

Powyżej wymienieni mogą być łącznie nazywani STRONAMI lub każdy z osobna STRONĄ.

Niniejsza umowa będzie dalej nazywana UMOWĄ.

§ 1. PRZEDMIOT UMOWY

1. Przedmiotem niniejszej umowy jest wykonanie przez Wykonawcę następujących robót związanych z ociepleniem budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Skłodowskiej – Curie 117 w Piekarach Śląskich.:

a) demontaż i utylizacja płyt azbestowo-cementowych co obejmuje m. in.:

- uzyskanie odpowiednio zezwolenia, pozwolenia, decyzji zatwierdzenia programu gospodarowania odpadami niebezpiecznymi albo złożenia organowi informacji o sposobie gospodarowania odpadami niebezpiecznymi,

- przeszkolenie przez uprawnioną instytucję zatrudnianych pracowników, osób kierujących lub nadzorujących prace polegające na zabezpieczaniu i usuwaniu wyrobów zawierających azbest w zakresie bezpieczeństwa i higieny pracy przy zabezpieczaniu i usuwaniu tych wyrobów oraz przestrzegania procedur dotyczących bezpiecznego postępowania,

- opracowanie planu prac związanych z usuwaniem wyrobów zawierających azbest; zgodnie z wymogami przepisów prawa plan prac winien być przedstawiony Zamawiającemu do akceptacji przed przystąpieniem przez Wykonawcę do ich wykonywania,

- dokonanie wszelkich wymaganych badań i ocen stanu technicznego,

- dokonanie wszelkich wymaganych zgłoszeń właściwemu organowi nadzoru budowlanego, właściwemu okręgowemu inspektorowi pracy oraz właściwemu państwowemu inspektorowi sanitarnemu, w terminie co najmniej 7 dni przed rozpoczęciem prac,

- dokonanie w imieniu Zamawiającego zgłoszenia prac polegających na zabezpieczaniu lub usuwaniu wyrobów zawierających azbest do właściwego organu administracji architektoniczno-budowlanej,

- zapewnienie warunków bezpiecznego usuwania wyrobów zawierających azbest z miejsca ich występowania,

- utylizację odpadu (wyrobów zawierających azbest) zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa obejmującą m. in. pakowanie, załadunek, transport odpadu niebezpiecznego bezpośrednio z terenu robót do miejsca unieszkodliwiania (w sposób uniemożliwiający emisję azbestu do środowiska), rozładunek i zdeponowanie na składowisku odpadów niebezpiecznych zawierających azbest,

- prowadzenie ilościowej i jakościowej ewidencji odpadów określonej w ustawie z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach,

- sporządzenie na okoliczność usunięcia wyrobów zawierających azbest protokołu odbioru wyrobów zawierających azbest,

- udokumentowanie przekazania odpadu na składowisko – miejsce utylizacji (karta przekazania odpadu),

- przekazanie Zamawiającemu w oryginale dokumentów potwierdzających przyjęcie odpadów na składowisko odpadów (protokół odbioru, karta przekazania odpadu, karta ewidencji odpadu), pełnej dokumentacji technicznej i pisemne oświadczenie o prawidłowości wykonanych robót oraz o oczyszczeniu terenu z pyłu azbestowego, z zachowaniem właściwych przepisów technicznych i sanitarnych jak i potwierdzenia prawidłowości prowadzenia robót polegających na usuwaniu azbestu wynikiem badania jakości powietrza przeprowadzonego przez akredytowane laboratorium,

- uporządkowanie nieruchomości po zakończeniu robót.

b. **Roboty przygotowawcze -** przed rozpoczęciem prac termomodernizacyjnych należy:

- wykonać wzmocnienie ściany zewnętrznej południowej,

- wymiana drzwi wejściowych do klatek schodowych,

- modernizacja instalacji c.o. poprzez wymianę pomp, zaworów regulacyjnych i naczyń przeponowych,

- modernizacja instalacji c.w. poprzez wymianę pomp, zaworów regulacyjnych i naczyń przeponowych,

- remont ściany przyziemia elewacji południowej,

- remont elewacji szczytowych,

- remont stref wejściowych,

- remont loggi (balkonów),

- demontaż obróbek blacharskich, parapetów, instalacji odgromowej,

- wymiana wentylatorów wentylacji mechanicznej na całej nieruchomości wraz z montażem kratek ciśnieniowych we wszystkich kuchniach i łazienkach wszystkich mieszkań,

- montaż anteny zbiorczej,

- inne prace towarzyszące.

c. **Docieplenie ścian zewnętrznych**

- docieplenie ściany zewnętrznej (południowej) styropianem grubości 14 cm o współczynniku przewodzenia ciepła λ=0,033 [W/mK].

Powierzchnia ścian wykończona zostanie tynkiem cienkowarstwowym silikonowym barwiony w masie wg. projektu.

d. Docieplenie stropodachu i stropów w strefie wejścia

- Stropodach należy ocieplić poprzez nadmuchiwanie granulatu z wełny mineralnej grubości 25 cm o współczynniku przewodzenia ciepła λ=0,038 [W/mK].
- Strop nad wejściami do budynku przewiduje się ocieplić na bazie styropianu o grubości 20 cm i współczynniku przewodzenia ciepła λ=0,033[W/(mK)].
- Strop wiatrołapu ocieplić na bazie styropianu o grubości 5cm i współczynniku przewodzenia ciepła λ=0,033[W/(mK)].

e. Roboty towarzyszące/wykończeniowe - Podczas docieplania elewacji, w związku ze zwiększeniem warstwy ocieplenia koniecznym stanie się wymiana obróbek blacharskich i parapetów, wymiana kratek nawiewnych, wymiana instalacji odgromowej.

2. Zakres robót obejmuje kompleksowe wykonanie robót, w tym robót towarzyszących i koniecznych do wykonania celem osiągnięcia zamierzonego efektu inwestycyjnego. Roboty zostaną wykonane przez Wykonawcę zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, przepisami bhp, p.poż., zasadami sztuki budowlanej, najlepszą wiedzą techniczną i najwyższą starannością, polskimi normami, załączonym do umowy projektem, przedmiarem robót, kosztorysem, sztuką budowlaną i wytycznymi Zamawiającego, przy czym zakres robót obejmuje całość prac opisanych w dokumentacji wraz z pracami towarzyszącymi koniecznymi do wykonania całości zadania.
3. W razie jakichkolwiek nieprawidłowości w dokumentacji (projekt budowlany, przedmiar robót) Wykonawca niezwłocznie poinformuje Zamawiającego pod rygorem ponoszenia odpowiedzialności za dalsze prace wykonane na podstawie nieprawidłowej dokumentacji.
4. Przedmiot Umowy zostanie wykonany z materiałów dostarczonych przez Wykonawcę, przy użyciu sprzętu i urządzeń Wykonawcy oraz jego siłą roboczą. Wszystkie materiały i robocizna powinny być zgodne z wymaganiami projektu, normami polskimi, posiadać stosowne aprobaty i atesty.
5. Jakakolwiek zmiana zakresu prac wymaga pisemnej pod rygorem nieważności zgody Zamawiającego. W szczególności niedopuszczalne są wszelkie zmiany, które mogą doprowadzić do zmiany dokumentacji budowlanej skutkującej w efekcie koniecznością sporządzenia projektu zamiennego i uzyskania zamiennego pozwolenia na budowę lub też, które mogą spowodować zwiększenie kosztów wykonania przedmiotu Umowy. W takim przypadku Wykonawca pokryje wszelkie koszty związane z takimi niedopuszczalnymi zmianami, a Zamawiający nie będzie ich ponosił.

6. W przypadku wątpliwości, co do zakresu i sposobu prowadzenia robót powstałych w wyniku rozbieżności miedzy dokumentami (rysunkami, opisami, notatkami itp.), decyzję ostateczną zawsze podejmie Zamawiający w terminie nie dłuższym niż 7 dni roboczych od zgłoszenia wątpliwości. Żadne rysunki czy wykazy, sprzeczne z architektoniczną częścią projektu nie mogą być podstawą jakichkolwiek prac lub składania zamówień, bez uprzedniego pisemnego pod rygorem nieważności uzgodnienia tego z Zamawiającym.
7. Zmiany umowy w zakresie istotnych warunków są możliwe (w drodze aneksu do umowy w formie pisemnej pod rygorem nieważności), pod warunkiem, że:
    1) zmiany dotyczą realizacji dodatkowych lub uzupełniających dostaw, usług lub robót budowlanych, nieobjętych zamówieniem podstawowym, o ile stały się niezbędne i ich wykonanie stało się konieczne na skutek sytuacji niemożliwej wcześniej do przewidzenia, jeżeli w szczególności:
        a) z przyczyn technicznych lub gospodarczych oddzielenie zamówienia dodatkowego od zamówienia podstawowego wymagałoby poniesienia niewspółmiernie wysokich kosztów lub
        b) wykonanie zamówienia podstawowego jest uzależnione od wykonania zamówienia dodatkowego.

    2) zmiana nie prowadzi do zmiany charakteru umowy i został spełniony następujący warunek:
        a) konieczność zmiany umowy spowodowana jest okolicznościami, których Zamawiający, działając z należytą starannością, nie mógł przewidzieć.
    3) Wykonawcę, któremu Zamawiający udzielił zamówienia, ma zastąpić nowy wykonawca:
        a) na podstawie postanowień umowy i SIWZ,
        b) w wyniku połączenia, podziału, przekształcenia, upadłości, restrukturyzacji lub nabycia dotychczasowego Wykonawcy lub jego przedsiębiorstwa, o ile nowy Wykonawca spełnia warunki udziału w postępowaniu, nie zachodzą wobec niego podstawy wykluczenia oraz nie pociąga to za sobą innych istotnych zmian umowy,
        c) w wyniku przejęcia przez Zamawiającego zobowiązań Wykonawcy względem jego podwykonawców.
8. Wykonanie dodatkowych prac nie objętych Umową nie stanowi podstawy do wystawienia faktury przez Wykonawcę. Koszt tych prac będzie obciążał wyłącznie Wykonawcę. Postanowienia zawarte w niniejszym ustępie obowiązują, o ile Zamawiający nie zdecyduje inaczej.
9. Wykonawca oświadcza, że:
    1) przed złożeniem oferty i zawarciem umowy zapoznał się z wszystkimi warunkami, które są niezbędne do wykonania przez niego przedmiotu Umowy bez konieczności ponoszenia przez Zamawiającego jakichkolwiek dodatkowych kosztów ponad wynagrodzenie określone w umowie, w tym dokonał kontroli prawidłowości i przydatności dokumentacji projektowej,

2) dysponuje wystarczającym doświadczeniem, potencjałem technicznym, organizacyjnym i finansowym niezbędnym do prawidłowego, terminowego i zgodnego z obowiązującymi przepisami, normami, zasadami wiedzy technicznej, sztuką budowlaną wykonywania przedmiotu umowy,
3) posiada wszelkie zgody, licencje, zezwolenia lub opinie potrzebne do wykonywania świadczeń przewidzianych w niniejszej umowie, w tym pozwolenia na wytwarzanie określonych grup odpadów powstałych w trakcie realizacji inwestycji oraz zezwolenia na ich transport, zgodnie w wymogami obowiązujących przepisów prawa,
4) jest należycie zarejestrowany i działa zgodnie z prawem obowiązującym w Rzeczpospolitej Polskiej, spełnia wszelkie warunki, od których jest uzależnione podjęcie i prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie przedmiotu niniejszej umowy,
5) znane mu są wszelkie przepisy prawa oraz regulacje o charakterze administracyjno – prawnym mającymi wpływ na wykonanie przedmiotu umowy,
6) ponosi pełną odpowiedzialność za wykonanie przedmiotu umowy,
7) jest podatnikiem podatku od towarów i usług stosownie do postanowień ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług,
8) nie istnieją żadne prawomocne lub nieprawomocne orzeczenia sądowe lub administracyjne, które uniemożliwiłyby Wykonawcy zawarcie lub należyte wykonanie umowy i nie istnieją przesłanki do wydania takich orzeczeń,
9) nie jest prowadzone w stosunku do niego postępowanie upadłościowe, likwidacyjne ani układowe oraz, wedle jego najlepszej wiedzy nie istnieje obawa wszczęcia takich postępowań.

10. Jeżeli którekolwiek z zapewnień Wykonawcy w niniejszej umowie okaże się nieprawdziwe lub nierzetelne, Wykonawca poniesie odpowiedzialność za szkodę poniesioną przez Zamawiającego, wynikłą bezpośrednio lub pośrednio z powodu nieprawdziwości lub nierzetelności zapewnienia. Wykonawca w tym zakresie ponosi odpowiedzialność na zasadzie ryzyka.
11. Zamawiający ma prawo kontrolować w każdym czasie przy pomocy osób upoważnionych przez siebie, zobowiązania wykonywanego przez Wykonawcę. Wykonawca ma obowiązek wpuścić wskazane przez Zamawiającego osoby na teren wykonywanych robót oraz zapewnić im bezpieczeństwo.
12. Wykonawca obowiązany jest do terminowego wykonania przedmiotu umowy i z najwyższą starannością.
13. Wykonawca zobowiązany jest na bieżąco i niezwłocznie na piśmie pod rygorem nieważności informować Zamawiającego o wszelkich zagrożeniach, trudnościach lub przeszkodach związanych z wykonywaniem przedmiotu umowy, w tym także o okolicznościach leżących po stronie Zamawiającego, które mogłyby mieć wpływ na zakres lub jakość wykonania prac, jak również na dotrzymanie terminu wykonania umowy.
14. Wykonawca zobowiązuje się do naprawy na własny koszt wszelkich szkód powstałych w związku z realizacją umowy.

§ 2. WARUNKI WYKONYWANIA ROBÓT

1. Roboty będą wykonywane na czynnym budynku mieszkalnym.
2. Wykonawca zobowiązuje się do takiej organizacji prac, aby nie zakłócać normalnego funkcjonowania budynku.
3. Wykonawca zobowiązuje się do:
    1) odebrania miejsca wykonywania umowy oraz niezwłocznego pisemnego pod rygorem nieważności zgłoszenia Zamawiającemu wszelkich uszkodzeń stwierdzonych w przejmowanym miejscu wykonywania umowy,
    2) zabezpieczenia okien, drzwi i innych elementów budynku przed zabrudzeniem, kurzem itp.,
    3) bezwzględnego przestrzegania porządku i czystości prac, utrzymania ogólnego porządku na obszarze prowadzonych prac poprzez:
        a) ochronę mienia,
        b) oznakowanie terenu budowy,
        c) nadzór nad bezpieczeństwem i higieną pracy,
        d) zapewnienie zabezpieczenia przeciwpożarowego,
        e) usuwanie awarii związanych z prowadzeniem prac,
        f) wykonanie zabezpieczeń w rejonie prowadzonych prac.
    4) wydzielenia, zabezpieczenia, oświetlenia i oznakowania terenu przez cały czas realizacji umowy robót i elementów otoczenia przed uszkodzeniem lub zniszczeniem a także przed zaśmieceniem oraz przed stwarzaniem zagrożenia dla otoczenia, w tym stref dojść i dojazdów w rejonie prowadzonych robót, utrzymywanie terenu prac w stanie wolnym od przeszkód komunikacyjnych oraz usuwania wszelkich urządzeń pomocniczych i zbędnych materiałów, odpadów i śmieci oraz niepotrzebnych urządzeń prowizorycznych.
    5) zapewnienia nadzoru technicznego nad realizowanym zadaniem inwestycyjnym, nadzór nad personelem w zakresie porządku i dyscypliny pracy.
    6) zorganizowania zaplecza dla pracowników, dostawę na swój koszt energii elektrycznej i wody w czasie prowadzenia robót (w porozumieniu z Zamawiającym), wywóz i utylizację materiałów z rozbiórki oraz pozostałych robót i czynności wynikających z technologii wykonania robót przewidzianych do realizacji w ramach przedmiotu umowy oraz wynikających ze sztuki budowlanej.
    7) zapewnienia na swój koszt dostawy wody oraz energii do ogrzewania, niezbędnych do wykonania i zabezpieczenia przedmiotu Umowy, przy czym wszelkie koszty (w tym opłaty stałe) dostawy wody, energii elektrycznej i/lub gazu w okresie prowadzenia inwestycji, włącznie z kosztami przyłączy tymczasowych ponoszone będą przez Wykonawcę.
    8) zabezpieczenia we własnym zakresie warunków socjalnych i innych przepisanych prawem warunków i świadczeń dla swoich pracowników. Wykonawca zrzeka się wszelkich roszczeń z tego tytułu wobec Zamawiającego.

4. Wszelkie dodatkowe uzgodnienia wynikłe w trakcie prowadzenia prac leżą po stronie Wykonawcy.
5. Zobowiązania określone w niniejszej umowie Wykonawca zobowiązuje się wykonać wyłącznie przy udziale osób posiadających wszelkie wymagane uprawnienia i wiedzę oraz doświadczenie, za których działanie lub zaniechanie będzie odpowiadać jak za własne działanie lub zaniechanie.
6. Wykonawca zobowiązany jest prowadzić roboty w systemie wielozmianowym, jeżeli jest niezbędne dla dochowania terminów umownych.
7. Wykonawca ponosi odpowiedzialność za szkody wyrządzone przez siebie osobom trzecim na placu budowy i na terenie przyległym do placu budowy w stopniu całkowicie zwalniającym od tej odpowiedzialności Zamawiającego.
8. Wykonawca nie może zamieszczać żadnych reklam na terenie budowy bez pisemnej zgody Zamawiającego.

§ 3 TERMIN REALIZACJI ROBÓT

1. Termin realizacji Strony określają następująco:

   Termin rozpoczęcia robót: po uzyskaniu pisemnej zgody przez Zamawiającego.

   Termin zakończenia robót: do dnia 30.10.2026 r. lub 30.06.2027 r.

2. Termin zakończenia prac w ramach Umowy następuje po zakończeniu wszelkich prac, wykonaniu wszelkich wynikających z nich poprawek, przekazaniu całości dokumentacji dotyczącej prac objętych Umową, jak również po całkowitym uporządkowaniu terenu, na którym wykonywane były prace oraz dokonaniu odbioru bez usterek.
3. Zmiana terminu realizacji może nastąpić w przypadku zaistnienia siły wyższej. Przez Siłę Wyższą Strony rozumieją zdarzenie lub okoliczności, które pozostają poza racjonalną kontrolą Strony oraz w sposób istotny uniemożliwiają wykonanie przez Stronę w całości lub w części jej zobowiązań wynikających z niniejszej Umowy, to jest pożar, powódź, trzęsienie ziemi, huragan, poważna awaria, wojna, mobilizacja, zarządzenia lub decyzje władz (chyba, że wynikają z okoliczności leżących po stronie Wykonawcy). Siłą wyższą nie jest jakakolwiek okoliczność związana z temperaturą powietrza i otoczenia oraz innymi niż wymienione wyżej warunkami i zdarzeniami atmosferycznymi.
4. W ciągu 5 (pięciu) dni roboczych od zaistnienia niemożności wykonania obowiązków umownych z powodu zdarzenia Siły Wyższej, Strona powołująca się na Siłę Wyższą zawiadomi drugą Stronę na piśmie pod rygorem nieważności o szczegółach dotyczących tego zdarzenia, w tym o przewidywanym czasie jego trwania i prawdopodobnym

wpływie na wykonywanie wynikających z niniejszej Umowy obowiązków tej Strony.

§ 4. PODWYKONAWCY

1. Wykonawca może zlecić podwykonawcy wykonanie jakiejkolwiek części robót, których szczegółowy przedmiot został zgłoszony w formularzu ofertowym.
2. Wykonawca jest zobowiązany przedstawić w terminie 2 dni roboczych Zamawiającemu umowę z podwykonawcą na każde żądanie Zamawiającego wyrażone w dowolnej formie.

§ 5. OBOWIĄZKI ZAMAWIAJĄCEGO

1. Zamawiający przekaże Wykonawcy plac budowy, po podpisaniu umowy.
2. Zamawiający dokona odbioru prawidłowo wykonanych prac, pod warunkami określonymi w §8.
3. Zamawiający zapłaci Wykonawcy wynagrodzenie za odebrane prace.
4. Zamawiający zobowiązuje się współdziałać z Wykonawcą w zakresie niezbędnym dla realizacji Umowy.
5. Zamawiający zapewni Wykonawcy za odrębną zapłatą źródło poboru energii elektrycznej i wody.

§ 6. OBOWIĄZKI WYKONAWCY

1. Wykonawca zobowiązuje się do:
    1) informowania osoby wyznaczonej przez Zamawiającego o terminie zakrycia prac ulegających zakryciu oraz terminie odbioru prac zanikających. Jeżeli Wykonawca nie poinformował o tych faktach Zamawiającego zobowiązany jest na jego żądanie odkryć prace lub wykonać otwory niezbędne do zbadania prac, a następnie te prace przywrócić do stanu poprzedniego. W przypadku bezusterkowego wykonania prac zanikających oraz ulegających zakryciu Zamawiający zobowiązany jest odebrać te prace w terminie 14 dni od dnia zawiadomienia.
    2) naprawienia i doprowadzenia do stanu poprzedniego, na własny koszt, w wypadku dokonania jakichkolwiek zniszczeń lub uszkodzeń. Wykonawca ponosi odpowiedzialność na zasadzie ryzyka wobec osób trzecich i Zamawiającego za wszelkie szkody spowodowane na obszarze prowadzonych prac w związku z prowadzonymi pracami.
    3) uporządkowania terenu prac i przekazania go Zamawiającemu w terminie do odbioru, po zakończeniu prac.
    4) prowadzenia dodatkowej dokumentacji zgodnie z wytycznymi Zamawiającego.
    5) wykonania przedmiotu Umowy osobiście lub przy pomocy osób posiadających odpowiednie kwalifikacje, przeszkolonych w zakresie przepisów bhp i przeciwpożarowych oraz wyposażonych w odpowiedni

sprzęt, narzędzia i odzież, za których ponosi odpowiedzialność jak za własne działanie i zaniechanie.

6) przestrzegania tajemnicy służbowej i niepodawanie do wiadomości osób trzecich treści Umowy oraz dokumentacji.
7) przedstawienia Zamawiającemu przed rozpoczęciem prac budowlanych wszelkich niezbędnych próbek materiałów i elementów do uzgodnionych prac wraz z certyfikatami i zaświadczeniami.
8) okazania Zamawiającemu w każdej chwili w stosunku do materiałów użytych do wykonania przedmiotu Umowy, certyfikatów zgodności z Polską Normą lub aprobatą techniczną.

2. Wykonawca przy wykonywaniu Umowy będzie się kierować wskazówkami Zamawiającego. Jeśli jednak roboty wykonane według wskazówek Zamawiającego mogłoby ulec zniszczeniu lub uszkodzeniu, Wykonawca jest obowiązany uprzedzić Zamawiającego o tym niebezpieczeństwie.
3. Wykonawca wyznaczy kierownika budowy.
4. Osobą odpowiedzialną za bezpieczeństwo z ramienia Wykonawcy jest ……..
5. Do dnia podpisania przez Strony protokołu odbioru końcowego bez uwag i odebrania przez zamawiającego terenu robót Wykonawca w pełni odpowiada za zabezpieczenie w pełnym zakresie swojego sprzętu, materiałów, wykonanych prac oraz terenu robót od kradzieży, ognia, zalania, zniszczenia mienia i innych zdarzeń losowych.
6. W trakcie realizacji niniejszej umowy Wykonawca zobowiązuje się do posiadania opłaconej umowy ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej związanej z prowadzoną działalnością gospodarczą na sumę nie niższą niż 100.000,00 złotych (słownie: sto tysięcy złotych).
7. Ubezpieczenie powinno obowiązywać przez cały okres wykonywania przedmiotu umowy. W przypadku wygaśnięcia polisy Wykonawca bezzwłocznie dostarczy do siedziby Zamawiającego nowo obowiązującą polisę na kwotę nie mniejszą niż poprzednia. W przypadku braku dostarczenia nowo obowiązującej polisy OC Wykonawca upoważnia Zamawiającego do zawarcia takiej umowy na wyłączny koszt i ryzyko Wykonawcy.

§ 7. WYNAGRODZENIE

1. Wynagrodzenie za kompleksową realizację przedmiotu Umowy Strony ustalają na kwotę ……..…… brutto (tj. …..... zł netto + VAT 8% ……zł) i strony przyjmują, że wynagrodzenie ma charakter ryczałtowy.

2. Wynagrodzenie obejmuje całość kosztów wykonania przedmiotu umowy, w tym kosztów robót, materiałów, przeprowadzenia wszelkich badań, sporządzenia wszelkiej wymaganej dokumentacji, dokonanie wszelkich wymaganych zgłoszeń i innych wydatków niezbędnych do zrealizowania przedmiotu Umowy wraz z jego przekazaniem do użytku na warunkach określonych Umową, w tym w szczególności

całość nakładów niezbędnych do zrealizowania przedmiotu Umowy wynikających z projektu budowlanego, z zasad sztuki i wiedzy technicznej oraz budowlanej i obowiązujących przepisów i norm (w szczególności nieujęcie jakiegokolwiek, koniecznego do wykonania przedmiotu Umowy, elementu lub części robót lub konieczność wykonania dodatkowych prac w związku z ewentualnymi brakami lub błędami projektu nie oznacza, że roboty te nie wchodzą w zakres Umowy lub, że należy się za nie dodatkowe lub odrębne wynagrodzenia).

3. Podstawą do wystawienia faktury jest protokół odbioru przedmiotu Umowy podpisany przez obie Strony bez zastrzeżeń oraz dostarczenie Zamawiającemu wszelkich dokumentów, pełnej dokumentacji technicznej i pisemnego oświadczenia o prawidłowości wykonanych robót jak i potwierdzenia prawidłowości prowadzenia robót. W przypadku powierzenia realizacji części przedmiotu Umowy podwykonawcom, Wykonawca zobowiązany jest na żądanie Zamawiającego dołączyć do każdej faktury oświadczenie podwykonawcy/ów o braku jakichkolwiek niezaspokojonych należności o wynagrodzenie względem Wykonawcy za prace dotychczas wykonane. Brak któregokolwiek z ww. dokumentów skutkuje, że termin płatności nie rozpoczyna biegu do czasu ich uzupełnienia.
4. Zapłata wynagrodzenia nastąpi po zakończeniu wszystkich prac w ciągu 14 dni od daty doręczenia faktury wraz z dokumentami odbiorowymi i rozliczeniowymi Zamawiającemu na rachunek bankowy Wykonawcy podany w fakturze.
5. Strony postanawiają, że za dzień zapłaty przyjmuje się dzień obciążenia rachunku Zamawiającego.
6. W całkowitej cenie będą zawarte wszelkie cła, podatki i inne należności płatne przez Wykonawcę.
7. Wykonawca nie może żądać podwyższenia wynagrodzenia jeżeli wykonał prace dodatkowe lub konieczne, nie wycenione w ofercie, bez zgody Zamawiającego.
8. Zamawiający nie będzie udzielał zaliczek na realizację zamówienia.
9. Cena nie podlega waloryzacji do końca realizacji przedmiotu zamówienia.

§ 8 ODBIÓR PRZEDMIOTU UMOWY

1. Wykonawca ma obowiązek przed odbiorem usunąć wszelkie wady.
2. Ustala się obowiązek odbioru prac zanikających i ulegających zakryciu, polegający na końcowej ocenie ilości i jakości wykonanych prac, które w dalszym toku realizacji ulegają zakryciu lub zanikają. Prace te Wykonawca na bieżąco zgłasza do odbioru osobie wskazanej przez Zamawiającego, na co najmniej 14 dni robocze przed planowaną datą odbioru.
3. Strony ustalają, że przedmiotem odbioru przez Zamawiającego będzie całość robót objętych Umową, w związku z czym Zamawiający nie jest obowiązany, na żądanie Wykonawcy, do przyjmowania/odbioru wykonanych robót częściowo, w miarę ich ukończenia, za zapłatą odpowiedniej części wynagrodzenia.
4. Gotowość do odbioru końcowego przedmiotu Umowy Wykonawca zgłosi pisemnie Zamawiającemu. Gotowość do obioru końcowego może być zgłoszona po uprzednim zakończeniu wszelkich prac, wykonaniu wszelkich wynikających z nich poprawek, przekazaniu całości dokumentacji dotyczącej prac objętych Umową, jak również po całkowitym uporządkowaniu terenu, na którym wykonywane były prace, a także przedłożeniu Zamawiającemu kompletu dokumentów pozwalających na ocenę prawidłowości wykonania przedmiotu umowy, w tym oryginału kart przekazania odpadów i innych dokumentów wymaganych do wystawienia faktury.
5. Zamawiający wyznaczy termin i rozpocznie odbiór Umowy w ciągu 7 dni

roboczych od daty otrzymania zawiadomienia o osiągnięciu gotowości do odbioru, zawiadamiając o tym Wykonawcę.

6. Jeżeli w toku czynności odbiorowych zostaną stwierdzone wady lub usterki w tym niekompletność dokumentacji, to Zamawiającemu przysługują następujące uprawnienia:
   a) jeżeli wady lub usterki nadają się do usunięcia, może odmówić odbioru do czasu usunięcia wad / uzupełnienia dokumentacji,
   b) jeżeli wady lub usterki nie nadają się do usunięcia, Zamawiający może obniżyć odpowiednio wynagrodzenie, a nawet odmówić zapłaty, jeżeli wadą dotknięty jest cały przedmiot Umowy.
7. Strony postanawiają, że z czynności odbioru będzie sporządzony protokół zawierający wszelkie ustalenia dokonane w toku odbioru, jak też terminy wyznaczone na usunięcie stwierdzonych przy odbiorze wad i wyznaczenie nowego terminu odbioru.
8. Wykonawca obowiązany jest do chwili podpisania protokołu odbioru końcowego przedmiotu Umowy utrzymywać Przedmiot Umowy w należytym, nie pogorszonym stanie, zabezpieczać go i zobowiązany jest do naprawienia wszelkich ewentualnych szkód, jakie mogą powstać w Przedmiocie Umowy do dnia przekazania obiektów Zamawiającemu.
9. Strony postanawiają, że podpisanie protokołu odbioru przedmiotu Umowy nastąpi najpóźniej z chwilą dokonania bezusterkowego odbioru przedmiotu umowy pod warunkiem wcześniejszego usunięcia ewentualnych wad i usterek, o których mowa w ust. 6 i 7 tego paragrafu oraz przekazania pełnej dokumentacji wskazanej w ust. 10 oraz innej potwierdzającej prawidłowe wykonanie robót.
10. Wykonawca przedstawi w trakcie odbioru następujące dokumenty:
    1) dziennik budowy,
    2) inne: atesty, aprobaty na zabudowane materiały,
    3) pełną dokumentację techniczną,

§ 9 ODPOWIEDZIALNOŚĆ I KARY UMOWNE

1. Wykonawca przyjmuje na siebie odpowiedzialność za niewykonanie lub nienależyte wykonanie umowy, za opóźnienie w zakończeniu robót budowlanych oraz w usunięciu wad/usterek, ewentualnie za odstąpienie od Umowy przez zamawiającego lub jej wypowiedzenie, także z przyczyn przez siebie (i podmiotów przy pomocy których wykonywać będzie niniejszą Umowę) niezawinionych, w szczególności z powodu warunków atmosferycznych, sytuacji na rynku pracy i materiałów budowlanych, przy czym Wykonawca nie ponosi odpowiedzialności za opóźnienie lub odpowiednią jego część, jeżeli wykaże, że opóźnienie lub jego część powstały z wyłącznej winy Zamawiającego.
2. Wykonawca zapłaci Zamawiającemu kary umowne za:
   a) opóźnienie w przejęciu terenu budowy (termin: do dnia 31.03.2023 r.) w wysokości 0,05 % wartości wynagrodzenia brutto wskazanego w §7 ust. 1 Umowy za każdy rozpoczęty dzień opóźnienia licząc od terminu planowanego przejęcia terenu budowy.
   b) opóźnienie w przystąpieniu do prac (termin: 14 dni od dnia przejęcia terenu budowy) w wysokości 0,05 % wartości wynagrodzenia brutto wskazanego w §7 ust. 1 Umowy za każdy rozpoczęty dzień opóźnienia licząc od terminu planowanego przystąpienia do prac.
   c) opóźnienie w wykonaniu przedmiotu Umowy

w wysokości 0,1 % wartości wynagrodzenia brutto wskazanego w §7 ust. 1 Umowy za każdy rozpoczęty dzień opóźnienia licząc od terminu planowanego zakończenia prac wskazanego w §3 ust. 1.

d) opóźnienie w usunięciu wad stwierdzonych przy odbiorze lub w okresie gwarancji w wysokości 0,1 % wartości wynagrodzenia brutto wskazanego w §7 ust. 1 Umowy za każdy rozpoczęty dzień opóźnienia licząc od wskazanego przez Zamawiającego terminu usunięcia wad.
e) nieprzekazanie kart odbioru odpadów oraz innych dokumentów i oświadczeń wskazanych w §8 ust. 10 w wysokości 0,05% wartości wynagrodzenia brutto wskazanego w §7 ust. 1 za każdy dzień opóźnienia.
f) odstąpienie od umowy przez Zamawiającego z przyczyn leżących po stronie Wykonawcy w wysokości 10% wynagrodzenia określonego w §7 ust. 1 Umowy.

3. Kara umowna powinna być zapłacona przez Wykonawcę w terminie 14 dni od daty wystąpienia przez Zamawiającego z żądaniem zapłaty.
4. Wykonawca wyraża zgodę na potrącenie należnych kar umownych z wynagrodzenia lub z wierzytelnością wzajemną przysługującą Wykonawcy wobec Zamawiającego (w tym z tytułu wynagrodzenia), chociażby którakolwiek z tych wierzytelności nie spełniała warunków potrącenia, o których mowa w art. 498 Kodeksu Cywilnego.
5. Jeżeli wysokość szkody, poniesionej przez Zamawiającego, przekroczy wysokość kar umownych, Zamawiający jest uprawniony do dochodzenia odszkodowania uzupełniającego.
6. Wykonawca ponosi odpowiedzialność za ewentualne szkody i straty powstałe przy usuwaniu wad w okresie rękojmi i gwarancji jakości.
7. Wynagrodzenie umowne może być obniżone, jeżeli w przedmiocie Umowy ujawnią się wady uznane przez Zamawiającego za nienadające się do usunięcia. Obniżenie wynagrodzenia z w/w przyczyn będzie proporcjonalne w stosunku do utraconej wartości prac dotkniętych wadą.
8. W sytuacji, gdy kary umowne nie pokryją szkody, Zamawiającemu przysługuje prawo żądania odszkodowania na zasadach ogólnych.

§ 10 GWARANCJA JAKOŚCI

1. Strony postanawiają, iż odpowiedzialność Wykonawcy z tytułu rękojmi za wady przedmiotu Umowy zostaje rozszerzona poprzez udzielenie gwarancji jakości.
2. Termin gwarancji jakości wynosi **48 miesięcy** licząc od daty podpisania przez Strony protokołu odbioru końcowego przedmiotu Umowy bez uwag.
3. Z zastrzeżeniem postanowień ust.4 niniejszego paragrafu termin usunięcia wad w ramach gwarancji wynosi 14 dni od daty zawiadomienia Wykonawcy, chyba, że dłuższe terminy wynikają z odrębnych uzgodnień stron, przy czym uzgodnienia muszą być dokonane na piśmie pod rygorem nieważności.
4. Wykonawca zobowiązuje się jednak do rozpoczęcia usuwania zgłoszonych wad lub usterek i zakończenia prac - w przypadku wystąpienia wad/usterek:
    1) uniemożliwiających lub też utrudniających w znaczny sposób użytkowanie obiektu w całości lub w części; rozpoczęcie prac - w ciągu 48 godzin licząc od chwili zawiadomienia, zakończenie prac - nie później niż 5 dni roboczych od dnia zawiadomienia,
    2) skutkujących lub mogących skutkować awarią obiektu lub jego elementów:

rozpoczęcie prac- niezwłocznie, nie później niż w ciągu 12 godzin licząc od chwili zawiadomienia, zakończenie prac - nie później niż 3 dni robocze od dnia zawiadomienia.

5. Za skuteczne zawiadomienie Wykonawcy uważa się zawiadomienie telefoniczne, wysłanie przez Zamawiającego zawiadomienia telefaksem lub pocztą e-mail.
6. Usunięcie wady/usterki i jej skutków(szkód powstałych w ich wyniku) zostanie potwierdzone sporządzonym przez Strony protokołem.
7. Niezależnie od usunięcia wady/usterki Wykonawca zobowiązany jest w terminie 7 dni od usunięcia wady/ usterki do przywrócenia obiektu do stanu sprzed wystąpienia usterki/wady oraz usunięcia ewentualnych awarii obiektu lub jego elementów będących wynikiem wady/usterki i jej skutków, a także naprawienia szkody wyrządzonej wskutek wady/usterki/awarii.
8. Zamawiający wyznacza ostateczny termin pogwarancyjnego odbioru prac nie później niż ostatniego dnia gwarancji oraz wyznaczy pisemnie termin na protokolarne stwierdzenie usunięcia ewentualnych wad po upływie okresu gwarancji.
9. Wykonawca ponosi odpowiedzialność za szkody i straty powstałe w trakcie realizacji Umowy oraz w robotach przy usuwaniu wad w okresie rękojmi i gwarancji jakości.
10. W przypadku nie dotrzymania przez Wykonawcę terminu rozpoczęcia usuwania wad/usterek, o którym mowa powyżej, Zamawiający uprawniony będzie do zlecenia naprawy usterki/usunięcia wady oraz ich skutków innemu dowolnie wybranemu przez siebie podmiotowi bez konieczności uzyskania odrębnego upoważnienia sądowego, nawet gdyby usunięcie wady/usterki wymagało nadmiernych kosztów (Wykonanie Zastępcze) na koszt i ryzyko Wykonawcy, co oznacza, że Wykonawca zobowiązany będzie do zwrotu Zamawiającemu wynagrodzenia zapłaconego w/w podmiotowi (Wykonawca Zastępczy). W przypadku gdy Wykonawca nie rozpocznie w terminach, o którym mowa w niniejszym paragrafie, usuwania wad/usterek objętych trzema kolejnymi zgłoszeniami, Zamawiający uprawniony będzie do zlecania Wykonania Zastępczego wszystkich później ujawnionych wad/usterek jeszcze przed upływem terminu rozpoczęcia ich usuwania wynikającego z niniejszego paragrafu, a Wykonawca zobowiązany będzie do zwrotu Zamawiającemu wynagrodzenia zapłaconego Wykonawcy Zastępczemu, nawet gdyby sam był gotowy do usunięcia wady/usterki.
11. Jeżeli strony inaczej nie uzgodnią, ewentualne odstąpienie od niniejszej Umowy lub jej rozwiązanie nie wpływa na obowiązki i uprawnienia z tytułu rękojmi lub gwarancji jakości, przy czym w takim wypadku rękojmią i gwarancją objęte są roboty wykonane do dnia odstąpienia/rozwiązania, długość okresów rękojmi i gwarancji nie ulega zmianie i biegną one od daty podpisania protokołu odbioru końcowego przedmiotu Umowy dokonanego pomiędzy Zamawiającym, a Wykonawcą. W związku z uzgodnieniami zawartymi w niniejszym paragrafie Wykonawca zrzeka się podnoszenia zarzutu wydłużenia okresu rękojmi ponad okres ustawowy, zarzutów związanych z ustaleniem początku biegu w/w okresów oraz zarzutu wygaśnięcia uprawnień z rękojmi - w przypadku zawiadomienia go o wadzie w trybie określonym w niniejszym paragrafie i/lub dochodzenia przez Zamawiającego roszczenia po upływie okresu rękojmi.

§ 11 ODSTĄPIENIE OD UMOWY

1. Zamawiającemu, poza przypadkami określonymi przepisami Kodeksu Cywilnego, przysługuje prawo odstąpienia od Umowy w całości lub w niewykonanej jeszcze części bez obowiązku zapłaty jakichkolwiek kar czy odszkodowań w przypadku gdy:

1) zostanie wydany nakaz zajęcia majątku Wykonawcy,
2) Wykonawca nie rozpoczął prac bez uzasadnionych przyczyn oraz nie kontynuuje ich pomimo wezwania Zamawiającego złożonego na piśmie w terminie 3 dni od otrzymania przez Wykonawcę takiego wezwania,
3) Wykonawca przerwał realizację Umowy i przerwa ta trwa dłużej niż 14 dni,
4) Wykonawca wykonuje Przedmiot Umowy niezgodnie z jej postanowieniami, a w szczególności projektem lub kosztorysami oraz zaleceniami Zamawiającego pomimo pisemnego wezwania,
5) wystosowanego przez Zamawiającego do usunięcia stwierdzonych uchybień, w terminie 3 dni od daty otrzymania wezwania.

2. Wykonawca może odstąpić od umowy w niewykonanej jeszcze części bez obowiązku zapłaty jakichkolwiek kar i odszkodowań, jeżeli:
   1) Zamawiający zawiadomi pisemnie pod rygorem nieważności Wykonawcę, że na skutek nieprzewidzianych uprzednio okoliczności nie będzie mógł kontynuować realizacji przedmiotowej inwestycji,
   2) zostanie wydany nakaz zajęcia majątku Zamawiającego w zakresie, który uprawdopodobnia, że Zamawiający nie będzie regulował swych zobowiązań, opóźnienie w zapłacie prawidłowo zafakturowanego, wymagalnego i niespornego wynagrodzenia, pomimo bezskutecznego upływu dodatkowego terminu wyznaczonego Zamawiającemu, przekroczy okres 3 miesięcy, o ile nie nastąpiło potrącenie na warunkach określonych Umową.
3. Odstąpienie od Umowy powinno nastąpić w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
4. W przypadku odstąpienia od Umowy, Wykonawca w terminie do 7 dni od daty odstąpienia od Umowy, przy udziale Zamawiającego sporządzi szczegółowy protokół inwentaryzacji prac w toku, według stanu na dzień odstąpienia, zabezpieczy przerwane prace w zakresie obustronnie uzgodnionym oraz zabezpieczy teren budowy w szczególności w zakresie odpadów niebezpiecznych a także przed demontażem już zainstalowanych elementów lub wywozem z niego jakichkolwiek materiałów i urządzeń zarówno przez Wykonawcę jak i osoby trzecie bez pisemnej zgody Zamawiającego, przy czym jeżeli takiego zobowiązania nie wykona, Zamawiający uprawniony jest do zabezpieczenia terenu budowy we własnym zakresie na koszt i ryzyko Wykonawcy. We wskazanym wyżej terminie Wykonawca wyda Zamawiającemu teren budowy wraz z przekazaną Wykonawcy przez Zamawiającego kompletną dokumentacją projektową, dziennikiem budowy i wykonany obiekt wraz z kompletną dokumentacją powykonawczą w wykonanym zakresie oraz dokumentacją związaną z wykonywaniem robót.
5. W razie odstąpienia od umowy z przyczyn leżących po stronie Zamawiającego wykonawcy przysługuje roszczenie o zwrot udokumentowanych odpowiednimi fakturami kosztów uzgodnionych robót zabezpieczających.
6. W przypadku odstąpienia od umowy lub jej rozwiązania Wykonawca ma prawo żądać wynagrodzenia jedynie za roboty wykonane do dnia, w którym zostało złożone odpowiednie oświadczenie.
7. W przypadku odstąpienia od realizacji Umowy z przyczyn dotyczących Wykonawcy, Zamawiający ma prawo zmniejszyć wynagrodzenie umowne o równowartość nie zakończonych prac liczonych po kosztach ich wykonania przez nowego Wykonawcę.
8. Strony postanawiają że w przypadku bezpodstawnego zaprzestania realizacji robót przez Wykonawcę i ich niepodjęcia w terminie wyznaczonym, Zamawiający uprawniony będzie do zlecenia wykonywania dalszych robót podmiotom trzecim na koszt i ryzyko Wykonawcy bez konieczności uzyskania odrębnego upoważnienia sądowego, zaś wszelkie koszty wykonania w/w robót mogą zostać rozliczone przez

Zamawiającego (potrącone) z zatrzymanej części wynagrodzenia lub innych wierzytelności przysługujących Wykonawcy wobec Zamawiającego, chociażby którakolwiek z tych wierzytelności nie spełniała warunków potrącenia, o których mowa w art. 498 Kodeksu Cywilnego.

9. W razie wystąpienia istotnej zmiany okoliczności powodującej, że wykonanie umowy nie leży w interesie Zamawiającego, czego nie można było przewidzieć w chwili podpisania umowy, Zamawiający zastrzega sobie możliwość odstąpienia od niniejszej umowy w terminie jednego miesiąca od powzięcia wiadomości o tej okoliczności za miesięcznym terminem wypowiedzenia.
10. W wypadku zaistnienia okoliczności określonych w ust. 9 powyżej Wykonawca może żądać jedynie wynagrodzenia należnego mu z tytułu wykonania części prac.
11. W wypadku zaistnienia okoliczności określonych w ust. 9 powyżej, Wykonawcy nie przysługują roszczenia odszkodowawcze od Zamawiającego.

§ 12 POZOSTAŁE POSTANOWIENIA UMOWY

1. Zamawiający powierza obowiązki inspektora nadzoru robót objętych niniejszą umową :----------
2. Z ramienia Wykonawcy obowiązki kierownika budowy pełnić będzie …….. ……_____
3. Każda zmiana inspektora nadzoru lub kierownika budowy winna być uwidoczniona wpisem do dziennika budowy.
4. Jeżeli którekolwiek z zapewnień Wykonawcy w niniejszej umowie okaże się nieprawdziwe lub nierzetelne, Wykonawca poniesie odpowiedzialność za szkodę poniesioną przez Zamawiającego, wynikłą bezpośrednio lub pośrednio z powodu nieprawdziwości lub nierzetelności zapewnienia. Wykonawca w tym zakresie ponosi odpowiedzialność na zasadzie ryzyka.
5. Wszelkie zmiany w Umowie wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
6. Za prawidłowo doręczone uznaje się pismo nadane listem poleconym po 14 dniach od wysłania.
7. Za prawidłowo doręczone uznaje się pismo nadane listem poleconym również w przypadku gdy zostało nie odebrane od kuriera lub awizowane i nie podjęte w terminie albo wysłane na ostatni znany adres, po 14 dniach od wysłania.
8. Dla usunięcia wątpliwości Strony postanawiają w myśl art. 58 par.3 Kodeksu Cywilnego, że w przypadku, gdyby jakakolwiek część Umowy okazała się nieważna lub w inny sposób prawnie wadliwa, pozostała część Umowy pozostanie w mocy.
9. Ewentualne zaniechanie lub zwłoka Stron w egzekwowaniu któregokolwiek z praw lub uprawnień wynikających z Umowy w żadnym wypadku nie oznacza zrzeczenia się tych praw lub uprawnień, a ich egzekwowanie jednorazowo lub częściowo nie wyklucza możliwości dalszego ich egzekwowania w przyszłości, ani możliwości egzekwowania któregokolwiek z pozostałych praw lub uprawnień wynikających z Umowy.
10. Żadna ze Stron bez zgody drugiej Strony, wyrażonej w formie pisemnej nie jest uprawniona do przeniesienia na osobę trzecią wierzytelności przysługującej z tytułu wykonania Umowy.
11. Żadna ze Stron bez zgody drugiej Strony, wyrażonej w formie pisemnej, nie jest uprawniona do cesji wierzytelności przysługującej z tytułu wykonania Umowy, na rzecz banku w związku z ubieganiem się o kredyt bankowy.
12. Umowa wchodzi w życie z dniem jej podpisania.

13. Załączniki nr 1,2 do umowy stanowią jej integralną część.
14. W zakresie nie unormowanym w Umowie stosuje się przepisy Kodeksu Cywilnego.
15. Wszelkie spory wynikające z niniejszej Umowy lub w związku z Umową będą rozstrzygane polubownie, a w przypadku gdy Strony w ciągu 14 (czternastu) dni nie dojdą do polubownego rozwiązania, spór zostanie poddany pod rozstrzygnięcie sądu właściwego dla Zamawiającego.
16. Umowę sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, dwa egzemplarze dla Zamawiającego, jeden dla Wykonawcy.

Załączniki do Umowy – wykaz dokumentacji.

1. SIWZ wraz z załącznikami,

2. Kosztorys ofertowy.

…… ……

ZAMAWIAJĄCY WYKONAWCA