

PROJEKT

**UMOWA O ROBOTY BUDOWLANE  
Nr 4/REW/2021**

Zawarta w Gdańsku dnia ....., pomiędzy;

Wspólnota Mieszkaniowa ul. Trakt św. Wojciecha 93,

Adres: .....

o numerze identyfikacji podatkowej NIP ..... oraz REGON .....  
reprezentowanej na podstawie Uchwały nr 4 z dnia 03.03.2015 r. przez Zarząd:

1. ....,
2. ....

zwaną w dalszej części Umowy „Zamawiającym”

**a**

....., pod adresem .....  
o numerze identyfikacji podatkowej NIP ....., oraz REGON .....  
zwanym w dalszej części Umowy „Wykonawcą”,  
zwanymi dalej łącznie lub osobno „Stronami” lub „Stroną” :

Zważywszy, że:

Dnia 22.03.2017 r. Gmina Miasta Gdańska, reprezentowana przez Wiesława Bielawskiego, z-cę Prezydenta ds. polityki przestrzennej zawarła ze Wspólnotą Mieszkaniową Trakt św. Wojciecha 93 w Gdańsku, Umowę o partnerstwie na rzecz realizacji Projektu „Rewitalizacja Oruni w Gdańsku” w ramach Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Pomorskiego na lata 2014-2020 (RPO WP 2014-2020) współfinansowanego z Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego, w ramach której Zamawiający zobowiązany jest do realizacji inwestycji pod nazwą „Remont elewacji frontowej”, w budynku przy ul. Trakt św. Wojciecha 93 w Gdańsku.

Oferta Wykonawcy została uznana przez Zamawiającego za najkorzystniejszą w postępowaniu o udziale zamówienia przeprowadzonego na podstawie zapisów w *Zapytaniu Ofertowym nr 4/20 – wykonanie remontu elewacji frontowej w budynku przy ul. Trakt św. Wojciecha 93 w Gdańsku*”.

Strony zawarły niniejszą Umowę, w której przyjęły co następuje:

**§ 1. OŚWIADCZENIA STRON**

1. Zamawiający oświadcza, że posiada prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane oraz posiada wszelkie zgody na wykonanie remontu elewacji frontowej w budynku Trakt św. Wojciecha 93 w Gdańsku.
2. Wykonawca oświadcza, że przed zawarciem Umowy otrzymał dokumentację techniczną i formalną oraz uznaje, że dokumentacja ta jest kompletna i przydatna do realizacji Umowy oraz zgodna z celami wyznaczonymi Umową.
3. Wykonawca zapewnia, że posiada wszelką wiedzę, sprzęt i środki niezbędne w ramach

- ustalonego wynagrodzenia do zrealizowania Umowy oraz dysponuje odpowiednią liczbą wykwalifikowanych pracowników Wykonawcy.
4. Wykonawca zapewnia, że posiada udokumentowane doświadczenie obejmujące należyte wykonanie w okresie ostatnich 5 (pięciu) lat przed terminem składania ofert, a jeżeli okres prowadzenia działalności jest krótszy – w tym okresie, co najmniej 2 (dwie) inwestycje polegające, każda na wykonaniu remontu elewacji budynku, w tym w budynku objętym ochroną konserwatorską.
  5. Wykonawca potwierdza, iż przed podpisaniem Umowy zapoznał się z wszelką dokumentacją dotyczącą realizacji przedmiotu Umowy dostępną przed zawarciem Umowy i wszelkimi materiałami udostępnionymi przez Zamawiającego oraz uzyskał wszelkie informacje konieczne do realizacji Umowy.
  6. Wykonawca oświadcza, że dokonał wizji lokalnej oraz inspekcji terenu objętego przedmiotem Umowy i akceptuje panujące na nim warunki, a nadto, iż posiadał wiedzę o wszelkich lokalnych uwarunkowaniach, uregulowaniach formalno-prawnych i innych wymaganiach, których uwzględnienie jest niezbędne do wykonania prac budowlanych.
  7. Zamawiający oświadcza, iż udostępnił i przekazał Wykonawcy, dochowując należytej staranności, wszelką wiedzę o terenie objętym przedmiotem Umowy i panujących na nim warunkach, a także lokalnych uwarunkowaniach, uregulowaniach formalno-prawnych i innych wymaganiach, których uwzględnienie jest niezbędne do wykonania prac budowlanych.
  8. Strony zgodnie postanawiają, że ewentualne ujemne następstwa wynikające z oświadczenia Wykonawcy złożonego w §1ust.5 mogą dotyczyć i obciążyć Wykonawcę tylko z zakresu, w jakim uczestniczy on w przedsięwzięciu budowlanym objętym Umową.
  9. Wykonawca oświadcza, iż oszacował Wynagrodzenie i jest ono wystarczające dla realizacji przedmiotu Umowy, w tym opłacenia wszelkich kosztów oraz zapewnienia sprzętu, wykwalifikowanej kadry pracowniczej, ubezpieczeń, należności publicznoprawnych, wydatków ogólnych i wszelkich innych możliwych obiektywnie do przewidzenia w chwili podpisania umowy kosztów, których poniesienie przez Wykonawcę jest konieczne dla realizacji jej przedmiotu.
  10. Wykonawca oświadcza, iż oszacował wszelkie ryzyka, które mogą wystąpić przy realizacji Umowy i uwzględnił je w oferowanej cenie. Przed zawarciem Umowy upewnił się, co do prawidłowości kompletności wyceny prac objętych przedmiotem Umowy.
  11. Wykonawca oświadcza, że ma wystarczającą zdolność finansową do realizacji przedmiotu Umowy na zasadach finansowych w niej określonych z uwzględnieniem uprawnień Zamawiającego do dokonywania płatności z prawem potrącenia określonych kwot w sytuacjach przewidzianych Umową i uwzględniając powyższe, że wynagrodzenie zostało oszacowane w sposób zapewniający ciągłość i terminowość realizacji Umowy.
  12. Zamawiający oświadcza, że ma wystarczającą zdolność finansową do realizacji przedmiotu Umowy na zasadach finansowych w niej określonych, a w szczególności do terminowej zapłaty wynagrodzenia, na zasadach określonych Umową. Zamawiający oświadcza, że prace objęte przedmiotem Umowy będzie finansował ze środków własnych/z kredytu bankowego<sup>\*)</sup>, ze środków finansowych otrzymanych w ramach dofinansowania Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego i że według jego najlepszej wiedzy nie istnieją okoliczności, które stanowią zagrożenie dla finansowania inwestycji i realizacji obowiązków Zamawiającego względem Wykonawcy.
  13. Wszelkie zastrzeżenia Wykonawcy związane z oględzinami terenu objętego pracami budowlanymi zgłoszone po terminie zawarcia Umowy nie mogą być podstawą do dochodzenia jakichkolwiek roszczeń od Zamawiającego oraz do żądania przez Wykonawcę przesunięcia terminu zakończenia prac, o ile zastrzeżenia te nie wynikają z przyczyn obiektywnie niemożliwych do ustalenia z chwilą dokonywania oględzin.
  14. Każda ze Stron oświadcza, że nie bierze udziału w żadnych toczących się postępowaniach sądowych lub administracyjnych, których wynik mógłby mieć negatywny wpływ na zdolność finansową strony niezbędną dla realizacji Umowy, jak również według jej najlepszej wiedzy nie zagraża jej żadne takie postępowanie w okresie realizacji Umowy.

15. Strony zgodnie oświadczają i zapewniają, że osoby podpisujące Umowę w imieniu odpowiednio każdej ze Stron są umocowane do podejmowania wiążących zobowiązań w imieniu tej Strony w zakresie dotyczącym zawarcia i wykonania przedmiotu Umowy.

## **§ 2. PRZEDMIOT UMOWY**

1. Na podstawie niniejszej Umowy, Zamawiający zamawia, a Wykonawca zobowiązuje się w zamian za ustalone wynagrodzenie do realizacji następującego zadania inwestycyjnego - remont elewacji frontowej w budynku przy ul. Trakt św. Wojciecha 93, w Gdańsku.
2. Szczegółowy zakres rzeczowy przedmiotu Umowy wraz z dokumentacją projektową określa Przedmiar wraz z Opisem technicznym stanowiący Załącznik nr 1 i nr 2 do Umowy.

## **§ 3. OBOWIĄZKI ZAMAWIAJĄCEGO**

1. Do obowiązków Zamawiającego należy:
  - a) protokolarne przekazanie placu budowy Wykonawcy,
  - b) wskazanie miejsca i udostępnienie Wykonawcy poboru wody i energii elektrycznej na potrzeby realizowania robót,
  - c) wskazanie miejsca na zagospodarowanie zaplecza budowy,
  - d) regulowanie zobowiązań finansowych wobec Wykonawcy w kwotach i terminach zgodnych z brzmieniem umowy,
  - e) terminowe przystąpienie do odbioru robót,
  - f) informowanie Wykonawcy z dochowaniem należytej staranności o wszelkich zdarzeniach, które aktualizują lub mogą aktualizować obowiązki Wykonawcy określone Umową, w szczególności przekazywanie ewentualnych projektów zamiennych i innych dokumentów, a w szczególności tych mogących przyczynić się do przesunięcia bez winy Wykonawcy terminu budowy, a także tych stanowiących lub mogących stanowić obiektywne przeszkody w rozumieniu Umowy,
  - g) przeprowadzenie z odpowiednim wyprzedzeniem wszystkie konieczne uzgodnienia dotyczące technicznego i czasowego wykonania robót Wykonawcy i innych podmiotów wykonujących prace objęte całością inwestycji,
  - h) dokonywania odbiorów na zasadach określonych w Umowie i współpracy z Wykonawcą, co do ich dokonywania.
2. Zamawiający zastrzega sobie prawo do:
  - a) dokonywania kontroli prawidłowości wykonanych robót, w szczególności ich jakości, terminowości i użycia właściwych materiałów oraz przestrzegania wszystkich warunków zawartych w Umowie oraz do żądania utrwalenia wyników kontroli w protokołach sporządzonych z udziałem Wykonawcy,
  - b) wydawania doraźnych poleceń przez Inspektora robót osobom bezpośrednio zatrudnionym przy realizacji przedmiotu Umowy.
3. Szczegóły dotyczące wykonywania robót oraz ich kolejność zostaną ustalone przez Inspektora Nadzoru w trakcie wprowadzenia Wykonawcy na budowę.

## **§ 4. OBOWIĄZKI WYKONAWCY**

Do obowiązków Wykonawcy należy:

1. Wykonanie przedmiotu Umowy zgodnie z postanowieniami Umowy, Przedmiarem-stanowiący szczegółowy opis przedmiotu robót budowlanych w Załączniku nr 1 i nr 2, dokumentacją techniczną<sup>1</sup>, zasadami sztuki budowlanej, wiedzą techniczną, wymogami prawa, Polskimi Normami oraz wszelkimi innymi obowiązującymi przepisami dotyczącymi realizacji robót

---

<sup>1</sup> „Dokumentacja techniczna” - wszelka dokumentacja projektowa i techniczna

- budowlanych.
2. Protokolarne przejęcie terenu robót.
  3. Uzyskanie we własnym zakresie wszelkich wymaganych prawem zezwoleń.
  4. Postępować zgodnie z zakresem robót określonych w opisie technicznym i zatwierdzonym przez Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków i projektem.
  5. Niezwłoczne zawiadomienie Zamawiającego, jeśli w trakcie wykonywania robót określonych w projekcie wystąpią nowe fakty i okoliczności, mogące doprowadzić do uszkodzenia lub zniszczenia.
  6. Niezwłocznie zawiadomienia Zamawiającego o wadach i brakach dokumentacji projektowej. Postanowienie niniejsze nie narusza obowiązków Zamawiającego w zakresie opracowania i przedłożenia tej dokumentacji na zasadach określonych Umową i nie może rodzić żadnych negatywnych konsekwencji dla Wykonawcy.
  7. Uzyskanie od Zamawiającego wymaganych zatwierdzeń technologii i materiałów przewidzianych do stosowania oraz parametrów sprzętu, przedstawiając stosowne próbki materiałów, atesty spełniające wymogi dokumentacji technicznej.
  8. Utrzymanie zgodnie z zasadami sztuki budowlanej ładu i porządku na placu budowy i w jego bezpośrednim otoczeniu, usuwaniu gruzu i śmieci budowlanych, a nadto usuwanie wszelkich urządzeń pomocniczych, zbędnych materiałów budowlanych, itp. wraz z ich utylizacją zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa. W przypadku nie dostosowania się do powyższego, po uprzednim pisemnym wezwaniu Wykonawcy z określeniem terminu trzech (3) dni roboczych na realizację obowiązku wskazanego w ustępie niniejszym, Zamawiający ma prawo obciążyć Wykonawcę kosztem ich wywozu i utylizacji.
  9. Prowadzenie robót w sposób niezagrażający bezpieczeństwu budowy i pracujących na niej osób, zgodnie z wymogami przepisów BHP, pożarowych i ochrony środowiska.
  10. Zorganizowanie na własny koszt zaplecza socjalnego i magazynowego w miejscu wyznaczonym przez Zamawiającego.
  11. Zagospodarowanie własnym staraniem i na własny koszt odpadów powstałych w związku z remontem obiektu, w sposób przewidziany przepisami ustawy o odpadach. W razie zaniechania wykonania tych czynności mogą zostać wykonane przez Zamawiającego lub podmioty, którym Zamawiający czynności powierzył na koszt i ryzyko Wykonawcy.
  12. Ponoszenie pełnej odpowiedzialności za jakość realizowanych robót.
  13. Zachowanie należytej ostrożności w czasie prowadzenia robót w sąsiedztwie elementów prac już wykonanych przez innego Wykonawcę celem uniknięcia uszkodzeń i zniszczeń, a także bieżące zabezpieczenie wykonanych robót w sposób uniemożliwiający zniszczenie ich efektów, zgodnie z zasadami sztuki budowlanej. W przypadku uchybienia powyższemu obowiązkowi, Zamawiający będzie uprawniony do wykonania stosowanych zabezpieczeń na koszt Wykonawcy.
  14. Utrzymanie w tajemnicy postanowień Umowy, w szczególności zaś ustalonych terminów realizacji robót oraz przyjętego wynagrodzenia. Powyższe zastrzeżenie nie dotyczy udostępnienia tych informacji podmiotom i organom do tego uprawnionym na mocy przepisów prawa, a w szczególności podmiotom i organom władzy publicznej, a także Gminie Miasta Gdańsk, reprezentowanej przez Biuro Rozwoju Gdańska w związku z realizacją przedmiotu Umowy w ramach projektu „Rewitalizacja Oruni w Gdańsku”.
  15. Niezwłoczne usuwanie wad i usterek stwierdzonych przy odbiorze i w okresie obowiązywania odpowiedzialności z tytułu gwarancji i rękojmi, w trybie i na zasadach określonych postanowieniami niniejszej Umowy.
  16. Niezwłoczne usuwanie powstałych z przyczyn leżących po stronie Wykonawcy awarii i szkód.
  17. Pokrycie kosztów czasowego zajęcia terenu poza przekazany teren budowy i wypłacenia ewentualnych odszkodowań oraz uporządkowania terenu.
  18. Niezwłoczne przywrócenie do stanu z dnia przejęcia terenów zajętych czasowo w związku z realizacją robót.
  19. Natychmiastowe powiadomienie Zamawiającego o wszelkich powstałych szkodach budowlanych.
  20. Wykonawca zobowiązuje się do nieutrudniania wstępu na teren budowy pracownikom organów

nadzoru budowlanego, do których należy wykonywanie zadań określonych ustawą prawo budowlane oraz udostępnienia im danych i informacji wymaganych tą ustawą, a także innym osobom, których Zamawiający wskaże w okresie realizacji przedmiotu Umowy.

21. Ponoszenie pełnej odpowiedzialności za dowóz i przechowywanie swoich materiałów oraz za dowóz i zapewnienie odpowiednich pomieszczeń dla pracowników.
22. Ponoszenie odpowiedzialności na zasadach ogólnych za szkody wynikłe na terenie i w zakresie jego robót od chwili protokolarnego wydania terenu do chwili protokolarnego zakończenia prac i opuszczenia terenu budowy. Wykonawca ponosi nadto pełną odpowiedzialność cywilnoprawną i finansową za skutki i następstwa awarii, powstałych w trakcie budowy, w okresie gwarancyjnym lub rękojmi, spowodowanych niewłaściwą jakością wykonanych/wykonywanych robót, w tym za zastosowanie niewłaściwych materiałów (wady materiałowe) i niewłaściwych technologii.
23. Stosowanie się do wytycznych Zamawiającego dotyczących prawidłowej realizacji przedmiotu Umowy.
24. Niezwłoczne powiadomienie Zamawiającego o powierzeniu części zamówienia podwykonawcy.
25. Wykonawca w zakresie, w jakim ma możliwość decydowania o przedmiotowym zakresie, zobowiązany jest zabezpieczyć obszar budowy oraz zaplecze socjalne przed ewentualnymi kradzieżami, oraz wejściem osób nieuprawnionych.

## **§ 5. PODWYKONAWSTWO**

1. Wykonawca może powierzyć wykonanie części zamówienia podwykonawcy<sup>2</sup>.
2. Do zawarcia umowy o podwykonawstwo jest wymagana zgoda Zamawiającego.
3. Projekt Umowy o podwykonawstwo Wykonawca przedstawi Zamawiającemu wraz z pisemnym powiadomieniem Zamawiającego.
4. Zamawiający w terminie siedmiu (7) dni od otrzymania projektu umowy o podwykonawstwo zgłosi pisemne zastrzeżenia do przedłożonego projektu umowy.
5. W przypadku zawarcia umowy o podwykonawstwo Wykonawca jest zobowiązany do dokonania zapłaty we własnym zakresie wynagrodzenia należnego podwykonawcy z zachowaniem terminów określonych tą umową
6. Wykonanie prac przez podwykonawcę nie zwalnia Wykonawcy od odpowiedzialności za wykonanie obowiązków wynikających z Umowy i obowiązujących przepisów prawa.
7. Wykonawca odpowiada za działania i zaniechania podwykonawców, ich przedstawicieli i pracowników, jak za własne działania lub zaniechania.
8. Zamawiający może żądać od Wykonawcy zmiany lub odsunięcia podwykonawcy, jeżeli sprzęt techniczny, osoby i kwalifikacje, którymi dysponuje podwykonawca nie spełniają wymagań dotyczących podwykonawstwa, nie dają rękojmi należytego wykonania powierzonych podwykonawcy robót budowlanych lub dotrzymania terminów realizacji tych robót.

## **§ 6. KLAUZULA POUFNOŚCI**

1. Strony zobowiązują się do traktowania jako poufnych wszelkich dokumentów oraz informacji dotyczących Stron lub przedmiotu Umowy uzyskanych w związku z Umową oraz do ich nie ujawnienia osobom trzecim bez uprzedniej zgody drugiej Strony zarówno w trakcie realizacji Umowy, jak i po zakończeniu.
2. Obowiązek poufności nie obejmuje ujawnienia informacji w sytuacji, gdy wynika to z obowiązujących przepisów lub decyzji właściwego organu, a w szczególności informacji wymaganych przez urzędy oraz inne podmioty dla uzyskania koniecznych dla realizacji Umowy decyzji, pozwoleń, opinii i ekspertyz.
3. W związku z realizacją przedmiotu Umowy w ramach projektu „Rewitalizacja Oruni w Gdańsku”

<sup>2</sup> „Podwykonawca” - osoba prawna, fizyczna lub jednostka organizacyjna nieposiadająca osobowości prawnej, jako Podwykonawca części prac zamierzających do realizacji przedmiotu Umowy, niewymieniony w ofercie, z którym Wykonawca zawarł umowę za zgodą Zamawiającego, na wykonanie części prac zamierzających do realizacji przedmiotu Umowy.



obowiązek poufności nie obejmuje ujawnienia informacji dotyczących podmiotu Umowy Partnerowi Wiodącemu ww projekcie – Gminie Miasta Gdańska, reprezentowanej przez Biuro Rozwoju Gdańska.

4. Jakikolwiek publikacje, publiczne wypowiedzi dotyczące przedmiotu Umowy oraz informacji uzyskanych w związku z niniejszą Umową, dopuszczalne są tylko za pisemną zgodą Zamawiającego. Za tak rozumiane publikacje uważa się także opis wykonawstwa przedmiotu Umowy, ujawnienie rysunków, obliczeń lub innych dokumentów, jak również zdjęć fotograficznych i filmowych. Ograniczenie zawarte w niniejszym ustępie nie ma zastosowania, gdy Strony wejdą ze sobą w spór Sądowy.
5. Każda ze stron zapewnia, że zobowiąże wszelkie osoby, które będą zaangażowane w wykonanie niniejszej Umowy do zachowania tajemnicy wszelkich informacji, jak to zostało określone w ust.1-3 powyżej.
6. Każda ze stron dołoży należytej staranności, aby zapobiec ujawnieniu lub korzystaniu przez osoby trzecie z informacji chronionych drugiej Strony. Każda ze Stron zobowiązuje się ograniczyć dostęp do informacji chronionych wyłącznie dla tych pracowników lub współpracowników Strony, którym informacje te są niezbędne do wykonania czynności na rzecz drugiej Strony i którzy przyjęli obowiązki wynikające z Umowy.

## **§ 7. WSPÓŁPRACA STRON**

1. Strony zobowiązane są do współdziałania w dobrej wierze przy wykonywaniu robót stanowiących przedmiot Umowy w celu ich wykonania zgodnie z jej treścią.
2. Wykonawca jest zobowiązany przeprowadzić swoje roboty w taki sposób, aby nie utrudniać i nie szkodzić innym uczestnikom procesu budowlanego znajdującym się na terenie budowy. Powinien on przeprowadzić z odpowiednim wyprzedzeniem wszystkie konieczne uzgodnienia dotyczące technicznego i czasowego wykonania jego robót.
3. Wykonawca zobowiązuje się do wstrzymania realizacji przedmiotu Umowy, jeżeli Zamawiający uzna to za konieczne oraz do odpowiedniego zabezpieczenia robót na ten czas. Jeżeli wstrzymanie wykonania przedmiotu Umowy wyniknie:
  - a) z okoliczności, za które ponosi odpowiedzialność Zamawiający – koszty zabezpieczenia robót poniesie Zamawiający na podstawie kosztorysu sporządzonego przez Wykonawcę według stawek zatwierdzonych przez Zamawiającego;
  - b) z winy Wykonawcy – koszty zabezpieczenia robót poniesie Wykonawca.
4. W razie niezabezpieczenia przez Wykonawcę robót, o których mowa w § 7 ust.3 b) lub nie zabezpieczenia przez niego robót grożących awarią, które zostały wpisane do protokołu, Zamawiający może wykonać te roboty we własnym zakresie lub zlecić innej firmie na koszt Wykonawcy na co Wykonawca wyraża zgodę.

## **§ 8. TERMIN REALIZACJI**

1. Termin rozpoczęcia robót będących przedmiotem Umowy Strony ustalają na dzień .....
2. Termin protokolarnego przekazania placu budowy Strony ustalają na dzień .....
3. Termin zakończenia robót będących przedmiotem Umowy Strony ustalają na dzień .....  
*(termin zakończenia robót zaproponowanego przez Wykonawcę w złożonej ofercie, która uzyska największą liczbę punktów)*
4. Za potwierdzenie wykonania przedmiotu Umowy w terminie wskazanym w ust. 3 Umowy uznaje się podpisanie przez Zamawiającego Protokołu odbioru końcowego robót bez zastrzeżeń.
5. W przypadku, gdy Wykonawca przewidywał jakąkolwiek zwłokę w realizacji któregokolwiek z obowiązków, powinien niezwłocznie poinformować o powyższym Zamawiającego na piśmie, podając jednocześnie przyczyny zwłoki oraz podjęte i planowane środki zaradcze, a także wpływ tego opóźnienia na realizację pozostałych obowiązków lub zadań wynikających z Umowy.
6. Wykonawca powinien dołożyć wszelkich starań w celu uniknięcia jakichkolwiek opóźnień. Jeżeli

z jakiegokolwiek przyczyny postępowanie wykonania prac lub ich części zostanie uznany przez Zamawiającego jako stwarzający zagrożenie dla dotrzymania terminu ich zakończenia, Wykonawca jest zobowiązany do podjęcia na koszt własny wszelkich niezbędnych, a zaakceptowanych przez Zamawiającego działań dla przyspieszenia ich tempa. W przypadku braku natychmiastowej reakcji Wykonawcy w powyższej opisanej sytuacji ich bezskuteczności podjętych przez niego środków zaradczych, w tym zwłaszcza, w przypadku, gdy zwłoka Wykonawcy w wyniku robót budowlanych przekroczy 15 dni (piętnaście) w porównaniu do uzgodnionych przez Strony na mocy Umowy terminów, Zamawiający uprawniony jest do zaangażowania na koszt i ryzyko Wykonawcy osób trzecich w celu nadrobienia opóźnień.

7. Jeżeli wykonawca przerwie bez akceptacji Zamawiającego realizację Umowy na okres dłuższy niż siedem (7) dni, a przerwa taka nie jest przewidziana postanowieniami Umowy, ani nie wynika ze zdarzeń siły wyższej, Zamawiający może wezwać Wykonawcę do natychmiastowego przystąpienia do realizacji Umowy, z zagrożeniem, że w razie nie podjęcia realizacji Umowy w terminie następnym trzech (3) dni, Zamawiający będzie miał możliwość odstąpić od Umowy w części lub w całości, ze skutkiem natychmiastowym lub powierzyć dalsze wykonywanie Umowy w części lub całości osobie trzeciej na koszt Wykonawcy w ramach wykonawstwa zastępczego.
8. Jeżeli opóźnienie w realizacji Umowy w zakresie któregośkolwiek z obowiązków, w stosunku do terminów wskazanych w Umowie, przekroczy piętnaście (15) dni, Zamawiający, po uprzednim pisemnym wezwaniu Wykonawcy do podjęcia wykonywania przedmiotu Umowy i określeniu Wykonawcy trzy (3) dniowego terminu na takie podjęcie, będzie miał możliwość odstąpić od Umowy w części lub całości, ze skutkiem natychmiastowym lub powierzyć dalsze wykonanie Umowy w części lub całości osobie trzeciej na koszt Wykonawcy w ramach wykonawstwa zastępczego.

## **§ 9. WYNAGRODZENIE**

1. Strony ustalają wynagrodzenie Wykonawcy za należyte wykonanie przedmiotu Umowy w formie ryczałtu w wysokości:
  - wartość netto .....zł (słownie: ..... złotych)
  - VAT ..... zł (słownie: ..... złotych)
  - wartość brutto ..... zł (słownie: ..... złotych)
2. Wynagrodzenie brutto, o którym mowa w ust.1 nie może przekroczyć kwoty określonej w ofercie Wykonawcy, tj. .... zł (słownie ..... zł).
3. Wynagrodzenie ryczałtowe zawiera wszystko, co jest konieczne dla kompletnego i prawidłowego wykonania przedmiotu Umowy, zgodnie z postanowieniami Umowy.
4. Wszelkie koszty i ciężary związane z wykonaniem przedmiotu Umowy ponosi Wykonawca, chyba, że co innego wynika wprost z postanowień niniejszej Umowy.

## **§ 10 ROZLICZENIA I PŁATNOŚCI**

1. Rozliczenie robót budowlanych nastąpi fakturami po zakończeniu prac. Zamawiający dopuszcza rozliczenie etapowe realizacji robót, których zaawansowanie potwierdzone zostanie przez Inspektora Nadzoru Budowlanego.
2. Podstawę do wystawienia Faktury VAT stanowi podpisany przez Strony Protokół odbioru częściowego robót zaś do Faktury VAT końcowej Protokół odbioru końcowego robót.
3. Wynagrodzenie będzie płatne przez Zamawiającego na rzecz Wykonawcy na rachunek wskazany na fakturze w terminie 28 dni licząc od daty doręczenia Zamawiającemu prawidłowo wystawionej Faktury VAT wraz z Protokołem odbioru częściowego robót lub Protokołem odbioru końcowego robót na podstawie którego wystawiono Fakturę VAT końcową.
4. Faktura VAT wystawiona będzie na Zamawiającego na poniższe dane:  
Wspólnota Mieszkaniowa ul. Trakt św. Wojciecha 93  
80-811 Gdańsk, ul. Spadzista 5

NIP 583-27-66-287

5. Zamawiający zastrzega możliwość zmiany powyższych danych ze stosownym wyprzedzeniem, w formie pisemnej i nie później niż na siedem (7) dni przed datą wystawienia kolejnej Faktury VAT zgodnie z postanowieniami niniejszej Umowy, albo podjętą inaczej wiedzą Zamawiającego, przy czym powyższa zmiana nie będzie stanowić zmiany Umowy.
6. Faktury VAT będą doręczane do siedziby Zamawiającego do siedmiu (7) dni roboczych od podpisania Protokołu odbioru częściowego robót lub Protokołu odbioru końcowego robót bez zastrzeżeń.
7. W przypadku wystawienia Faktury VAT niezgodnej z Umową lub obowiązującymi przepisami prawa, a także nie przedłożenia wymaganych Umową dokumentów, bieg terminu płatności rozpoczyna się po wyjaśnieniu nieprawidłowości, uzupełnienia brakujących dokumentów lub otrzymania Faktury korygującej (w sytuacji stwierdzenia niezgodności kwoty należności lub treści Faktury). Zamawiający niezwłocznie informuje o stwierdzonych uchybieniach i braku upływu terminu płatności.
8. W przypadku zwłoki w płatności jakiegokolwiek należności, Wykonawca ma prawo dochodzić odsetek zgodnie z obowiązującymi przepisami.
9. Zamawiający nie przewiduje możliwości udzielenia jakichkolwiek zaliczek.
10. Płatność uważa się za dokonaną w obciążenia rachunku bankowego Zamawiającego.
11. Wszystkie kwoty należne Zamawiającemu od Wykonawcy, w szczególności z tytułu kar umownych mogą być potrącane z płatności należnych Wykonawcy.
12. W przypadku odstąpienia od Umowy, w zakresie rozliczeń Stron, zastosowanie znajduje §12 ust.7 Umowy.

## **§ 11. PRZEDSTAWICIELE STRON**

1. Zamawiający przed wprowadzeniem na budowę wyznaczy inspektora nadzoru, działającego w granicach umocowania określonego przepisami ustawy z 7 lipca 1994 r.- Prawo budowlane (tekst jednolity Dz.U. z 2018 r. poz.1202 z późn. zm.), podając jego dane.
2. Do kierowania wykonaniem oraz koordynacji robót budowlanych Wykonawca wyznacza swojego przedstawiciela ..... tel. .... mail.....
3. W zakresie wykonywania obowiązków umownych Zamawiający wyznacza swojego przedstawiciela .....

## **§ 12. ODBIORY**

1. Odbiór częściowy i końcowy robót budowlanych stanowiących przedmiot Umowy będzie przebiegać w następujący sposób:
  - a) Roboty zanikające i ulegające zakryciu wymagają zgłoszenia Zamawiającemu, a kontynuacja prac będzie możliwa po dokonaniu odbioru robót zanikających i ulegających zakryciu.
  - b) Podstawę rozpoczęcia odbioru częściowego robót stanowi pisemne zawiadomienie Zamawiającego o wykonaniu częściowego przedmiotu Umowy i gotowości odbioru najpóźniej na trzy (3) dni przed przystąpieniem do dalszych robót.
  - c) Podstawę rozpoczęcia odbioru końcowego przedmiotu Umowy stanowi pisemne zawiadomienie Zamawiającego o wykonaniu przedmiotu Umowy i gotowości odbioru końcowego najpóźniej na trzy (3) dni przed terminem zakończenia robót określonych w § 8 ust.3
  - d) Zamawiający rozpocznie komisyjny odbiór częściowy lub końcowy nie później niż w ciągu siedmiu (7) dni od daty poinformowania Zamawiającego o zakończeniu prac, zgodnie z lit. b) i c) powyżej.
  - e) Wykonawca w dniu zgłoszenia przedstawi Zamawiającemu wymagane przepisami prawa i postanowieniami Umowy dokumenty pozwalające na ocenę prawidłowości wykonania przedmiotu Umowy w tym w szczególności wszelkiego rodzaju atesty, certyfikaty etc.



- f) Z czynności odbioru spisany zostanie „Protokół odbioru robót” zawierający wszelkie ustalenia dokonane w toku odbioru oraz terminy usunięcia stwierdzonych wad, usterek nadających się do usunięcia.
  - g) Odbioru dokona komisja ustalona przed odbiorem przez Zamawiającego.
  - h) Zamawiający ma prawo odmówić odbioru końcowego jeżeli Wykonawca nie wykonał przedmiotu Umowy w całości, nie wykonał wymaganych prób i sprawdzeń bądź nie przedstawił dokumentów o których mowa lit. e) powyżej.
  - i) Strony postanawiają, że termin usunięcia przez Wykonawcę wad stwierdzonych przez Zamawiającego przy odbiorze końcowych robót, w trakcie przeglądu w okresie gwarancyjnym i w okresie rękojmi wynosić będzie siedem (7) dni, chyba że w trakcie odbioru lub przeglądu strony postanowią inaczej albo inne terminy przewidziano w Umowie.
  - j) Jeżeli w toku odbioru zostaną stwierdzone braki lub usterki, nadające się do usunięcia, Zamawiający może odmówić odbioru do czasu ich usunięcia.
  - k) Wykonawca zobowiązany jest do zawiadomienia na piśmie Zamawiającego o usunięciu wad oraz do żądania wyznaczenia terminu odbioru zakwestionowanych uprzednio robót jako wadliwych. Terminy o których mowa w lit. b) i c) powyżej stosuje się odpowiednio.
2. Jeżeli w toku czynności odbioru lub w okresie gwarancji oraz rękojmi zostaną stwierdzone wady, to Zamawiającemu przysługują następujące uprawnienia:
    - a) Jeżeli wady nadają się do usunięcia, może odmówić odbioru do czasu usunięcia wad i żądać ich usunięcia.
    - b) Jeżeli wady nie nadają się do usunięcia, to:
      - 1) Jeżeli umożliwiają one użytkowanie przedmiotu Umowy zgodnie z przeznaczeniem, Zamawiający może żądać obniżenia wynagrodzenia, do odpowiednio utraconej wartości użytkowej i technicznej;
      - 2) Jeżeli wady uniemożliwiają użytkowanie przedmiotu Umowy zgodnie z przeznaczeniem, Zamawiający może odstąpić od Umowy lub żądać wykonania przedmiotu odbioru po raz drugi, zachowując prawo domagania się od Wykonawcy wyrównania szkody wynikłej z opóźnienia oraz kar umownych za zwłokę.
  3. Odbiór końcowy następuje w całościowym zrealizowaniu przedmiotu Umowy.
  4. Za datę odbioru końcowego uważać się będzie datę określoną w treści protokołu odbioru przedmiotu Umowy podpisanego bez zastrzeżeń.
  5. Zamawiający wyznacza komisję i dokona odbioru pogwarancyjnego przedmiotu Umowy w terminie czternastu (14) dni przed upływem okresu gwarancji i rękojmi. Nie później niż na siedem (7) dni przed dokonywaniem takiego odbioru Zamawiający poinformuje pisemnie Wykonawcę o wyznaczonej dacie jego dokonania i umożliwi mu udział w tym odbiorze.
  6. Niezgłoszenie wad w toku odbiorów, jak również zgłoszenie wad w toku odbiorów, nie zwalnia Wykonawcy z odpowiedzialności z tytułu gwarancji i rękojmi w zakresie wad i nie stoi na przeszkodzie późniejszemu wykazywaniu tych wad.
  7. W przypadku odstąpienia od Umowy, Zamawiający ma prawo dokonać odbioru bilansującego na podstawie Protokołu inwentaryzacyjnego stosując odpowiednio zasady określone w niniejszym paragrafie.

### **§ 13. GWARANCJA I RĘKOJMIA**

1. Wykonawca udziela Zamawiającemu Gwarancji jakości i Rękojmi<sup>3</sup> za wady na przedmiot Umowy na okres ..... miesięcy zgodnie z art. 568 §1 kodeksu Cywilnego, licząc od dnia podpisania przez Zamawiającego Protokołu odbioru końcowego robót.
2. Uprawnienia z tytułu gwarancji nie naruszają uprawnień Zamawiającego z tytułu rękojmi.
3. Zamawiający może wykonać uprawnienia z tytułu rękojmi za wady fizyczne rzeczy niezależnie od uprawnień wynikających z gwarancji.

<sup>3</sup> **Rękojmia** – oznacza rękojmię za wady w rozumieniu art.556 oraz art.568 kc .

4. Gwarancja nie wyłącza, nie ogranicza ani nie zawiesza uprawnień Zamawiającego wynikających z przepisów Rękojmi za wady, jednakże w razie wykonania przez Zamawiającego uprawnień wynikających z gwarancji, bieg terminu do wykonania uprawnień z tytułu rękojmi ulega zawieszeniu z dniem zawiadomienia Wykonawcy o wadzie. Termin ten biegnie dalej od dnia odmowy przez Gwaranta wykonania obowiązków wynikających z niniejszej gwarancji albo bezskutecznego upływu czasu na ich wykonanie.
5. W przypadku wystąpienia wad w przedmiocie Umowy, Wykonawca zobowiązany jest do usunięcia tych wad w terminie siedmiu (7) dni od daty zawiadomienia przez Zamawiającego. Niewywiązanie się lub nienależyte wywiązanie się z przedmiotowego obowiązku uprawnia Zamawiającego do samodzielnego usunięcia wad lub przy pomocy osoby trzeciej, w każdym jednak przypadku na koszt i ryzyko Wykonawcy, na co Wykonawca wyraża zgodę.
6. Wykonanie prac przez inny podmiot nie zwalnia Wykonawcy z udzielonej rękojmi lub gwarancji.

#### **§ 14. KARY UMOWNE**

1. Zamawiający zastrzega sobie możliwość naliczania kar umownych;
  - a) za zwłokę w realizacji przedmiotu Umowy w wysokości 0,25% Wynagrodzenia brutto określonego w § 9 ust.1 Umowy za każdy rozpoczęty dzień zwłoki, liczonej odpowiednio od dnia określonego w § 8 ust.3 Umowy,
  - b) za zwłokę usunięcia usterek i wad stwierdzonych podczas Odbiorów w wyznaczonym terminie w wysokości 0,2% Wynagrodzenia brutto określonego w § 9 ust.1 Umowy, za każdy rozpoczęty dzień zwłoki, liczonej odpowiednio od dnia określonego w § 12 ust.1 pkt i) Umowy,
  - c) za zwłokę usunięcia usterek i wad stwierdzonych podczas Rękojmi i Gwarancji w wyznaczonym terminie w wysokości 0,2% Wynagrodzenia brutto określonego w § 9 ust.1 Umowy, za każdy rozpoczęty dzień zwłoki, liczonej odpowiednio od dnia określonego w § 12 ust.1 pkt i) Umowy,
  - d) za brak przedłożenia w wyznaczonych Umową terminach polisy ubezpieczeniowej<sup>4</sup> wraz z potwierdzeniem opłacenia składki bądź przedłużenia polisy ubezpieczeniowej w wyznaczonym Umową terminie 1.500,00 zł (jeden tysiąc pięćset złotych) za każdy jednostkowy przypadek.
2. W przypadku odstąpienia przez Stronę od Umowy z przyczyn leżących po stronie drugiej Strony, ta druga Strona zapłaci karę umowną w wysokości 10% Wynagrodzenia.
3. Zamawiający jest uprawniony do potrącenia równowartości kar umownych z kwot należnych Wykonawcy tytułem Wynagrodzenia aktualnie lub w przyszłości, przy czym zapłata przez Wykonawcę lub potrącenie kary umownej w żaden sposób nie zwalnia Wykonawcy z obowiązku należytego wykonania przedmiotu Umowy, usunięcia wad i wykonania innych jego zobowiązań umownych.
4. Strony mają prawo do dochodzenia odszkodowania uzupełniającego na zasadach ogólnych kodeksu cywilnego, przewyższającego wysokość zastrzeżonych kar umownych, jeżeli kary te nie pokrywają poniesionych przez nie szkód.
5. Suma kar umownych może być naliczana do wysokości 100% wartości wynagrodzenia.
6. Dochodzenie zapłaty jednej z kar umownych nie wyklucza możliwości dochodzenia zapłaty kar umownych z innych tytułów.
7. Zamawiający zachowuje prawo dochodzenia kar umownych przewidzianych Umową mimo jej wygaśnięcia z jakichkolwiek przyczyn.
8. Strony przewidują, że obowiązek zapłaty kary umownej powstaje niezależnie od wykazania szkody lub możliwości udowodnienia jej wysokości.

#### **§ 15. UBEZPIECZENIE I ODPOWIEDZIALNOŚĆ ZA SZKODY**

<sup>4</sup> Polisa ubezpieczeniowa- według art.809 § 1 Kodeksu cywilnego jest to dokument, potwierdzający zawarcie umowy ubezpieczeniowej.

1. Wykonawca oświadcza, że posiada polisę odpowiedzialności cywilnej z tytułu prowadzonej działalności, w tym odpowiedzialności zawodowej Wykonawcy wykupioną w ..... oraz zobowiązuje się do tego, że utrzyma w mocy ubezpieczenie do momentu upływu okresów Gwarancji i Rękojmi przewidzianych.
2. Wykonawca zobowiązuje się do przedstawienia nowego ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej z tytułu prowadzenia działalności, w tym wraz z potwierdzeniem opłacenia składki w dniu wygaśnięcia poprzedniej.
3. Wykonawca zobowiązuje się do nieczynienia czegokolwiek, co będzie mieć niekorzystny wpływ na ubezpieczenie, w szczególności unieważniania, zmieniania i dopuszczania do wygaśnięcia dokumentów ubezpieczeniowych bez uprzedniej pisemnej zgody Zamawiającego.
4. Jeżeli ubezpieczenie straci moc, niezależnie od przyczyny, lub gdy Wykonawca nie zapłaci w terminie składki na Ubezpieczenie (jeżeli obowiązek opłaty składki dotyczy), Wykonawca niezwłocznie poinformuje Zamawiającego na piśmie.
5. Wykonawca ponosi całkowitą odpowiedzialność za szkody na osobie lub mieniu poniesione przez Zamawiającego lub osoby trzecie, a powstałe w wyniku lub związku z wykonywanymi przez Wykonawcę pracami.

## **§ 16. SIŁA WYŻSZA**

1. Siła wyższa oznacza wyjątkowe wydarzenie lub okoliczność, zaistniałe po zawarciu Umowy, na którą Strona nie ma wpływu, oraz której taka Strona nie mogła uniknąć i przewidzieć pomimo zachowania należytej staranności, oraz której, gdyby wystąpiła, Strona nie mogłaby uniknąć lub przewyżczyć, oraz której powstanie nie jest lub nie było w jakikolwiek sposób zależne od Strony.
2. Jako Siła wyższa traktowane będą w szczególności takie zdarzenia, jak:
  - a) eksplozja, huragan, pożar, powódź, epidemia, skażenie chemiczne lub inne katastrofy,
  - b) naturalne lub państwowe, ogłoszone przez władze państwowe lub lokalne,
  - c) stan wojenny,
  - d) stan wyjątkowy,
  - e) strajk lub inne formy protestu, akty nieposłuszeństwa obywatelskiego, demonstracje i rozruchy społeczne, które są skutkiem sporów pracowniczych na szczeblu państwowym,
  - f) akty władz państwowych uniemożliwiające wykonanie przez Stronę zobowiązań umownych.
3. Strona, która na skutek wystąpienia Siły wyższej nie będzie mogła wykonywać zobowiązań wynikających z Umowy zobowiązana jest do niezwłocznego powiadomienia drugiej Strony o wystąpieniu Siły wyższej. Strona, która na skutek wystąpienia Siły wyższej nie będzie mogła wykonywać zobowiązań wynikających z Umowy będzie usprawiedliwiona w przypadku niezrealizowania lub opóźnienia realizacji zobowiązań wynikających z Umowy, dopóki trwać będzie działanie Siły wyższej i w takim zakresie, w jakim wywiązanie się tej Strony z jej zobowiązań stało się niemożliwe, utrudnione lub opóźnione działaniem Siły wyższej.
4. Każda ze stron będzie przez cały czas czyniła wszelkie rozsądne starania, aby zminimalizować jakiegokolwiek, będące wynikiem siły wyższej, opóźnienie w wykonaniu Umowy. Strona zobowiązana jest do niezwłocznego powiadomienia drugiej Strony o zakończeniu występowania Siły wyższej.

## **§ 17. WARUNKI ZMIANY UMOWY**

1. Zamawiający przewiduje prawo do zmiany warunków umowy, w zakresie zapisów obejmujących: termin realizacji przedmiotu zamówienia, termin płatności, wysokość wynagrodzenia za wykonanie przedmiotu zamówienia, podwykonawców, podmioty odpowiedzialne za wykonanie przedmiotu zamówienia, dokumentację projektową lub w zaistnienia któregokolwiek z poniższych przypadków:

- a) utraty przez Zamawiającego źródła finansowania inwestycji w całości lub w części,
  - b) zmiana uzasadniona będzie sytuacją, której Zamawiający działając z należytą starannością nie mógł przewidzieć,
  - c) niemożliwa do przewidzenia zmiana w dokumentacji projektowej,
  - d) działania siły wyższej,
  - e) zmiana związana będzie z powodu opóźnienia wykonawcy lub z powodu opóźnień innych wykonawców, przez których wykonanie zamówień jest warunkiem koniecznym dla realizacji niniejszego zamówienia oraz innych przyczyn, których Zamawiający nie mógł przewidzieć,
  - f) gdy z uwagi na realizację robót dodatkowych lub zamiennych dojdzie do konieczności wstrzymania robót w budynku,
  - g) zmiana związana będzie z wydanymi zaleceniami Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków wynikającymi m.in. z wydanej opinii ZN.5183.172.2019.LK z dnia 26 kwietnia 2019 r., których zapisy zostały zawarte w zapytaniu ofertowym lub innych decyzji, jeżeli w trakcie wykonywania robót wystąpią nowe fakty i okoliczności,
  - h) zmiana zakresu robót powierzonych podwykonawcom,
  - i) realizacji dodatkowych robót od dotychczasowego wykonawcy, nieobjętych zamówieniem podstawowym, o ile stały się one niezbędne do wykonania i zgoda na nie została wyrażona przez Zamawiającego,
  - j) konieczność uzyskania dodatkowych uzgodnień, pozwoleń, badań, ekspertyz lub decyzji administracyjnych,
  - k) zmiana dotycząca oznaczenia danych Zamawiającego i/lub Wykonawcy,
  - l) Zmiana regulacji prawnych, wprowadzonych w życie po dacie podpisania Umowy, wywołujące potrzebę zmiany Umowy wraz ze skutkami wprowadzenia takiej zmiany,
  - m) inne nieprzewidziane.
2. Zamawiający dopuszcza możliwość zmiany umowy we wszystkich jej zakresach (w tym w zakresie terminu realizacji, wynagrodzenia wykonawcy, zakresu przedmiotowego, sposobu płatności) w przypadku występowania okoliczności utrudniających lub uniemożliwiających realizację zamówienia (lub dopiero mających taki stan wywołać) w związku z występowaniem COVID-19, z tym, że okoliczność ta musi wynikać z:
- a) decyzji wydanych przez Głównego Inspektora Sanitarnego lub działającego z jego upoważnienia państwowego wojewódzkiego inspektora sanitarnego, w związku z przeciwdziałaniem COVID-19, nakładających na wykonawcę obowiązek podjęcia określonych czynności zapobiegawczych lub kontrolnych;
  - b) poleceń lub decyzji wydanych przez wojewodów, ministra właściwego do spraw zdrowia lub decyzji wydanych przez Prezesa Rady Ministrów związanych z przeciwdziałaniem COVID-19;
- do których Wykonawca miał obowiązek zastosowania się.
3. Zamawiający dopuszcza zmniejszenie zakresu robót będących przedmiotem Umowy, o ile wskutek okoliczności nieznanych Stronom w dniu zawarcia Umowy stanie się konieczne. W takim przypadku wynagrodzenie Wykonawcy zostanie pomniejszone o koszt niewykonanych robót obliczony wg wartości cen jednostkowych wskazanych w ofercie stanowiącej Załącznik nr 3 do Umowy.
4. Zamawiający uprawniony jest do zwiększenia zakresu robót będących przedmiotem Umowy, o ile wskutek okoliczności nieznanych Stronom w dniu zawarcia Umowy stanie się konieczne. W takim przypadku Strony podejmą negocjacje w celu ustalenia należnego Wykonawcy wynagrodzenia i podpisania stosownego aneksu do Umowy.
5. Zaistnienie którejkolwiek z ww zdarzeń lub okoliczności upoważnia zarówno Wykonawcę, jaki Zamawiającego do żądania dokonania zmiany umowy, poprzez pisemne powiadomienie o tym drugiej strony. Powiadomienie powinno zawierać opis wydarzenia lub okoliczności wraz z uzasadnieniem dającym podstawę do dokonania zmiany umowy oraz powinno być przedstawione w ciągu 7 dni od dnia, w którym strona umowy dowiedziała się lub powinna się dowiedzieć o danym zdarzeniu lub okolicznościach.

6. Wszelkie zmiany postanowień zawartej umowy mogą nastąpić za zgodą obydwu stron wyrażoną na piśmie pod rygorem nieważności z zastrzeżeniem, że istotne zmiany mogą być dokonane jedynie w ww. sytuacjach.
7. Wszelkie zmiany umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

### **§ 18. CESJA**

1. Wykonawca nie może dokonać cesji wszystkich ani części swoich praw lub przenieść wszystkich ani części zobowiązań wynikających z Umowy bez uprzedniej pisemnej zgody Zamawiającego pod rygorem nieważności.
2. Powyższe ograniczenie nie znajduje zastosowania do bezspornych, wymagalnych wierzytelności należnych Wykonawcy od Zamawiającego.

### **§ 19. ROZWIĄZANIE UMOWY I ODSTĄPIENIE OD UMOWY**

1. Strony mogą rozwiązać Umowę za porozumieniem Stron.
2. Odstąpienie od Umowy musi nastąpić w formie pisemnej z podaniem uzasadnienia.
3. Zamawiający może rozwiązać Umowę w przypadku rażącego naruszenia przez Wykonawcę jej postanowień bez ponoszenia skutków prawnych.
4. Niezależnie od przewidzianych w innych postanowieniach Umowy sytuacji uprawniających jedną ze Stron do odstąpienia od Umowy każda ze Stron może odstąpić od Umowy ze skutkiem natychmiastowym, jeżeli jedna ze Stron dopuszcza się istotnego naruszenia Umowy i nie usunie skutków naruszenia w siedmio (7) dniowym okresie naprawczym udzielonym przez drugą Stronę w pisemnym wezwaniu do usunięcia naruszenia. Okres naprawczy zaczyna biec od dnia doręczenia wezwania drugiej Stronie.
5. Poza przypadkami wskazanymi w innych częściach Umowy, istotne naruszenia Umowy obejmują następujące przypadki:
  - a) Wykonawca nie stosuje się do poleceń Zamawiającego;
  - b) jedna ze Stron znajduje się w stanie zagrażającym niewypłacalnością;
  - c) Wykonawca nie usunął wady w wyznaczonym Umową terminie;
  - d) w przypadku wszczęcia wobec Strony postępowania egzekucyjnego w stopniu uniemożliwiającym realizację przedmiotu Umowy;
  - e) Wykonawca nie złożył w wyznaczonym terminie polis ubezpieczeniowych wraz z potwierdzeniem opłacenia składek, nie przedłuży polisy;
  - f) Wykonawca zlecił wykonanie prac osobie trzeciej;
  - g) Wykonawca nie informuje Zamawiającego o przebiegu realizacji przedmiotu Umowy według zasad określonych Umową.
6. Zamawiający uprawniony jest do odstąpienia od Umowy ze skutkiem natychmiastowym:
  - a) w przypadku ujawnienia zaległości podatkowych Wykonawcy, bądź w odprowadzaniu składek na ZUS przez Wykonawcę,
  - b) zwłoki w realizacji przedmiotu Umowy, przekraczającego piętnaście (15) dni,
  - c) zawieszenia wykonywania prac przez Wykonawcę z naruszeniem Umowy przekraczającej siedem (7) dni,
  - d) nieprzestrzeganie przez Wykonawcę w trakcie wykonywania prac wymogów prawa, zasad wiedzy technicznej, decyzji organów administracyjno-publicznych i wszelkich norm mających zastosowanie do robót budowlanych mimo upływu siedmiu (7) dni terminu od daty pisemnego wezwania Wykonawcy do zaprzestania naruszeń, o ile naruszenia te są wyłącznie zawinione przez Wykonawcę,
  - e) gdy Wykonawca nie przystąpił do realizacji przedmiotu Umowy z własnej winy i bez uzasadnionych przyczyn oraz gdy nie rozpoczął ich w wyznaczonym przez Zamawiającego terminie.
7. Oświadczenie o odstąpieniu od umowy wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności.



8. W przypadku złożenia przez Wykonawcę bądź otrzymania przez niego od Zamawiającego oświadczenia o odstąpieniu od Umowy, Wykonawca niezwłocznie powstrzymuje się od dalszych prac.
9. W przypadku odstąpienia od Umowy, Wykonawca może żądać wynagrodzenia obliczonego wedle zasad określonych w §12 ust.7 Umowy. Strony nadto zgodnie postanawiają, że w przypadku odstąpienia od Umowy przez którąkolwiek z nich, świadczenia dotychczas spełnione nie podlegają zwrotowi, chyba, że Zamawiający uzna wykonane przez Wykonawcę prace lub ich część za nieprzydatne dla celu, jakiemu mają służyć oraz w świetle możliwości ich kontynuacji przez inny podmiot.
10. Odstąpienie od Umowy nie zwalnia Wykonawcy od obowiązku zwolnienia Zamawiającego na zasadach art.392 k.c. z odpowiedzialności w sytuacjach określonych Umową.
11. Jeżeli bezwzględnie obowiązujące przepisy prawa lub postanowienia Umowy nie przewidują innego terminu na wykonanie prawa odstąpienie od Umowy, oświadczenie o odstąpieniu od Umowy może zostać złożone najpóźniej w terminie 14 dni od daty wystąpienia przyczyny odstąpienia od Umowy.
12. Postanowienia Umowy nie wyłączają instytucji ustawowego prawa odstąpienia od Umowy regulowanego stosownymi przepisami.

## **§ 20. ROZSTRZYGNĘCIA I SPORY**

1. Ewentualne spory, które mogą powstać na tle realizacji niniejszej Umowy, Strony będą starały się rozwiązać polubownie.
2. W przypadku niemożności rozstrzygnięcia sporu w trybie określonym w ust.1 niniejszego paragrafu, Strony ustalają zgodnie, że spór zostanie poddany pod rozstrzygnięcie przez Sąd miejscowo właściwy dla Zamawiającego.

## **§ 21 POSTANOWIENIA KOŃCOWE**

1. Umowa podlega prawu polskiemu i zgodnie z nim będzie interpretowana. W sprawach nieuregulowanych niniejszą Umową zastosowanie mają odpowiednie przepisy prawa, w tym kodeksu cywilnego i prawa budowlanego.
2. Wszelkie zmiany postanowień niniejszej Umowy mogą być dokonane wyłącznie w formie pisemnego aneksu do Umowy podpisanego przez obie strony pod rygorem nieważności.
3. O ile w Umowie wprost nie postanowiono inaczej, w każdym wypadku forma pisemna zastrzeżona jest przez strony pod rygorem nieważności.
4. Umowa została sporządzona w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, dwa dla Zamawiającego i jeden dla Wykonawcy.
5. Załączniki do Umowy stanowią jej integralną część.

Załączniki:

1. Przedmiar
2. Opis techniczny
3. Oferta wraz z załącznikami.

Zamawiający

Wykonawca

.....

.....