

Umowa Nr/W/2024

zawarta w Szczecinie w dniu roku pomiędzy

Wspólnotą Mieszkaniową Nieruchomości nr 96 przy Al. Bohaterów Warszawy w Szczecinie NIP: 852-22-17-317; Regon: 811681908 reprezentowaną przez Szczecińskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Spółką z o.o. z siedzibą w Szczecinie przy ul. Bohaterów Getta Warszawskiego 1a, wpisane pod numerem 0000157810 w Sądzie Rejonowym w Szczecinie XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, NIP 852-18-50-722, REGON 811015666, o kapitale zakładowym w wysokości: 565 780 335,00 zł

w imieniu, którego działają:

1.

2.

zwaną dalej **Zamawiającym**,

a

.....
.....
.....

zwanym dalej **Wykonawcą**.

W związku z uchwałą nr z dnia roku podjętą przez Wspólnotę Mieszkaniową nieruchomości nr 96 przy Al. Bohaterów Warszawy 96 w Szczecinie, zawarta zostaje umowa o następującej treści:

§ 1

Zamawiający zamawia a **Wykonawca** przyjmuje do wykonania roboty budowlane polegające na remoncie balkonów w budynku mieszkalnym w Szczecinie przy Al. Bohaterów Warszawy 96

§ 2

1. Przedmiotem umowy jest wykonanie wszelkich prac i czynności niezbędnych do prawidłowego zrealizowania robót objętych niniejszą umową, w zakresie zgodnym z projektem, przedmiarem robót i ofertą cenową **Wykonawcy**.
2. **Zamawiający** zastrzega, że wszystkie roboty, które podlegają zakryciu muszą zostać odebrane przez upoważnionego przedstawiciela **Zamawiającego**, przed dokonaniem zakrycia i powinny zostać zgłoszone do odbioru przez **Wykonawcę**. Jeżeli wykonanie tych robót nie zostało zgłoszone do odbioru przed ich zakryciem, **Wykonawca** wykona na swój koszt odkrywki elementów robót budzących wątpliwości w celu stwierdzenia jakości ich wykonania.

§ 3

1. **Wykonawca** zobowiązuje się do wykonania przedmiotu umowy w terminie dni kalendarzowych, licząc od dnia przekazania placu budowy.

2. **Zamawiający** przekaze **Wykonawcy** plac robót najpóźniej w terminie 7 dni kalendarzowych od dnia zawarcia niniejszej umowy.
3. **Wykonawca** zobowiązuje się do odebrania placu od **Zamawiającego** w wyżej wskazanym terminie.
4. **Zamawiający** jest uprawniony:
 - a) jeżeli **Wykonawca** opóźni się z rozpoczęciem lub zakończeniem robót tak dalece, że nie będzie możliwe aby zakończyć je w terminie określonym w ust. 1 – do odstąpienia od umowy bez wyznaczania terminu dodatkowego;
 - b) jeżeli **Wykonawca** wykonywał będzie przedmiot umowy niezgodnie z jej treścią lub zasadami wiedzy technicznej oraz zasadami sztuki budowlanej i w wyznaczonym terminie nie zmieni sposobu realizacji umowy – do odstąpienia od umowy po bezskutecznym upływie tego terminu albo powierzenia dalszego wykonywania umowy innej osobie na koszt i ryzyko **Wykonawcy**.

§ 4

Wykonawca zobowiązuje się:

- a) wykonać przedmiot umowy korzystając z własnych środków i materiałów;
- b) w terminie 7 dni od podpisania umowy dostarczyć oświadczenie kierownika robót stwierdzające sporządzenie planu bezpieczeństwa i ochrony zdrowia oraz przyjęcie obowiązku kierowania budową o ile obowiązkiem przedłożenia takich dokumentów wynikał będzie z obowiązujących przepisów
- c) do zachowania szczególnych warunków zabezpieczenia na terenie budowy;
- d) do udokumentowania sposobu gospodarowania odpadami powstającymi w trakcie realizacji robót; Na każde żądanie **Zamawiającego** **Wykonawca** zobowiązany jest wykazać, iż w sposób należyty wywiązuje się z tego obowiązku pod rygorem odstąpienia przez **Zamawiającego** od umowy w trybie natychmiastowym. **Wykonawca** w trakcie realizacji zamówienia ma obowiązek w pierwszej kolejności poddania odpadów budowlanych odzyskowi, a jeżeli z przyczyn technologicznych jest to niemożliwe lub nie uzasadnione z przyczyn ekologicznych lub ekonomicznych, to **Wykonawca** zobowiązany jest do przekazania powstałych odpadów do unieszkodliwiania. **Wykonawca** zobowiązany jest udokumentować **Zamawiającemu** sposób gospodarowania tymi odpadami – zgodny z obowiązującymi przepisami. Wszystkie odpady pochodzące z prowadzonych w ramach umowy robót, stanowią własność **Wykonawcy**,
- e) do umieszczenia na placu budowy w widocznym miejscu tablicy informacyjnej oraz ogłoszenia, zawierających dane dotyczące bezpieczeństwa pracy i ochrony zdrowia;
- f) wykonywania robót w dni powszednie tj. od poniedziałku do piątku w godzinach od 8.00 do 20.00 (**za wyjątkiem dni ustawowo wolnych od pracy**); **dodatkowo dopuszcza się prowadzenie robót w soboty - wykonywanie robót w soboty wymaga jednak wcześniejszego uzgodnienia takiej możliwości z Inspektorem Nadzoru Zamawiającego**);
- g) do utrzymywania porządku i czystości na placu budowy w czasie wykonywania robót, a w szczególności do usunięcia i wywozu pozostałego gruzu i innych odpadów zgodnie z ustawą z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach;
- h) do wykonania przedmiotu umowy zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane oraz innymi przepisami określonymi w drodze rozporządzeń wydanych na podstawie ww. ustawy jak również zgodnie z

- obowiązującymi Normami i ogólnymi zasadami wiedzy technicznej, a także zgodnie ze sztuką budowlaną w zakresie danego rodzaju robót;
- i) do wykonania przedmiotu umowy osobami posiadającymi odpowiednie przygotowanie zawodowe i kwalifikacje wymagane dla realizacji robót, objętych zakresem niniejszej umowy oraz przy użyciu technicznie sprawnego sprzętu ogólnie stosowanego dla zlecanych robót.
 - j) do przestrzegania w trakcie realizacji inwestycji przepisów zgodnie z art. 75 ust. 1 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska oraz przepisów ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody
 - k) Do uporządkowania terenu po zakończeniu robót oraz naprawienia ewentualne szkód powstałych podczas prowadzenia prac.
 - l) przed przystąpieniem do robót, jeżeli wystąpią siedliska bytowania ptaków, wykonać na swój koszt opinię ornitologiczną, oraz przekazać 1 egz. **Zamawiającemu**, a także stosować się do zaleceń tej opinii i ewentualnych decyzji obowiązujących **Wykonawcę**; **Wykonawcy** nie będzie przysługiwało prawo domagania się wyższego wynagrodzenia z tego tytułu. W przypadku gdy wykonanie takiej opinii okaże się konieczne lub/i zalecenia wynikające z tej opinii spowodują, że niemożliwe będzie zrealizowanie umowy w terminie Strony dopuszczają możliwość wydłużenia terminu realizacji umowy o liczbę dni koniecznych na wykonanie opinii (w tym wypadku jednak czas wydłużenia umowy nie może być dłuższy niż 60 dni) jak również wydłużenia realizacji umowy o czas konieczny na wykonanie zaleceń wynikających z opinii/decyzji ornitologicznej, nie dłużej jednak niż o 6 miesięcy w stosunku do terminu określonego w § 3 ust. 1 umowy

§ 5

Zamawiający zobowiązuje się:

- 1) wskazać miejsce poboru mediów (woda, energia elektryczna, energia ciepła, itp.) których koszty pokryje **Wykonawca**. Rozliczenie poboru mediów nastąpi na podstawie ilości pobranych jednostek wg wskazań zamontowanych przez **Wykonawcę** (na jego koszt) podliczników oraz ceny jednostkowej ustalonej przez dostawcę mediów; Odczyty dokonywane będą protokolarnie. Przy czynnościach montażu i demontażu podliczników i przy odczytach stanu liczników wymagana jest obecność przedstawiciela **Zamawiającego**.
- 2) dokonać odbioru wykonanych prawidłowo i zgodnie z umową robót objętych przedmiotem umowy.

§ 6

- 1. Kierownikiem budowy ustanowionym przez **Wykonawcę** (uprawnionym do udziału w czynnościach odbiorowych), jest
- 2. Przedstawicielem **Zamawiającego** ustanowionym do nadzoru wykonania przedmiotu umowy i odbioru robót jest Inspektor nadzoru:
- 3. Inspektor nadzoru działa w granicach umocowania określonego przepisami ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane oraz w granicach umocowania nadanego przez **Zamawiającego**.
- 4. Osobą uprawnioną do kontaktów z **Zamawiającym** w zakresie realizacji umowy oraz do dokonywania odbiorów ustanowionym przez **Wykonawcę** jest:

5. Zmiana w zakresie osób wyżej wskazanych wymaga pisemnego poinformowania drugiej strony umowy i nie jest w tym zakresie konieczne zawieranie aneksu do umowy.

§ 7

1. Wynagrodzenie **Wykonawcy** za wykonanie prac, o których mowa w § 1, ustala się ryczałtowo na kwotę **zł netto + podatek VAT**. Ustalone wynagrodzenie zawiera także następujące koszty: koszt wykonania ewentualnych rusztowań, zabezpieczeń, wszelkich robót przygotowawczych i porządkowych, wszystkie koszty utrzymania zaplecza budowy i doprowadzenia terenu do stanu pierwotnego oraz innych niezbędnych czynności do wykonania przedmiotu zamówienia, a także opłaty za zajęcia ulic oraz chodników. Dopuszcza się dokonywanie odbiorów częściowych i wystawienie na tej podstawie faktur przejściowych.
2. Wynagrodzenie powyższe stanowi jedyne pełne i uzgodnione wynagrodzenie, które stanie się należne **Wykonawcy** za wykonanie całości robót oraz za należyte wywiązanie się z obowiązków zgodnie z niniejszą umową. **Wykonawcy** nie przysługuje żadna dodatkowa zapłata z tytułu wzrostu cen, zmiany lub wprowadzenia nowych podatków. **Wykonawca** niniejszym zrzeka się wszelkich praw, w tym do wnoszenia roszczeń wynikających ze wzrostu cen materiałów, energii, paliw, kosztów robocizny lub innych kosztów związanych z wykonaniem umowy.
3. Wynagrodzenie, o którym mowa w ust.1, może ulec zmianie jedynie w przypadku konieczności wystąpienia ewentualnych robót dodatkowych ponad zakres dotychczasowy czynności lub robót zamiennych o wyższej wartości.
4. Czynności oraz roboty dodatkowe, zamienne lub nieprzewidziane, których potwierdzona przez **Zamawiającego** konieczność wykonania wystąpi w toku realizacji przedmiotu umowy, **Wykonawca** zobowiązany jest wykonać na dodatkowe zlecenie **Zamawiającego**, przy zachowaniu tych samych norm, parametrów i standardów, po podpisaniu przez strony aneksu, ustalającego zakres rzeczowy, finansowy i termin realizacji. Wynagrodzenie za roboty dodatkowe, o których mowa w ust.3, będzie ustalone kosztorysem powykonawczym na podstawie faktycznie wykonanych robót, potwierdzonych przez Inspektora Nadzoru.
5. **Wykonawca** nie ma prawa do wynagrodzenia za czynności wykonywane ponad zakres wynikający z niniejszej umowy, jeśli **Zamawiający** nie wyraził na to zgody na piśmie.

§ 8

1. Strony ustalają, że wynagrodzenie **Wykonawcy** płatne będzie na podstawie faktury VAT.
2. Podstawą wystawienia faktury VAT przez **Wykonawcę**, będzie protokół końcowy z bezusterkowego odbioru przedmiotu umowy, potwierdzony przez **Zamawiającego**.
3. Zapłata wynagrodzenia, dokonywana będzie zgodnie z mechanizmem podzielonej płatności (MPP). Zapłata za faktury przejściowe i końcową nastąpi w terminie 14 dni od daty dostarczenia poprawnie wystawionej faktury do **Zamawiającego**. Płatności będą dokonywane na rachunek bankowy wskazany na fakturze, z zastrzeżeniem, że rachunek bankowy musi być zgodny z numerem rachunku ujawnionym w wykazie prowadzonym przez Szefa Krajowej

Administracji Skarbowej. Gdy w wykazie ujawniony jest inny rachunek bankowy, płatność wynagrodzenia dokonana zostanie na rachunek ujawniony w tym wykazie.

§ 9

1. **Zamawiający** nie ponosi odpowiedzialności za składniki majątkowe **Wykonawcy** znajdujące się na terenie wykonywania robót.
2. **Wykonawca** odpowiada za pełne zabezpieczenie warunków BHP i Ppoż. przy wykonywaniu robót zgodnie z obowiązującymi przepisami.
3. **Wykonawca** organizuje dostarczenie niezbędnej energii elektrycznej i wody oraz niezbędnych zabezpieczeń i ponosi koszty z tym związane.
4. **Wykonawca** zobowiązany jest do bezwzględnego utrzymania porządku i czystości w obrębie i czasie wykonywania robót, a w szczególności do usunięcia i wywozu pozostałego gruzu i innych odpadów, zgodnie z ustawą z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach. Wszystkie opłaty z tego tytułu ponosi **Wykonawca**.

§ 10

1. Protokoły odbioru częściowego i końcowego stanowiące podstawę wystawienia faktury muszą zawierać oświadczenie **Zamawiającego**, że całość robót objęta odbiorem została wykonana zgodnie z treścią umowy.
2. O zakończeniu wykonania danego etapu przedmiotu umowy lub całości przedmiotu umowy oraz gotowości dokonania odbioru (odpowiednio – częściowego lub końcowego) **Wykonawca** zobowiązany jest powiadomić **Zamawiającego** w formie pisemnej.
3. Wraz ze zgłoszeniem, o którym mowa w ust. 3, **Wykonawca** jest zobowiązany złożyć:
 - 1) oświadczenie kierownika budowy o zakończeniu budowy, zgodnie z przepisami określonymi w ustawie Prawo budowlane – w przypadku odbioru końcowego;
 - 2) wymagane przepisami prawa dokumenty wprowadzające do obrotu wyroby budowlane zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym zgodnie z ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 r. o wyrobach budowlanych i ustawy z dnia 25 czerwca 2015 r. o zmianie ustaw o wyrobach budowlanych, ustawy Prawo budowlane oraz ustawy o zmianie ustawy o wyrobach budowlanych oraz ustawy o systemie zgodności;
 - 3) dokumentację powykonawczą, protokoły technicznych badań i sprawdzeń – w przypadku odbioru końcowego.
4. Po otrzymaniu zgłoszenia gotowości do odbioru **Zamawiający** zobowiązany jest wyznaczyć bez zbędnej zwłoki - nie później jednak niż w ciągu 7 dni od daty otrzymania zawiadomienia, o którym mowa w ust. 3 – termin rozpoczęcia czynności odbiorowych z udziałem wyznaczonych przedstawicieli **Zamawiającego**.
5. Potwierdzenie odbioru robót stanowi protokół stwierdzający, iż wykonane prace stanowiące przedmiot odbioru spełniają wymagania określone w niniejszej umowie, podpisany przez ze strony **Zamawiającego** - przez uprawnionych przedstawicieli **Zamawiającego**, a ze strony **Wykonawcy** - bezpośrednio przez niego lub przez przedstawicieli **Wykonawcy** o których mowa w § 6 umowy, Wskazanie innej osoby uprawnionej do odbioru wymaga udzielenia odrębnego pełnomocnictwa. Pełnomocnictwo to powinno zostać udzielone na piśmie i dołączone do protokołu).

6. Protokół, o którym wyżej mowa, zawiera w szczególności:
 - 1) określenie przedmiotu odbioru;
 - 2) datę czynności odbioru;
 - 3) odczyty podliczników związane z zużytymi w trakcie realizacji umowy mediami;
 - 4) podpisy osób uczestniczących w odbiorze.
7. W przypadku stwierdzenia usterek w wykonaniu robót w trakcie odbioru częściowego lub końcowego, **Zamawiający** wyznacza dodatkowy termin do ich usunięcia. W takim przypadku protokół sporządza się po usunięciu wad i usterek (wad).
8. W przypadku gdy przedmiot umowy nie zostanie wykonany w ustalonym terminie lub zostanie wykonany w sposób uniemożliwiający jego odbiór a stwierdzone wady (usterki) będą tego rodzaju, iż nie dadzą się usunąć lub nie zostaną usunięte w określonym terminie, **Zamawiający** uprawniony będzie do odstąpienia od umowy. W przypadku odstąpienia częściowego, Strony dokonają wzajemnych rozliczeń za wykonane do dnia odstąpienia i protokolarnie odebrane prace, objęte niniejszą umową. Podstawą rozliczenia będzie w tym wypadku kosztorys powykonawczy obejmujący protokolarnie odebrane prace sporządzony przez **Wykonawcę** w oparciu o kosztorys ofertowy pełniący rolę pomocniczą. Kosztorys powykonawczy wymagał będzie akceptacji **Zamawiającego**. W takim wypadku podstawą wystawienia faktury będzie zaakceptowany (pisemnie) przez **Zamawiającego** kosztorys powykonawczy oraz protokół (protokoły) odbioru prac w zakresie nieobjętym odstąpieniem.
9. W przypadku powierzenia prac objętych odstąpieniem innemu podmiotowi, **Wykonawca** ponosił będzie pełną odpowiedzialność odszkodowawczą za szkodę powstałą z tego tytułu po stronie **Zamawiającego**. Zapis tego ustępu nie ogranicza dalej idących uprawnień **Zamawiającego** wynikających z kodeksu cywilnego oraz niniejszej umowy, a związanych z wykonywaniem umowy w sposób wadliwy lub sprzeczny z jej postanowieniami, łącznie z uprawnieniami zastępczego powierzenia wykonywania czynności objętych umową.

§ 11

1. **Wykonawca** zobowiązany jest posiadać w ciągu trwania niniejszej umowy **umowę ubezpieczenia w zakresie odpowiedzialności cywilnej** (deliktowej i kontraktowej) z tytułu prowadzonej działalności i posiadanego mienia, obejmującej także pracowników i osoby trzecie (w tym podwykonawców), za szkody mogące powstać w związku z wykonywaniem robót objętych przedmiotem niniejszej umowy (w tym związane z ruchem pojazdów), na sumę ubezpieczenia nie niższą niż 150.000,00 zł i przedłożyć **Zamawiającemu** dowód zawarcia takiej umowy.
2. Ochrona ubezpieczeniowa obejmować winna również odpowiedzialność cywilną Wykonawcy, jego pracowników i osób z nim współpracujących z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania.
3. W przypadku gdy umowa ubezpieczenia, o której mowa w ust. 1, zakończy swoją ważność przed upływem okresu obowiązywania niniejszej umowy (podpisania bezusterkowego końcowego protokołu odbioru robót), **Wykonawca** zobowiązany jest przedstawić **Zamawiającemu** dokument potwierdzający, że **Zamawiający** ma zawartą nową umowę ubezpieczeniową lub że został wydłużony okres obowiązywania dotychczasowej umowy, przy czym warunki obowiązywania nowej

(wydłużonej) umowy nie mogą być mniej korzystne dla **Zamawiającego**, niż wynikające z ust. 1.

4. W przypadku gdy **Wykonawca** nie dopełni obowiązku, o którym mowa w ust. 1 lub 3, **Zamawiającemu** przysługiwać będzie prawo odstąpienia od umowy.

§ 12

1. **Wykonawca** ponosi pełną odpowiedzialność odszkodowawczą za wszelkie szkody związane z niewykonaniem lub nienależytym wykonaniem umowy lub powstałe przy jej realizacji wyrządzone **Zamawiającemu** lub osobie trzeciej
2. W przypadku powstania szkody określonej w ust. 1 u osoby trzeciej, **Wykonawca** zwalnia **Zamawiającego** w trybie art. 392 Kodeksu cywilnego z wszelkich obowiązkowych świadczeń.
3. **Zamawiający** nie ponosi odpowiedzialności za składniki majątkowe **Wykonawcy** znajdujące się na terenie wykonywania robót.
4. **Wykonawca** odpowiada za pełne zabezpieczenie warunków BHP i Ppoż. przy wykonywaniu robót, zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz za bieżące utrzymywanie porządku na terenie nieruchomości gdzie prowadzone są prace.

§ 13

1. **Wykonawca** udziela gwarancji na wszystkie roboty realizowane w ramach niniejszej umowy, w tym na zamontowane materiały i urządzenia. Okres gwarancji wynosi **60 miesięcy** (słownie: sześćdziesiąt miesięcy) i biegnie od dnia protokolarnego odbioru przedmiotu umowy (podpisania bezusterkowego końcowego protokołu odbioru), a w przypadku gdyby doszło do częściowego odstąpienia od umowy – od dnia odstąpienia. Do tego okresu (60 miesięcy) wydłużony zostaje okres rękojmi na wszystkie prace wykonane w ramach realizacji niniejszej umowy. Jeżeli jednak w zakresie rękojmi powszechnie obowiązujące przepisy prawa przewidywać będą termin dłuższy niż wskazany powyżej, obowiązywać będzie termin korzystniejszy dla **Zamawiającego**.
2. Szczegółowe warunki gwarancji jakości zawiera karta gwarancyjna stanowiąca załącznik nr 3 do umowy.
3. Warunki gwarancji dot. zasad i terminów usuwania wad (usterek) znajdują odpowiednie zastosowanie także w odniesieniu do wad (usterek) zgłaszanych w ramach rękojmi po protokolarnym odbiorze przedmiotu umowy, przy czym zapis ten nie zawęży odpowiedzialności **Wykonawcy** z tytułu rękojmi na mocy kodeksu cywilnego w zakresie korzystniejszym dla **Zamawiającego**, niż przewidują to warunki gwarancji.
4. Zapisy ust. 1-3 nie ograniczają ani nie wyłączają dalej idących uprawnień **Zamawiającego** do dochodzenia roszczeń z tytułu rękojmi lub gwarancji wynikających z przepisów Kodeksu cywilnego.

§ 14

1. **Wykonawca** zobowiązuje się do wniesienia zabezpieczenia pieniężnego należytego wykonania umowy w wysokości 5 % ustalonego wynagrodzenia brutto tj. zł (słownie złotych:) najpóźniej w dniu podpisania umowy, pod rygorem odstąpienia od umowy przez **Zamawiającego** z przyczyn leżących po stronie **Wykonawcy**. Kwota należna z tytułu zabezpieczenia należytego wykonania umowy może zostać potrącona z wynagrodzenia określonego w § 7 ust. 1 umowy. Brak wniesienia zabezpieczenia

- skutkować może odstąpieniem od umowy przez **Zamawiającego** z przyczyn leżących po stronie **Wykonawcy**.
2. Zabezpieczenie w formie pieniężnej powinno zostać przez **Wykonawcę** wniesione na rachunek bankowy **Zamawiającego**. Zabezpieczenie wniesione w pieniądzu zwrócone zostanie wraz z odsetkami wynikającymi z umowy rachunku bankowego, na którym było ono przechowywane, pomniejszone o koszt prowadzenia rachunku oraz prowizji bankowej za dokonanie przelewu na rachunek **Wykonawcy**. Zabezpieczenie należytego wykonania umowy (70 % wartości o której mowa w ust. 1) wniesione w pieniądzu zwrócone zostanie w terminie 30 dni od daty odbioru końcowego (podpisania bezusterkowego protokołu końcowego odbioru).
 3. Zabezpieczenie należytego wykonania umowy w formie gwarancji ubezpieczeniowej powinno zostać wniesione w terminie do dnia podpisania umowy. Musi ono zawierać określenie umowy, nazwę **Wykonawcy** i **Zamawiającego**, wysokość gwarantowanej lub poręczanej kwoty zabezpieczenia oraz zobowiązanie gwaranta lub poręczyciela do bezwarunkowej i nieodwołalnej zapłaty należności wymaganych w terminie nie dłuższym niż 30 dni, na pierwsze żądanie **Zamawiającego** zawierające oświadczenie o zaistnieniu okoliczności uzasadniających roszczenie, a także umożliwiać uwalnianie zabezpieczenia na zasadach zawartych w umowie. Treść dokumentu winna uzyskać akceptację **Zamawiającego**.
 4. Zabezpieczenie należytego wykonania umowy w formie gwarancji ubezpieczeniowej winno być wniesione na okres wskazany w § 3 ust. 1 powiększony dodatkowo o okres 30 dni kalendarzowych. W przypadku wydłużenia terminu zakończenia realizacji umowy, Wykonawca zobowiązany jest do wydłużenia terminu obowiązywania zabezpieczenia.
 5. Strony postanawiają, że na zabezpieczenie roszczeń z tytułu gwarancji jakości lub rękojmi za wady zostanie zatrzymane 30% wniesionego zabezpieczenia należytego wykonania umowy. Kwota pozostawiona na zabezpieczenie roszczeń z tytułu rękojmi za wady lub gwarancji jakości zostanie zwrócona w terminie 15 dni po upływie 60 miesięcy, licząc od dnia bezusterkowego odbioru końcowego (lub częściowego odstąpienia od umowy gdyby takowe nastąpiło, czyli nie później niż w 15 dniu po upływie okresu gwarancji).
 6. Z kwoty zabezpieczenia należnej do zwrotu **Wykonawcy Zamawiający** może dokonywać potrąceń swoich wymagalnych wierzytelności wobec **Wykonawcy**, w tym należnej mu kary umownej.
 7. W przypadku, gdy Wykonawca złożył przed podpisaniem umowy zabezpieczenie należytego wykonania umowy w formie gwarancji ubezpieczeniowej, zobowiązany jest przed zapłatą faktury końcowej do złożenia zabezpieczenia należytego wykonania umowy na okres rękojmi za wady i udzielonej gwarancji jakości. W przypadku nie złożenia zabezpieczenia w wymaganym terminie, **Zamawiający** dokona potrącenia kwoty odpowiadającej należnemu zabezpieczeniu z faktury końcowej **Wykonawcy**.

§ 15

Zmiany postanowień w niniejszej umowie wymagają zgody obu stron wyrażonej na piśmie pod rygorem ich nieważności.

- 1) **Zamawiającemu** przysługuje prawo odstąpienia od umowy przed upływem okresu jej obowiązywania w całości lub w części, na zasadach określonych w niniejszej umowie lub w ustawie Kodeks cywilny.

- 2) Niezależnie od innych postanowień umowy regulujących kwestie dokonywania jej zmian, zmiana treści umowy może nastąpić w przypadku wystąpienia niekorzystnych warunków atmosferycznych tj. obfitych opadów deszczu, silnych wiatrów lub innych czynników uniemożliwiających terminową realizację prac, których wystąpienie i czas trwania zostaną potwierdzone przez Inspektora nadzoru **Zamawiającego** wpisem w dzienniku budowy.
W takiej sytuacji termin realizacji umowy może zostać wydłużony o liczbę dni kalendarzowych trwania opisanej wyżej przeszkody, nie dłużej jednak niż o 60 dni.

§ 16

Wykonawca zapłaci **Zamawiającemu** kary umowne:

- 1) za każdy dzień zwłoki w wykonaniu przedmiotu umowy - w wysokości 0,5 % wartości wynagrodzenia brutto, o którym mowa w § 7 ust. 1 umowy;
- 2) za każdy dzień zwłoki w usunięciu wad lub usterek - w wysokości 0,5 % wartości wynagrodzenia brutto, o którym mowa w § 7 ust. 1 umowy, licząc od następnego dnia po upływie terminu określonego na ich usunięcie;
- 3) za odstąpienie od umowy przez którąkolwiek ze stron z przyczyn leżących po stronie **Wykonawcy** w wysokości 10 % wynagrodzenia brutto, o którym mowa w § 7 ust. 1 umowy.

§ 17

Zamawiający zapłaci **Wykonawcy**:

- 1) karę umowną z tytułu odstąpienia od umowy z winy **Zamawiającego** w wysokości: 10 % wynagrodzenia brutto, o którym mowa w § 7 ust. 1 umowy;
- 2) karę umowną za zwłokę w przystąpieniu do odbioru robót będących przedmiotem umowy z winy **Zamawiającego**, w wysokości 0,5 % wartości wynagrodzenia brutto, o którym mowa w § 7 ust. 1 umowy za każdy dzień zwłoki;
- 3) w przypadku zwłoki w zapłacie należnego wynagrodzenia – odsetki ustawowe.

§ 18

Jeżeli szkoda z tytułu nie wykonania lub nienależytego wykonania umowy przewyższa wysokość kar umownych stronom przysługiwać będzie odszkodowanie uzupełniające na zasadach ogólnych Kodeksu cywilnego .

§ 19

1. Strony nie będą ponosiły odpowiedzialności za częściowe lub całkowite niewywiązywanie z postanowień niniejszej umowy, jeżeli spowodowane to będzie przypadkami siły wyższej.
2. Strona poszkodowana przez siłę wyższą jest zobowiązana do poinformowania na piśmie drugą stronę niezwłocznie, nie później jednak niż w terminie 7 dni, licząc od zaistnienia takiego przypadku, pod rygorem utraty prawa do powoływania się na zaistnienie siły wyższej.
3. Po ustaniu trwania przeszkody spowodowanej siłą wyższą, strona poszkodowana niezwłocznie informuje na piśmie drugą stronę o możliwości podjęcia realizacji umowy.

§ 20

1. W przypadku zlecenia części prac podwykonawcom **Wykonawca** jest odpowiedzialny za działania, uchybienia i zaniechania podwykonawców i jego pracowników w takim samym stopniu, jakby to były działania, uchybienia i

- zaniedbania własne **Wykonawcy**. Podwykonawcy powinni posiadać wymagane konieczne umiejętności i kwalifikacje do realizacji czynności objętych umową.
2. **Zamawiający** odpowiada solidarnie z **Wykonawcą** za zapłatę wynagrodzenia należnego podwykonawcy z tytułu wykonanych przez niego robót budowlanych których szczegółowy przedmiot został zgłoszony **Zamawiającemu** przez **Wykonawcę** lub podwykonawcę przed przystąpieniem do wykonywania tych robót, chyba że w ciągu trzydziestu dni od dnia doręczenia **Zamawiającemu** zgłoszenia **Zamawiający** złożył podwykonawcy i **Wykonawcy** sprzeciw wobec wykonywania tych robót przez podwykonawcę. **Zamawiający** ponosi odpowiedzialność za zapłatę podwykonawcy wynagrodzenia w wysokości ustalonej w umowie między podwykonawcą a **Wykonawcą**, chyba że ta wysokość przekracza wysokość wynagrodzenia należnego **Wykonawcy** za roboty budowlane, których szczegółowy przedmiot wynika ze zgłoszenia albo z niniejszej umowy. W takim przypadku odpowiedzialność **Zamawiającego** za zapłatę podwykonawcy wynagrodzenia jest ograniczona do wysokości wynagrodzenia należnego **Wykonawcy** za roboty budowlane, których szczegółowy przedmiot wynika ze zgłoszenia albo z niniejszej umowy ..
 3. Zgłoszenie oraz sprzeciw, o których mowa w ust. 2 wymagają zachowania formy pisemnej pod rygorem nieważności.
 4. Przepisy ust. 1-3 stosuje się odpowiednio do solidarnej odpowiedzialności **ZAMAWIAJĄCEGO, WYKONAWCY** i podwykonawcy, który zawarł umowę z dalszym podwykonawcą, za zapłatę wynagrodzenia dalszemu podwykonawcy.
 5. Umowa o roboty budowlane powinna być stwierdzona pismem. Wymagana przez właściwe przepisy dokumentacja stanowi część składową umowy.
 6. W przypadku realizacji takich robót z udziałem uzgodnionych podwykonawców, **WYKONAWCA** zobowiązany będzie do faktury dostarczyć zestawienie należności za wykonane roboty na rzecz podwykonawców zawierające:
 - 1) oznaczenie podwykonawcy,
 - 2) zakres prac realizowanych przez podwykonawcę,
 - 3) kwotę należności przypadającej z faktury na poszczególnych podwykonawców,
 - 4) nr rachunku bankowego podwykonawców,
 - 5) kopię faktur podwykonawców wystawionych na **WYKONAWCĘ** na zakres prac objętych przedmiotem niniejszej umowy.
 7. Zestawienie należności podwykonawców powinno być przez tych podwykonawców potwierdzone wraz z oświadczeniem że należności te nie zostały zapłacone.
 8. Za zakres prac powierzonych podwykonawcom **ZAMAWIAJĄCY** może dokonać płatności bezpośrednio na rachunki bankowe podwykonawców. Zapłata na rzecz podwykonawcy jest równoznaczna z zapłatą na rzecz **WYKONAWCY** i powoduje w tym zakresie wygaśnięcie zobowiązania **ZAMAWIAJĄCEGO** wynikającego z niniejszej umowy do wysokości dokonanej zapłaty.
 9. Na żądanie **Zamawiającego Wykonawca** zobowiązany jest niezwłocznie udzielić mu wyjaśnień związanych z podwykonawcami lub dalszymi podwykonawcami

§ 21

Zamawiający zastrzega, że wierzytelność wynikająca z umowy nie może zostać przeniesiona na osobę trzecią bez pisemnej zgody **Zamawiającego** pod rygorem nieważności dokonanej czynności. **Wykonawca** nie może także scedować praw i

obowiązków wynikających z niniejszej umowy na rzecz osób trzecich bez pisemnej zgody **Zamawiającego**.

§ 22

W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego i Prawa budowlanego.

§ 23

Strony ustalają, że spory powstałe na tle realizacji niniejszej umowy będą rozstrzygane przez sąd właściwy dla siedziby **Zamawiającego**.

§ 24

1. Wszelką korespondencję dla **Zamawiającego** należy kierować na adres Zarządcy, którym w dacie podpisania umowy jest Szczecińskie TBS spółka z o.o. z siedzibą przy ul. Getta Warszawskiego 1a w Szczecinie. O każdej ewentualnej zmianie Zarządcy **Zamawiający** poinformuje na piśmie **Wykonawcę**, wskazując nowy adres do korespondencji.
2. Korespondencja do **Wykonawcy** kierowana będzie na adres O każdej zmianie adresu do korespondencji **Wykonawca** zobowiązany jest poinformować **Zamawiającego** na piśmie pod rygorem uznania korespondencji wysłanej pod ww. adres za skutecznie doręczoną.

§ 25

Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym egzemplarzu dla **Zamawiającego** i dla **Wykonawcy**.

Załączniki do umowy i jej integralną część stanowią:

Załącznik nr 1 - oferta **WYKONAWCY**

Załącznik nr 2 – karta gwarancyjna

ZAMAWIAJĄCY

WYKONAWCA

Załącznik nr 2 do umowy
nr/W/...../2023.

KARTA GWARANCYJNA

1. **Wykonawca** zapewnia **Zamawiającego** o dobrej jakości towarów i usług, stanowiących przedmiot umowy nr/W/...../2023.
2. **Wykonawca** udziela **60 - miesięcznej gwarancji** na wszystkie roboty realizowane w ramach niniejszej umowy, w tym na zamontowane materiały i urządzenia. Okres gwarancji biegnie od dnia protokolarnego odbioru przedmiotu umowy (podpisania bezusterkowego końcowego protokołu odbioru), a w przypadku gdyby doszło do częściowego odstąpienia od umowy – od dnia odstąpienia. Do tego okresu (..... miesięcy) wydłużony zostaje okres rękojmi na wszystkie prace wykonane w ramach realizacji niniejszej umowy. Jeżeli jednak w zakresie rękojmi powszechnie obowiązujące przepisy prawa przewidywać będą termin dłuższy niż wskazany powyżej, obowiązywać będzie termin korzystniejszy dla **Zamawiającego**.
3. **Wykonawca w zależności od sklasyfikowania usterki (wad) przez Zamawiającego**, usunie usterkę w terminach podanych niżej:
 - a. w przypadku wystąpienia usterki/wady, której usunięcie wymagane jest w trybie pilnym z uwagi na zagrożenie życia (zdrowia) ludzkiego lub mienia - ustala się termin jednodniowy na jej usunięcie,
 - b. w przypadku zgłoszenia usterki/wady, która nie wymaga natychmiastowego usunięcia, ponieważ nie stanowi zagrożenia dla życia (zdrowia) ludzkiego lub mienia - ustala się termin nie dłuższy niż 7 dni na jej usunięcie.Terminy, o których mowa powyżej liczone są od dnia powiadomienia **WYKONAWCY** w jakiegokolwiek formie (telefonicznie lub drogą elektroniczną lub pisemnie)
4. W przypadku, gdy **Wykonawca** nie dokona naprawy w terminie określonym w pkt. 3, **Zamawiającemu** przysługuje prawo naliczenia kary umowne za zwłokę w usunięciu wad (usterek), zgodnie z zapisem § 16 umowy nr/W/..... W takiej sytuacji **Zamawiający** ma także prawo zlecić usunięcie wad (usterek) na koszt i ryzyko **Wykonawcy**, bez konieczności uzyskania wcześniejszego upoważnienia sądu w tym zakresie.
5. Dokonanie naprawy **Wykonawca** potwierdza na piśmie.
5. Ewentualne dodatkowe koszty , będące konsekwencją napraw gwarancyjnych, poniesie **Wykonawca** i roboty te zobowiązany jest wykonać doprowadzając plac robót do należytego stanu technicznego i estetycznego

ZAMAWIAJĄCY:

WYKONAWCA: