

**Umowa Nr ...../W/2025**

zawarta w Szczecinie w dniu ..... 2025 roku pomiędzy

**Wspólnotą Mieszkaniową nieruchomości nr 4 przy Pl. Mariackim w Szczecinie NIP 851-31-35-436; 320925003**, reprezentowaną przez Szczecińskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Spółką z o.o. z siedzibą w Szczecinie przy ul. Bohaterów Getta Warszawskiego 1A, wpisaną pod numerem 0000157810 w Sądzie Rejonowym w Szczecinie XVII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, NIP 852-18-50-722, REGON 811015666, o kapitale zakładowym w wysokości: 610 468 415,00 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 4 przy Pl. Mariackim w Szczecinie, zawarta zostaje umowa o następującej treści:

§ 1

**Zamawiający** zamawia a **Wykonawca** przyjmuje do wykonania roboty budowlane polegające na remoncie dachu budynku przy Pl. Mariackim 4 w Szczecinie, wraz z robotami towarzyszącymi. Przedmiot umowy obejmuje również wywóz gruzu i innych odpadów powstałych w trakcie prowadzonych prac zgodnie z ustawą z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach oraz przepisami prawa miejscowego dotyczącymi utrzymania czystości i porządku na terenie Gminy Miasto Szczecin.

§ 2

1. Przedmiotem umowy jest wykonanie wszelkich prac i czynności niezbędnych do prawidłowego zrealizowania robót objętych niniejszą umową, w zakresie zgodnym ze Specyfikacją technicznego wykonania i odbioru robót (STWIOR), przedmiotem **Zamawiającego** i rozdziałami IV i XV Specyfikacji Warunków Zamówienia, stanowiących załącznik nr 1 do umowy.
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 odkrywkę elementów robót budzących wątpliwości w celu stwierdzenia jakości ich wykonania.

§ 3

1. **Wykonawca** zobowiązuje się do wykonania przedmiotu umowy w terminie **90 dni**

- kalendaryzowych**, licząc od dnia przekazania placu budowy.
2. **Zamawiający** przekaże **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 3 dni roboczych od podpisania umowy dostarczyć Inspektorowi nadzoru kosztorysy ofertowe na zakres będący przedmiotem umowy, które będą miały charakter pomocniczy, przy czym kwota jaka wynikać będzie z kosztorysów po uwzględnieniu podatku VAT musi odpowiadać treści złożonej oferty i wynagrodzeniu wskazanemu w § 7 ust. 1 umowy;
- c) 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 obowiązek przedłożenia takich dokumentów wynikał będzie z obowiązujących przepisów;
- d) do zachowania szczególnych warunków zabezpieczenia na terenie budowy;
- e) 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**,
- f) do umieszczenia na placu budowy w widocznym miejscu tablicy informacyjnej oraz ogłoszenia, zawierających dane dotyczące bezpieczeństwa pracy i ochrony zdrowia;
- g) wykonywania robót w dni powszednie tj. od poniedziałku do piątku w godzinach od 8<sup>00</sup> do 20<sup>00</sup> (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**);
- h) 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;
- i) 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;

- j) 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.
- k) 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
- l) do uporządkowania terenu po zakończeniu robót oraz naprawienia ewentualne szkód powstałych podczas prowadzenia prac.
- m) 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 cieplna, 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 specjalności konstrukcyjno – budowlanej, 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. Za wykonanie przedmiotu umowy strony ustalają wynagrodzenie **brutto** w wysokości ..... zł, (słownie złotych: .....), w tym podatek VAT, zgodnie z obowiązującymi przepisami. Oferta **Wykonawcy** stanowią integralną część niniejszej umowy – załącznik nr 2.
- 2. Wynagrodzenie, o którym mowa w ust. 1, obejmuje wszystkie koszty poniesione przez

- Wykonawcę** przy realizacji umowy, w tym, koszty robocizny, koszty zakupu materiałów i urządzeń niezbędnych do prawidłowej realizacji umowy, koszty ubezpieczenia, transportu, zabezpieczenia terenu budowy, wywozu odpadów itp.
3. **Wykonawcę** obciążać będzie także koszt zajęcia pasa ruchu drogowego, o ile okaże się to konieczne dla realizacji umowy.
  4. Ewentualne błędy popełnione przez **Wykonawcę** w wycenie, polegające m.in. na nie ujęciu części robót nie mogą obciążać **Zamawiającego** i wpływać na zwiększenie wysokości wynagrodzenia.
  5. Łączna kwota wypłaconego **Wykonawcy** wynagrodzenia nie może przekroczyć kwoty wskazanej w ust. 1 umowy.
  6. Z zastrzeżeniem ust. 7-11 niniejszego paragrafu, rozliczenie stron nastąpi w formie bezgotówkowej z rachunku bankowego **Zamawiającego** po podpisaniu bezusterkowego protokołu odbioru robót. Zapłata nastąpi w terminie 14 dni od daty dostarczenia **Zamawiającemu** faktury VAT.
  7. Płatność dokonywana będzie na rachunek bankowy **Wykonawcy** wskazany na fakturze, z tym jednak zastrzeżeniem, że numer ten musi być zgodny z numerem rachunku **Wykonawcy** jako zarejestrowanego podatnika VAT, ujawnionym w wykazie prowadzonym przez Szefa Krajowej Administracji Skarbowej. Jeżeli na wystawionej fakturze zostanie wskazany inny numer rachunku niż w wykazie, płatność zostanie przez **Zamawiającego** dokonana na rachunek z wykazu. Jeżeli w wykazie nie będzie ujawniony nr rachunku bankowego **Wykonawcy**, **Zamawiający** może wstrzymać płatność do czasu jego ujawnienia. Opóźnienie w płatności wynikające z podania przez **Wykonawcę** rachunku bankowego nieujawnionego w wykazie wyłącza możliwość naliczania odsetek.
  8. W przypadku zlecenia części prac podwykonawcom lub dalszym podwykonawcom, warunkiem wypłaty należnego **Wykonawcy** wynagrodzenia będzie przedłożenie **Zamawiającemu**, jako załączników do faktury:
    - 1) kopii faktur lub rachunków wystawionych przez podwykonawców i dalszych podwykonawców, w stosunku do których **Zamawiający** zgodnie z obowiązującymi przepisami i postanowieniami niniejszej umowy ponosi solidarną odpowiedzialność za zapłatę za wykonane przez nich roboty - za zakres prac podlegający zapłacie,
    - 2) kopii przelewów bankowych potwierdzających płatność na rzecz podwykonawców lub dalszych podwykonawców albo sporządzone nie więcej niż 3 dni przed upływem terminu płatności oświadczenia podwykonawców i dalszych podwykonawców o nie zaleganiu z płatnościami wobec nich przez **Wykonawcę** lub przez podwykonawcę.
  9. Niezależnie **Zamawiający** może uzależnić dokonanie zapłaty na rzecz **Wykonawcy** od złożenia dodatkowych dokumentów lub/i wyjaśnień potwierdzających stan rozliczeń z podwykonawcami jeżeli złożone przez **Wykonawcę** dokumenty będą budziły jakiegokolwiek wątpliwości w tym zakresie.
  10. Jeżeli **Wykonawca** nie przedstawi z fakturą dokumentów, o których mowa w ust. 8-9, **Zamawiający** jest uprawniony do wstrzymania wypłaty należnego **Wykonawcy** wynagrodzenia do czasu przedłożenia przez **Wykonawcę** stosownych dokumentów. Wstrzymanie przez **Zamawiającego** zapłaty do czasu dopełnienia przez **Wykonawcę** wymaganych formalności, nie uprawnia **Wykonawcy** do naliczania odsetek.
  11. Zapłata należności przez **Zamawiającego** 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.

## § 8

1. Wynagrodzenie **Wykonawcy** ulega zmniejszeniu lub może ulec ewentualnemu zwiększeniu, jeśli w toku wykonania robót zajdzie którakolwiek z poniższych przesłanek, na zasadach jak niżej przedstawione:
  - a) za pisemną zgodą **Zamawiającego** wprowadzono zmianę sposobu przeprowadzenia robót objętych przedmiotem umowy lub wprowadzono zamianę materiałów na inne

- materiały, co spowodowało zmniejszenie lub zwiększenie wartości robót;
- b) za pisemną zgodą **Zamawiającego** ograniczono zakres robót objętych przedmiotem umowy lub wykonano roboty zamienne o mniejszej lub zwiększonej wartości;
- c) dostarczono materiały lub urządzenia przez **Zamawiającego**.
2. Wynagrodzenie **Wykonawcy** może ulec zwiększeniu w przypadku zlecenia mu przez **Zamawiającego** robót dodatkowych, niezbędnych do wykonania przedmiotu umowy, z tym jednak zastrzeżeniem że prawo do wynagrodzenia za te prace przysługiwać będzie **Wykonawcy** tylko w sytuacji gdy nie są naturalną konsekwencją procesu budowlanego i w naturalny sposób z niego nie wynikają, a konieczności ich wykonania nie można było przewidzieć na etapie zawierania umowy.
3. Wprowadzenie innych zamiennych materiałów (z reguły o wyższych walorach użytkowych) lub zamiennych technologii odpowiadających tym walorom, może nastąpić po uzyskaniu przez **Wykonawcę** akceptacji **Zamawiającego** udzielonej w formie pisemnej. Istotą robót zamiennych jest wprowadzenie odmiennego rozwiązania w stosunku do rozwiązania przewidzianego w pierwotnym opisie przedmiotu umowy. Nie prowadzi do zmiany ilościowej, lecz może prowadzić do zmiany jakościowej w zakresie szeroko pojętego przedmiotu umowy.
4. W przypadku wystąpienia konieczności dokonania czynności, o których mowa w ust. 1-3, **Wykonawca** zobowiązany jest do sporządzenia kosztorysów szczegółowych zamiennych, w ilościach 2 egzemplarzy, w których odjęte będą roboty nie wykonywane (wycenione w kosztorysie ofertowym) **Wykonawcy** oraz wycenione będą prace do wykonania w zakresie rzeczowym uzgodnionym z **Zamawiającym**.
5. Kosztorys zamienny poza ustaleniami jak w ust. 4 należy sporządzić w oparciu o odpowiednie KNR lub w przypadku braku podstawy KNR, o kalkulację indywidualną, zatwierdzoną przez Inspektora nadzoru **Zamawiającego**, przy zastosowaniu stawek, wskaźników narzutów i cen ustalonych na zasadach zawartych w kosztorysie **Wykonawcy**.
6. Dla potrzeb wykonania robót dodatkowych (w przypadku braku nośników cenowych w kosztorysie ofertowym) **Wykonawca** zobowiązany jest do zastosowania cen materiałów i pracy sprzętu według następujących zasad:
- a) ceny aktualne na dzień wbudowania, nie przekraczające średnich cen podawanych w wydawnictwie SEKOCENBUD; w przypadku braku cen w tym wydawnictwie, według ORGBUD;
- b) w przypadku materiałów jednostkowych – ceny zakupu nie przekraczające maksymalnych odchyżeń dla analogicznych materiałów zawartych w wydawnictwie SEKOCENBUD; w przypadku braku materiałów w tym wydawnictwie, według ORGBUD;
- c) jeżeli ceny nie są uwzględnione w wydawnictwie SEKOCENBUD a następnie w ORGBUD, przyjmuje się ceny wynikające z dokumentu potwierdzającego dokonanie zakupu materiału. **Zamawiający** może odmówić zapłaty kwoty należności wynikającej z przedłożonego dokumentu potwierdzającego dokonanie zakupu materiału jeżeli w wyniku przeprowadzonej analizy cen rynkowych tożsamy jakościowo materiałów lub urządzeń okaże się, że cena nabycia przez **Wykonawcę** jest wyższa o więcej niż 5% od ceny za jaką można nabyć na rynku tożsamy jakościowo materiał lub urządzenia. W tego typu sytuacjach **Zamawiający** zapłaci **Wykonawcy** tylko tę część kwoty należności, która nie będzie przekraczała o więcej niż 5% rynkowych cen tożsamy jakościowo materiałów i urządzeń. Natomiast w przypadku gdy dany materiał został wykonany przez **Wykonawcę** przyjmuje się kalkulację indywidualną **Wykonawcy** zatwierdzoną i zatwierdzoną przez Inspektora Nadzoru **Zamawiającego**.
7. Inspektor Nadzoru **Zamawiającego** sprawdza i zatwierdza kosztorys zamienny i na jego podstawie sporządza (i podpisuje) protokół konieczności
8. Roboty zamienne i dodatkowe realizuje się na podstawie stosownych aneksów do umowy, sporządzanych w oparciu o pisemnie zatwierdzone przez **Zamawiającego** protokoły, o których mowa w ust. 7.

9. Jeżeli konieczność wykonania robót dodatkowych lub zamiennych, o których mowa powyżej, wpływać będzie na czas realizacji przedmiotu umowy, **Wykonawca** upoważniony będzie do wystąpienia o przedłużenie okresu realizacji niniejszej umowy w stosunku do terminu wskazanego w § 2 ust. 1. W takiej sytuacji zmiana wprowadzona aneksem do umowy nie może wydłużać terminu jej realizacji o większą liczbę dni kalendarzowych niż wyznaczone zostaną na wykonanie robót dodatkowych lub zamiennych.

#### § 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. **Zamawiający** zapłaci **Wykonawcy** za wykonanie przedmiotu umowy wynagrodzenie w terminie 14 dni od dnia złożenia prawidłowo wystawionej faktury.
2. Protokoły odbioru częściowego i końcowego stanowiące podstawę wystawienia faktury muszą zawierać oświadczenie **Zamawiającego**, że całość robót objęta odbiorem została wykonana zgodnie z treścią umowy.
3. 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.
4. 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.
5. 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**.
6. Potwierdzenie odbioru robót stanowi protokół stwierdzający, iż wykonane prace stanowiące przedmiot odbioru spełniają wymagania określone w niniejszej umowie, podpisany przez 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).
7. Protokół, o którym wyżej mowa, zawiera w szczególności:
  - 1) określenie przedmiotu odbioru;
  - 2) datę czynności odbioru;

- 3) odczyty podliczników związane z zużytych w trakcie realizacji umowy mediami;
- 4) podpisy osób uczestniczących w odbiorze.
8. 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).
9. 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 wymagać 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.
10. W przypadku powierzenia prac objętych odstąpieniem innemu podmiotowi, **Wykonawca** ponosić 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 **Wykonawca** 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) znajdą 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**. 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 25 1050 1559 1000 0090 9401 0635**. 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 opóźnienia w wykonaniu przedmiotu umowy - w wysokości 0,5 % wartości wynagrodzenia brutto, o którym mowa w § 7 ust. 1 umowy;
- 2) za każdy dzień opóźnienia 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 zakreślonego 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, liczonym 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 zaniedbania 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 w formie pisemnej. 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. Boh. 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

1. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym egzemplarzu dla **Zamawiającego** i dla **Wykonawcy**.
2. Załączniki do umowy i jej integralną część stanowią:  
Załącznik nr 1 – Specyfikacja warunków zamówienia (rozdziały IV i XV), Specyfikacja technicznego wykonania i odbioru robót i przedmiar **Zamawiającego**  
Załącznik nr 2 – oferta **Wykonawcy**  
Załącznik nr 3 – karta gwarancyjna

**ZAMAWIAJĄCY**

**WYKONAWCA**

**KARTA GWARANCYJNA**

1. **Wykonawca** zapewnia **Zamawiającego** o dobrej jakości towarów i usług, stanowiących przedmiot umowy nr ...../W/2025.
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 (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**.
3. **Wykonawca w zależności od sklasyfikowania usterki (wad) przez Zamawiającego**, usunie usterkę w terminach podanych niżej:
  - 1) 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,
  - 2) 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 umownej za zwłokę w usunięciu wad (usterek), zgodnie z zapisem § 16 umowy nr ...../W/2025. 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:**