

**UMOWA Nr/W/2025
ROBOTY BUDOWLANE**

zawarta w dniu2025 roku w Szczecinie pomiędzy

Wspólnotą Mieszkaniową przy ul. Śląskiej 41 w Szczecinie, 70-732 Szczecin NIP 851-24-91-040, Regon: 811237757, 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: 610 468 415,00 zł

w imieniu, którego działają:

1. **Prezes Zarządu – Grażyna Szotkowska**

2.

zwaną dalej **Zamawiającym**,

a

.....

.....

.....

zwanym dalej **Wykonawcą**.

Niniejsza umowa zostaje zawarta w rezultacie dokonania przez **Zamawiającego** wyboru oferty **Wykonawcy**. Strony oświadczają, iż wyrażają zgodę na stosowanie Ogólnych Warunków Umów o Roboty Budowlane (OWRB), obowiązujących w Szczecińskim Towarzystwie Budownictwa Społecznego Sp. z o.o., stanowiących załącznik nr 6 do umowy.

I. PRZEDMIOT UMOWY

§ 1

1. Przedmiotem umowy jest realizacja przedsięwzięcia inwestycyjnego pn. **WYKONANIE REMONTU CZĘŚCI WSPÓLNYCH BUDYNKU PRZY UL. ŚLĄSKIEJ 41 FRONT W SZCZECINIE W ZAKRESIE: REMONT ELEWACJI FRONTOWEJ, DOCIEPLENIE ELEWACJI OD PODWÓRZA, INSTALACJA ELEKTRYCZNA, DOMOFONOWA WRAZ Z REMONTEM KLATKI SCHODOWEJ**
2. Przedmiot umowy obejmuje wykonanie wszelkich prac i czynności niezbędnych do prawidłowego zrealizowania robót objętych niniejszą umową w zakresie rzeczowym ujętym projekcie budowlano-wykonawczym i przedmiarze robót, wykonanych **przez „C+HO aR Sp. z o.o.”** z siedzibą w Szczecinie przy ul. Gen. Józefa Sowińskiego 24, NIP: 852-26-58-978, REGON 384381830 reprezentowanym przez Aleksandrę Wachnicką oraz w II rozdziale SWZ, stanowiącym załącznik nr 2 do umowy.

§ 2

Zatwierdzony przez Zamawiającego harmonogram rzeczowo-finansowy realizacji przedmiotu umowy stanowić będzie integralną część niniejszej umowy.

§ 3

Strony postanawiają, że przedmiot umowy stanowi przedmiot odbioru końcowego.

II. TERMINY UMOWNE, PRZEKAZANIE I ORGANIZACJA PLACU BUDOWY

§ 4

1. **Przekazanie placu budowy nastąpi w terminie 14 dni od podpisania umowy**
2. **Termin zakończenia robót (tj. termin osiągnięcia gotowości odbiorowej) ustala się na 270 dni od dnia przekazania placu budowy**
3. **Planowany termin podpisania protokołu końcowego odbioru robót – 25 dni kalendarzowe liczone od dnia osiągnięcia gotowości odbiorowej.**

§ 5

1. Kierownikiem budowy specjalności konstrukcyjno-budowlanej ustanowionym przez **Wykonawcę** będzie Pan
2. Inspektorem nadzoru budowlanego, ustanowionym przez **Zamawiającego** będzie Pan.....
3. Inspektor nadzoru działa w granicach umocowania określonego przepisami ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku – Prawo Budowlane, oraz w granicach umocowania nadanego mu przez **Zamawiającego**.
4. Inżynierem kontraktu ustanowionym przez **Zamawiającego** będzie Pan Władysław Majewski

§ 6

Wykonawca zobowiązuje się do:

- a) wykonania przedmiotu umowy, o którym mowa w § 1, zgodnie z projektem budowlano-wykonawczym i przedmiarami robót, wykonanych przez **przez „C+HO aR Sp. z o.o.”** z siedzibą w Szczecinie przy ul. Gen. Józefa Sowińskiego 24, NIP: 852-26-58-978, REGON 384381830 reprezentowanym przez Aleksandrę Wachnicką,
- b) zapisami niniejszej umowy, obowiązującymi przepisami prawa oraz zasadami sztuki budowlanej i wiedzy technicznej;
- c) złożenia **Zamawiającemu najpóźniej w dniu przekazania placu budowy** oświadczenia kierownika budowy (na druku urzędowym) o podjęciu obowiązków kierownika budowy
- d) zawiadomienia **Zamawiającego** o planowanej zmianie na stanowisku kierownika budowy lub osoby do kierowania pracami konserwatorskimi oraz uzyskania pisemnej akceptacji tych osób; w tym celu **Wykonawca** zobowiązany jest do przedłożenia **Zamawiającemu** stosownego, pisemnego uzasadnienia; **Zamawiający** może żądać zmiany na tych stanowiskach w przypadku nienależytego wykonywania obowiązków;
- e) opracowania szczegółowego harmonogramu rzeczowo – finansowego przedsięwzięcia i dostarczenia go do **Zamawiającego najpóźniej w dniu przekazania placu budowy**, w formie papierowej oraz w wersji elektronicznej - edytowalnej (np. pliki Excel); w sytuacji zgłoszonych przez **Zamawiającego** do harmonogramu uwag, **Wykonawca** zobowiązany jest wprowadzić stosowne zmiany w terminie wyznaczonym przez **Zamawiającego**; harmonogram rzeczowo – finansowy, zaakceptowany przez Inspektora Nadzoru oraz zatwierdzony przez **Zamawiającego**, stanowić będzie integralną część umowy; **Wykonawca** zobowiązany jest do realizowania prac zgodnie z tym harmonogramem, a także jego aktualizacji na żądanie **Zamawiającego**;
- f) przedłożenia **najpóźniej w dniu przekazania placu budowy**, kserokopii umowy ubezpieczenia, o której mowa w § 7;
- g) przed przystąpieniem do robót, wykonania sprawdzeń wg opinii ornitologiczno-chiropterologicznej, a stosowania się do zaleceń tej opinii i ewentualnych decyzji RDOŚ;
- h) uczestniczenia we wszelkich kontrolach przeprowadzanych przez organy zewnętrzne w trakcie realizacji przedmiotu umowy oraz w trakcie jego odbioru, jeśli takie wystąpią;
- i) terminowego wykonywania kosztorysów na roboty zamienne i dodatkowe, jeśli takie wystąpią;

- j) **przed zgłoszeniem** (wpisem w dzienniku budowy) gotowości odbiorowej, przekazania Inspektorowi nadzoru dokumentów odbiorowych, o których mowa § 16 ust. 5 niniejszej umowy,
- k) do uczestniczenia w naradach roboczych kierownik budowy wraz z nadzorem inwestorskim i Inżynierem kontraktu ustalać dzień i godzinę narad; narady będą odbywać się raz w tygodniu, na placu budowy; obecność kierownika na naradach obowiązkowa,
- l) uzyskania zatwierdzenia materiałów budowlanych, wyrobów, urządzeń przed ich wbudowaniem, przedkładania Zamawiającemu dokumentów stwierdzających dopuszczenie ich do stosowania w budownictwie oraz wykazania zgodności proponowanych materiałów, wyrobów, urządzeń z dokumentacją projektową;
- m) stosowania wzorów druków przekazanych przez Zamawiającego m.in: protokołu stanu zaawansowania rzeczowo-finansowego robót, stanowiącego załącznik do faktur, wniosku materiałowego.

§ 7

- 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 wartość wynagrodzenia brutto, określonego w § 11.
- 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.

§ 8

- 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.

§ 9

- 1. **Zamawiający** zobowiązuje się:
 - a) w terminie **14 dni od podpisania umowy** przekazać **Wykonawcy** plac budowy;
 - b) w terminie **14 dni od podpisania umowy** przekazać **Wykonawcy** dziennik budowy oraz bezpłatnie jeden egzemplarz dokumentacji; **Wykonawca** sporządzi na własny koszt większą

- ilość egzemplarzy projektu, jeżeli będą one niezbędne **Wykonawcy** dla potrzeb realizacji przedmiotu umowy.
- c) **Zamawiający** może przekazać **Wykonawcy** dodatkowe rysunki oraz instrukcje te, które uzna za konieczne dla potrzeb realizacji przedmiotu umowy, zgodnego z umową wykonania robót budowlanych oraz ewentualnego usunięcia wad;
 - d) dokonać odbioru przedmiotu umowy;
 - e) dokonać zapłaty za zrealizowany i przedmiot umowy.

III. ZABEZPIECZENIE NALEŻYTEGO WYKONANIA

§ 10

1. **Wykonawca** wnosi zabezpieczenie należytego wykonania umowy w wysokości 5% wynagrodzenia brutto ustalonego w § 11 umowy, w kwocie: **zł** (słownie:) pod rygorem odstąpienia od umowy z przyczyn leżących po stronie Wykonawcy, w następujący sposób:
 - a) 30% zabezpieczenia **w pieniądzu** w kwocie: **zł**, płatne na rachunek bankowy - nr konta: **61 1050 1559 1000 0090 6995 5442**, najpóźniej w dniu przekazania placu budowy;
 - b) 70% zabezpieczenia w kwocie **zł** w formie:
 - w gwarancji bankowej / ubezpieczeniowej*;
 - w pieniądzu w kwocie: **zł**, płatnej na rachunek bankowy nr konta: **61 1050 1559 1000 0090 6995 5442**, najpóźniej w dniu przekazania placu budowy;
 - w pieniądzu w kwocie: **zł**, jako potrącenie z pierwszej faktury Wykonawcy za częściowo wykonane roboty.
2. Zabezpieczenie należytego wykonania umowy w formie gwarancji bankowej / ubezpieczeniowej* winno być wniesione na okres 295 dni, a jej treść musi być uzgodniona z Zamawiającym.
3. Wraz z zabezpieczeniem jw., **Wykonawca** dostarczy poświadczoną za zgodność z oryginałem kserokopię dokumentu wpłaty gotówki lub opłaty złożonego dokumentu.
4. W przypadku uzasadnionego wystąpienia **Wykonawcy** o wydłużenie terminu realizacji robót, **Wykonawca** przed podpisaniem aneksu do umowy, zobowiązany jest do wydłużenia terminu obowiązywania zabezpieczenia wniesionego w formie gwarancji.
5. 70% zabezpieczenia należytego wykonania umowy wniesionego w pieniądzu zwrócone zostanie w terminie 30 dni od dnia wykonania zamówienia i uznania przez **Zamawiającego** za należyte wykonane.
6. Strony postanawiają, że kwota pozostawiona na zabezpieczenie roszczeń z tytułu gwarancji i rękojmi za wady stanowi 30% wysokości zabezpieczenia należytego wykonania umowy. Przedmiotowa kwota będzie zwrócona nie później niż w 15-tym dniu po upływie okresu gwarancji i rękojmi za wady.
7. **Wykonawca** może dokonać zmiany formy zabezpieczenia należytego wykonania umowy złożonego na okres gwarancji i rękojmi za wady w pieniądzu na gwarancję bankową/ubezpieczeniową, po odbiorze końcowym robót.

IV. WYNAGRODZENIE

§ 11

Za wykonanie przedmiotu umowy strony ustalają wynagrodzenie ryczałtowe **brutto w wysokości** **zł**, (słownie:).

§ 12

1. Wynagrodzenie ryczałtowe, o którym mowa w § 11 ulega zmianie, jeśli w toku wykonania robót:
 - a) wprowadzono zmianę sposobu przeprowadzenia robót objętych umową lub wprowadzono zmianę materiałów na inne materiały, co spowodowało zmianę wartości robót;
 - b) ograniczono zakres robót objętych umową lub wykonano roboty zamienne;
 - c) zlecono roboty dodatkowe.
2. Roboty dodatkowe, których konieczność wykonania wyniknie w trakcie realizacji zadania, nie objęte przedmiotem umowy, **Wykonawca** zobowiązany jest wykonać na dodatkowe zamówienie **Zamawiającego**.
3. **Wykonawca** zobowiązany jest do sporządzenia w terminie 5 dni kalendarzowych od daty dokonania wpisu do dziennika budowy o konieczności wykonania robót dodatkowych lub zamiennych kosztorysów szczegółowych w ilości 2 egzemplarzy, w oparciu o uzgodniony z **Zamawiającym** zakres rzeczowy robót oraz odpowiednie KNR lub w przypadku braku podstawy w KNR o kalkulację indywidualną, zatwierdzoną przez Inspektora nadzoru. **Zamawiający** zastrzega sobie prawo do kontroli faktur zakupu materiałów.
4. Kosztorysy, o których mowa w ust. 4 sporządzone będą przy zastosowaniu stawki roboczogodziny i narzutów, jak w kosztorysie ofertowym. Dla potrzeb wykonania robót dodatkowych lub zamiennych **Wykonawca** zobowiązany jest do zastosowania ceny 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 odchyłeń dla analogicznych materiałów zawartych w wydawnictwie SEKOCENBUD; w przypadku braku materiałów w tym wydawnictwie, według ORGBUD;
5. Roboty dodatkowe wykonywane będą na podstawie odrębnych umów, zleceń lub aneksów, sporządzanych w oparciu o protokoły, o których mowa w ust. 6.
6. Na podstawie sprawdzonego i zatwierdzonego przez Inspektora nadzoru kosztorysu szczegółowego, Inżynier Kontraktu sporządza protokół konieczności, który jest podpisywany przez kierownika budowy, inspektora nadzoru inwestorskiego oraz nadzór autorski w przypadkach dotyczących zmian projektowych.
7. W szczególnie uzasadnionych przypadkach, zlecenie robót dodatkowych upoważniał będzie **Wykonawcę** do wystąpienia o przedłużenie terminu realizacji robót podstawowych. Ilość dni przedłużających termin realizacji zostanie każdorazowo uzgodniona z Inspektorem nadzoru i **Zamawiającym** przed zleceniem robót dodatkowych, a **Wykonawca** będzie zobowiązany do aktualizacji harmonogramu.
8. Zmiana wynagrodzenia przy zmianie sposobu przeprowadzenia lub ograniczeniu robót ustalana będzie w oparciu o odpowiednie pozycje kosztorysu ofertowego.

§ 13

1. Płatność za wykonane i odebrane prace budowlane będzie realizowana raz w miesiącu na podstawie faktur przejściowych oraz na podstawie faktury końcowej.
2. Z odbioru przejściowego sporządzane będą protokoły stanu zaawansowania rzeczowo-finansowego robót, podpisane przez Kierownika budowy, Inspektora nadzoru, zatwierdzone przez Inżyniera Kontraktu, które stanowią podstawę do wystawienia przez **Wykonawcę** faktur przejściowych, obejmujących wynagrodzenie za wykonane w danym okresie roboty oraz stanowią załącznik do faktur.
3. Podstawą sporządzenia protokołów, o których mowa wyżej, będzie zatwierdzony przez Inspektora nadzoru procent zaawansowania poszczególnych elementów robót. Inspektor nadzoru zobowiązany jest do potwierdzenia zaawansowania robót i protokołu stanu zaawansowania rzeczowo-finansowego w terminie 3 dni roboczych, liczonych od dnia dostarczenia dokumentów rozliczeniowych przez **Wykonawcę**.

4. **Wykonawca** zobowiązuje się do wystawienia faktur przejściowych za roboty wykonane w danym miesiącu kalendarzowym, do **10-go** dnia następującego po nim miesiąca, lecz nie wcześniej niż po upływie miesiąca rozliczeniowego (tj. okresu 30 dni od dnia przekazania placu budowy).
5. Rozliczenie fakturami przejściowymi odbywało się będzie do wysokości 90% wartości wynagrodzenia, podanego w § 11 umowy.
6. Rozliczenie końcowe wynagrodzenia nastąpi w terminie do 15 dni po dokonaniu odbioru końcowego przedmiotu umowy. Podstawą do rozliczenia będą końcowe protokoły stanu zaawansowania rzeczowo-finansowego robót wraz z oświadczeniami uzgodnionych podwykonawców o rozliczeniu z **Wykonawcą**, złożonymi na druku stanowiącym załącznik nr 5 do niniejszej umowy.
7. Podstawą do wystawienia faktur końcowych będą protokoły końcowego odbioru robót wraz z końcowym rozliczeniem rzeczowo-finansowym, o którym mowa w ust. 6.

§ 14

1. **Zamawiający** zapłaci **Wykonawcy** należne wynagrodzenie:
 - a) w terminie do 21 dni od daty dostarczenia faktur przejściowych **Zamawiającemu** wraz z protokołem, o którym mowa w § 13 ust. 2 i dokumentami rozliczeniowymi;
 - b) w terminie do 30 dni od daty dostarczenia faktur końcowych **Zamawiającemu**, wystawionej po rozliczeniu z **Wykonawcą**, o którym mowa w § 13 ust. 6.
2. W przypadku opóźnienia przez Zamawiającego zapłaty faktur do 14 dni od ustalonego terminu płatności, Wykonawca nie może domagać się zapłaty odsetek ustawowych. Za dzień zapłaty uważa się dzień obciążenia rachunku bankowego Zamawiającego.
3. Zamawiający będzie realizował płatności za faktury z zastosowaniem mechanizmu podzielonej płatności, tzw. split payment. Wystawiając fakturę Wykonawca umieszcza na niej adnotację „mechanizm podzielonej płatności”.
4. Zapłata wynagrodzenia nastąpi przelewem na rachunek bankowy Wykonawcy wskazany w 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.
5. Faktury przesyłane elektronicznie winny być wysłane wyłącznie na adres firmy@stbs.pl

V. ZLECANIE ROBÓT PODWYKONAWCOM

§ 15

1. **Wykonawca** ma obowiązek zgłosić **Zamawiającemu** szczegółowy przedmiot robót budowlanych jakie mają być wykonane przez podwykonawcę przed przystąpieniem do wykonywania tych robót. Zgłoszenie wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności.
2. **Zamawiający** w terminie 30 dni od otrzymania zgłoszenia może wnieść pisemny sprzeciw wobec wykonywania robót przez podwykonawcę.
3. Zgłoszenie oraz sprzeciw, o których mowa w ust. 1 i 2 wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
4. Zamawiający ponosi odpowiedzialność za zapłatę podwykonawcy wynagrodzenia w wysokości ustalonej w umowie między podwykonawcą a Wykonawcą, chyba, że wysokość ta przekracza wysokość wynagrodzenia należnego Wykonawcy za roboty budowlane, których szczegółowy przedmiot wynika ze zgłoszenia o którym mowa w ust. 1. 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 o którym mowa w ust. 1.
5. Po podpisaniu umów z każdym z podwykonawców Wykonawca zobowiązany jest dostarczyć po 1 egzemplarzu kserokopii zawartych umów, potwierdzonych za zgodność z oryginałem, w terminie 3 dni od ich zawarcia.
 6. **Wykonawca** na żądanie **Zamawiającego** zobowiązany jest dostarczyć dodatkowe informacje o podwykonawcach.
 7. Zapisy określone w ust. 1 – 6 stosuje się odpowiednio do solidarnej odpowiedzialności Zamawiającego, Wykonawcy i podwykonawcy, który zawarł umowę z dalszym podwykonawcą za zapłatę wynagrodzenia dalszemu podwykonawcy.
 8. W przypadku realizacji robót z udziałem podwykonawców zgłoszonych Zamawiającemu co do których Zamawiający nie wniósł sprzeciwu, Wykonawca zobowiązany będzie do faktury dostarczyć Zamawiającemu niżej wymienione dokumenty:
 - a) zestawienie należności za wykonane roboty na rzecz podwykonawców zawierające:
 - nazwę podwykonawców;
 - zakres prac zrealizowanych przez podwykonawców/ dalszych podwykonawców;
 - kwotę należności przypadającą z faktury na poszczególnych podwykonawców;
 - nr rachunku bankowego podwykonawców.Zestawienie należności, o którym mowa wyżej, winno być podpisane przez poszczególnych podwykonawców, **Wykonawcę** oraz potwierdzone przez Inspektora nadzoru inwestorskiego.
 - b) kopię faktur podwykonawców wystawionych na **Wykonawcę** za zakres prac podlegający rozliczeniu.
 9. Za zakres prac zrealizowanych przez podwykonawców w stosunku co do których Zamawiający nie wniósł sprzeciwu, **Zamawiający** dokonuje płatności bezpośrednio na rachunki bankowe podwykonawców wskazane w załączniku do faktury, z zastrzeżeniem ust. 10.
 10. **Zamawiający** przekazuje płatności uzgodnionych podwykonawców na konto **Wykonawcy**, pod warunkiem, że:
 - a) uruchomienie płatności na rzecz **Wykonawcy** nastąpi po dostarczeniu do **Zamawiającego** oświadczenia podwykonawcy o zapłacie jego należności wynikających z danej faktury przez **Wykonawcę** wraz z kopią przelewu potwierdzającego zapłatę,albo
 - b) **Wykonawca** przedłoży **Zamawiającemu** gwarancję zapłaty dla podwykonawcy z cesją na **Zamawiającego**.
 11. Zlecenie wykonania części robót podwykonawcom nie zmienia zobowiązań **Wykonawcy** wobec **Zamawiającego** za wykonanie tej części robót. **Wykonawca** jest odpowiedzialny za działania, uchybienia i zaniedbania podwykonawców i jego pracowników w takim samym stopniu, jakby to były działania, uchybienia i zaniedbania **Wykonawcy**.
 12. **Wykonawca** ponosi pełną odpowiedzialność z tytułu wzajemnych rozliczeń z podwykonawcami robót.
 13. Do zawarcia przez podwykonawcę umowy z dalszym podwykonawcą, jest wymagana zgoda **Zamawiającego i Wykonawcy**. Pozostałe zapisy § 15 umowy stosuje się odpowiednio.

VI. ZAKOŃCZENIE REALIZACJI PRZEDMIOTU UMOWY

§ 16

1. Poza ustaleniami zawartymi w § 23 OWRB, wprowadza się dodatkowe ustalenia, o których mowa w ust. 2-8.
2. Potwierdzenie przez Inspektora nadzoru, w dzienniku budowy wpisu Kierownika budowy o gotowości przedmiotu umowy do odbioru lub naniesienie uwag do wpisu nastąpi w ciągu **5 dni** kalendarzowych licząc od daty wpisu **Wykonawcy**.

3. Potwierdzenie przez Inspektora nadzoru zgodności wpisu o osiągnięciu gotowości odbiorowej w dzienniku budowy oznacza osiągnięcie gotowości odbiorowej z dniem wpisu do dziennika budowy przez Kierownika budowy.
4. **Wykonawca** zobowiązany jest w terminie **3 dni** kalendarzowych pisemnie zawiadomić **Zamawiającego** o osiągnięciu gotowości do obioru **po uzyskaniu pozytywnego wpisu** do dziennika budowy, o którym mowa w ust. 3.
5. **Warunkiem koniecznym do dokonania wpisu do dziennika budowy** o osiągnięciu gotowości przedmiotu realizacji do odbioru przez Kierownika budowy, jest przedłożenie Inspektorowi nadzoru kompletu dokumentów pozwalających na ocenę prawidłowego wykonania przedmiotu odbioru tj. w szczególności:
 - a) dzienniki budowy (oryginał);
 - b) zaświadczenia właściwych jednostek i organów (oryginały), jeżeli są wymagane;
 - c) protokoły techniczne badań i sprawdzeń (oryginały plus kopie), jeżeli są wymagane;
 - d) deklaracje właściwości użytkowych;
 - e) komplet kserokopii kart gwarancyjnych dotyczących stolarki (oryginały kart gwarancyjnych zachowuje **Wykonawca**);
 - f) dokumentację powykonawczą ze wszystkimi zmianami dokonanymi w toku budowy oraz spisem zawartości poszczególnych teczek (oryginały) wraz z wersją elektroniczną na płycie cd; dokumentacja powykonawcza zakresie prześwitu bramnego powinna być podpisana przez osobę uprawnioną do kierowania pracami konserwatorskimi.
 - g) oświadczenie Kierownika budowy, że roboty zostały wykonane zgodnie z projektem budowlano-wykonawczym i obowiązującymi przepisami oraz że doprowadzono do należytego stanu i porządku teren budowy, a także drogi, ulice, teren sąsiedniej nieruchomości budynku (w przypadku ich użytkowania);
6. **Zamawiający** ustali datę i rozpoczęcie czynności odbiorowe **w ciągu 7 dni kalendarzowych** licząc od daty otrzymania zawiadomienia o osiągnięciu gotowości odbioru. Przed rozpoczęciem czynności odbiorowych pisemnie powiadomi **Wykonawcę** o terminie ich rozpoczęcia. Termin przewidziany na czynności odbiorowe – **10 dni kalendarzowych**.
7. **Wykonawca** nie pozostaje w zwłoce ze spełnieniem zobowiązania wynikającego z niniejszej umowy od daty gotowości odbiorowej do odbioru przedmiotu umowy tylko wtedy, jeżeli odbiór został dokonany przez **Zamawiającego**.
8. Do protokołu końcowego odbioru robót **Wykonawca** jest zobowiązany podać dane kontaktowe osoby odpowiedzialnej za usuwanie usterek w okresie gwarancji i rękojmi.

VII. ODPOWIEDZIALNOŚĆ I KARY UMOWNE

§ 17

1. **Wykonawca** udziela **60 - miesięcznej** gwarancji i rękojmi za wady na wykonane roboty.
2. Szczegółowe warunki gwarancji jakości zawiera karta gwarancyjna stanowiąca załącznik nr 3 do umowy.
3. Sposób postępowania w okresie gwarancji jakości i rękojmi przedstawiono w załączniku nr 4 do umowy.

§ 18

1. **Wykonawca** zapłaci **Zamawiającemu** karę umowną:
 - a) za zwłokę w oddaniu przedmiotu umowy w wysokości 300 zł za każdy dzień zwłoki;
 - b) za zwłokę w usunięciu wad stwierdzonych przy odbiorze końcowym lub w okresie gwarancji jakości w wysokości 300 zł za każdy dzień zwłoki, liczony od upływu terminu wyznaczonego na usunięcie wad;
 - c) za odstąpienie od umowy przez **Wykonawcę** w wysokości 5% wynagrodzenia umownego;
 - d) za odstąpienie od umowy przez **Zamawiającego** z przyczyn leżących po stronie **Wykonawcy** w wysokości 5% wynagrodzenia umownego;

- e) za utratę premii remontowej przyznanej **Zamawiającemu** z przyczyn leżących po stronie **Wykonawcy** w wysokości równej wysokości utraconej premii;
 - f) za nieusprawiedliwioną nieobecność (tj. niezgodnioną z Inżynierem Kontraktu) Kierownika budowy na obowiązkowej naradzie koordynacyjnej, o której mowa § 6 lit. j) w wysokości 300 zł brutto za każdą nieusprawiedliwioną nieobecność;
 - g) za zwłokę w dostarczeniu Zamawiającemu dokumentów, o których mowa w § 6 w wysokości 200 zł za każdy dzień zwłoki, liczony od terminu wyznaczonego na dostarczenie dokumentu.
2. **Zamawiający** zapłaci **Wykonawcy** karę umowną za odstąpienie od umowy przez Zamawiającego z przyczyn nie leżących po stronie **Wykonawcy** w wysokości 10% wynagrodzenia umownego.
 3. W przypadku poniesienia szkody przewyższającej karę umowną, strony mają prawo dochodzenia odszkodowania uzupełniającego.
 4. Strony nie będą ponosiły odpowiedzialności za częściowe lub całkowite nie wywiązywanie się z umowy spowodowane przypadkami siły wyższej. Strona poszkodowana przez siłę wyższą jest zobowiązana do niezwłocznego poinformowania na piśmie drugiej strony o jej wystąpieniu, jednak nie później niż w ciągu 7 dni od jej zaistnienia, pod rygorem utraty prawa do powoływania się na zaistnienie siły wyższej. Po zakończeniu trwania przeszkody spowodowanej siłą wyższą, strona poszkodowana niezwłocznie pisemnie poinformuje drugą stronę o kontynuowaniu realizacji umowy.
 5. Roszczenie o zapłatę kar umownych z tytułu zwłoki, ustalonych za każdy rozpoczęty dzień zwłoki, staje się wymagalne:
 - a) za pierwszy rozpoczęty dzień zwłoki - w tym dniu;
 - b) za każdy następny rozpoczęty dzień zwłoki - odpowiednio w każdym z tych dni.

VIII. ZMIANY UMOWY

§ 19

1. Zamawiający przewiduje możliwość zmian postanowień umowy w stosunku do treści oferty, na podstawie której dokonano wyboru Wykonawcy w okolicznościach i na warunkach wymienionych poniżej.
2. Strony mają prawo do przedłużenia terminu zakończenia robót o okres trwania przyczyn, z powodu których będzie zagrożone dotrzymanie terminu zakończenia robót, w następujących sytuacjach:
 - a) jeżeli zagrożenie dotrzymania terminu będą następstwem okoliczności, za które odpowiedzialność ponosi Zamawiający, w szczególności będą następstwem nieterminowego przekazania terenu budowy, konieczności zmian dokumentacji projektowej w zakresie, w jakim ww. okoliczności miały lub będą miały wpływ na dotrzymanie terminu zakończenia robót,
 - b) w przypadku zaleceń ornitologa, wskazujących konieczność wstrzymania części lub całości robót;
 - c) wstrzymania realizacji robót przez Zamawiającego z przyczyn nie leżących po stronie Wykonawcy;
 - d) wystąpienia trudności w zakupie lub wydłużonego czasu oczekiwania na zamówione materiały budowlane z przyczyn nie leżących po stronie Wykonawcy;
 - e) braku dostępu do lokali z przyczyn niezależnych po stronie Wykonawcy;
 - f) szczególnie niesprzyjających warunków atmosferycznych uniemożliwiających prawidłowe wykonanie robót, w szczególności z powodu technologii realizacji prac określonej umową, normami lub innymi przepisami, wymagającej konkretnych warunków atmosferycznych, jeżeli konieczność wykonania prac w tym okresie nie jest następstwem okoliczności, za które Wykonawca ponosi odpowiedzialność i które znajdują potwierdzenie w zapisach w Dzienniku Budowy lub protokołach z narad roboczych;
 - g) działania siły wyższej (np. klęski żywiołowe, strajki generalne lub lokalne, epidemia lub pandemia), mającej bezpośredni wpływ na terminowość wykonywania robót;

- h) gdy wystąpi konieczności wykonania robót dodatkowych lub robót zamiennych, które wstrzymują lub opóźniają realizację przedmiotu umowy;
 - i) braku możliwości prowadzenia robót lub wystąpienia utrudnień w prowadzeniu robót budowlanych niemożliwych do przewidzenia w chwili zawierania umowy, za które Wykonawca nie ponosi odpowiedzialności;
 - j) wystąpienia istotnych zmian w projekcie budowlanym;
 - k) wystąpienia opóźnień w wydawaniu decyzji, zezwoleń, uzgodnień, itp., do wydania których właściwe organy są zobowiązane na mocy przepisów prawa, jeżeli opóźnienie przekroczy okres, przewidziany w przepisach prawa, w którym ww. decyzje powinny być wydane oraz nie są następstwem okoliczności, za które Wykonawca ponosi odpowiedzialność;
 - l) braku możliwości wykonywania robót z powodu nie dopuszczenia do ich wykonywania przez uprawniony organ lub nakazania ich wstrzymania przez uprawniony organ, z przyczyn niezależnych od Wykonawcy.
3. Zaistnienie okoliczności, o których mowa w ust. 1 musi mieć odzwierciedlenie w Dzienniku budowy, dokumentach lub w protokole z narad roboczych, niezwłocznie po ich wystąpieniu oraz musi być potwierdzone przez Inspektora nadzoru i Inżyniera kontraktu. Propozycja wydłużenia terminu musi być uzgodniona z Inżynierem kontraktu i zatwierdzona przez Zamawiającego. W przypadku zmiany terminu Wykonawca będzie zobowiązany do aktualizacji harmonogramu rzeczowo-finansowego oraz do przedłużenia zabezpieczenia należytego wykonania umowy.
4. Strony mają prawo do wprowadzenia zmiany do umowy w zakresie materiałów, parametrów technicznych, technologii wykonania robót budowlanych, sposobu i zakresu wykonania przedmiotu umowy w następujących sytuacjach:
- a) konieczności zrealizowania jakiegokolwiek części robót, objętej przedmiotem umowy, przy zastosowaniu odmiennych rozwiązań technicznych lub technologicznych, niż wskazane w dokumentacji projektowej, a wynikających ze stwierdzonych wad tej dokumentacji lub zmiany stanu prawnego w oparciu, o który je przygotowano, gdyby zastosowanie przewidzianych rozwiązań groziło niewykonaniem lub nienależytym wykonaniem przedmiotu umowy;
 - b) konieczności realizacji robót wynikających z wprowadzenia w dokumentacji projektowej istotnych w stosunku do projektu budowlanego zmian oraz zamian uznanych za nieistotne odstępstwo od projektu budowlanego, wynikających z art. 36a ust. 1 Ustawy Prawo budowlane;
 - c) konieczności zrealizowania przedmiotu umowy przy zastosowaniu innych rozwiązań technicznych lub materiałowych ze względu na zmiany obowiązującego prawa, zaprzestanie produkcji materiałów, wyrobów lub urządzeń oraz gdy zastosowanie przewidzianych rozwiązań groziłoby niewykonaniem lub wadliwym wykonaniem umowy;
 - d) wystąpienia niebezpieczeństwa kolizji z planowanymi lub równolegle prowadzonymi przez inne podmioty inwestycjami w zakresie niezbędnym do uniknięcia lub usunięcia tych kolizji;
 - e) wystąpienia siły wyższej uniemożliwiającej wykonanie przedmiotu umowy zgodnie z jej postanowieniami;
 - f) wprowadzenia zamiany materiałów lub rozwiązań technologicznych w celu obniżenia kosztów eksploatacji (użytkowania) budynków lub podniesienia jakości robót;
 - g) wprowadzenia zmiany w zakresie przedmiotu zamówienia, jeżeli konieczność wprowadzenia takiej zmiany jest skutkiem zmiany przepisów prawa lub wynika z niemożliwości realizowania przedmiotu umowy z przyczyn niezależnych od Zamawiającego i Wykonawcy.
5. Strony mają prawo do zmiany wynagrodzenia Wykonawcy w przypadkach, o których mowa w § 12 ust. 1.
6. Zamawiający w szczególnie uzasadnionych przypadkach i na warunkach ustalonych przez Zamawiającego wyrazi zgodę na zawarcie umowy z podwykonawcą lub dalszym podwykonawcą, których wynagrodzenie przekracza wynagrodzenie Wykonawcy za zlecany zakres prac. Zgoda taka stanowi zmianę umowy i wymaga zawarcia aneksu do umowy.
7. Zmiana umowy może nastąpić również w przypadku zmiany na stanowisku kierownika budowy na zasadach, o których mowa w § 6 lit c) niniejszej umowy lub na stanowisku inżyniera kontraktu albo inspektora nadzoru.

§ 20

Strona występująca o zmianę postanowień zawartej umowy zobowiązana jest do udokumentowania zaistnienia okoliczności o których mowa w § 16. Wniosek o zmianę postanowień umowy musi być wyrażony na piśmie.

§ 21

Zmiana umowy może nastąpić wyłącznie w formie pisemnej pod rygorem nieważności.

IX. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 22

1. **Wykonawca** zobowiązany jest do niezwłocznego pisemnego poinformowania **Zamawiającego** o każdej zmianie sytuacji finansowej lub prawnej **Wykonawcy** oraz uzgodnionego z **Zamawiającym** podwykonawcy, co do którego **Wykonawca** powziął lub mógł powziąć informację o takiej zmianie, która rzutować może na prawidłowy przebieg realizacji inwestycji, a w szczególności:
 - a) postawieniu **Wykonawcy** lub podwykonawcy w stan upadłości lub likwidacji, w tym również o powzięciu wiadomości o złożeniu wniosku o ogłoszenie upadłości lub postawienie w stan likwidacji **Wykonawcy** lub podwykonawcy do odpowiednich organów i instytucji;
 - b) wystąpieniu zaległości po stronie **Wykonawcy** lub podwykonawcy w zapłacie zobowiązań podatkowych, skarbowych, składek ZUS itp.
 - c) wydaniu prawomocnego orzeczenia sądu, stwierdzającego zobowiązanie **Wykonawcy** lub podwykonawcy względem innych podmiotów, organów, instytucji itp., których wartość przekracza 100 000 zł;
 - d) wszczęciu postępowania egzekucyjnego w stosunku do **Wykonawcy** lub podwykonawcy, którego przedmiotem jest egzekucja należności, których wartość przekracza 100 000 zł;
 - e) zmianie struktury właścicielskiej kapitału **Wykonawcy**, powodującej zmianę osoby lub podmiotu posiadającego większościowy pakiet udziałów lub akcji **Wykonawcy** i inne.
2. W przypadku nie zawiadomienia **Zamawiającego** o zaistnieniu okoliczności określonych w ust. 1, **Zamawiający** może odstąpić od umowy z przyczyn leżących po stronie **Wykonawcy**.

§ 23

Zgodnie z art. 13 ust. 1 i 2 rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych) (Dz. Urz. UE L 119 z 04.05.2016, str. 1), dalej „RODO”, Zamawiający informuje, że: administratorem danych osobowych Wykonawcy jest Wspólnota Mieszkaniowa **przy ul. Śląskiej 41** w Szczecinie, reprezentowana przez Szczecińskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. ul. Boh. Getta Warszawskiego 1a (zwana dalej Szczecińskim TBS), 70-302 Szczecin;

- kontakt do inspektora ochrony danych osobowych u Szczecińskiego TBS: adres e-mail: iod@stbs.pl;
- dane osobowe Wykonawcy przetwarzane będą na podstawie art. 6 ust. 1 lit. c RODO w celu związanym z realizacją niniejszej umowy;
- odbiorcami danych osobowych Wykonawcy będą osoby lub podmioty, którym udostępniona zostanie dokumentacja realizacji niniejszej umowy w oparciu o powszechnie obowiązujące przepisy prawa;

- dane osobowe Wykonawcy będą przechowywane przez okres realizacji niniejszej umowy oraz czas wynikający z warunków realizacji zamówienia, w szczególności w zakresie gwarancji, rękojmi, zabezpieczeń oraz warunków wynikających z umów zapewniających finansowanie umowy;
- w odniesieniu do danych osobowych Wykonawcy decyzje nie będą podejmowane w sposób zautomatyzowany, stosowanie do art. 22 RODO;
- Wykonawca posiada:
 - na podstawie art. 15 RODO prawo dostępu do danych osobowych dotyczących Wykonawcy;
 - na podstawie art. 16 RODO prawo do sprostowania danych osobowych Wykonawcy;
 - na podstawie art. 18 RODO prawo żądania od administratora ograniczenia przetwarzania danych osobowych z zastrzeżeniem przypadków, o których mowa w art. 18 ust. 2 RODO;
 - prawo do wniesienia skargi do Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych, gdy Wykonawca uzna, że przetwarzanie danych osobowych dotyczących Wykonawcy narusza przepisy RODO;
- Wykonawcy nie przysługuje:
 - w związku z art. 17 ust. 3 lit. b, d lub e RODO prawo do usunięcia danych osobowych;
 - prawo do przenoszenia danych osobowych, o którym mowa w art. 20 RODO;
 - na podstawie art. 21 RODO prawo sprzeciwu, wobec przetwarzania danych osobowych, gdyż podstawą prawną przetwarzania danych osobowych Wykonawcy jest art. 6 ust. 1 lit. c RODO.

§ 24

Przelanie wierzytelności **Wykonawcy** wynikających z niniejszej umowy na osoby trzecie wymaga pisemnej zgody **Zamawiającego**.

§ 25

W sprawach nie uregulowanych niniejszą umową, mają zastosowanie postanowienia OWRB obowiązujące u **Zamawiającego** oraz przepisy Kodeksu cywilnego.

§ 26

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

Załączniki do umowy:

Załącznik nr 1 – oferta cenowa

Załącznik nr 2 – II rozdział SIWZ

Załącznik nr 3 – karta gwarancyjna

Załącznik nr 4 – sposób postępowania w okresie gwarancji jakości i rękojmi

Załącznik nr 5 – oświadczenie podwykonawcy

Załącznik nr 6 – OWRB

ZAMAWIAJĄCY:

WYKONAWCA:

KARTA GWARANCYJNA

1. **Wykonawca** zapewnia **Zamawiającego** o dobrej jakości towarów i usług, stanowiących przedmiot umowy nr/W/2025 z dnia2025 r.
2. **Wykonawca** udziela **60 - miesięcznej gwarancji** na przedmiot umowy.
3. **Wykonawca w zależności od sklasyfikowania usterki przez Zamawiającego, usunie usterkę w terminach podanych niżej:**
 - a. W przypadku stwierdzenia awarii jednoetapowej ustala się jako termin niezwłoczny do jej usunięcia.
 - b. W przypadku stwierdzenia awarii dwuetapowej ustala się dla usunięcia przyczyny awarii termin usunięcia niezwłoczny. W przypadku awarii, która wystąpiła w lokalu, usunięcie skutków występujących po awarii ustala się w terminie uzgodnionym przez pracownika ds. odbiorów i przeglądów z właścicielem i/lub najemcą tego lokalu. Natomiast w przypadku awarii zewnętrznych przyjmuje się jako termin wymagany usunięcie skutków awarii w terminie nie dłuższym niż 30 dni.
 - c. W przypadku wystąpienia awarii, której usunięcie wymagane jest w trybie pilnym ustala się termin trzydniowy na jej usunięcie.
 - d. W przypadku zgłoszenia usterki, która nie wymaga natychmiastowego usunięcia, ponieważ nie stanowi zagrożenia dla właściciela i/lub najemcy lokalu lub użytkownika terenu (ustępka w trybie umownym) ustala się termin nie dłuższy niż 30 dni na jej usunięcie.
4. W przypadku konieczności zabrania części przedmiotu umowy od Zamawiającego, celem usunięcia wady, zostanie to dokonane na koszt i ryzyko Wykonawcy w terminie uzgodnionym wcześniej z Zamawiającym. Jeżeli zabrana część przedmiotu umowy jest niezbędna do prawidłowego użytkowania przedmiotu umowy Wykonawca zobowiązany jest do zamontowania części zamiennej na czas trwania naprawy.
5. W przypadku, gdy Wykonawca nie dokona naprawy lub wymiany w terminie określonym w pkt 3, Zamawiający egzekwuje kary umowne za opóźnienie w usunięciu wad, zgodnie z zapisami umowy, usuwając jednocześnie wady na koszt i ryzyko Wykonawcy.
6. Zamawiającemu przysługuje prawo do wymiany wadliwych części przedmiotu umowy na wolne od wad po wykonaniu 3 napraw gwarancyjnych, o ile nadal występują wady uniemożliwiające lub utrudniające eksploatację przedmiotu umowy. Żądanie wymiany należy zgłosić na piśmie.
7. Jeżeli w wykonaniu obowiązku gwarancji następuje wymiana wadliwej rzeczy, termin gwarancji biegnie na nowo, licząc od dnia dostarczenia rzeczy wolnej od wad lub od dnia zwrotu rzeczy naprawionej. W przypadku wymiany części rzeczy, zasady te stosuje się odpowiednio.
8. Dokonanie naprawy lub wymiany Wykonawca potwierdza na piśmie.
9. Wykonawca może dokonać usunięcia wady w przedmiocie umowy przez osoby trzecie lub za ich pomocą po uzyskaniu na to uprzedniej pisemnej zgody Zamawiającego.

Słowniczek:

Awaria jednoetapowa	typ usterki powodujący zagrożenie dla życia lub zdrowia użytkowników budynków oraz powodujący pogorszenie stanu technicznego obiektu lub jego częściowe zniszczenie
Awaria dwuetapowa	typ usterki powodujący zagrożenie dla życia lub zdrowia użytkowników powodujący pogorszenie stanu technicznego obiektu związana z usunięciem przyczyny awarii, a następnie jej skutku
Usterka pilna	usterka uniemożliwiająca prawidłowe korzystanie z wyposażenia bądź powodująca ponoszenie przez właściciela i/lub najemcę dodatkowych kosztów
Usterka w trybie umownym	usterka nie powodująca powstania szkody ani utrudnień w prawidłowym funkcjonowaniu, usunięcie której może nastąpić w terminie uzgodnionym z właścicielem i/lub najemcą (w przypadku usterek w lokalach), bądź ze Szczecińskim TBS

ZAMAWIAJĄCY:

WYKONAWCA:

Sposób postępowania w okresie gwarancji jakości i rękojmi

1. Przez wyrób niezgodny w okresie gwarancji i rękojmi uważa się usterki/wady wynikające z nieprawidłowego wykonania lub wad tkwiących w przedmiocie nowej inwestycji, remontu kapitałnego lub bieżącego ujawnione w okresie gwarancji i rękojmi.
2. Pracownik Komórki Odbiorów i Przeglądów podejmuje decyzję o konieczności wizji lokalnej w miejscu występowania usterki.
3. Inspektor ds. odbiorów i przeglądów zawiadamia pisemnie lub w szczególnie uzasadnionych przypadkach telefonicznie wykonawcę o terminie wizji.
4. Wizja lokalna odbywa się w miejscu występowania usterki.
5. W przypadku usterki, która występuje w lokalu, wizja lokalna odbywa się w lokalu przy współudziale właściciela i/lub Wykonawcy inwestycji i pracownika Komórki ds. odbiorów i przeglądów.
6. W przypadku usterek dotyczących elementów zewnętrznych wizja lokalna odbywa się w częściach wspólnych lub na przyległym terenie z udziałem Wykonawcy i pracownika Komórki ds. odbiorów i przeglądów.
7. Pracownik Komórki ds. odbiorów i przeglądów sporządza „Kartę zgłoszenia usterki” w dwóch egzemplarzach, jeden egzemplarz za potwierdzeniem odbioru przekazuje Wykonawcy.
8. Pracownik Komórki ds. odbiorów i przeglądów klasyfikuje usterkę oraz wyznacza termin usunięcia wraz ze sposobem sprawdzenia prawidłowości usunięcia:
 - a. Odbiór jednostkowy następuje na podstawie „Karty zgłoszenia usterki” w terminie uzgodnionym z Wykonawcą.
 - b. Odbiór ogólny usunięcia usterek następuje podczas przeglądu w okresie rękojmi i gwarancji.
9. W przypadku wystąpienia usterki (ustereka problemowa), która wymaga z uwagi na zakres i złożoność konsultacji z Nadzorem inwestorskim lub Inżynierem budowy, pracownik Komórki odbiorów i przeglądów zgłasza potrzebę konsultacji. Przyjęty tryb postępowania przy usuwaniu takiej usterki uzależniony jest od stanowiska Nadzoru inwestorskiego lub Inżyniera kontraktu, a także wskazanego sposobu jej usunięcia.
10. Pracownik Komórki ds. odbiorów i przeglądów kontroluje dotrzymanie terminu usunięcia usterki poprzez analizę terminów zapisanych w „Karcie zgłoszenia usterki”.
11. Potwierdzenie usunięcia usterki przez Wykonawcę w wyznaczonym terminie następuje poprzez przesłanie przez Wykonawcę „Karty zgłoszenia usterki” wraz z podpisem Wykonawcy lub właściciela i/lub najemcy lokalu potwierdzającym jej usunięcie.
12. W przypadku nie usunięcia usterki przez Wykonawcę w wyznaczonym terminie, pracownik Komórki odbiorów i przeglądów podejmuje decyzję o zamiennym usunięciu usterki przez

innego wykonawcę. Inspektor ds. odbiorów i przeglądów pisemnie zawiadamia Wykonawcę o zamiennym usuwaniu usterki.

Przegląd w okresie gwarancji i rękojmi

1. Pracownik Komórki ds. odbiorów i przeglądów zawiadamia pisemnie o terminie przeglądu lokali i części wspólnych budynku najemców, Wykonawcę, Nadzór inwestorski oraz Inżyniera kontraktu, a w przypadku przeglądu elementów zewnętrznych zawiadamia pisemnie Wykonawcę, Nadzór inwestorski i Inżyniera kontraktu.
2. Z przeglądu pracownik Komórki ds. odbiorów i przeglądów sporządza protokół w dwóch egzemplarzach celem pisemnego udokumentowania usterek i innych spraw stwierdzonych w trakcie przeglądu lokali i części wspólnych budynku lub zgłoszonych przez najemców i/lub właścicieli, i/lub użytkowników. W trakcie przeglądu dokonywane jest sprawdzenie prawidłowości usunięcia usterek zgodnie z „Kartami zgłoszenia” przesłanymi przez Wykonawcę po usunięciu usterek oraz zapisami w „Karcie zgłoszenia usterek”.
3. Pracownik Komórki ds. odbiorów i przeglądów zawiadamia pisemnie Wykonawcę, Inspektora nadzoru oraz Inżyniera kontraktu o terminie spotkania poprzeglądowego.
4. Z przeglądu pracownik Komórki ds. odbiorów i przeglądów sporządza protokół w dwóch egzemplarzach celem pisemnego udokumentowania usterek i innych spraw stwierdzonych w trakcie przeglądu lub zgłoszonych przez użytkowników.
5. Sprawdzenie usunięcia usterek spisanych w czasie przeglądu na zakończenie okresu gwarancji i rękojmi następuje w terminie ustalonym przez pracownika Komórki odbiorów i przeglądów.
6. W przypadku stwierdzenia, że usterki spisane w trakcie przeglądu na zakończenie gwarancji i rękojmi nie zostały usunięte, następuje zlecenie usunięcia zamiennego.
7. Przy realizacji umowy w okresie gwarancji i rękojmi przedstawicielem Zamawiającego działającym w jego imieniu i na jego rzecz są pracownicy Komórki odbiorów i przeglądów Szczecińskiego TBS.:

ZAMAWIAJĄCY:

WYKONAWCA:

Szczecin, dnia

**Wspólnota Mieszkaniowa PRZY
UL. ŚLĄSKIEJ 41 W SZCZECINIE,
reprezentowana przez Inwestora Zastępczego
- Szczecińskie Towarzystwo Budownictwa
Społecznego Spółka z o.o.
ul. Bohaterów Getta Warszawskiego 1a
70-302 Szczecin**

OŚWIADCZENIE PODWYKONAWCY

.....
.....
Nazwa i adres podwykonawcy

Oświadczam, że nieopłacone płatności przez GENERALNEGO WYKONAWCĘ

.....
.....
Nazwa i adres Generalnego Wykonawcy

wynikające z realizacji umowy na realizację robót dotyczących

**WYKONANIE REMONTU CZĘŚCI WSPÓLNYCH BUDYNKU PRZY UL. ŚLĄSKIEJ 41 FRONT W
SZCZECINIE W ZAKRESIE: REMONT ELEWACJI FRONTOWEJ, DOCIEPLENIE ELEWACJI OD
PODWÓRZA, INSTALACJA ELEKTRYCZNA, DOMOFONOWA WRAZ Z REMONTEM KLATKI
SCHODOWEJ**

wynoszą.....słownie zł

Należność powyższą należy przekazać na nasze konto w Banku
.....nr konta

Oświadczam, że z chwilą zapłaty wymienionej wyżej należności nie będę wnosił w przyszłości żadnych roszczeń z tytułu zapłaty za roboty realizowane jako Podwykonawca na wyżej wymienionej inwestycji wobec **Wspólnoty Mieszkaniowej przy Śląskiej 41** w Szczecinie, reprezentowana przez Inwestora Zastępczego - Szczecińskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Spółka z o.o.

.....
Podpisy osób upoważnionych do reprezentowania podwykonawcy

Potwierdzam wysokość nieopłaconych należności Podwykonawcy. Kwotę powyższą należy przekazać na wskazane konto PODWYKONAWCY z faktury końcowej nr

.....
Podpisy osób upoważnionych do reprezentowania Generalnego Wykonawcy