

## UMOWA NR 1 O ROBOTY BUDOWLANE

zawarta w dniu ..... roku w Gdańsku pomiędzy:

**Spółdzielnią Mieszkaniową „Ujeścisko” z siedzibą w Gdańsku (80-180)** przy ul. Płockiej 6, zarejestrowaną w rejestrze przedsiębiorców prowadzonym przez Sąd Rejonowy Gdańsk – Północ w Gdańsku, VII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS: 92051, REGON: 000908857, NIP: 583-000-16-46, reprezentowaną przez:

**1) .....**

- zwaną w dalszej części umowy „Zamawiającym”

a

**.....**

- zwaną/-ym dalej w treści umowy „Wykonawcą”

### §1

1. Zamawiający powierza, a Wykonawca zobowiązuje się dokończyć zadanie inwestycyjne pod nazwą: „August- budynek mieszkalny wielorodzinny”, polegające na wybudowaniu budynku mieszkalnego wraz z wewnętrznymi instalacjami oraz z pełną niezbędną infrastrukturą techniczną umożliwiającą przyłączenie wybudowanych obiektów do mediów i układu komunikacyjnego, a także ukształtowaniem i zagospodarowaniem terenu wraz z zielenią i małą architekturą na części działki nr 182/51, obr. 075 wydzielonej zgodnie z przewidzianym projektem zamiennym, przy ulicy Przemyskiej w Gdańsku. Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku III Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi dla w/w działki księgę wieczystą nr GD1G/00250970/0.
2. W zakresie realizacji przedmiotu umowy, o którym mowa w ust. 1, Wykonawca zobowiązuje się, uwzględniając projekt, uzyskane decyzje administracyjne oraz zasady wiedzy technicznej do:
  - 1) kompleksowego wykonania zaprojektowanych obiektów budowlanych z wewnętrznymi instalacjami oraz z pełną niezbędną infrastrukturą techniczną umożliwiającą przyłączenie wybudowanych obiektów do mediów i układu komunikacyjnego, a także ukształtowaniem i zagospodarowaniem terenu wraz z zielenią i małą architekturą,
  - 2) uzyskania w imieniu i na rzecz Zamawiającego decyzji o pozwoleniu na użytkowanie wybudowanych w ramach umowy obiektów,
  - 3) uzupełnienia ewentualnych braków w dokumentacji projektowej oraz pełnienia nadzoru autorskiego.
3. Budynki zostaną zrealizowane na nieruchomości oznaczonej w ust. 1 - na terenie oznaczonym w Załączniku nr 1 do niniejszej umowy.

### §2

1. Wykonawca zobowiązuje się do kompleksowego wykonania przedmiotu umowy zgodnie z przekazaną mu dokumentacją projektową inwestycji, w tym projektami wykonawczymi lub ich ewentualnymi zmianami, przepisami prawa budowlanego, zasadami sztuki budowlanej i niniejszą Umową.
2. Kompleksowe wykonanie przedmiotu umowy oznacza realizację inwestycji w systemie generalnego wykonawstwa **w systemie zaprojektuj- wybuduj** w zakresie umożliwiającym uzyskanie pozwolenia na użytkowanie.
3. Szczegółowy zakres robót określa:
  - a) prawomocna decyzja o pozwoleniu na budowę i zatwierdzeniu projektu budowlanego nr **WUiA.I.6740.1864-1.16.5-AB.268123** z dnia 10.11.2016r.

- stanowiąca Załącznik nr 6 do niniejszej umowy;
- b) dokumentacja projektowa budowlana zatwierdzona pozwoleniem na budowę wraz z dokumentacją projektową wykonawczą wykonaną do chwili zawarcia umowy (rzuty poszczególnych kondygnacji stanowią Załącznik nr 7 do niniejszej umowy).
4. Wykonawca oświadcza, że:
- a) **zapoznał się z dotychczas wykonaną dokumentacją projektową i stanem technicznym budowy** oraz, że uznaje posiadaną wiedzę za wystarczającą podstawę do realizacji przedmiotu Umowy,
  - b) przedmiot umowy nie budzi żadnych wątpliwości; Wykonawca wyklucza możliwość powoływania się na niezrozumienie zakresu oraz treści przedmiotu umowy jako podstawę roszczeń o zmianę wynagrodzenia lub zmianę terminu,
  - c) przed podpisaniem umowy zapoznał się z warunkami realizacji przedmiotu umowy i akceptuje je bez zastrzeżeń,
  - d) posiada wiedzę, doświadczenie i potencjał finansowy, osobowy, sprzętowy i technologiczny odpowiedni do wykonania niniejszej umowy zgodnie z jej postanowieniami i w terminach w niej określonych.
5. Lokale znajdujące się w Budynkach zostaną wybudowane w zakresie rzeczowym i standardzie wykończenia określonym w Załączniku nr 2 do niniejszej umowy.

### §3

1. Do obowiązków Wykonawcy należy w szczególności:
- a) wykonanie robót zgodnie z harmonogramem rzeczowo-finansowym, w tym zorganizowanie, prowadzenie, kierowanie, techniczne nadzorowanie i zabezpieczenie robót,
  - b) przejęcie placu budowy,
  - c) zapewnienie pełnej obsługi geodezyjnej i geologicznej na cały okres realizacji umowy,
  - d) uzgodnienie i wykonanie organizacji ruchu, zgodnie z zatwierdzonymi przez właściwy organ projektami organizacji ruchu,
  - e) dostarczenie graficznej inwentaryzacji instalacji podposadzkowych przed przystąpieniem do wykonywania wylewek,
  - f) pełnienie funkcji koordynacyjnych w stosunku do dostawców i podwykonawców,
  - g) wykonanie wszelkich robót zabezpieczających i tymczasowych w sąsiedztwie prowadzonych robót budowlanych,
  - h) zagospodarowanie placu budowy oraz wykonanie wszystkich robót przygotowawczych niezbędnych do prawidłowego rozpoczęcia i wykonania robót budowlanych,
  - i) zainstalowanie liczników zużycia wody i energii oraz ponoszenie we własnym zakresie kosztów zużycia wody i energii oraz wywozu śmieci i odprowadzenia ścieków bytowych w okresie realizacji robót objętych Umową,
  - j) zapewnienie ochrony mienia znajdującego się na terenie budowy i dozoru placu budowy,
  - k) przeprowadzenie koniecznych prób i rozruchów urządzeń technicznych,
  - l) ubezpieczenie budowy od wszelkich ryzyk na sumę ubezpieczenia odpowiadającą wartości umowy oraz ubezpieczenie odpowiedzialności cywilnej na kwotę nie niższą niż 5 000 000 zł (pięć milionów złotych) oraz utrzymanie ważności polis ubezpieczeniowych w ww. zakresie przez cały okres realizacji niniejszej umowy, przy czym Wykonawca zobowiązany jest przedłożyć Zamawiającemu kserokopię polis ubezpieczeniowych w terminie 7 dni od zawarcia niniejszej umowy, zaś w przypadku jej nie przedstawienia w powyższym terminie lub nie zawarcia umowy ubezpieczenia odpowiadającej wymaganiom określonym w niniejszej umowie, Zamawiający po wyznaczeniu dodatkowego 3-dniowego terminu do zawarcia stosownej umowy ubezpieczenia lub przedstawienia dowodu jej zawarcia, może zawrzeć taką umowę na koszt i ryzyko Wykonawcy albo od umowy odstąpić (zachowując jednak uprzednio nabyte majątkowe prawa autorskie, zależne i upoważnienia do korzystania z utworów nimi objętych),

- m) utrzymanie porządku na terenie budowy i na drogach dojazdowych do budowy,
  - n) stosowanie nieuciążliwego dla otoczenia systemu dostaw i montażu, stosowanie bezpiecznych dla otoczenia technologii wykonania robót,
  - o) zabezpieczenie placu budowy przed dostępem osób nieupoważnionych przez okres trwania budowy,
  - p) dostarczenie wyników badań, prób i sprawdzeń materiałów stosowanych w trakcie wykonania robót,
  - q) dostarczenie wymaganych atestów, aprobat technicznych, certyfikatów i świadectw dopuszczenia dla stosowanych materiałów i technologii.
  - r) Dostarczenie niezbędnych do wykonania robót maszyn i urządzeń:
  - s) Niezwłocznego zawiadomienia Zamawiającego, że dostarczone przez niego maszyny i urządzenia mogą zaszkodzić prawidłowemu wykonaniu robót albo nie nadają się do wykonania robót.
2. Wykonawca jest gospodarzem na terenie prowadzonych robót od daty przejęcia placu budowy do czasu zasiedlenia poszczególnych lokali mieszkalnych, w związku z czym jest zobowiązany m.in. do:
    - a) sporządzenia planu bezpieczeństwa i ochrony zdrowia zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa budowlanego,
    - b) ochrony mienia oraz przestrzegania przepisów ochrony przeciwpożarowej na terenie budowy i zaplecza socjalnego,
    - c) przestrzegania i nadzoru nad higieną i bezpieczeństwem pracy na terenie placu budowy.
  3. Wykonawca zapewnia, że wszyscy pracownicy oraz inne osoby, którymi będzie posługiwać się przy wykonywaniu umowy – zatrudnieni na terenie budowy – będą:
    - a) mieć odpowiednie do zakresu przedmiotu umowy doświadczenie i kwalifikacje zawodowe,
    - b) mieć ważne badania lekarskie,
    - c) przeszkoleni w zakresie BHP i ppoż.,
    - d) ubezpieczeni od nieszczęśliwych wypadków.
  4. Wykonawca zobowiązuje się do wykonania robót objętych niniejszą umową z najwyższą starannością.
  5. Wykonawca wyznaczy, zgodnie z przepisami prawa budowlanego, odpowiedzialnego Kierownika budowy wykonującego obowiązki określone w art. 22 ustawy Prawo Budowlane. Kierownik budowy jest uprawniony do odbioru oświadczeń woli Zamawiającego na piśmie dotyczących realizacji umowy. Zamawiający będzie mieć w każdym czasie wpływ na wybór i ewentualną zmianę Kierownika Budowy. W przypadku, gdy Kierownik Budowy nienależyście wykonuje swoje obowiązki, Zamawiający może zażądać na piśmie jego zmiany, a Wykonawca nie może odmówić tej zmiany w przypadku przedstawienia przez Zamawiającego uzasadnionych zastrzeżeń. Dodatkowo Wykonawca wyznaczy Kierowników Robót branżowych tj. Kierownik Robót Sanitarnych oraz Kierownik Robót Elektrycznych.
  6. Wykonawca zobowiązany jest aktywnie uczestniczyć w kontrolach przeprowadzanych przez przedstawicieli nadzoru budowlanego oraz inne upoważnione do kontroli organy przez cały okres realizacji Umowy do dnia uzyskania pozwolenia na użytkowanie.
  7. Wykonawca zobowiązuje się do stosowania podczas realizacji robót objętych umową wyłącznie wyrobów bezpiecznych dla zdrowia i życia, odpowiadających co do jakości wymogom wynikającym z obowiązujących przepisów prawa oraz dokumentacji technicznej oraz dopuszczonych do obrotu w budownictwie i posiadających dokumenty potwierdzające tę okoliczność.
  8. Wykonawca zobowiązany jest do uczestniczenia w przekazaniu poszczególnych lokali mieszkalnych do użytkowania (odbior techniczny lokali) w terminie wyznaczonym przez Zamawiającego, który określa się jako termin zasiedlenia lokali mieszkalnych. Istnieje możliwość wyznaczenia odrębnych terminów zasiedlenia poszczególnych lokali.
  9. Zamawiający powiadomi Wykonawcę o terminie zasiedlenia poszczególnych lokali mieszkalnych, w trakcie którego zostaną sporządzone protokoły technicznego odbioru

poszczególnych mieszkań, do których przyszli nabywcy mogą zgłosić wady i usterki w lokalach.

10. Wykonawca jest zobowiązany, w terminie 3 dni od technicznego odbioru poszczególnych lokali przez nabywców, doręczyć Zamawiającemu oświadczenie o uznaniu wad zapisanych w Protokole technicznego odbioru lokalu lub oświadczenie o odmowie uznania tych wad i przyczynach ich odmowy.
11. Wykonawca jest zobowiązany, w terminie 30 dni od technicznego odbioru lokalu przez nabywcę, dostarczyć Zamawiającemu potwierdzenie nabywców o usunięciu uznanych wad mieszkań.
12. Po zakończeniu robót Wykonawca zobowiązuje się do likwidacji własnego zaplecza budowy. Wykonawca wycofa z budowy wszystkie środki produkcji oraz załogę nie później niż 7 dni przed planowanym terminem zasiedlenia lokali mieszkalnych. Do czasu zasiedlenia mieszkań w Budynku Wykonawca będzie sprawować dozór na własny koszt.
13. Zamawiający wedle własnego swobodnego uznania może ustanowić jako swojego upoważnionego przedstawiciela na budowie podmiot, który będzie pełnić rolę inwestora zastępczego. Zamawiający powiadomi Wykonawcę o zakresie umocowania inwestora zastępczego.

#### §4

1. Ostateczny termin wykonania umowy, tj. wszystkich zobowiązań i świadczeń Wykonawcy przewidzianych umową strony wskazują na **koniec I kwartału 2024r.**, tj. dzień 31.03.2024r.
2. Wykonawca zobowiązuje się do wykonania robót budowlanych zgodnie z terminami częściowymi określonymi w harmonogramie rzeczowo-finansowym.
3. Szczegółowy harmonogram rzeczowo-finansowy z podaniem terminów częściowych zakończenia poszczególnych etapów robót – z uwzględnieniem terminu końcowego wskazanego w ust. 1 stanowi integralną część Umowy- Załącznik nr 5.
4. Termin zakończenia budowy, tj. wszystkich robót objętych przedmiotem umowy, oraz terminy częściowe wynikające z harmonogramu rzeczowo-finansowego mogą ulec odpowiedniemu wydłużeniu, wyłącznie o czas trwania przeszkód, jeżeli zostały one spowodowane przez jedno z poniższych zdarzeń:
  - a) konieczność wstrzymania robót, wskutek prawomocnych decyzji właściwych organów administracji publicznej, wydanych z przyczyn niezależnych od Wykonawcy,
  - b) zaistnienie niedających się przewidzieć z uwagi na porę roku wykonania robót, warunków atmosferycznych uniemożliwiających realizację robót z zachowaniem wymogów zastosowanej przez Wykonawcę i wcześniej zaakceptowanej technologii.
5. Wykonawca zobowiązany jest do niezwłocznego, nie później niż w ciągu 24 godzin, poinformowania Zamawiającego na piśmie o zaistnieniu jakiegokolwiek, w tym niezależnej od Wykonawcy, przeszkody w prawidłowym i/lub terminowym wykonaniu robót. W przypadku nie powiadomienia Zamawiającego przez Wykonawcę o zaistnieniu przeszkody, o której mowa w zdaniu powyżej, w sposób i w terminie, o którym mowa wyżej, terminy nie ulegną przedłużeniu o czas trwania tej przeszkody.
6. W razie niewykonania lub nienależytego wykonania umowy w jakimkolwiek zakresie przez Wykonawcę w terminach wskazanych w umowie, niezależnie od innych uprawnień zastrzeżonych umową, Zamawiający ma prawo – po uprzednim wyznaczeniu na piśmie dodatkowego 14-dniowego terminu do wykonania zobowiązań Wykonawcy – powierzyć zastępczo wybranej przez siebie osobie wykonanie niezbędnych czynności w tym zakresie i obciążyć powstałymi z tego tytułu kosztami Wykonawcę. Zamawiający może także potrącić poniesione przez siebie koszty z zatrzymanej kaucji gwarancyjnej.
7. Ponadto, w razie opóźnienia względem terminu końcowego lub terminów wykonania poszczególnych faz realizacji umowy albo poszczególnych etapów wykonania umowy Wykonawca zobowiązuje się do opłacania z własnych środków wynagrodzenia inwestora zastępczego, działającego w imieniu Zamawiającego na podstawie umowy, która zostanie z nim zawarta do dnia ..... roku, której kserokopia poświadczona za

zgodność z oryginałem będzie stanowiła Załącznik nr 4 do niniejszej umowy, tj. wynagrodzenia z tytułu pełnienia funkcji inwestora zastępczego, przez cały okres opóźnienia względem terminów ustalonych w ww. umowie, celem zachowania ciągłości wykonywania przez niego funkcji na rzecz Zamawiającego. Wykonawca oświadcza, że zapoznał się z projektem umowy, o której mowa powyżej, i akceptuje jej postanowienia bez zastrzeżeń.

#### §5

1. Wykonawca będzie zgłaszał Zamawiającemu gotowość do odbioru wykonanie każdego kolejnego etapu robót (stosownie do harmonogramu rzeczowo-finansowego) oraz odbioru robót zanikających lub ulegających zakryciu. Zgłoszenie będzie dokonywane zarówno na piśmie, jak również wpisem do dziennika budowy. Zamawiający w terminie 3 dni roboczych od daty otrzymania pisemnego zgłoszenia, przystąpi do czynności odbiorowych. Odbiory będą dokonywane w obecności przedstawicieli obu Stron.
2. Na okoliczność dokonania odbiorów, o których mowa w ust. 1, Strony sporządzą i podpiszą protokół odbioru. Wykonawca zobowiązany jest do usunięcia na własny koszt wszystkich usterek i wad stwierdzonych w protokole odbioru.
3. Wykonawca zgłasza pisemnie Zamawiającemu gotowość do końcowego odbioru technicznego robót budowlanych, po uprzednim wpisie w dzienniku budowy zakończenia robót, co winno być potwierdzone przez inspektorów nadzoru poszczególnych branż, z zastrzeżeniem ust. 5 niniejszego paragrafu.
4. Zamawiający jest zobowiązany rozpocząć czynności odbiorowe w ciągu 14 dni od daty otrzymania pisemnego zgłoszenia przez Wykonawcę gotowości do odbioru, o którym mowa w ust. 3. Odbiór ten będzie dokonany w obecności przedstawicieli obu Stron, zaś na okoliczność dokonania odbioru Strony sporządzą i podpiszą protokół końcowego odbioru technicznego robót budowlanych.
5. Zgłoszenie gotowości do końcowego odbioru technicznego robót budowlanych uznaje się za skuteczne pod warunkiem, że Wykonawca, najpóźniej wraz ze zgłoszeniem gotowości do odbioru, dostarczy Zamawiającemu kompletną dokumentację powykonawczą wraz ze wszystkimi wymaganymi umową oraz przepisami prawa budowlanego oświadczeniami, protokołami i innymi załącznikami, a także dokumentację gwarancyjną od poszczególnych dostawców urządzeń i maszyn, instrukcje użytkowania i konserwacji urządzeń technicznych i instalacji, atesty, certyfikaty zgodności oraz aprobaty techniczne oraz wszelką inną niezbędną dokumentację potrzebną do wypełnienia przez Zamawiającego obowiązków wynikających z obowiązujących przepisów prawa, a także potrzebną do właściwej eksploatacji lub skorzystania z przysługujących mu uprawnień.
6. Jeżeli w toku czynności odbiorowych zostaną stwierdzone:
  - a) wady i usterki nadające się do usunięcia, Zamawiający może odmówić odbioru do czasu ich usunięcia i określić odpowiedni termin do ich usunięcia lub dokonać warunkowego odbioru robót pod warunkiem usunięcia wad i usterek w wyznaczonym odpowiednim terminie,
  - b) niezakończone prace (niedoróbki) lub brak istotnych dokumentów odbiorowych Zamawiający może odmówić dokonania odbioru do czasu uzupełnienia braków,
  - c) wady i usterki istotne lub nie nadające się do usunięcia (trwałe), Zamawiający może odpowiednio obniżyć wynagrodzenie w zakresie wynikającym ze stwierdzonych wad.
7. W przypadku, gdy Wykonawca nie usunie wad lub usterek w terminie ustalonym zgodnie z postanowieniami niniejszego paragrafu, Zamawiający ma prawo zlecić zastępcze usunięcie wad i usterek osobie trzeciej na koszt i ryzyko Wykonawcy, a także rozliczyć je z kaucji gwarancyjnej lub potrącić z wynagrodzenia Wykonawcy, na co Wykonawca wyraża nieodwołalnie zgodę.
8. Zamawiający ma prawo wstrzymania się z dokonaniem zapłaty w przypadku stwierdzenia w trakcie odbiorów wad i usterek do czasu ich usunięcia, a w przypadku wad nie nadających się usunąć i uniemożliwiających lub utrudniających prawidłowe korzystanie z wybudowanego obiektu lub jego części zgodnie z ich przeznaczeniem

Zamawiający może obniżyć wynagrodzenie Wykonawcy w zakresie wynikającym ze stwierdzonych wad.

9. W przypadku nieobecności Wykonawcy przy czynnościach odbioru lub w przypadku nieuzasadnionej odmowy podpisania protokołu odbioru Zamawiający uprawniony jest do dokonania jednostronnego odbioru komisyjnego przy udziale co najmniej 3 osób z odpowiednimi uprawnieniami budowlanymi ze skutkiem dla Wykonawcy.
10. Po uzyskaniu ostatecznego pozwolenia na użytkowanie obejmującego całość zadania inwestycyjnego Wykonawca zgłasza pisemnie Zamawiającemu gotowość do końcowego odbioru przedmiotu umowy pod warunkiem uprzedniego sporządzenia i podpisania przez Strony końcowego protokołu odbioru technicznego robót budowlanych. Data podpisania protokołu końcowego odbioru przedmiotu umowy oznacza datę zakończenia realizacji niniejszej umowy.
11. Zamawiający jest zobowiązany rozpocząć czynności odbiorowe w ciągu 7 dni od daty otrzymania pisemnego zgłoszenia przez Wykonawcę gotowości do końcowego odbioru przedmiotu umowy, o którym mowa w ust. 10. Odbiór ten będzie dokonany w obecności przedstawicieli obu Stron, zaś na okoliczność dokonania końcowego odbioru przedmiotu umowy Strony sporządzą i podpiszą protokół końcowego odbioru przedmiotu umowy.
12. Odbioru pogwarancyjnego dokonuje przedstawiciel Zamawiającego w ciągu 14 dni od upływu terminu gwarancji jakości oraz rękojmi za wady. Wykonawca zostanie powiadomiony o terminie odbioru pogwarancyjnego z 14-dniowym wyprzedzeniem i ma prawo wziąć udział w czynnościach odbiorowych oraz zgłaszać swoje uwagi. Celem odbioru pogwarancyjnego jest skwitowanie wypełnienia przez Wykonawcę obowiązków z tytułu udzielonej gwarancji jakości oraz rękojmi za wady.

#### §6

1. Wykonawca płaci Zamawiającemu kary umowne:
  - a) za niedotrzymanie ustalonego w umowie ostatecznego terminu wykonania umowy określonego w §4 ust. 1 – w wysokości 0,2% całkowitej wartości umowy brutto - za każdy dzień opóźnienia,
  - b) za nieusunięcie wad i usterek stwierdzonych w toku odbioru końcowego przedmiotu umowy lub zgłoszonych w okresie rękojmi i gwarancji – w wysokości 0,1% od całkowitej wartości umowy brutto - za każdy dzień opóźnienia względem terminów wyznaczonych do ich usunięcia określonych w niniejszej umowie,
  - c) za odstąpienie od umowy przez Zamawiającego z przyczyn leżących po stronie Wykonawcy lub odstąpienie od umowy przez Wykonawcę z przyczyn nie leżących po stronie Zamawiającego – w wysokości 10% całkowitej wartości umowy brutto.
2. Jeżeli zastrzeżone w niniejszym paragrafie kary umowne nie będą pokrywać poniesionej szkody, Zamawiający ma prawo dochodzenia od Wykonawcy odszkodowania uzupełniającego w pełnej wysokości na zasadach ogólnych.
3. W przypadku określonym w ust. 1 lit. a), niezależnie od roszczenia o zapłatę kar umownych, począwszy od dnia następującego po terminie określonym w §4 ust. 1 do dnia wykonania wszystkich swoich zobowiązań i świadczeń wynikających z umowy, Wykonawca pokryje koszty opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego i podatku od nieruchomości wnoszone na rzecz Gminy Miasta Gdańska, w części dot. nieruchomości, w obrębie której prowadzona jest inwestycja.

#### §7

1. W przypadku, gdyby Wykonawca opóźnił się z przyczyn leżących po jego stronie w stosunku do ustalonych terminów realizacji umowy, zarówno częściowych jak i końcowego określonych w §4 ust. 1 i 3, Zamawiający poinformuje go pisemnie o przedsięwzięciach, jakie należy podjąć, aby zapewnić terminowe wykonanie robót. Wykonawca w ciągu 3 dni ma obowiązek przedstawić i uzgodnić z Zamawiającym program likwidacji opóźnień.
2. Zamawiający – oprócz przypadków określonych w Kodeksie cywilnym – ma prawo do odstąpienia od umowy ze skutkiem natychmiastowym w następujących przypadkach:
  - a) Wykonawca opóźnia się z wykonywaniem przedmiotu umowy względem terminów

- określonych w §4 ust. 1 i 3 oraz nie uzgodnił z Zamawiającym programu likwidacji opóźnień, o którym mowa w ust. 1, lub go nie przestrzega,
- b) Wykonawca nie przejmie protokolarnie placu budowy w terminie określonym w niniejszej umowie,
  - c) Wykonawca zaprzestał faktycznego wykonywania robót budowlanych przez okres 21 dni i nie podejmuje ich – pomimo pisemnego wezwania Zamawiającego,
  - d) wady i usterki nieusunięte w trybie określonym niniejszą umową uniemożliwiają oddanie do użytkowania przedmiotu umowy,
  - e) istotna część majątku Wykonawcy została zajęta w drodze postępowania egzekucyjnego lub zabezpieczającego lub nastąpi istotne pogorszenie sytuacji finansowej Wykonawcy uniemożliwiający prawidłowe wykonanie umowy lub wobec Wykonawcy zostanie zgłoszony do sądu wniosek o upadłość lub zostanie postawiony w stan likwidacji,
  - f) Wykonawca narusza obowiązujące przy realizacji umowy przepisy prawa, a w szczególności przepisy prawa budowlanego, bezpieczeństwa i higieny pracy, przepisy przeciwpożarowe oraz zasady obowiązujące na budowie, nie wykonuje robót zgodnie z umową, wiedzą techniczną, normami, przepisami powszechnie obowiązującymi, albo dokumentacją projektową (budowlaną lub wykonawczą) albo też nie wykonuje swoich pozostałych zobowiązań umownych i nie zaprzestaje ich naruszania lub nie zmienia sposobu wykonywania umowy – pomimo pisemnego wezwania Zamawiającego.
  - g) Wykonawca nie realizuje wymagalnych płatności na rzecz swoich podwykonawców.
3. Oświadczenie o odstąpieniu od umowy powinno być złożone na piśmie pod rygorem nieważności. W przypadku odstąpienia od umowy Wykonawcy należy się wynagrodzenie za roboty wykonane bezusterkowo do dnia odstąpienia, obniżone o koszt inwentaryzacji robót.
  4. Po odstąpieniu od umowy Strony sporządzą niezwłocznie, nie później niż w terminie 14 dni od dnia odstąpienia od umowy protokół inwentaryzacji, w którym uzgodnią stopień zaawansowania robót, ich jakość oraz wartość zrealizowanych robót wykonanych według stanu na dzień odstąpienia, wartość zamówionych a nie wbudowanych materiałów. Podpisany przez strony lub upoważnionych przedstawicieli stron protokół inwentaryzacji stanowić będzie podstawę do rozliczenia Stron.
  5. Zamawiający ma prawo potrącić z wynagrodzenia lub kaucji gwarancyjnej wszelkie swoje należności, w tym kwotę naliczonych zgodnie z umową kar umownych, jak również i inne koszty poniesione przez Zamawiającego w toku realizacji umowy, do których żądania zwrotu jest uprawniony zgodnie z umową lub przepisami prawa.
  6. Wykonawca ma prawo do odstąpienia od niniejszej umowy, jeżeli zwłoka w zapłacie wymagalnego wynagrodzenia Wykonawcy przekracza 30 dni, pod warunkiem uprzedniego wezwania Zamawiającego na piśmie do zapłaty z wyznaczeniem dodatkowego nie krótszego niż 14 dni dodatkowego terminu z zagrożeniem odstąpienia od umowy.
  7. Z prawa do odstąpienia od umowy, w przypadkach w niej zastrzeżonych, Zamawiający może skorzystać do czasu upływu terminu rękojmi i gwarancji (w zależności, który z tych terminów upływa później) wydłużonego dodatkowo o 60 dni.

## §8

1. Z tytułu prawidłowego zrealizowania całości świadczeń wynikających z niniejszej umowy (w tym wybudowanie budynków wraz z zagospodarowaniem terenu i pełną infrastrukturą, a także wszystkich pozostałych świadczeń umownych) przez Wykonawcę na rzecz Zamawiającego, Wykonawcy przysługuje wynagrodzenie w zryczałtowanej kwocie ..... **zł złotych netto** plus należny podatek VAT.
2. Wynagrodzenie ustalone w ust. 1 nie ulegnie zmianie przez cały okres realizacji umowy. Wynagrodzenie to stanowi ryczałtowe i ostateczne wynagrodzenie Wykonawcy za wykonanie przedmiotu umowy i obejmuje wszystkie koszty związane z realizacją przedmiotu umowy w tym zakresie o spodziewanej jakości, w tym koszty wszystkich prac podstawowych, pomocniczych, materiałów i wyrobów oraz innych czynności i

- świadczeń niezbędnych do należytego wykonania przedmiotu umowy, niezależnie od rozmiaru prac i innych świadczeń oraz ponoszonych przez Wykonawcę kosztów ich realizacji. Wykonawca nie może żądać podwyższenia wartości cen jednostkowych, ani żądać wynagrodzenia dodatkowego chociażby na dzień zawarcia umowy nie można było przewidzieć rozmiarów, zakresu lub kosztów prac oraz innych świadczeń. Wynagrodzenie uwzględnia wszelkie dodatkowe elementy prac nieokreślone szczegółowo, ale niezbędne do wykonania przedmiotu umowy.
3. Podstawą zapłaty za roboty budowlane będą faktury przejściowe i faktura końcowa wystawiane przez Wykonawcę dla Zamawiającego po zakończeniu poszczególnych etapów robót określonych w zatwierdzonym przez Zamawiającego harmonogramie rzeczowo-finansowym, o którym mowa w §4 ust. 3.
  4. Podstawą do wystawienia faktur przejściowych, o których mowa w ust. 3, będzie wpis Kierownika Budowy w dzienniku budowy o wykonaniu określonego etapu robót, a także protokół odbioru robót wykonanych w ramach danego etapu, zatwierdzony przez inspektora nadzoru inwestorskiego Zamawiającego.
  5. Termin płatności faktur wynosi 21 dni, licząc od momentu przekazania Zamawiającemu faktury, wraz z dokumentami stanowiącymi podstawę jej wystawienia
  6. Zapłata należności nastąpi przelewem na rachunek bankowy Wykonawcy wskazany na fakturze.
  7. Faktura końcowa zostanie wystawiona i rozliczona po zakończeniu realizacji przedmiotu umowy i uzyskaniu pozwolenia na użytkowanie na podstawie bezusterkowego protokołu końcowego odbioru przedmiotu umowy, o którym mowa w §5 ust. 10.
  8. Za nieterminową realizację faktur Wykonawcy przysługują odsetki ustawowe.
  9. Wykonawca pokryje 100% kosztów związanych z ogrzewaniem obiektów poniesionych przez Zamawiającego w trakcie budowy.
  10. Wykonawca pokrywa we własnym zakresie koszty zużycia mediów na potrzeby realizacji robót budowlanych na podstawie wskazań liczników lub podliczników.
  11. Wykonawca oświadcza, że jest płatnikiem podatku od towarów i usług.

#### §9

1. W przypadku zamiaru powierzenia przez Wykonawcę wykonania robót budowlanych podwykonawcy stosuje się przepisy art. 647<sup>1</sup> Kodeksu cywilnego.
2. Wykonawca winien liczyć się z okolicznością, iż Zamawiający może wnosić sprzeciw w stosunku do zgłaszania podwykonawców i okoliczność ta nie będzie stanowić uzasadnienia braku odpowiedzialności Wykonawcy za ewentualne opóźnienie z wykonaniem robót.
3. W braku sprzeciwu przez Zamawiającego w stosunku do zgłoszenia podwykonawcy zastosowanie w zakresie jego podwykonawstwa będą mieć poniższe postanowienia niniejszego paragrafu.
4. Umowa z podwykonawcą winna być zawarta na piśmie wg treści zaakceptowanej przez Zamawiającego. Zmiany do umowy z podwykonawcą wymagają zgody Zamawiającego. Egzemplarz umowy zawartej z podwykonawcą winien być przedłożony Zamawiającemu.
5. Umowa z podwykonawcą winna:
  - a) precyzyjnie określać zakres robót podwykonawcy,
  - b) określać wynagrodzenie podwykonawcy w wysokości nie wyższej niż wynagrodzenie Wykonawcy za dany zakres robót oraz za poszczególne elementy robót;
  - c) zastrzegać, iż odbiór przez Wykonawcę robót wykonanych przez podwykonawcę będzie dokonany jednocześnie z odbiorem tych robót przez Zamawiającego od Wykonawcy lub pod warunkiem zawieszającym odbioru tych robót przez Zamawiającego;
  - d) zastrzec, iż terminy płatności wynagrodzenia na rzecz podwykonawcy winny być ustalone w sposób skorelowany z terminami płatności na rzecz Wykonawcy w ten



- sposób, iż termin płatności wynagrodzenia na rzecz podwykonawcy winien być przynajmniej o 9 dni wcześniejszy niż termin wynagrodzenia Wykonawcy za roboty objęte tym samym odbiorem;
- e) nakazać, by odpisy faktur wystawionych przez podwykonawcę winny być niezwłocznie doręczane także Zamawiającemu.
  - f) Zawierać obowiązek do zawarcia i utrzymywania przez czas trwania umowy ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej od ryzyk budowlano-montażowych.
6. W protokołach odbiorów robót zarówno częściowych, jak i końcowym Wykonawca winien określić zakres robót wykonanych przez podwykonawcę pod rygorem wstrzymania się przez Zamawiającego z zapłatą wynagrodzenia Wykonawcy.
  7. Wykonawca jest zobowiązany do terminowej zapłaty należności wobec podwykonawców oraz do zapewnienia terminowej zapłaty należności przez podwykonawców wobec dalszych podwykonawców.
  8. Wykonawca obowiązany jest doręczyć Zamawiającemu każdorazowo wraz z własną fakturą zestawienie należności podwykonawców wraz z odpisami ich umów, faktur i protokołami odbiorów. W przypadku braku takiego zestawienia lub odpisów faktur Zamawiający może wstrzymać się z zapłatą na rzecz Wykonawcy.
  9. Wykonawca zobowiązany jest dostarczyć nie później niż 5 dni przed terminem płatności swojego wynagrodzenia dowody zapłaty wynagrodzenia podwykonawców i dalszych podwykonawców w postaci potwierdzeń przez Bank dokonania przelewów oraz oświadczeń podwykonawców, iż otrzymali zapłatę swojego wynagrodzenia w całości lub zgłosić w formie pisemnej uwagi dotyczące bezpośredniej zapłaty wynagrodzenia podwykonawcy lub dalszemu podwykonawcy.
  10. W razie braku przedstawienia wystarczających dowodów zapłaty lub w razie zgłoszenia uwag o niezasadności bezpośredniej zapłaty na rzecz podwykonawcy Zamawiający ma prawo wstrzymać się z zapłatą wynagrodzenia Wykonawcy.
  11. W celu umożliwienia Zamawiającemu jednoczesnego zaspokojenia roszczeń podwykonawców o wynagrodzenie, a zarazem roszczenia Wykonawcy wobec Zamawiającego o zapłatę wynagrodzenia oraz w celu zabezpieczenia Zamawiającego przed solidarną odpowiedzialnością wynikającą z przepisów art. 647<sup>1</sup> Kodeksu cywilnego Wykonawca zastrzega dla Zamawiającego prawo zapłaty wynagrodzenia Wykonawcy w odpowiedniej części lub w całości bezpośrednio na rachunek podwykonawcy tytułem zaspokojenia należnego mu wynagrodzenia. Zapłata nastąpi w kwotach wynikających z umowy między Wykonawcą i podwykonawcą oraz wystawionej przez niego faktury lub rachunku. Zapłata przez Zamawiającego wynagrodzenia na rachunek podwykonawcy stanowić będzie zarazem zaspokojenie wierzytelności Wykonawcy w stosunku do Zamawiającego o zapłatę wynagrodzenia w tej części. Powyższe zastrzeżenie stanowi przekaz w rozumieniu art. 921<sup>2</sup> Kodeksu cywilnego, który bez zgody Zamawiającego nie może być odwołany, z tym że Zamawiający nie ma obowiązku zadośćuczynienia przekazowi. Bezpośrednie płatności wynagrodzenia na rzecz podwykonawcy będą obejmować tylko należności główne bez odsetek.
  12. Zastrzeżenie opisane w ust. 11 niniejszego paragrafu dokonane jest pod warunkiem rozwiązującym, iż wynagrodzenie należne podwykonawcy zostało zaspokojone. W przypadku, jeżeli wynagrodzenie podwykonawcy zostało zaspokojone w części powyższe zastrzeżenie traci moc w stosunku do tej części. Zastrzeżenie to dokonane jest pod dodatkowym warunkiem rozwiązującym odstąpienia od umowy z podwykonawcą lub umownego rozwiązania umowy między Wykonawcą i podwykonawcą, przy czym jest ono skuteczne w stosunku do tych wierzytelności podwykonawcy, które mu przysługują pomimo rozwiązania umowy.
  13. W przypadku, jeżeli płatność wynagrodzenia Wykonawcy przypada wcześniej niż płatność wynagrodzenia na rzecz podwykonawcy Zamawiający ma prawo zatrzymać odpowiednią część wynagrodzenia Wykonawcy w celu przelania jej w odpowiednim terminie na rachunek podwykonawcy.
  14. W przypadku dokonania zapłaty na rzecz podwykonawcy lub dalszego podwykonawcy w związku z solidarną odpowiedzialnością na podstawie art. 647<sup>1</sup> Kodeksu cywilnego

Strony ustalają następujące zasady roszczeń regresowych. W przypadku dokonania zapłaty przez Zamawiającego przysługuje mu zwrot całości zapłaconej kwoty od Wykonawcy chyba, że jej zapłata nastąpiła z należnego Wykonawcy wynagrodzenia zgodnie z ustępem 11 niniejszego paragrafu. W przypadku dokonania zapłaty przez Wykonawcę (również w ramach przekazu opisanego w ust 11 niniejszego paragrafu) nie przysługuje mu w żadnym przypadku roszczenie w stosunku do Zamawiającego o zwrot zapłaconej kwoty w całości, ani w części. Wykonawca ma obowiązek zagwarantować w ewentualnej umowie z podwykonawcą, iż w przypadku dokonania przez niego zapłaty na rzecz dalszego podwykonawcy nie będzie mu przysługiwać w żadnym przypadku roszczenie w stosunku do Zamawiającego o zwrot zapłaconej kwoty w całości, ani w części.

15. W przypadku dochodzenia przez Zamawiającego od Wykonawcy roszczenia regresowego, o którym mowa w ust. 14 niniejszego paragrafu Zamawiający ma prawo dokonania potrącenia z roszczeniem Wykonawcy o wynagrodzenie nawet w sytuacji, gdy potrącane roszczenia nie są jeszcze wymagalne.
16. W przypadku wstrzymania się przez Zamawiającego z zapłatą wynagrodzenia Wykonawcy stosownie do postanowień niniejszego paragrafu Wykonawcy nie przysługują odsetki za opóźnienie, ani odszkodowanie. Nie stanowi to także podstawy do odstąpienia od umowy przez Wykonawcę na podstawie § 7 ust. 6 niniejszej umowy.
17. Wykonawca jest odpowiedzialny za działanie i zaniechanie podwykonawcy jak za swoje własne.
18. Wykonawca zobowiązuje się, iż nie udzieli zgody na przelew lub obciążenie wierzytelności podwykonawcy o wynagrodzenie bez zgody Zamawiającego.

#### §10

1. Wykonawca udziela Zamawiającemu gwarancji jakości na przedmiot umowy na okres 60 miesięcy na cały zakres umowy, licząc od daty bezusterkowego odbioru końcowego przedmiotu umowy.
2. Niezależnie od uprawnień z tytułu gwarancji Zamawiającemu przysługują roszczenia z tytułu rękojmi na zasadach określonych w Kodeksie Cywilnym.
3. W okresie rękojmi i gwarancji Wykonawca zobowiązany jest do usunięcia wszystkich wad i usterek, które wystąpiły w tym okresie.
4. W przypadku zgłoszenia przez Zamawiającego usterek w okresie rękojmi i gwarancji Wykonawca zobowiązuje się do usunięcia zgłoszonych wad i usterek niezwłocznie, nie później jednak niż w wyznaczonym przez Zamawiającego terminie, który będzie technicznie uzasadniony dla skutecznego wykonania prac będących przedmiotem zgłoszenia.
5. W przypadku powstania awarii w okresie rękojmi i gwarancji Wykonawca jest zobowiązany ją usunąć w terminie trzech dni od daty powiadomienia chyba, że termin ten z powodów technicznych będzie niewykonalny. W takim przypadku Wykonawca usunie awarię w terminie odpowiednim wynikającym ze wskazań wiedzy technicznej, jednakże niezwłocznie zabezpieczy element obiektu, którego dotyczy awaria, przed powiększeniem szkody. Jeżeli jednak awaria wymaga natychmiastowego działania, Zamawiający może usunąć ją we własnym zakresie, obciążając kosztami Wykonawcę.
6. W razie nie usunięcia wad i usterek w terminie wskazanym w ust. 4 i 5, niezależnie od uprawnienia określonego w §7 ust. 2 lit. d), Zamawiający ma prawo usunąć je we własnym zakresie lub zlecić zastępczo osobie trzeciej usunięcie wad lub usterek na koszt i ryzyko Wykonawcy. Zamawiający może także pokryć koszty usunięcia wad lub usterek z kwoty kaucji gwarancyjnej, na co Wykonawca wyraża nieodwołalnie zgodę.
7. Złożenie zabezpieczeń, określonych w §11 w żaden sposób nie zwalnia Wykonawcy z wykonania zobowiązań, wynikających z niniejszej umowy. W przypadku, jeżeli zabezpieczenia, przedstawione przez Wykonawcę nie wystarczają na pokrycie szkody spowodowanej nienależytym wykonaniem umowy, Zamawiający może dochodzić dalej idącego odszkodowania na zasadach ogólnych.

#### §11

1. Zabezpieczeniem należytego wykonania umowy będzie kaucja gwarancyjna,

- utworzona poprzez wstrzymanie z każdej faktury równowartości 5% jej wartości brutto. Kaucja zostanie zdeponowana na rachunku Zamawiającego.
2. Kaucja, o której mowa w ust. 1, zostanie zwrócona Wykonawcy (pod warunkiem braku potrąceń, o których mowa w ust. 3) po zatwierdzeniu przez Zamawiającego protokołu odbioru pogwarancyjnego oraz usunięciu przez Wykonawcę stwierdzonych w tym protokole wad i usterek w terminie 21 dni od daty doręczenia Zamawiającemu pisemnego wniosku Wykonawcy o dokonanie zwolnienia.
  3. Kaucja może zostać użyta odpowiednio na pokrycie roszczeń Zamawiającego powstałych z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania Umowy lub obowiązków z tytułu gwarancji jakości i rękojmi za usterki lub wady, o ile nie zostaną one zaspokojone na pierwsze żądanie.
  4. Kaucja nie podlega oprocentowaniu i podlega zwrotowi w wysokości nominalnej.
  5. Po dokonaniu odbioru końcowego przedmiotu umowy, za zgodą Zamawiającego, zatrzymana na okres gwarancji kaucja może zostać zwolniona przed upływem okresu gwarancji, pod warunkiem dostarczenia przez Wykonawcę gwarancji bankowej lub ubezpieczeniowej uznanej przez Zamawiającego instytucji finansowej o treści uzgodnionej z Zamawiającym, obowiązującej przez okres gwarancji wydłużony o 30 dni, bezwarunkowej, nieodwoławalnej i płatnej na pierwsze żądanie. Kaucja zostanie zwolniona po upływie 30 dni od złożenia gwarancji bankowej i pod warunkiem usunięcia usterek lub wad przedmiotu umowy zgłoszonych do tego czasu.

#### §12

W celu zapobieżenia wypadkom przy pracy w związku z wykonywanymi przez siebie robotami Wykonawca podejmie wszelkie niezbędne kroki organizacyjne, wyda zarządzenia oraz przedsięwzięcie wszelkie środki, które są zgodne z postanowieniami przepisów dotyczących zapobiegania wypadkom oraz pozostałych uznawanych przepisów bezpieczeństwa, ochrony zdrowia i higieny pracy. Wykonawca zobowiąże swoich pracowników jak i pracowników każdego podwykonawcy zatrudnionych na budowie do noszenia zalecanego przez odpowiednie organy osobistego wyposażenia ochronnego (np. kasków ochronnych, obuwia ochronnego, kamizelek z nazwą firmy, w której są zatrudnieni). Wykonawca dostarczy wyposażenie ochronne w wystarczającej ilości. Pracownicy Wykonawcy, którzy nie wywiążą się z obowiązku noszenia wyposażenia ochronnego, mogą zostać wydaleny z budowy a Wykonawca zostanie obciążony karą umowną w wysokości określonej zgodnie z Załącznikiem nr 3 do umowy „Taryfikator kar za naruszenie przepisów BHP” za każdy stwierdzony przypadek naruszenia. Jakiegokolwiek opóźnienia w pracach spowodowane wydalaniem pracowników Wykonawcy z w/w przyczyn nie będą stanowić podstawy do zmiany terminu wykonania prac przez Wykonawcę. Wykonawca ma obowiązek dopuszczenia do pracy tylko takich pracowników, którzy posiadają ważne badania okresowe, mają niezbędne kwalifikacje oraz specjalistyczne uprawnienia, jeżeli wymaga tego rodzaj wykonywanych robót.

#### §13

1. Jakakolwiek zmiana, uzupełnienie lub uszczegółowienie niniejszej umowy wymaga zgodnej woli Stron wyrażonej na piśmie, w formie aneksów stanowiących integralną część niniejszej umowy, pod rygorem nieważności.
2. Strony wyrażają zgodę na składanie i odbiór faktur, wszelkich dokumentów, informacji, zawiadomień, oświadczeń woli i wiedzy związanych z zawarciem, realizacją, zmianą i rozwiązaniem Umowy, drogą poczty elektronicznej na adresy e-mail wskazane w komparycji niniejszej umowy, w nieedytowalnym formacie PDF, zapewniając jednocześnie autentyczność pochodzenia, integralność treści i czytelność przesyłanego dokumentu.
3. Żadna ze stron nie może przenieść na inny podmiot obowiązków, uprawnień i wierzytelności wynikających z niniejszej umowy bez uprzedniej pisemnej zgody drugiej strony.
4. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy kodeksu cywilnego.

5. Wszelkie spory wynikające z treści i wykonywania niniejszej umowy będą poddane rozstrzygnięciu sądu powszechnego miejscowo właściwego dla siedziby Zamawiającego.
6. W przypadku, gdy którekolwiek z postanowień umowy jest lub okaże się niezgodne z prawem, zostanie uznane za nieważne lub nie mogące znaleźć zastosowania, taka nieważność, niezgodność z prawem czy brak możliwości zastosowania postanowienia umowy nie ma wpływu na pozostałe postanowienia umowy, które zachowują swoją moc i winny być stosowane. Postanowienia nieważne winny być zastąpione przez nowe, zgodne z prawem, przy czym nowa regulacja w możliwie najszerszym zakresie winna oddawać pierwotne założenia oraz cele zastępowanego postanowienia.
7. Wszelka korespondencja pomiędzy Stronami odnośnie wykonania niniejszej umowy będzie kierowana na adresy Stron wskazane w niniejszej umowie ze skutkiem doręczenia, chyba że Strony wcześniej powiadomią na piśmie, pod rygorem nieważności, o zmianie ww. adresu do korespondencji.
8. Umowa zostaje sporządzona w 2 jednobrzmiących egzemplarzach – jeden dla Zamawiającego oraz jeden dla Wykonawcy.

**WYKONAWCA**

**ZAMAWIAJĄCY**