

**UMOWA NR .../Otwock/2019**  
**O WYKONANIE ROBÓT BUDOWLANO-MONTAŻOWYCH**

zawarta w dniu .....r. pomiędzy:

**Otwocką Spółdzielnią Mieszkaniową** z siedzibą w Otwocku, ul. Andriollego 54 wpisaną do rejestru Sądu Rejonowego dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIV Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 000037902, posiadającą NIP 532-00-01-742, REGON 000492055

reprezentowaną przez:

1. Józefa Smorąga - Prezesa Zarządu
2. Henrykę Ocypa - Zastępcę Prezesa d/s techniczno-eksploatacyjnych

zwaną dalej "**Zamawiającym**",

a

..... wpisaną do rejestru Sądu Rejonowego w ..... Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS ....., kapitał zakładowy ....., NIP ....., REGON.....

w reprezentowaną przez:

- 1.

zwaną dalej „**Wykonawcą**”

**§1**

**PRZEDMIOT UMOWY**

1. Zamawiający zleca a Wykonawca przyjmuje do wykonania, z użyciem własnych materiałów, urządzeń i sprzętu, robót budowlanych polegających na **kompleksowym wykonaniu budynku mieszkalnego wielorodzinnego (budynek Nr 1) z garażem podziemnym, przyłączami kanalizacji deszczowej, sanitarnej, wodnej na osiedlu „Ługi VII” w Otwocku wraz z infrastrukturą towarzyszącą i zagospodarowaniem terenu**, zgodnie z Decyzją Pozwolenia na Budowę Nr 414/2017 z dnia 25 kwietnia 2017 roku.
2. Zakres robót będący przedmiotem umowy określony jest w Załączniku nr 1.
3. Roboty zostaną wykonane w oparciu o wykonaną przez „Biuro Architektury .....” dokumentację techniczną (projekty budowlane i wykonawcze) dostarczone Wykonawcy przez Zamawiającego, wymienione w Załączniku nr 2.
4. Przedmiotem umowy nie są objęte roboty wykończeniowe w lokalach mieszkalnych:
  - 1) ułożenie podłóg,
  - 2) ułożenie glazury,
  - 3) montaż przyborów sanitarnych,
  - 4) montaż kuchni,
  - 5) montaż drzwi wewnętrznych wraz z ościeżnicami,
5. Wykonawca oświadcza, że zapoznał się z należytą starannością otrzymaną dokumentacją projektową zgodną z Załącznikiem nr 2 do umowy, według której będzie realizował przedmiot umowy i nie zgłasza do niej żadnych uwag, a w szczególności co do jej kompletności i czytelności w zakresie rzeczowym.
6. Wykonawca oświadcza, że zapoznał się z terenem budowy i nie zgłasza żadnych uwag, a także oświadcza, że zapoznał się z wszelkimi ograniczeniami i utrudnieniami związanymi z realizacją

inwestycji oraz, że w związku z oświadczeniem złożonym w ust. 5 ewentualne późniejsze uwagi i zastrzeżenia Wykonawcy do dokumentacji projektowej, jak też błędy w dokumentacji, o której mowa w ust. 5, nie będą miały wpływu na przebieg procesu budowlanego oraz wysokość wynagrodzenia.

7. Zamawiający może żądać, bez zmiany umowy, wykonania przez Wykonawcę robót zamiennych lub dodatkowych w stosunku do określonych projektem, o ile nie spowoduje to podwyższenia wartości danego elementu robót, określonego w Harmonogramie Rzeczowo-Finansowym realizacji inwestycji o więcej niż o 1%.
8. Zamawiający może zmniejszyć umowny zakres robót. W takim wypadku nastąpi weryfikacja wynagrodzenia ryczałtowego Wykonawcy w sposób określony w § 5 ust. 7 Umowy.

## § 2

### PODWYKONAWCY

1. Z uwagi na postanowienia art.647<sup>1</sup> § 5 k.c. Strony ustalają, że:

- 1) Wykonawca zobowiązany jest do każdorazowego dołączania do dostarczanej przez Wykonawcę faktury częściowej oświadczeń podwykonawców o braku roszczeń w stosunku do Wykonawcy z tytułu zapłaty wynagrodzenia wynikającego z zakresu wykonanych robót w okresie rozliczeniowym. Brak doręczenia oświadczeń podwykonawców o braku roszczeń w stosunku do Wykonawcy upoważnia Zamawiającego do wstrzymania płatności na rzecz Wykonawcy i podjęcia czynności, o których mowa w §2 ustępie 1, punkcie 2) niniejszej umowy;
- 2) W przypadku braku płatności przez Wykonawcę na rzecz podwykonawców za wykonane i odebrane roboty, zostaną zawarte umowy w trybie art. 393 k.c., na podstawie których Zamawiający będzie dokonywał płatności bezpośrednio podwykonawcom na ich rachunki bankowe, zmniejszając przy tym swoje zobowiązanie z tytułu zapłaty wynagrodzenia umownego wobec Wykonawcy,

lub

w przypadku braku płatności przez Wykonawcę na rzecz podwykonawców za wykonane i odebrane roboty, Zamawiający jako solidarnie odpowiedzialny za zapłatę wynagrodzenia należnego podwykonawcom będzie dokonywał płatności bezpośrednio podwykonawcom na ich rachunki bankowe, na co Wykonawca wyraża zgodę i oświadcza, iż w takim przypadku zapłata przez Zamawiającego na rzecz podwykonawcy stanowi zapłatę na rzecz Wykonawcy do wysokości dokonanej zapłaty. W związku z powyższym Wykonawca zrzeka się w stosunku do Zamawiającego roszczenia o zapłatę należnego mu wynagrodzenia w zakresie kwoty zapłaconej podwykonawcom przez Zamawiającego.

2. Do zawarcia przez Wykonawcę, umowy z podwykonawcą jest wymagana zgoda Zamawiającego wyrażona na piśmie z zastrzeżeniem postanowień ust. 6.
3. Zamawiający nie może powierzyć jakiegokolwiek części prac związanych z wykonaniem przedmiotu umowy podwykonawcom nie zaakceptowanym przez Zamawiającego z zastrzeżeniem postanowień ust.6.
4. Przed zawarciem umów z podwykonawcami, Wykonawca na żądanie Zamawiającego zobowiązuje się udzielić mu wszelkich istotnych informacji, dotyczących tych podwykonawców.
5. Wykonawca zapewni ustalenie w umowach z podwykonawcami takiego okresu odpowiedzialności za wady, aby nie był on krótszy niż okres odpowiedzialności za wady Wykonawcy wobec Zamawiającego.
6. Jeżeli Zamawiający, w terminie 14 dni od przedstawienia mu przez Wykonawcę umowy z podwykonawcą lub jej projektu, wraz z częścią dokumentacji dotyczącej wykonania robót określonych w umowie lub projekcie, nie zgłosi na piśmie sprzeciwu lub zastrzeżeń, uważa się, że wyraził zgodę na zawarcie umowy.
7. Wykonawca ponosi wobec Zamawiającego i osób trzecich pełną odpowiedzialność za roboty, które wykonuje przy pomocy podwykonawców.

8. Wykonawca oraz Zamawiający ponoszą solidarną odpowiedzialność za zapłatę wynagrodzenia za roboty budowlane wykonane przez podwykonawcę.
9. Brak zgody lub nie wypełnienie przez podwykonawcę warunków określonych w § 2 ust.1 i 2 , zwalnia Zamawiającego z solidarnej odpowiedzialności , o której mowa w § 2 ust.8.
10. Wykonawca oświadcza, że wykaz podwykonawców zaangażowanych do realizacji przedmiotu umowy obejmujący zakres prac i wysokość wynagrodzenia zostanie opracowany do dnia..... i stanowił będzie Załącznik nr 6 do niniejszej umowy.
11. W przypadku spełnienia się warunków określonych w art. 647<sup>1</sup> § 5 ustawy kodeks cywilny tj. dokonywania płatności bezpośrednio na rzecz podwykonawców, Zamawiający jest uprawniony do potrącenia kaucji gwarancyjnej, o której mowa w § 6 ust. 6 niniejszej umowy (na warunkach tam określonych odpowiednio w stosunku do podwykonawców) w związku z § 13 niniejszej umowy bezpośrednio od podwykonawców.

### § 3

#### CESJA

Wykonawca nie może bez pisemnej zgody Zamawiającego, pod rygorem nieważności, dokonać cesji, przekazu, sprzedaży oraz zastawiania wierzytelności wynikających z niniejszej umowy na osoby trzecie. W przypadku, gdy w roli Wykonawcy występuje konsorcjum (spółka cywilna), wniosek o zgodę na cesję oraz cesja, musi zostać podpisany przez wszystkich członków konsorcjum (wspólników spółki).

### § 4

#### TERMINY

1. Ustala się następujący termin realizacji umowy :
  - 1) rozpoczęcie robót - ..... zgodnie z SIWZ
  - 2) zakończenie robót – ..... Zgodnie z SIWZ
2. Terminy pośrednie wynikają z harmonogramu rzeczowo - finansowego realizacji robót stanowiącego Załącznik nr 3 do Umowy. Wykonawca jest zobowiązany dotrzymać terminów pośrednich /miesięcznych / wykonania robót pod rygorem zastosowania kar umownych określonych w Umowie.
3. Wykonawca niezwłocznie - pisemnie powiadomi Zamawiającego o wszelkich okolicznościach mogących wpłynąć na przyspieszenie, opóźnienie lub zakłócenie realizacji przedmiotu umowy.
4. Termin zakończenia robót może być przedłużony jedynie w formie aneksu do Umowy.

### § 5

#### WYNAGRODZENIE

1. Strony ustaliły wynagrodzenie ryczałtowe za wykonanie przedmiotu umowy w wysokości ..... zł netto (*słownie: ..... złotych*) plus należny podatek VAT.
2. Powyższe wynagrodzenie ryczałtowe netto zostanie powiększone o należny podatek VAT, w wysokości obowiązującej w dniu wystawienia faktury (określony odrębnymi przepisami). Wykonawca doliczy kwotę równą obowiązującemu podatkowi VAT do każdej wystawionej faktury.
3. Rozliczenie prac i dokonywanie fakturowania będzie następować w pięciu transzach:
  - 1) stan „zero”
  - 2) stan surowy „otwarty”
  - 3) roboty wykończeniowe i sieciowe „Etap I”
  - 4) roboty wykończone „Etap II”
  - 5) roboty zewnętrzne, roboty wykończeniowe Etap III – po zakończeniu wszystkich robót i podpisaniu końcowego protokołu odbioru zadania inwestycyjnego.
4. Ustalona w ust. 1 wysokość wynagrodzenia w rozbiciu na poszczególne elementy robót określona jest w harmonogramie rzeczowo-finansowym robót stanowiącym Załącznik nr 3 do niniejszej umowy.
5. Uzgodnione wynagrodzenie jest ceną stałą, obejmującą kompleksowe wykonanie przedmiotu umowy. Ryzyko prawidłowości ustalenia przedmiaru i technologii robót należy do Wykonawcy.

6. Kwota wynagrodzenia - poza przypadkami określonymi w Umowie - obejmuje należność za wykonanie wszystkich czynności niezbędnych do kompleksowej realizacji przedmiotu Umowy oraz przygotowania budynku do uzyskania pozwolenia na użytkowanie.
7. W przypadku zmniejszenia umownego zakresu robót Zamawiający ma prawo do zmniejszenia wynagrodzenia Wykonawcy o kwotę robót zaniechanych, wyliczoną według cen jednostkowych zawartych w tabeli cen jednostkowych stanowiących Załącznik nr 5, lub danych do kosztorysowania określonych w Załączniku nr 4 do umowy.

## § 6

### WARUNKI PŁATNOŚCI

1. Rozliczenie za wykonane prace nastąpi na podstawie faktur przejściowych wystawianych na podstawie „Protokołu przejściowego odbioru poszczególnych robót – scalonych elementów ” wg harmonogramu rzeczowo – finansowego stanowiącego Załącznik nr 3 podpisanego przez kierownika budowy i zatwierdzonego przez inspektora nadzoru.
2. Rozliczenie końcowe za wykonane prace nastąpi na podstawie faktury końcowej wystawionej na podstawie „Protokołu końcowego odbioru robót od Wykonawcy” wraz z dokumentami określonymi w §8 ust.1 pkt. 7 i 8 , podpisanym przez kierownika budowy i upoważnionego przedstawiciela Wykonawcy oraz inspektorów nadzoru Zamawiającego.
3. Każdorazowo Wykonawca dołączy do faktury oświadczenie podwykonawców zgodnie z § 2 ust.1 punkt 1, że ich wymagalne roszczenia z tytułu realizacji prac zostały zaspokojone. Brak doręczenia oświadczeń podwykonawców o braku roszczeń w stosunku do Wykonawcy upoważnia Zamawiającego do wstrzymania płatności na rzecz Wykonawcy.

Zamawiający opłaci należność wynikającą z prawidłowo wystawionej faktury, w terminie 30 dni, po dostarczeniu jej do biura.

Jako dzień zapłaty określa się datę obciążenia rachunku Zamawiającego.

4. W razie niezapłacenia faktury w ustalonym terminie Wykonawca może dochodzić zapłaty odsetek w ustawowej wysokości z zastrzeżeniem ust. 3.
5. Wykonawca oświadcza, że jest płatnikiem podatku VAT.
6. Zamawiający będzie zatrzymywał z każdej faktury 5 % wynagrodzenia netto jako gwarancję dobrego wykonania robót (kaucja gwarancyjna).

Potrącone z wynagrodzenia Wykonawcy kwoty zostaną zwrócone przez Zamawiającego odpowiednio w wysokości:

- 1) 1% (1/5 potrąconego wynagrodzenia) po upływie pierwszego roku od daty zakończenia odbioru przedmiotu (oddanie budynku) na podstawie komisijnego protokołu usunięcia wad i usterek po pierwszym roku użytkowania budynku,
- 2) 4% (4/5 potrąconego wynagrodzenia) po 5 latach użytkowania budynku na podstawie komisijnego protokołu usunięcia wad i usterek po piątym roku użytkowania budynku.

Kaucja gwarancyjna określona w punktach 1 i 2 zostanie zwrócona wraz z oprocentowaniem liczoną jak dla odnawialnych lokat rocznych, w banku prowadzącym rachunek bieżący Zamawiającego.

7. W przypadku odstąpienia przez Zamawiającego od umowy z przyczyn leżących po stronie Wykonawcy, Wykonawca traci prawo do zwrotu zatrzymanej zgodnie z § 6 ust.6 kaucji gwarancyjnej.
8. Strony upoważniają się wzajemnie do wystawiania faktur bez podpisu drugiej strony.
9. Wykonawca nie może bez pisemnej zgody Zamawiającego dokonywać przeniesienia swoich wierzytelności na osoby trzecie.
10. Zamawiający na wniosek osoby obejmującej wybudowany lokal może zrezygnować z niektórych prac wewnątrz lokalu i wówczas wynagrodzenie Wykonawcy będzie pomniejszone o faktyczną kwotę tych prac ustaloną na podstawie kosztorysu opracowanego przez Wykonawcę i zaakceptowanego przez Zamawiającego według cen jednostkowych zawartych w tabeli cen

jednostkowych stanowiących Załącznik nr 5, lub danych do kosztorysowania określonych w Załączniku nr 4 do Umowy. Zamawiający zawiadomi Wykonawcę o zakresie prac, które nie będą wykonywane nie później niż 14 dni przed rozpoczęciem tych robót.

## § 7

### OBOWIĄZKI I UPRAWNIENIA ZAMAWIAJĄCEGO

1. Do obowiązków Zamawiającego należy:

- 1) przekazanie Wykonawcy dokumentacji projektowej w zakresie potrzebnym do wykonania przedmiotu Umowy
- 2) zapewnienie koordynacji prowadzonej działalności z robotami Wykonawcy w sposób umożliwiający terminowe wykonanie robót,
- 3) wprowadzenie Wykonawcy na teren budowy protokołem wprowadzenia oraz wskazanie reperów roboczych,
- 4) dokonywanie odbiorów w terminach i trybie ustalonym w umowie,
- 5) zapłata Wykonawcy wynagrodzenia w terminach ustalonych w Umowie za roboty wykonane przy zachowaniu ustalonych w Umowie warunków,
- 6) wypowiedzenie się w przedmiocie zawarcia umowy z podwykonawcami zgodnie z art.647<sup>1</sup> k.c.
- 7) informować Wykonawcę, na bieżąco, o stwierdzonych nieprawidłowościach w realizacji przedmiotu umowy wyznaczając termin na ich usunięcie
- 8) w ciągu 3 dni, od otrzymanego zgłoszenia Wykonawcy, zgodnie z § 8 ust.1 pkt. 21, dokonać oceny wykonanych robót zgodnie z § 8 ust. 1 pkt. 1
- 9) po stwierdzeniu wykonania robót objętych niniejszą umową, zgodnie z § 8 ust. 1 pkt. 1, powiadomić Wykonawcę o przyjęciu zgłoszenia i wyznaczyć termin podpisania „Protokołu końcowego odbioru robót od wykonawcy”
- 10) w przypadku stwierdzenia wykonania robót, zgłoszonych przez Wykonawcę, objętych niniejszą umową, niezgodnie z § 8 ust.1 pkt.1, odmówić ich przyjęcia i o fakcie tym powiadomić Wykonawcę

Zamawiający uprawniony jest do kontrolowania prawidłowości wykonania robót w szczególności ich jakości, terminowości i użycia właściwych materiałów oraz do żądania utrwalenia wyników kontroli w protokołach sporządzonych z udziałem Wykonawcy.

2. Zamawiający może kontrolować terminowość rozliczeń Wykonawcy z jego podwykonawcami, a w przypadku stwierdzenia, że Wykonawca postępuje w sposób świadczący o tym, że ma on trudności finansowe skutkujące naruszeniem umówionych zasad rozliczeń, Zamawiający może wstrzymać wypłatę Wykonawcy w celu zabezpieczenia płatności jego podwykonawcom kierując się postanowieniami § 2 ust.1 punkt 1 i 2.

## § 8

### OBOWIĄZKI WYKONAWCY

1. Wykonawca zobowiązuje się do :

- 1) wykonania przedmiotu Umowy zgodnie z dokumentacją projektową, profesjonalnie, dobrze jakościowo, zgodnie z zasadami wiedzy technicznej oraz obowiązującymi przepisami dotyczącymi realizacji robót budowlanych.
- 2) zgłoszenia uwag do dokumentacji projektowej w terminie 14 dni od jej otrzymania.
- 3) koordynacji i dokonywania uzgodnień projektowych w zakresie objętym Umową;
- 4) przejęcia terenu budowy i przygotowania przedmiotu Umowy łącznie z wykonaniem robót pomocniczych koniecznych dla realizacji robót podstawowych.
- 5) powiadomienia pisemnie o rozpoczęciu robót wszystkich użytkowników i właścicieli urządzeń i instalacji podziemnych,

- 6) uzyskania zgody na zajęcie przylegających do terenu budowy ulic i chodników dla potrzeb budowy oraz uiszczenia opłat z tym związanych,
- 7) wykonania wszystkich niezbędnych badań i prób oraz przekazania wyników Zamawiającemu łącznie z atestami materiałów użytych do realizacji robót,
- 8) dostarczenia nie później niż w dniu zgłoszenia gotowości do odbioru dokumentacji powykonawczej uwzględniającej wszystkie zmiany wprowadzone w trakcie realizacji w stosunku do dokumentacji projektowej wraz z certyfikatami, aprobatami technicznymi, instrukcjami obsługi i konserwacji, inwentaryzacji powykonawczej – oryginał oraz cztery kopie; przeniesienia na Zamawiającego wszystkich sporządzonych przez niego planów, obliczeń i rysunków; **UWAGA: Wszystkie instalacje prowadzone w podłogach wymagają powykonawczej dokumentacji fotograficznej wykonanej przez Wykonawcę i przekazanej inwestorowi.**
- 9) wykonania przedmiotu umowy z materiałów własnych za które w pełni odpowiada. Materiały i urządzenia użyte do wykonania przedmiotu umowy powinny odpowiadać wymogom wyrobów dopuszczonych do obrotu i stosowania w budownictwie mieszkaniowym, zgodnie z art. 10 Prawa budowlanego, oraz jakościowym wymaganiom określonym w projektach budowlanych i projektach wykonawczych.
- 10) okazywania na każde żądanie Zamawiającego (inspektora nadzoru) w stosunku do wskazanych materiałów certyfikatu na znak bezpieczeństwa, deklarację zgodności lub certyfikat zgodności z Polską Normą lub aprobatę techniczną,
- 11) zapewnienia obsługi geodezyjnej w pełnym zakresie w czasie realizacji inwestycji,
- 12) utrzymywania w czystości terenu i zaplecza budowy oraz dróg publicznych i chodników przylegających do terenu budowy w zakresie odpowiadającym przedmiotowi Umowy. Wykonawca ponosi pełną odpowiedzialność w tym zakresie przed Policją, Strażą Miejską i innymi służbami publicznymi; w razie nie wykonania tego zobowiązania przez Wykonawcę, Zamawiający może wykonać je sam lub zlecić wykonanie innej firmie, a kosztami obciążyć Wykonawcę.
- 13) przestrzegania przepisów BHP i przeciwpożarowych,
- 14) koordynowania robót Wykonawcy z innymi wykonawcami Zamawiającego w uzgodnieniu z Zamawiającym,
- 15) zachowania należytej ostrożności w czasie prowadzenia robót w sąsiedztwie elementów już wykonanych przez innego Wykonawcę celem uniknięcia uszkodzeń i zniszczeń. W przypadku powstania szkód Zamawiający obciąży Wykonawcę kosztem usunięcia szkody w formie potrącenia z należnego Wykonawcy wynagrodzenia. Jeżeli to usuwanie spowoduje opóźnienie w oddaniu obiektu Zamawiający zastrzega sobie możliwość dochodzenia odszkodowania przewyższającego koszt naprawy,
- 16) dbałości o przestrzeganie przepisów dotyczących ochrony środowiska. Wykonawca ponosi odpowiedzialność za naruszenie przepisów dotyczących ochrony środowiska na terenie budowy i na terenie przyległym do placu budowy w stopniu całkowicie zwalniającym od tej odpowiedzialności Zamawiającego,
- 17) ponoszenia opłat za zużytą energię elektryczną, ciepłą, wodę i odprowadzenie ścieków.
- 18) Wykonawca wyraża zgodę na potrącanie należności, o których mowa w § 8 punkt 15, 16, 17 umowy z faktur Wykonawcy,
- 19) zapewnienia na własny koszt ochrony terenu budowy,
- 20) ubezpieczenia budowy w pełnej wartości robót z tytułu szkód, które mogą zaistnieć w związku ze zdarzeniami losowymi, odpowiedzialności cywilnej (odpowiedzialność wobec i za podwykonawców) oraz następstw nieszczęśliwych wypadków, dotyczących pracowników i osób trzecich, a powstałych w związku z prowadzonymi robotami budowlanymi, w tym także ruchem pojazdów mechanicznych. Wykonawca przedstawi oryginał polisy ubezpieczeniowej Zamawiającemu najpóźniej w dniu podpisania umowy. Polisa ta będzie odnawiana przez cały okres trwania budowy.

- 21) natychmiastowego podjęcia działań, zmierzających do przywrócenia realizacji przedmiotu umowy zgodnie z jej warunkami, w terminie wskazanym przez Zamawiającego. W przypadku nie dotrzymania wyznaczonego terminu, Wykonawca wyraża zgodę na wprowadzenie działań zastępczych
- 22) pisemnego zgłoszenia zakończenia robót stanowiących przedmiot niniejszej umowy

## 2. Ponadto Wykonawca:

- 1) oświadcza, że on i zatrudnieni przez niego pracownicy posiadają aktualne badania lekarskie oraz przeszkolenie w zakresie bhp odpowiadające rodzajowi wykonywanych prac; Wykonawca przeprowadzi szkolenie stanowiskowe w zakresie bhp,
- 2) ponosi pełną odpowiedzialność za szkody spowodowane przez własnych pracowników na skutek nie przestrzegania przepisów bhp,
- 3) zatrudni na budowie odpowiedni, stały nadzór techniczny zgodnie z zatwierdzonym przez Zamawiającego schematem organizacyjnym Wykonawcy budowy oraz zatrudni pracowników posiadających wymagane kwalifikacje do właściwego i terminowego wykonania robót i prowadzenia bieżących uzgodnień z nadzorem inwestorskim (załącznik do niniejszej umowy stanowi potwierdzona kserokopia uprawnień do kierowania robotami osoby wskazanej przez Wykonawcę),
- 4) ponosi odpowiedzialność za wszelkie szkody wyrządzone działaniem lub zaniechaniem jego pracowników lub osób działających na jego zlecenie przy realizacji przedmiotu Umowy,
- 5) Wykonawca może powierzyć wykonanie całości lub części przedmiotu umowy osobom trzecim po uzyskaniu uprzednio zgody Zamawiającego na zasadach określonych w § 2 ust. 2 i 6. Za działania i zaniechania tych osób Wykonawca ponosi odpowiedzialność jak za własne działania i zaniechania.
- 6) Wykonawca nie może umieszczać żadnych reklam na terenie budowy bez zgody Zamawiającego.
- 7) zapewni swoim pracownikom warunki pracy zgodne z przepisami i zasadami bhp i poż.
- 8) za stan bhp na stanowiskach pracy w zakresie prowadzonych robót na terenie Budowy odpowiada Wykonawca
- 9) Wykonawca zobowiązany jest do wykonania z materiałów własnych wszelkiego rodzaju środków ochrony zbiorczej, na odcinkach prowadzonych robót, chroniących pracowników przed oddziaływaniem niebezpiecznych czynników tj. barier ochronnych, wygradzenia wykopów, zabezpieczenia otworów technologicznych itp.
- 10) Wykonawca oświadcza, że znane mu są przepisy i wymogi techniczne oraz prawne jakie powinien spełniać podczas wykonywania procesów pracy przy użytkowaniu narzędzi, maszyn i urządzeń budowlanych.
- 11) Wykonawca ma obowiązek dostarczyć swoim pracownikom odzież ochronną i obuwie robocze zgodnie z PN oraz wymagać ich stosowania.
- 12) Wykonawca oświadcza, że prowadzi działalność gospodarczą polegającą na świadczeniu usług budowlanych na własny koszt i ryzyko, w rozumieniu przepisów Ustawy o swobodzie działalności gospodarczej. Ponosi odpowiedzialność zarówno wobec Zamawiającego jak i osób trzecich za niewykonanie lub nienależyte wykonanie obowiązków wynikających z niniejszej umowy.

## § 9

### ROBOTY DODATKOWE

1. Strony ustaliły, że do robót dodatkowych i zamiennych nie zalicza się robót, których wykonanie obejmuje uzgodniony zakres rzeczowy, standard wykonania i technologia wykonania.
2. W razie gdyby z powodu błędów lub zaniechań Wykonawcy powstała konieczność wykonania robót dodatkowych lub zamiennych, roboty takie zostaną wykonane przez Wykonawcę bez dodatkowego

wynagrodzenia. W razie bezskutecznego wezwania Wykonawcy do wykonania takich robót, zostaną one wykonane przez Zamawiającego na koszt Wykonawcy.

3. Konieczność wykonania robót dodatkowych lub zamiennych Wykonawca zgłasza Zamawiającemu wraz z uzasadnieniem i wyceną dokonaną według tabeli cen jednostkowych zawartych w Załączniku nr 5 lub danych do kosztorysowania zawartych w Załączniku nr 4 do Umowy. Po podpisaniu protokołu konieczności przez inspektora nadzoru, Inwestora oraz Zamawiającego, Wykonawca otrzymuje zlecenie wykonania tych robót od Zamawiającego, ustalające jednocześnie warunki ich wykonania i płatności.

## **§ 10**

### **PRZERWA W WYKONYWANIU ROBÓT**

1. Wykonawca zobowiązuje się do przerywania robót (jeżeli Zamawiający uzna to za konieczne) i do odpowiedniego zabezpieczenia robót na czas przerwy.
2. Jeżeli przerwa w wykonaniu przedmiotu Umowy wyniknie :
  - 1) z okoliczności, za które ponosi odpowiedzialność Zamawiający – koszty zabezpieczenia robót poniesie Zamawiający na podstawie kosztorysu sporządzonego przez Wykonawcę według stawek zatwierdzonych przez Zamawiającego,
  - 2) z okoliczności, za które ponosi odpowiedzialność Wykonawca – koszty zabezpieczenia robót poniesie Wykonawca,
  - 3) z powodu zaistnienia okoliczności, za które żadna ze Stron nie ponosi odpowiedzialności – koszty zabezpieczenia robót poniosą obie Strony po połowie.
3. W razie nie zabezpieczenia przez Wykonawcę robót, o których mowa w ust.1 lub nie zabezpieczenia przez niego robót grożących awarią, które zostały wpisane do dziennika budowy, Zamawiający może wykonać te roboty we własnym zakresie lub zlecić innemu wykonawcy na koszt Wykonawcy.

## **§ 11**

### **ODBIORY**

Zamawiający będzie dokonywał następujących odbiorów:

1. Gotowość do odbioru robót zanikowych i ulegających zakryciu, Wykonawca (kierownik robót) będzie zgłaszał Zamawiającemu wpisem w dzienniku budowy. Inspektor nadzoru ma obowiązek przystąpić do odbioru tych robót w terminie trzech dni od daty wpisu do dziennika budowy.
2. Przedmiotem odbioru częściowego są scalone elementy robót, określone w harmonogramie rzeczowo-finansowym, stanowiącym załącznik nr 3 do niniejszej umowy, które będą zgłaszane przez Kierownika budowy wpisem do dziennika budowy. Zamawiający wyznaczy termin i rozpocznie odbiór częściowy w ciągu 3-ch dni od daty dokonania wpisu do dziennika budowy o osiągnięciu gotowości do tego odbioru.
3. Wykonawca zobowiązany jest do pisemnego zawiadomienia Zamawiającego o gotowości przedmiotu umowy do odbioru końcowego. Zamawiający wyznaczy termin i rozpocznie odbiór końcowy w ciągu siedmiu dni roboczych od daty zawiadomienia go o osiągnięciu gotowości do tego odbioru. Zamawiający powiadomi Wykonawcę o terminie odbioru końcowego.
4. Jeżeli w toku czynności odbioru zostanie stwierdzone, że przedmiot umowy nie osiągnął gotowości do odbioru z powodu nie zakończenia robót lub nie przeprowadzenia wszystkich prób z wynikiem pozytywnym, Zamawiający może odmówić odbioru.
5. Zamawiający może przerwać czynności odbioru, jeśli w czasie tych czynności ujawniono istnienie takich wad, które uzna za istotne – aż do czasu usunięcia tych wad.
6. Jeżeli w toku czynności odbioru zostaną stwierdzone wady, to Zamawiającemu przysługują następujące uprawnienia:
  - 1) jeżeli wady nadają się do usunięcia – wyznaczy termin na usunięcie stwierdzonych wad,



- 2) jeżeli wady nie nadają się do usunięcia i umożliwiają korzystanie z przedmiotu umowy zgodnie z przeznaczeniem, Zamawiający może odstąpić od umowy, żądać wykonania przedmiotu odbioru po raz drugi lub zlecić wykonanie przedmiotu odbioru od nowa osobie trzeciej na koszt Wykonawcy,
  - 3) jeżeli wady nie nadają się do usunięcia lecz nie umożliwiają korzystanie z przedmiotu odbioru zgodnie z przeznaczeniem, Zamawiający ma prawo do odpowiedniego obniżenia wynagrodzenia za wykonanie przedmiotu umowy.
7. Wykonawcy nie przysługuje wynagrodzenie za prace, materiały i urządzenia użyte do usunięcia wad.
  8. Strony postanawiają, że czynności z odbioru częściowego i odbioru końcowego będą sporządzone protokoły zawierające wszelkie ustalenia dokonane w toku odbiorów, jak też terminy wyznaczone na usunięcie stwierdzonych wad.
  9. Wykonawca zobowiązany jest do zawiadomienia Zamawiającego o usunięciu wad oraz żądania wyznaczenia terminu odbioru robót uprzednio zakwalifikowanych jako nie zakończonych lub wadliwych. Postanowienia ust. 2 i 3 stosuje się odpowiednio.
  10. Datę podpisania przez Zamawiającego bezusterkowego końcowego odbioru robót uważa się za zakończenie odbioru końcowego. Od daty tej rozpoczynają swój bieg terminy na zwrot (zwolnienie) zabezpieczenia dobrego wykonania robót (kaucji gwarancyjnej), których mowa w § 6 ust. 6 umowy.

## § 12

### ZABEZPIECZENIE DOBREGO WYKONANIA ROBÓT

Jako gwarancję dobrego wykonania robót będących przedmiotem umowy, Zamawiający zatrzyma z każdej faktury kwotę stanowiącą 5% wynagrodzenia netto (kaucji gwarancyjnej). Rozliczenie między Stronami kaucji gwarancyjnej nastąpi zgodnie z § 6 ust. 6 umowy.

## § 13

### UBEZPIECZENIA

W razie powstania szkody w mieniu lub na osobach trzecich, za którą odpowiedzialny będzie Wykonawca, Zamawiający może zatrzymać część wynagrodzenia umownego Wykonawcy, w wysokości kwoty odpowiadającej wartości szkody, do czasu wyjaśnienia okoliczności szkody i wypłaty odszkodowania przez towarzystwo ubezpieczeniowe.

## § 14

### GWARANCJA i RĘKOJMIA

1. Wykonawca udziela Zamawiającemu gwarancji jakości na przedmiot umowy oraz ponosi odpowiedzialność z tytułu rękojmi za stwierdzone wady w okresie eksploatacji:
  - 1) okres gwarancji na realizowany przedmiot umowy ustala się na 60 miesięcy,
  - 2) okres gwarancji na zamontowane urządzenia zgodnie z okresem gwarancyjnym udzielanym przez producenta urządzeń (wg. Przekazanych dokumentów gwarancyjnych).
2. Bieg gwarancji, o której mowa w ust. 1 liczony będzie od dnia zakończenia czynności odbioru końcowego zgodnie z §11 ust. 10.
3. Wady stwierdzone w toku czynności odbioru oraz w okresie rękojmi i gwarancji Wykonawca usunie w terminie wyznaczonym przez Zamawiającego. W razie stwierdzenia w toku czynności odbioru lub w okresie rękojmi wad nie nadających się do usunięcia Zamawiający może żądać wykonania przedmiotu umowy po raz drugi na koszt Wykonawcy, zachowując prawo żądania od Wykonawcy naprawienia szkody wynikłej z opóźnienia.
4. W razie odebrania przedmiotu umowy z zastrzeżeniem co do stwierdzonych przy odbiorze wad nadających się do usunięcia lub stwierdzenia takich wad w okresie rękojmi, Zamawiający może :
  - 1) żądać usunięcia wad wyznaczając Wykonawcy odpowiedni termin,
  - 2) obniżyć wynagrodzenie Wykonawcy za ten przedmiot odpowiednio do utraconej wartości użytkowej, estetycznej i technicznej,

- 3) usunąć w zastępstwie Wykonawcy i na jego koszt wady nie usunięte w wyznaczonym terminie.
5. Wady powinny być stwierdzone protokolarnie. Zamawiający zawiadomi Wykonawcę o dacie i miejscu oględzin mających na celu ich stwierdzenie. Nie stawienie Wykonawcy w dacie i miejscu wskazanym przez Zamawiającego będzie równoznaczne z uznaniem przez Wykonawcę wad zgłoszonych przez Zamawiającego.
6. Wykonawca zobowiązuje się do przystąpienia do usuwania wad i usterek, nie później niż po pięciu dniach od otrzymania informacji od spisania protokołu o którym mowa w ust. 5. W razie nagłej awarii lub wystąpienia uciążliwej usterki powiadomienie może odbyć się telefonicznie, a Wykonawca natychmiast przystąpi do ich usuwania.
7. Zamawiający wspólnie z Wykonawcą przeprowadzi dwa przeglądy gwarancyjne tj. po pierwszym i po piątym roku użytkowania budynku.
8. Inwestor zastrzega, naliczanie kar umownych za nieterminowe usuwanie usterek i wad w okresie gwarancji wg zasad określonych w § 15.

## **§ 15**

### **KARY UMOWNE**

Strony zastrzegają kary umowne naliczane od wynagrodzenia ryczałtowego określonego w § 5 ust. 1 i nazywanego niżej „wynagrodzeniem” w następujących wypadkach i wysokościach:

1. Wykonawca zapłaci Zamawiającemu kary umowne:
  - 1) za zwłokę w wykonaniu przedmiotu umowy w wysokości 0,02% wynagrodzenia za każdy dzień zwłoki, liczonej od umownego terminu zakończenia realizacji przedmiotu umowy. Należną karę umowną Zamawiający ma prawo potrącić z wynagrodzenia Wykonawcy.
  - 2) za zwłokę w usunięciu wad w okresie rękojmi i gwarancji - w wysokości 0,02% wynagrodzenia za każdy dzień zwłoki, liczonej od dnia wyznaczonego na usunięcie wad.
  - 3) za odstąpienie od umowy z przyczyn zależnych od Wykonawcy w wysokości 5% wynagrodzenia.
2. Zamawiający płaci kary umowne:
  - 1) za zwłokę w przekazaniu terenu budowy, wysokości 0,02% wynagrodzenia za każdy dzień zwłoki,
  - 2) za spowodowanie przerwy w realizacji umowy zawinionej przez Zamawiającego w wysokości 0,02% wynagrodzenia za każdy dzień zwłoki lub przerwy,
  - 3) za odstąpienie od umowy z przyczyn zależnych od Zamawiającego w wysokości 5% wynagrodzenia.
3. Wykonawca ma prawo naliczyć odsetki ustawowe za każdy dzień zwłoki w zapłacie faktur za roboty budowlano-montażowe, w przypadku przekroczenia terminu zapłaty powyżej 7 dni z zastrzeżeniem § 2 ust. 1 punkt I.
4. Strony zastrzegają sobie prawo do odszkodowania na zasadach ogólnych, o ile wartość faktycznie poniesionych strat przekracza wysokość kar umownych.

## **§ 16**

### **ODSTĄPIENIE OD UMOWY**

1. Oprócz przypadków wymienionych w treści tytułu XV Kodeksu Cywilnego, Stronom przysługuje prawo odstąpienia od niniejszej Umowy w następujących przypadkach:
2. Zamawiający może odstąpić od Umowy jeżeli:
  - 1) zostanie ogłoszona upadłość Wykonawcy albo otwarte zostanie postępowanie układowe Wykonawcy albo ogłosi on rozwiązanie firmy,
  - 2) zostanie wydany nakaz zajęcia majątku Wykonawcy,

- 3) Wykonawca przerwał realizację robót i nie realizuje ich bez uzasadnionych przyczyn przez okres kolejnych 4 dni roboczych,
  - 4) Wykonawca bez uzasadnionych przyczyn nie rozpoczął robót i nie podjął ich pomimo dodatkowego wezwania Zamawiającego,
  - 5) Wykonawca nie wykonuje robót zgodnie z Umową lub też nienależycie wykonuje swoje zobowiązania umowne,
  - 6) Wykonawca zatrudnia firmy podwykonawcze bez zgody Zamawiającego,
  - 7) Wykonawca opóźnia się z dokonywaniem płatności dla swoich podwykonawców,
  - 8) występuje brak nadzoru nad pracownikami.
3. Jeżeli Wykonawca opóźnia się tak dalece z realizacją robót, że wątpliwym będzie ich terminowe zakończenie Zamawiający poinformuje go pisemnie o przedsięwzięciach jakie zdaniem Zamawiającego należy podjąć dla terminowego wykonania robót. Jeżeli Wykonawca nie wykona zaleceń Zamawiającego w określonym przez niego terminie, Zamawiający może odstąpić od Umowy.
  4. Jeżeli Wykonawca opóźnia się bez uzasadnionych przyczyn z wykonaniem robót ponad 4 dni w stosunku do terminów przewidzianych w Umowie, Zamawiający może odstąpić od Umowy bez wyznaczania terminu dodatkowego.
  5. W razie stwierdzenia, że Wykonawca prowadzi roboty niezgodnie z projektem lub przepisami technicznymi Zamawiający może wezwać go do zmiany sposobu ich prowadzenia i wyznaczyć w tym celu odpowiedni termin, a po bezskutecznym upływie tego terminu od Umowy odstąpić.
  6. Wykonawca może odstąpić od Umowy jeżeli:
    - 1) zostanie ogłoszona upadłość Zamawiającego lub ogłosi on likwidację Spółdzielni,
    - 2) Zamawiający zawiadomi Wykonawcę, iż na skutek zaistnienia nieprzewidzianych uprzednio okoliczności nie będzie mógł się wywiązać z zobowiązań umownych,
  7. Odstąpienie od Umowy powinno nastąpić w formie pisemnej pod rygorem nieważności i z podaniem przyczyny odstąpienia.
  8. W przypadku odstąpienia od niniejszej Umowy Wykonawcę oraz Zamawiającego obciążają następujące obowiązki szczegółowe:
    - 1) w terminie 3 dni od daty odstąpienia niniejszej Umowy Wykonawca przy udziale Zamawiającego, sporządzi protokół inwentaryzacji robót w toku według stanu na dzień odstąpienia. W protokole tym Strony przedłożą zestawienia swoich roszczeń.
    - 2) Wykonawca zabezpieczy przerwane roboty w zakresie obustronnie uzgodnionym na koszt tej Strony, z winy której nastąpiło odstąpienie od niniejszej Umowy,
    - 3) Jeżeli Wykonawca nie wykona obowiązku określonego w pkt. 1 i 2 Zamawiający sporządzi jednostronny protokół inwentaryzacyjny i zabezpieczy roboty na koszt Wykonawcy.

## § 17

### PRZEDSTAWICIELE STRON

#### 1. Przedstawiciele stron:

- 1) Przedstawicielem Wykonawcy będzie:

..... – Tel.

..... – Tel.

- 2) Przedstawicielem Zamawiającego będzie:

..... – branża budowlana tel.....

..... – branża sanitarna tel. ....

..... – branża elektryczna tel.....

2. Strony postanawiają, iż skuteczną formą powiadomienia, o której mowa w umowie, jest jedna z poniższych form:

- list polecony wysłany na adres Zamawiającego lub Wykonawcy
- fax. wysłany na numer 22/779-43-27 Zamawiającego i Wykonawcy
- e-mail wysłany na adres Zamawiającego: sekretariat@otwockasm.com.pl i Wykonawcy

## § 18

### POSTANOWIENIA KOŃCOWE

1. Treść niniejszej umowy stanowi tajemnicę handlową i nie może być ujawniana bez pisemnej zgody drugiej Strony.
2. W sprawach nie uregulowanych niniejszą umową, obowiązywać będą postanowienia Kodeksu Cywilnego, przepisy prawa budowlanego oraz inne obowiązujące przepisy prawa.
3. Wszelkie spory mogące wynikać podczas realizacji niniejszej umowy, Strony zobowiązują się rozstrzygać polubownie, a w przypadku braku możliwości osiągnięcia porozumienia spory te będą rozstrzygane przez właściwy rzeczowo Sąd Powszechny siedziby Zamawiającego.
4. Wszelkie zmiany i uzupełnienia postanowień niniejszej umowy wymagają formy pisemnej i będą sporządzane w postaci podpisanych przez obie Strony aneksów do Umowy.
5. Następujące załączniki stanowią integralną część umowy :
  - 1) Załącznik nr 1 – zakres rzeczowy robót objętych umową,
  - 2) Załącznik nr 2 – dokumentacja techniczna budowy,
  - 3) Załącznik nr 3 – harmonogram rzeczowy-finansowy realizacji robót
  - 4) Załącznik nr 4 – ceny jednostkowe /wskaźniki do kosztorysowania/
  - 5) Załącznik nr 5 – elementy scalone robót (kosztorysy uproszczone)
  - 6) Załącznik nr 6 – wykaz podwykonawców z zakresem robót i wynagrodzenie za te roboty.
  - 7) Oferta z dnia.....
6. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach - po jednym dla każdej ze Stron.

**ZAMAWIAJĄCY**

**WYKONAWCA**

— wóó —

Otwocka Spółdzielnia Mieszkaniowa  
05-400 Otwock, ul. Andriollego 54  
tel 779-40-27 29

Z-CA PREZESA  
ds. techniczno-eksploatacyjnych

Henryka Ocypa

PREZES ZARZĄDU

Otwockiej Spółdzielni Mieszkaniowej

Józef Smorąg