

UMOWA O ROBOTY BUDOWLANE  
NR /P/D/U .....\*

Na podstawie wniosku nr WZ/168/TT/2024

zawarta w dniu ..... w Katowicach pomiędzy:

Miastem Katowice - 40-098 Katowice; ul. Młyńska 4, NIP 634-001-01-47, reprezentowanym przez:

1. Dyrektor Komunalnego Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w Katowicach – mgr Marcin Gawlik działający  
w oparciu o pełnomocnictwo Prezydenta Miasta Katowic,
2. Z-ca Dyrektora ds. Technicznych – mgr inż. Jolanta Bańkowska działającą na podstawie pełnomocnictwa udzielonego przez  
Dyrektora Komunalnego Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w Katowicach

zwanym w dalszym ciągu umowy **Zamawiającym**,

a

.....z siedzibą w  
....., NIP ....., \*działającą na podstawie wpisu do  
..... pod numerem ..... prowadzonym przez  
.....

reprezentowaną/ym przez:

1. ....  
zwana/ym\* w dalszym ciągu umowy **Wykonawcą**.

§ 1

**Przedmiot umowy.**

1. Na podstawie art. 2 ust. 1 pkt. 1 ustawy z dnia 11 września 2019 r. Prawo Zamówień Publicznych (Dz.U. 2023 poz. 1605 ze zm.) w wyniku przeprowadzonego postępowania w trybie konkursu ofert, zamówienie nr ..... Zamawiający zleca a Wykonawca przyjmuje do wykonania, zgodnie z postanowieniami niniejszej umowy, roboty budowlane pod nazwą: **„Kompleksowy remont dachu budynku przy ul. Szarych Szeregów 62 w Katowicach”**
2. Roboty będą polegać na:
  - 1) rozbiorka istniejącego pokrycia dachowego
  - 2) demontaż obróbek blacharskich, rynien i rur spustowych
  - 3) demontaż izolacji ze styropianu
  - 4) wykonaniu warstwy wyrównawczej z zaprawy cementowej
  - 5) remoncie kominów
  - 6) montażu rynien i rur spustowych z blachy powlekanej
  - 7) montażu obróbek blacharskich z blachy powlekanej
  - 8) wykonaniu nowego pokrycia dachu : ułożenie papy wentylacyjnej kanałowej, ułożenie styropapy,
  - 9) ułożenie 2 warstw papy termozgrzewalnej
  - 10) demontaż i montaż instalacji odgromowe
3. Roboty zostaną przeprowadzone na podstawie dokumentacji w postaci: specyfikacji technicznej wykonania i odbioru robót, przedmiaru, dokumentacji zdjęciowej, stanowiące **załączniki do umowy**.
4. Przedmiot umowy musi być wykonany zgodnie z obowiązującymi przepisami, normami oraz na ustalonych niniejszą umową warunkach.
5. W zakres robót budowlanych wchodzi również prace, które powinny być wykonane w celu zapewnienia pełnego bezpieczeństwa i właściwej organizacji robót budowlanych z wykorzystaniem materiałów oraz urządzeń ochronnych i zabezpieczających w zakresie BHP oraz zabezpieczenia przeciwpożarowego.
6. Zamawiający dopuszcza możliwość wystąpienia w trakcie realizacji przedmiotu umowy konieczności wykonania **robót zamiennych** w stosunku do przewidzianych z przedmiarem robót, w sytuacji, gdy wykonanie tych robót będzie niezbędne do prawidłowego wykonania przedmiotu umowy tj. zgodnego z zasadami wiedzy technicznej i obowiązującymi na dzień odbioru robót przepisami wykonania przedmiotu umowy oraz **robót dodatkowych rozumianych jako większe ilości planowanych do wykonania robót lub robót nie objętych dokumentacją a koniecznych do wykonania w celu prawidłowego wykonania przedmiotu umowy**. Sposób wyliczenia wartości tych robót określa § 4 ust. 7.
7. Zamawiający przewiduje także możliwość ograniczenia zakresu rzeczowego przedmiotu umowy, w sytuacji gdy wykonanie określonych robót będzie zbędne do prawidłowego wykonania przedmiotu umowy. Sposób wyliczenia wartości tych robót określa § 4 ust. 7.
8. Zmiany, o których mowa w niniejszym paragrafie muszą być każdorazowo zatwierdzone przez Zamawiającego.

### Termin realizacji.

1. Termin rozpoczęcia realizacji przedmiotu umowy ustala się na dzień: **od następnego dnia po zawarciu umowy.**
2. Termin przekazania terenu robót: **do 2 dni roboczych od dnia podpisania umowy.**
3. Termin zakończenia realizacji przedmiotu umowy ustala się na **na 45 dni od daty podpisania umowy.**

### § 3

#### Osoby odpowiedzialne za nadzór nad realizacją przedmiotu umowy i sposób porozumiewania się stron.

1. Zamawiający powołuje inspektora nadzoru inwestorskiego w osobie :  
..... – roboty budowlane
2. Wykonawca powołuje:  
kierownika robót/majstra - .....(imię i nazwisko)
3. Wykonawca zapewni kontakt telefoniczny z Zamawiającym pod numerem ..... oraz pod adresem e-mail:.....
4. Zamawiający zapewni kontakt telefoniczny z Wykonawcą w dniach roboczych, w godzinach pracy Zamawiającego tj: od poniedziałku do środy w godzinach 7.00 do 15.00, w czwartek w godzinach 7.00 do 16.00, w piątek w godzinach 7.00 do 14.00, pod numerem tel. 32/..... oraz pod adresem e-mail: poczta@kzgm.katowice.pl.
5. Strony będą porozumiewały się w następujący sposób:
  - 1) na piśmie; nadanie listu poleconego w placówce operatora pocztowego na adres wskazany przez Wykonawcę traktuje się jako skuteczne doręczenie w terminie 3 dni od daty nadania, na co Wykonawca wyraża zgodę, lub
  - 2) faksem, przy czym nadanie faksu w dniu roboczym, do godziny zakończenia pracy w KZGM w danym dniu, stanowi skuteczne doręczenie w dacie wysłania (nadania) pisma; a po tej godzinie, w dacie najbliższego dnia roboczego, lub
  - 3) drogą elektroniczną, przy czym nadanie e-maila, w dniu roboczym, do godziny zakończenia pracy w KZGM w danym dniu, stanowi skuteczne doręczenie w dacie wysłania (nadania) e-maila, a po tej godzinie, w dacie najbliższego dnia roboczego, lub
  - 4) osobiście, przy czym strony umowy będą przekazywać sobie pisma za ich potwierdzeniem, lub telefonicznie, w godzinach pracy Zamawiającego.

### § 4

#### Wynagrodzenie.

1. Strony ustalają, że za wykonanie przedmiotu niniejszej umowy Zamawiający zapłaci Wykonawcy wynagrodzenie ustalone na podstawie uzgodnionych cen jednostkowych wyszczególnionych w kosztorysie ofertowym Wykonawcy oraz ilości rzeczywiście wykonanych i odebranych robót.
2. Wartość przedmiotu umowy strony ustalają na kwotę:  
netto: ..... zł  
słownie:.....złotych  
brutto .....zł  
słownie:.....złotych
3. **Ustala się, że ceny czynników produkcji, narzuty, ceny jednostkowe określone w kosztorysie ofertowym Wykonawcy nie będą podlegały zmianom oraz nie będą waloryzowane**
4. Wynagrodzenie, o którym mowa w ust. 2 zawiera koszty wynikające z: przedmiaru robót, STWIOR oraz z udzielonych przez Zamawiającego odpowiedzi na pytania składane w trakcie procedury konkursowej będącej podstawą do zawarcia niniejszej umowy.
5. Wynagrodzenie, o którym mowa w ust. 2 niniejszego paragrafu, zawierać ma również koszty niezbędne do realizacji przedmiotu umowy, w szczególności takie jak: wykonania wszelkich robót przygotowawczych, wykończeniowych i porządkowych, zorganizowania, zagospodarowania i późniejszej likwidacji ogrodzenia i zabezpieczenia placu robót, zorganizowania i utrzymania zaplecza terenu robót (np. woda, energia elektryczna), wywozu materiałów pochodzących z rozbiórki, doprowadzenia terenu związanego z prowadzeniem robót do stanu pierwotnego po zakończeniu realizacji robót budowlanych oraz inne koszty wynikające z niniejszej umowy.
6. Wszelkie inne **roboty nieuwjęte w dokumentach (roboty dodatkowe) lub większe ilości robót, oraz roboty zamiennne**, o których mowa w § 1 ust. 6, mogą być wykonane na podstawie protokołów konieczności stanowiących **załącznik nr 1**, zatwierdzonych przez Zamawiającego. Bez zatwierdzenia przez Zamawiającego „protokołów konieczności” wraz z przedmiarem robót i kosztorysem Wykonawca nie może rozpocząć wykonywania ww. robót. Zapis ten ma odpowiednie zastosowanie do **robót zaniechanych**. W przypadku wykonania robót opisanych w niniejszym ustępie bez zgody Zamawiającego, Wykonawca nie otrzyma za nie wynagrodzenia.
7. Wynagrodzenie za roboty zamiennne, dodatkowe i zaniechanie w stosunku do robót ujętych w przedmiarze zostanie określone na podstawie kosztorysów zatwierdzonych przez Zamawiającego zgodnie z postanowieniami ust. 6 i w oparciu o następujące

założenia:

- 1) cenę roboty „pierwotnej”, a więc roboty, która miała być pierwotnie wykonana, lecz za zgodą Zamawiającego ulegnie zmianom (zaniechana lub zwiększona ilość), Wykonawca zobowiązany jest wyliczyć kosztorysem przy użyciu cen jednostkowych z kosztorysu ofertowego i ilości robót podlegających zmianom.
- 2) cenę zatwierdzonej przez Zamawiającego roboty „zamiennnej” lub robót nie objętych dokumentacją a koniecznych do wykonania należy wyliczyć kosztorysem, roboty te rozliczane będą na podstawie pozycji kosztorysowych przygotowanych przez Wykonawcę, a zatwierdzonych przez Zamawiającego w oparciu o następujące zasady:
  - a) ceny czynników produkcji (R, M, S, Kp, Z) zostaną przyjęte z kosztorysów ofertowych do opracowania przez Wykonawcę nowych pozycji metodą kalkulacji szczegółowej,
  - b) przypadku, gdy nie będzie możliwe rozliczenie danej pozycji kosztorysu w oparciu o zapisy z ppkt a), brakujące ceny czynników produkcji przyjęte w danej pozycji nie mogą być wyższe niż aktualne ceny średnie dla województwa Śląskiego z zeszytów SEKOCENBUD, lub w uzasadnionych przypadkach ceny te mogą podlegać negocjacjom w oparciu o udokumentowane wzrosty cen na rynku w stosunku do zamieszczonych w publikacjach Sekocenbudu. Przebieg negocjacji zostanie uwzględniony w protokole konieczności.
  - c) podstawą do określenia nakładów rzeczowych będą normy zawarte w kosztorysach ofertowych, a w przypadku ich braku – odpowiednie pozycje KNR; w przypadku braku odpowiednich pozycji w KNR-ach zastosowane zostaną KNNR-y, a następnie wycena indywidualna Wykonawcy zatwierdzona przez Zamawiającego;
- 3) wyliczona różnica pomiędzy kwotami określonymi w pkt 1) i 2) stanowić będzie podstawę do zawarcia aneksu do umowy, tylko w przypadku, gdy wartość robót zamiennych lub robót nie objętych dokumentacją a koniecznych do wykonania przewyższy wartość przedmiotu umowy. W przypadku, gdy będzie ona niższa, rozliczenie wartości robót nastąpi na podstawie kosztorysu powykonawczego bez konieczności zawierania aneksu do umowy.
8. Należna kwota podatku VAT będzie doliczona do faktury wystawionej Zamawiającemu przez Wykonawcę przy uwzględnieniu stawki podatku VAT obowiązującej w dniu wystawienia faktury.
9. Podstawę do wystawienia faktury stanowić będzie obustronnie podpisany protokół odbioru technicznego robót budowlanych zwany dalej protokołem – stanowiący **załącznik nr 2** do niniejszej umowy. Brak obustronnie podpisanego protokołu stanowi podstawę do odmowy przyjęcia faktury przez Zamawiającego.
10. Strony ustalają, że jednorazowa płatność wynagrodzenia nastąpi przelewem na rachunek bankowy Wykonawcy na podstawie faktury VAT do 30 dni od daty otrzymania faktury przez Zamawiającego. W przypadku rozbieżności terminu zapłaty pomiędzy terminem wskazanym na fakturze a zapisami umowy, wiążące są postanowienia umowy.
11. Rachunek dedykowany do zapłaty za wykonane roboty winien być wyłącznie rachunkiem rozliczeniowym znajdującym się na tzw. białej liście tj. elektronicznym wykazie podmiotów wymienionych w art. 96b ust 1 ustawy z dnia 11 marca 2004 o podatku od towarów i usług (t.j. Dz.U. 2023 poz. 1570 ze zm.).
12. Datą spełnienia świadczenia jest data obciążenia rachunku bankowego Zamawiającego przez bank.
13. Zamawiający nie wyraża zgody na otrzymywanie faktur ustrukturyzowanych w Krajowym Systemie e - Faktur (KseF) o ile nie będzie to obowiązkowe zgodnie z obowiązującymi przepisami.
14. Wykonawca nie może bez pisemnej zgody Zamawiającego przenieść wierzytelności przysługujących mu z tytułu niniejszej umowy na osobę trzecią, pod sankcją wypowiedzenia umowy przez Zamawiającego.
15. Odbiorcą faktury VAT oraz przedmiotu umowy jest:  
**Komunalny Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w Katowicach, przy ul. Grażyńskiego 5, 40-126 Katowice**
16. Strony ustalają, że faktury VAT będą wystawiane przez Wykonawcę z następującym oznaczeniem Zamawiającego:  
**Nabywca: Miasto Katowice ul. Młyńska 4, 40-098 Katowice, NIP 634-001-01-47**  
**Odbiorca: Komunalny Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w Katowicach, ul. Grażyńskiego 5, 40-126 Katowice**

## § 5

### Obowiązki Zamawiającego.

1. Zamawiający oświadcza, że posiada prawo do dysponowania na cele budowlane nieruchomością lub jej częścią objętą przedmiotem umowy.
2. Zamawiający zobowiązuje się do wskazania i udostępnienia źródeł poboru energii i wody oraz ewentualnie miejsca zrzutu wody i ścieków sanitarnych.
3. Zamawiający nie ponosi odpowiedzialności za mienie Wykonawcy zgromadzone na terenie robót.

## § 6

### Zobowiązania Wykonawcy.

1. Wykonawca zobowiązuje się do wykonania robót zgodnie z obowiązującymi przepisami, normami technicznymi, standardami, dokumentami technicznymi oraz etyką zawodową i postanowieniami niniejszej umowy. Wykonawca jest odpowiedzialny przed Zamawiającym za jakość wykonanych robót i jakość materiałów, które zostały użyte w trakcie ich wykonywania.
2. Wszelkie szkody majątkowe i osobowe wyrządzone Zamawiającemu lub osobom trzecim w trakcie realizacji, jak również po realizacji i w związku z realizacją przedmiotu umowy Wykonawca zobowiązany jest naprawić w terminie natychmiastowym lub pokryć koszty wykonania zastępczego.
3. Wykonawca zobowiązany jest wyposażyć wskazane wg § 5 ust. 2 przyłącza mediów w legalizowane urządzenia pomiarowe, zawrzeć umowy z dostawcami. W przypadku braku takich umów Zamawiający obciąży Wykonawcę kosztami mediów.
4. Wykonawca jest zobowiązany do zgłoszenia Zamawiającemu chęci umieszczenia elementów reklamowych, plansz informacyjnych itp., na rusztowaniach oraz w przypadku uzyskania akceptacji Zamawiającego uzgodnienia powyższego z właściwym organem jednostki samorządowej.
5. Wykonawca gwarantuje osobom reprezentującym Zamawiającego prawo inspekcji w czasie trwania robót oraz wgląd w atesty, certyfikaty lub deklaracje zgodności technicznej dotyczące wykorzystywanych materiałów i sprzętu.

6. Wykonawca zobowiązuje się na żądanie Zamawiającego odsunąć od wykonywania pracy każdą osobę zatrudnioną przez Wykonawcę lub Podwykonawcę, która według Zamawiającego przez brak wystarczających kwalifikacji lub w jakikolwiek inny sposób zagraża terminowemu lub jakościowemu wykonaniu przedmiotu umowy oraz bezpieczeństwu pracy. Wykonawca na własny koszt dokona powyższego w terminie do 48 godzin od przedstawienia Wykonawcy żądania Zamawiającego.
7. Wykonawca zobowiązuje się do całkowitego zabezpieczenia:
  - 1) terenu robót w tym tablicy informacyjnej budowy,
  - 2) ochrony przed uszkodzeniem i kradzieżą mienia znajdującego się na terenie robót oraz wykonanych przez siebie robót aż do momentu odbioru,
  - 3) pełnej przepustowości dróg komunikacyjnych na terenie robót,
  - 4) właściwych warunków pracy, szczególnie w zakresie warunków technicznych i bhp. oraz wymiany niezbędnych danych i informacji z Zamawiającym.
8. Wykonawca jest zobowiązany do stałego sprzątanía miejsca robót oraz części komunikacyjnej w budynku, a także wywozu wraz z utylizacją gruzu i odpadów powstałych w trakcie prowadzonych robót i przestrzegania ustawy o odpadach z dnia 14 grudnia 2012 r. (t.j. Dz.U. 2023 poz. 1587) oraz do kompleksowego uporządkowania miejsca robót przed przekazaniem go Zamawiającemu tj. najpóźniej w terminie ustalonego odbioru robót. Przez kompleksowe uporządkowanie robót Zamawiający rozumie doprowadzenia przestrzeni wokół miejsca robót do stanu pierwotnego (zastanego przed rozpoczęciem prac budowlanych) włącznie z odtworzeniem ewentualnie zniszczonych elementów w miejscu robót.
9. Wykonawca zobowiązany jest do pisemnego informowania Zamawiającego - inspektora nadzoru inwestorskiego o zakończeniu robót ulegających zakryciu oraz o terminie odbioru robót zanikających. Jeżeli Wykonawca nie poinformował o tych faktach Zamawiającego, zobowiązany jest własnym kosztem i staraniem odkryć roboty lub wykonać otwory niezbędne do zbadania robót, a następnie przywrócić roboty do stanu poprzedniego.
10. Wykonawca zobowiązany jest do informowania Zamawiającego - inspektora nadzoru inwestorskiego o wystąpieniu konieczności wykonania robót dodatkowych, zamiennych lub zaniechania ich wykonania w terminie **do 3 dni roboczych** od daty ich stwierdzenia z uwzględnieniem postanowień § 4 ust. 6 i 7.
11. Wykonawca może powierzyć część robót Podwykonawcom.
12. Wykonawca zobowiązany jest do koordynowania prac realizowanych przez Podwykonawców. Wykonywanie umowy przy udziale Podwykonawców nie zwalnia Wykonawcy od odpowiedzialności i zobowiązań wynikających z warunków niniejszej umowy. Zamawiającemu przysługuje prawo żądania od Wykonawcy zmiany Podwykonawcy, jeżeli ten realizuje roboty w sposób wadliwy, niezgodnie z umową i przepisami.

## § 7

### Rozwiązanie umowy.

1. Oprócz wypadków wymienionych w kodeksie cywilnym Zamawiającemu przysługuje prawo odstąpienia od umowy w razie wystąpienia istotnej zmiany okoliczności powodującej, że wykonanie umowy nie leży w interesie publicznym, czego nie można było przewidzieć w chwili zawarcia umowy. Oświadczenie o odstąpieniu od umowy powinno zostać złożone przez Zamawiającego w terminie 30 dni od powzięcia wiadomości o zaistnieniu przyczyny stanowiącej podstawę do odstąpienia. Oświadczenie nastąpi w formie pisemnej pod rygorem nieważności i zawierać będzie uzasadnienie.
2. Zamawiający zastrzega sobie prawo rozwiązania umowy z zachowaniem 14-dniowego okresu wypowiedzenia w następujących przypadkach:
  - 1) Wykonawca zaprzestanie prowadzenia działalności gospodarczej lub zostanie postawiony w stan likwidacji;
  - 2) Wykonawca nie rozpoczął robót bez uzasadnionych przyczyn oraz nie kontynuuje ich mimo wezwania Zamawiającego złożonego na piśmie;
  - 3) Wykonawca przerwał realizację robót i przerwa trwa dłużej niż 7 dni roboczych;
  - 4) jeżeli pomimo uprzednich pisemnych dwukrotnych zastrzeżeń ze strony Zamawiającego Wykonawca nie wykonuje robót zgodnie z umową albo uporczywie lub w sposób rażąco zaniebuje zobowiązania umowne;
  - 5) Wykonawca dokona cesji praw lub zobowiązań wynikających z niniejszej umowy bez zgody Zamawiającego;
  - 6) z innych przyczyn szczegółowo wskazanych w umowie.
3. W razie wypowiedzenia lub odstąpienia od umowy z przyczyn, za które Wykonawca nie odpowiada, Zamawiający zobowiązany jest do:
  - 1) pokrycia kosztów dotychczas wykonanych robót budowlanych,
  - 2) rozliczenia zakupionych materiałów i urządzeń niezbędnych do realizacji i wykonania robót budowlanych do czasu rozwiązania umowy wg poziomu cen uzgodnionych z Wykonawcą, przy uwzględnieniu kosztów ich transportu i magazynowania oraz kwot wypłaconych Wykonawcy przez Zamawiającego z tytułu realizacji umowy. Materiały te i urządzenia muszą być przekazane Zamawiającemu protokołem.
4. W przypadku wypowiedzenia lub odstąpienia od umowy przez Zamawiającego, w wyniku okoliczności, za które Wykonawca odpowiada wszelkie płatności dla Wykonawcy zostają wstrzymane, a ponadto będzie on zobowiązany do zapłaty Zamawiającemu kary umownej o której mowa w § 9 ust. 1 pkt. 3). Zamawiający ma prawo potrącić sobie karę z kwot należnych Wykonawcy na warunkach art. 498 Kodeksu cywilnego. Wynagrodzenie Wykonawcy z tytułu wykonania części umowy wynikać będzie z protokołu sporządzonego przez strony na dzień odstąpienia lub odpowiednio upływu terminu wypowiedzenia umowy.
5. W przypadku wypowiedzenia lub odstąpienia od umowy przez Zamawiającego Wykonawca zobowiązuje się do opuszczenia miejsca prowadzenia robót, usunięcia sprzętu i materiałów w terminie uzgodnionym z Zamawiającym, nie później niż:
  - 1) w ciągu 5 dni od doręczenia mu pisma o odstąpieniu od umowy lub od zgłoszenia takiego żądania na piśmie przez Zamawiającego, w przypadku odstąpienia od umowy;
  - 2) dnia upływu terminu wypowiedzenia umowy, w przypadku wypowiedzenia umowy.
6. Nie wywiązanie się Wykonawcy z zobowiązania określonego w ust.5 w terminie upoważnia Zamawiającego do usunięcia

Wykonawcy z miejsca prowadzenia robót i obciążenia go kosztami tych czynności.

## § 8

### Zakończenie, odbiór robót, rękojmia i gwarancja.

1. Strony postanawiają, że przedmiot umowy będzie podlegał odbiorowi końcowemu po zakończeniu robót.
2. Wykonawca niezwłocznie po zakończeniu całości robót budowlanych zawiadamia pisemnie drogą pocztową, lub elektroniczną Zamawiającego o ich zakończeniu i gotowości do ich odbioru końcowego robót budowlanych wraz ze wskazaniem w piśmie pracowników upoważnionych do reprezentowania Wykonawcy w trakcie czynności odbiorowych i podpisania protokołu protokołu końcowego odbioru technicznego robót budowlanych.
3. Rozpoczęcie czynności odbiorowych przez Zamawiającego następuje w terminie do 7 dni od daty pisemnego zgłoszenia przez Wykonawcę gotowości do odbioru.
4. Warunkiem rozpoczęcia czynności odbioru robót budowlanych przez strony umowy jest przedstawienie i przekazanie Zamawiającemu stosownych upoważnień dla przedstawicieli Wykonawcy biorących udział w czynnościach odbiorowych i przekazanie Zamawiającemu następujących dokumentów:
  - 1) komplet wymaganych prawem atestów, certyfikatów itp.
  - 2) dokumentacji na zastosowane w trakcie realizacji przedmiotu umowy materiały, wyroby i urządzenia, wraz z warunkami gwarancji, instrukcją użytkowania i konserwacji.
5. Potwierdzenie zakończenia prac odbiorowych nastąpi w formie protokołu podpisanego przez strony, niezwłocznie po zakończeniu czynności i dokonaniu odbioru przedmiotu umowy.
6. Jeżeli w trakcie odbioru stwierdzono występowanie wad i usterek Wykonawca jest zobowiązany do ich usunięcia w terminie do 14 dni od dnia ich stwierdzenia chyba, że ze względu na uzasadnione obiektywne okoliczności termin ten nie może zostać dochowany, w takim przypadku Zamawiający wyznacza indywidualnie termin, który wiąże Wykonawcę.
7. Jeżeli określone w ust. 6 wady i usterki usunąć się nie dadzą, Zamawiający może żądać obniżenia wynagrodzenia Wykonawcy w odpowiednim stosunku pod warunkiem, że stwierdzone wady i usterki nie uniemożliwiają użytkowania przedmiotu umowy. Obniżenie wynagrodzenia nie zwalnia Wykonawcy od świadczeń gwarancyjnych określonych w ust. 9.
8. Wykonawca ponosi odpowiedzialność z tytułu rękojmi za wady przedmiotu umowy na podstawie przepisów kodeksu cywilnego przez okres 36 miesięcy.
9. Wykonawca udziela gwarancji jakości wraz z określeniem warunków serwisu gwarancyjnego na wykonane przez siebie roboty, zabudowane materiały i urządzenia. **Okres gwarancyjny wynosi 60 miesięcy** i biegnie od dnia podpisania protokołu końcowego odbioru technicznego robót budowlanych. Kartę gwarancyjną będącą **załącznikiem nr 4** do umowy, Wykonawca dostarczy najpóźniej w dniu odbioru końcowego przedmiotu umowy.
10. Wykonawca zobowiązuje się do usuwania wad i usterek w ramach gwarancji w terminie do 14 dni od otrzymania pisemnego wezwania do ich usunięcia od Zamawiającego, chyba, że ze względu na uzasadnione obiektywne okoliczności termin ten nie może zostać dochowany, w takim przypadku Zamawiający wyznacza indywidualnie termin, który wiąże Wykonawcę.
11. Jeżeli Wykonawca nie przystąpi do usuwania usterek i braków zgodnie z postanowieniami ust 10 w terminie Zamawiający zleca wykonanie robót innemu Przedsiębiorcy, w celu usunięcia tych braków lub usterek. Zamawiający obciąża tak powstałymi kosztami Wykonawcę bez konieczności uprzedniego powiadomienia go o tym fakcie.
12. Potwierdzenie usunięcia wad i usterek w okresie gwarancji następuje poprzez sporządzenie i podpisanie przez przedstawicieli stron Protokołu odbioru usunięcia usterek i wad w okresie gwarancji, stanowiący **załącznik nr 3** do umowy.

## § 9

### Kara umowna.

1. Wykonawca zapłaci Zamawiającemu kary umowne za:
  - 1) opóźnienie z winy Wykonawcy w wykonaniu całego przedmiotu umowy w stosunku do terminu określonego w § 2 w wysokości 0,1% wynagrodzenia umownego brutto określonego w § 4 ust. 2 za każdy dzień opóźnienia w wykonaniu przedmiotu umowy,
  - 2) opóźnienie z winy Wykonawcy w usunięciu wad ujawnionych przy odbiorze całego przedmiotu umowy w wysokości 0,1% wynagrodzenia umownego brutto określonego w § 4 ust. 2 za każdy dzień opóźnienia liczony od dnia terminu wyznaczonego na usunięcie wad i określonego w protokole
  - 3) W przypadku odstąpienia lub wypowiedzenia umowy umowy przez Zamawiającego lub Wykonawcę z przyczyn zależnych od Wykonawcy, w wysokości 20% wartości umowy brutto.
  - 4) opóźnienie z winy Wykonawcy w usunięciu wad ujawnionych w okresie rękojmi i gwarancji, w wysokości 0,1% wynagrodzenia umownego brutto za każdy dzień opóźnienia liczony od dnia terminu wyznaczonego na usunięcie wad, w piśmie Zamawiającego zgłaszającym stwierdzone wady (usterki),
2. Podstawą naliczenia kar umownych z ust. 1 pkt 1) – 3) są zapisy odnotowane w protokole odbioru robót. Podstawą naliczenia kar umownych z ust. 1 pkt 4) są zapisy odnotowane w protokole odbioru usunięcia usterek i wad w okresie gwarancji. Na okoliczność naliczenia kar Zamawiający wystawi notę wymagalną w terminie jej wystawienia.
3. Zamawiający zastrzega sobie prawo dochodzenia odszkodowania uzupełniającego przenoszącego wartość kar umownych do wysokości rzeczywiście poniesionej szkody

## § 10

### Zmiana postanowień umowy.

1. Strony, w szczególności mogą zmienić następujące istotne postanowienia zawartej umowy:
  - 1) zmiana wynagrodzenia Wykonawcy:
    - a) w przypadku rezygnacji z wykonania pewnych robót przewidzianych w zakresie robót z przedmiarem (robót zaniechanych), o których mowa w § 1 ust. 7 niniejszej umowy. Sposób obliczenia wartości tych robót zgodnie z § 4 ust. 7 pkt. 1 umowy;

- b) w przypadku wystąpienia konieczności wykonania robót zamiennych lub dodatkowych o których mowa § 1 ust. 6 niniejszej umowy. Sposób obliczenia wartości tych robót zgodnie z § 4 ust. 7 pkt 1 i 2 umowy
- 2) zmiana terminu realizacji przedmiotu umowy w następstwie:
- a) siły wyższej - rozumianej jako wystąpienie zdarzenia nadzwyczajnego, zewnętrznego, którego nie dało się uniknąć nawet przy zachowaniu najwyższej staranności a które uniemożliwia Wykonawcy wykonanie przedmiotu umowy. W razie wystąpienia siły wyższej Strony umowy zobowiązane są dołożyć wszelkich starań w celu ograniczenia do minimum opóźnienia w wykonywaniu swoich zobowiązań umownych, powstałego na skutek działania siły wyższej. Pod pojęciem siły wyższej rozumie się w szczególności zdarzenia i okoliczności takie jak: klęska żywiołowa, działania wojenne, rebelie, terroryzm, rewolucja, powstanie, inwazja, bunt, zamieszki spowodowane przez inne osoby nie związane z realizacją inwestycji itp., protesty mieszkańców lub innych osób prawnych i fizycznych. Wydłużenie terminu nastąpi o czas jej trwania lub usuwania jej skutków;
  - b) okoliczności leżących po stronie Zamawiającego i nie wynikających z przyczyn leżących po stronie Wykonawcy (np. wstrzymanie, zawieszenie, przerwa w realizacji Inwestycji), o czas ich trwania;
  - c) wystąpienia warunków atmosferycznych uniemożliwiających wykonanie robót – fakt ten musi zostać zgłoszony Zamawiającemu i musi zostać potwierdzony przez inspektora nadzoru inwestorskiego, o czas ich trwania
  - d) Wystąpienie robót dodatkowych i robót zamiennych - o czas niezbędny na ich wykonanie.
2. Termin wykonania umowy ulega odpowiednio zmianie o okres trwania okoliczności celem ukończenia przedmiotu umowy w sposób należyty.
3. Zmiana postanowień zawartej umowy może nastąpić wyłącznie, za zgodą obu Stron wyrażoną na piśmie, pod rygorem nieważności.
4. Strona występująca o zmianę postanowień zawartej umowy zobowiązana jest do udokumentowania zaistnienia okoliczności, o których mowa w ust. 2 niniejszego paragrafu. Wniosek o zmianę postanowień zawartej umowy musi być wyrażony w formie pisemnej.

## **§ 11**

### **Postanowienia końcowe.**

1. Ewentualne spory mogące wynikać ze stosunku prawnego zainicjowanego niniejszą umową, strony poddają rozstrzygnięciu sądowi właściwemu dla Zamawiającego.
2. Wymienione w umowie załączniki stanowią jej integralną część.
3. W sprawach nie uregulowanych niniejszą umową stosuje się przepisy Kodeksu cywilnego, a w sprawach procesowych przepisy Kodeksu postępowania cywilnego.
4. Umowę sporządzono w 2 jednobrzmiących egzemplarzach, po 1 dla każdej ze stron.

**ZAMAWIAJĄCY:**

**WYKONAWCA:**

**PROTOKÓŁ KONIECZNOŚCI WYKONANIA ROBÓT REMONTOWYCH/ TOWARZYSZĄCYCH/ WIZJI LOKALNEJ**

z dnia ..... / .....  
nr .....

Sporządzony na okoliczność wykonania robót inwestycyjnych/ remontowych \* do zamówienia publicznego pod nazwą:

.....  
.....

Sporządzony do umowy nr ..... z dnia .....

Przygotowany w oparciu o zgłoszenie ..... z dnia .....  
rodzaj zgłoszenia

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

Przez upoważnionych przedstawicieli Zamawiającego, w składzie:

.....(upr. budowl. nr .....)\*\*  
..... (upr. budowl. nr .....)\*\*

przy udziale:

projektanta\* .....

administratora / technika administracji\* .....

użytkownika / najemcy\* .....

wykonawcy .....

Stwierdza się konieczność wykonania następujących czynności nie przewidzianych w dokumentacji umowy nie ujętych w przedmiarze robót /dokumentacji projektowej/ specyfikacji technicznej/zwiększenia ilości robót wraz z uzasadnieniem:

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

4. Szacunkowy koszt netto wynosi : ..... zł (słownie: .....)

5. Termin wykonania do dnia ..... spowoduje/ nie spowoduje\* przesunięcia terminu realizacji zamówienia o ..... dni kalendarzowe.

6. Wykonawca wnosi/nie wnosi uwag\* .....  
.....  
.....  
.....

5) Szczegółowe wyliczenia wartości robót zostaną określone za pomocą kosztorysu zgodnie z umową § 4 ust. 6/ 7/.

6) Powyższe roboty wymagają dokonania zmian umowy i zawarcia aneksu do umowy w formie pisemnej.

Podpisy przedstawicieli Zamawiającego:

1. ....

2. ....

3. ....

4. ....

oraz:

1. ....

2. ....

3. ....

Wnioski Komisji zatwierdzam  
do wykonania:

.....  
data i podpis Dyrektora lub osoby  
upoważnionej

**Objaśnienie:**

\* niepotrzebne skreślić

\*\* o ile posiada uprawnienia



## P R O T O K Ó Ł

### ODBIORU TECHNICZNEGO ROBÓT BUDOWLANYCH

### KOŃCOWY

Wykonywanych przez

firma Wykonawcy

na nieruchomości .....

adres

Sporządzony do umowy nr..... z dnia .....r.

Odbioru w dniu ..... ze strony Zamawiającego dokonał .....

imię i nazwisko

**w obecności:**

Członków Komisji ze strony Zamawiającego

1. ....  
imię i nazwisko

2. ....

3. ....

Przedstawicieli Wykonawcy

1. ....  
imię i nazwisko

2. ....

3. ....

#### **CZĘŚĆ PIERWSZA - Odbiór końcowy**

2. Przeprowadzony w dniu .....

3. W oparciu o pisemne zgłoszenie gotowości odbioru z dnia .....  
§ 8 ust. 2

4. Termin zakończenia robót .....  
wg umowy lub aneksu

5. Wykonawca przekazał a Zamawiający otrzymał dokumenty wymagane umową

7. ....

8. ....

9. ....

10. ....

11. ....

12. ....

6. W wyniku przeprowadzonych czynności odbioru stwierdzono, że:

wykonano zakres robót objętych umową zgodnie ze sztuką i wiedzą budowlaną / nie stwierdzając /  
/ stwierdzając /\* występowanie wad i usterek: .....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

na dzień:.....\*

Podpisy Zamawiającego

.....  
data i podpis

.....

Podpisy Wykonawcy

.....  
data i podpis

.....

.....  
.....

.....  
.....

## CZĘŚĆ DRUGA - Odbiór usterek

1. Odbioru dokonano w dniu .....
2. W odbiorze uczestniczyli:

### Przedstawiciele Zamawiającego

1. ....  
imię i nazwisko
2. ....
3. ....

### Przedstawiciele Wykonawcy

1. ....  
imię i nazwisko
2. ....
3. ....

3. W wyniku zgłoszenia odbioru po usunięciu wad i usterek stwierdzono:
  - a) wady i usterki opisane w Części Drugiej zostały usunięte \*
  - b) wady i usterki opisane w Części Drugiej nie zostały usunięte w zakresie\* .....  
.....  
.....

## CZĘŚĆ TRZECIA – Obniżenie wynagrodzenia, podstawa do naliczenia kar umownych

5. Na podstawie § 8 ust. 7 umowy ustala się obniżenie wynagrodzenia Wykonawcy  
o kwotę ..... zł netto.
6. Zgodnie z § 9 umowy podstawę do naliczenia kar umownych dla Wykonawcy\*\* stanowi:
  - a) § 9 ust. 1 pkt 1) opóźnienie z winy Wykonawcy w terminie wykonania całego przedmiotu umowy: .....  
ilość dni opóźnienia
  - b) § 9 ust. 1 pkt 2) - opóźnienie z winy Wykonawcy w terminie usunięcia wad: .....  
ilość dni opóźnienia
  - c) § 9 ust. 1 pkt 3) - odstąpienie lub wypowiedzenie umowy z przyczyn zależnych od Wykonawcy .....

## CZĘŚĆ CZWARTA - Okres gwarancji

6. Okres gwarancji upływa z dniem .....

Na tym protokół zakończono.

### Podpisy Zamawiającego

.....  
data i podpis  
.....  
.....  
.....

### Podpisy Wykonawcy

.....  
data i podpis  
.....  
.....  
.....

\* niepotrzebne skreślić

\*\* **UWAGA:** Kary nalicza się od dnia następnego po dniu, w którym czynność miała być wykonana, jeżeli liczba dni jest większa niż 1 dzień.





**Załącznik Nr 3**  
**do Umowy płatność jednorazowa, zamówienie do 130 tys zł netto**  
nr umowy UR|.....|NZ|202...|232|.....|.....|202...|P z dnia .....

**PROTOKÓŁ ODBIORU USUNIĘCIA USTEREK I WAD  
W OKRESIE GWARANCJI**

**I. ODBIÓR USUNIĘCIA USTEREK I WAD.**

1. Usterki usuwane przez .....  
firma Wykonawcy

na nieruchomości .....  
adres

2. Sporządzono do umowy nr UR|.....|NZ|202...|232|.....|.....|202...|P z dnia .....

3. Wadę/usterkę zgłoszono w dniu .....

4. Rodzaj usterki/wady zgłoszonej Wykonawcy:

.....  
.....

5. Data wykonania usunięcia usterek i wad wynikająca z § 8 ust. 6 umowy:.....

6. Odbioru usunięcia usterek/wad w dniu ..... ze strony Zamawiającego dokonał .....

7. W wyniku odbioru stwierdza się:

- a) ww. wady i usterki zostały usunięte \*
- b) ww. wady i usterki **nie zostały** usunięte w zakresie\*

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

**II. KARY UMOWNE.**

Zgodnie z §15 ust 1 pkt 4) umowy nalicza się kary umowne:.....  
ilość dni opóźnienia

**III. OKRES GWARANCJI.**

1. Okres gwarancji upływa z dniem wynikającym z protokołu odbioru technicznego robót budowlanych do umowy nr.....\*

2. Okres gwarancji ulega przedłużeniu do dnia .....na następujące roboty:  
.....\*

Na tym protokół zakończono.

Zamawiający

Wykonawca

.....  
podpis przedstawiciela Zamawiającego

.....  
podpis przedstawiciela Wykonawcy

\*niepotrzebne skreślić



### KARTA GWARANCYJNA

na wykonane roboty budowlane w obiekcie: .....  
zgodnie z zapisami umowy nr ..... z dnia .....

Nazwa i adres Wykonawcy - Gwaranta:

.....  
.....

1. Wykonawca-Gwarant oświadcza, że objęty kartą gwarancyjną przedmiot gwarancji został wykonany zgodnie z umową, /projektem technicznym/\* i przepisami techniczno-budowlanymi. Wszystkie użyte materiały odpowiadają wymaganiom jakościowym określonym w certyfikatach i aprobaty technicznych. Urządzenia użyte do wykonania przedmiotu zamówienia posiadają karty gwarancyjne producenta.
2. Wykonawca-Gwarant odpowiada wobec Zamawiającego z tytułu niniejszej Gwarancji za cały przedmiot Umowy, w tym także za części realizowane przez podwykonawców.
3. Okres gwarancji jest liczony od dnia odbioru robót tj. dnia .....
4. Wykonawca-Gwarant udziela gwarancji na wykonane roboty budowlane, zabudowane materiały i urządzenia objęte ww. umową na okres ... **miesięcy** tj. do dnia .....
5. Wykonawca-Gwarant zobowiązuje się do bezpłatnego usunięcia wad zgłoszonych na piśmie, faxem lub e-mail. Zamawiający zgłosi Wykonawcy rodzaj wady i ewentualną jej przyczynę na adres ..... lub /faksem\*/e-mailem/\* ..... w terminie do 7 dni od dnia stwierdzenia wady.
6. Wykonawca-Gwarant zobowiązuje się do niezwłocznego usunięcia zgłoszonych wad w terminie do 14 dni od dnia otrzymania zgłoszenia, a w uzasadnionym przypadku (ze względów technicznych) niezwłocznie po ustąpieniu przeszkody w innym uzgodnionym z Zamawiającym terminie.
7. W przypadku niewykonania naprawy w wyznaczonym terminie Zamawiający ma prawo zlecić ich wykonanie podmiotowi trzeciemu na koszt i ryzyko Wykonawcy.
8. O zmianach w danych teleadresowych, o których mowa w ust. 5 Wykonawca jest zobowiązany poinformować Zamawiającego niezwłocznie, nie później niż 7 dni od chwili zaistnienia zmian, pod rygorem uznania wysłania korespondencji pod ostatnio znany adres za skutecznie doręczony.
9. Nie podlegają uprawnieniom z tytułu gwarancji jakości wady powstałe na skutek:
  - a) siły wyższej rozumianej zgodnie z § 10 ust. 1 pkt 2) ppkt 1).
  - b) normalnego zużycia elementów objętej remontem części obiektu i urządzeń wyposażenia,
  - c) szkód wynikłych z winy Użytkownika, a szczególnie w wyniku braku konserwacji i użytkowania w sposób niezgodny z instrukcją lub zasadami jego eksploatacji.
10. Jeżeli w wykonaniu obowiązków z tytułu gwarancji Wykonawca dokonał istotnych napraw, termin gwarancji biegnie na nowo od chwili naprawy lub dostarczenia rzeczy wolnej od wad.
11. Termin gwarancji ulega przedłużeniu o czas, w ciągu którego Zamawiający wskutek wady nie mógł z przedmiotu umowy w sposób pełny korzystać.
12. Zamawiający może dochodzić roszczeń wynikających z gwarancji także po upływie terminu gwarancyjnego, jeżeli reklamował wadę przed upływem tego terminu. W takim przypadku roszczenia Zamawiającego wygasają w ciągu okresu gwarancyjnego podanego w ust. 1 od dnia ujawnienia wady.
13. W przypadku nie usunięcia przez Wykonawcę zgłoszonej wady w wyznaczonym terminie, Zamawiającemu przysługiwać będzie prawo zlecenia usunięcia zaistniałej wady osobie trzeciej na koszt i ryzyko Wykonawcy.
14. W przypadku przeniesienia własności nieruchomości w okresie trwania gwarancji na osobę trzecią, uprawnienia wynikające z gwarancji jakości przechodzą na nabywcę.
15. W sprawach nieuregulowanych zastosowanie mają odpowiednie przepisy prawa polskiego, w szczególności Kodeksu cywilnego.
16. Integralną częścią niniejszej Karty Gwarancyjnej jest Umowa oraz inne dokumenty będące integralną częścią Umowy,
17. Wszelkie zmiany niniejszej Karty Gwarancyjnej wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
18. Niniejszą kartę Gwarancyjną sporządzono w dwóch egzemplarzach na prawach oryginału, po jednym dla każdej ze stron.

.....  
(podpis i pieczęć Wykonawcy)