

WZÓR  
UMOWA  
zawarta w dniu.....

pomiędzy Powiatem Opolskim, 45-068 Opole, ul. 1 Maja 29 (NIP 754-30-23-121) zwanym dalej Zamawiającym, reprezentowanym przez:

1. ....
2. ....

a ..... zwanym dalej Wykonawcą

zgodnie z informacją o wyborze najkorzystniejszej oferty w postępowaniu o udzielenie zamówienia publicznego nr AG.272..... z dnia ....., zostaje zawarta umowa o poniższej treści:

§ 1

1. Przedmiotem umowy jest wykonanie termomodernizacji budynku Starostwa Powiatowego w Opolu przy ul. 1 Maja 29 wykonanego zgodnie z dokumentacją projektową oraz SIWZ, w zakresie umożliwiającym użytkowanie budynku zgodnie z jego przeznaczeniem.
2. Zakres i rodzaj robót obejmuje wykonanie termomodernizacji budynku Starostwa Powiatowego w Opolu i polegać będzie na wykonaniu części zadania ujętego w dokumentacji projektowej w zakresie:
  - 1) ocieplenia ścian zewnętrznych,
  - 2) ocieplenia dachu,
  - 3) wymiany pokrycia dachowego z papy,
  - 4) termomodernizacji dachu nad parterową częścią budynku z urządzeniem zielonego ogrodu oraz remontem stropodachu,
  - 5) powiększenia istniejącego otworu okiennego wraz z wymianą stolarki okiennej na stolarkę PCV o współczynniku przenikania ciepła  $U=1,3 \text{ W/m}^2\cdot\text{K}$ , (wymiana okna na drzwi na klatce schodowej zgodnie z pkt 10 opisu do projektu budowlanego i wykonawczego oraz przeniesienie okna z korytarza do pomieszczenia nr 2/3)
  - 6) wymiany obróbek blacharskich, parapetów nie wymienionych w trakcie wymiany okien, orynowania do przełożenia,
  - 7) ułożenia opaski przy budynku od strony podwórza z kostki wraz z uzupełnieniem i wykonaniem nowego obrzeża i przełożeniem kostki od strony ulicy,
  - 8) remontu podwórza,
  - 9) wykonania nowej instalacji odgromowej wg odrębnego opracowania branżowego,
  - 10) wykonania kolorystyki elewacji budynku zgodnie z projektem kolorystyki,
  - 11) osuszenia piwnic, ocieplenia ścian piwnic i wykonania izolacji ścian,
  - 12) wymiany istniejącej bramy wjazdowej od ul. Reymonta oraz od podwórza
  - 13) renowacja płyt granitowych wraz wykonaniem pasa z płyt granitowych

- 14) nad bramą wjazdową,
- 15) montażu schodów stalowych ażurowych,
- 15) przeniesienia klimatyzatora ze ściany wewnątrz podwórka nad nowo powstałe zadaszenie nad wnęką,
- 16) prac towarzyszących.

Zakres prac określony jest w dokumentacji projektowej pn.: „Termomodernizacja budynku Starostwa Powiatowego w Opolu przy ul. 1 Maja 29, w celu poprawy efektywności energetycznej budynku”, wykonanej przez Pracownię Audytorską inż. Jacek Stępień, ul. Bławatna 22, 27 - 400 Ostrowiec Św., stanowiącej załącznik do SIWZ, w tym:

- projekt budowlany termomodernizacji budynku wraz z projektem zamiennym,
- projekt wykonawczy termomodernizacji budynku wraz z projektem zamiennym,
- audyt energetyczny budynku,
- specyfikacja techniczna wykonania i odbioru robót budowlanych – termomodernizacja budynku oraz na warunkach określonych w Decyzji Nr 80/14 z 20.02.2014 r. Prezydenta Miasta Opola zatwierdzającej projekt budowlany i udzielającej pozwolenia na wykonanie robót budowlanych, jak również zgodnie z Prawem budowlanym.

Zakres robót obejmujący termomodernizację budynku stanowi całość robót wynikająca z dokumentacji projektowej z wyłączeniem części robót ujętych w dokumentacji dotyczących:

- wymiany stolarki okiennej i drzwiowej wraz z parapetami w całym budynku Starostwa Powiatowego w Opolu z wyłączeniem § 1 ust. 2 pkt 5),
- konstrukcja wsporcza pod instalację klimatyzacyjną

### 3. Charakterystyka budynku:

- budynek mieści się na nieruchomości obejmującej działki nr 13/4, 13/7, 13/9 karta mapy 53 położone przy ul. 1 Maja 29 w Opolu. Budynek posiada trzy wejścia: pierwsze od strony ul. 1 maja 29, drugie od strony ul. Reymonta 51. Od strony ul. Reymonta 51 znajduje się brama wjazdowa na podwórze. Budynek wraz z budynkami sąsiednimi stanowi zabudowę ciągłą.
- powierzchnia zabudowy – 683,80 m<sup>2</sup>
- powierzchnia działki – 728,30 m<sup>2</sup>
- kubatura całkowita budynku – 9.139,20 m<sup>3</sup>
- liczba kondygnacji: 4 nadziemne, 1 podziemna, poddasze nieużytkowe

### 4. Opis przedmiotu umowy określa dokumentacja projektowa oraz specyfikacja techniczna wykonania i odbioru robót budowlanych oraz SIWZ i oferta przetargowa wykonawcy, które to dokumenty stanowią integralną część umowy. Przedmiot umowy musi być wykonany zgodnie z obowiązującymi przepisami, normami, wiedzą techniczną oraz na ustalonych niniejszą umową warunkach. Wykonawca jednocześnie zobowiązuje się do usunięcia wszystkich wad występujących w tym przedmiocie w okresie rękojmi za wady.

### 5. Zamawiający dopuszcza możliwość wystąpienia w trakcie realizacji przedmiotu umowy konieczności wykonania robót zamiennych w stosunku do przewidzianych dokumentacją projektową, w sytuacji gdy wykonanie tych robót będzie niezbędne do prawidłowego, tj. zgodnego z zasadami wiedzy technicznej i obowiązującymi na dzień odbioru robót przepisami, wykonania przedmiotu umowy określonego w ust. 1 niniejszego paragrafu.

### 6. Przewiduje się także możliwość rezygnacji z wykonywania pewnych robót przewidzianych w dokumentacji projektowej w sytuacji, gdy ich wykonanie będzie zbędne do prawidłowego, tj. zgodnego z zasadami wiedzy technicznej i obowiązującymi na dzień odbioru robót przepisami wykonania przedmiotu umowy

określonego w ust. 1 niniejszego paragrafu. Roboty takie w dalszej części umowy nazywane są „robotami zaniechanymi”. Sposób wyliczenia wartości tych robót określa § 3 ust. 3 niniejszej umowy.

7. Zamawiający dopuszcza wprowadzenie zamiany materiałów i urządzeń zawartych w dokumentacji przetargowej pod warunkiem, że zmiany te będą korzystne dla Zamawiającego. Będą to, przykładowo, okoliczności:
  - 1) powodujące obniżenie kosztu ponoszonego przez Zamawiającego na eksploatację i konserwację wykonanego przedmiotu umowy;
  - 2) powodujące poprawienie parametrów technicznych;
  - 3) wynikające z aktualizacji rozwiązań z uwagi na postęp technologiczny lub zmiany obowiązujących przepisów.

Dodatkowo możliwa jest zmiana producenta poszczególnych materiałów i urządzeń zawartych w dokumentacji projektowej pod warunkiem, że zmiana ta nie spowoduje obniżenia parametrów tych materiałów lub urządzeń.

8. Zmiany, o których mowa w ust. 5, 6 i 7 niniejszego paragrafu muszą być każdorazowo zatwierdzone w formie pisemnej przez Zamawiającego w porozumieniu z projektantem.
9. Zmiany, o których mowa w ust. 5 i 7 niniejszego paragrafu nie spowodują zmiany ceny wykonania przedmiotu umowy, o której mowa w § 3 ust. 1 niniejszej umowy.
10. Zamawiający oświadcza, że posiada prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane.
11. Wykonawca oświadcza, że zapoznał się z dokumentacją projektową, specyfikacjami technicznymi wykonania i odbioru robót i uznaje je za wystarczające do zrealizowania przedmiotu umowy.

## § 2

1. Termin realizacji zamówienia: .....
2. Za termin zakończenia przedmiotu umowy uważa się datę podpisania protokołu odbioru końcowego, o którym mowa w § 7 ust. 1 niniejszej umowy.
3. Terminy wykonania poszczególnych elementów przedmiotu umowy, które mogą stanowić osobny element odbioru częściowego z uwzględnieniem terminów realizacji każdego z tych elementów określa harmonogram rzeczowo – terminowo – finansowy, który Wykonawca jest zobowiązany opracować i uzgodnić z Zamawiającym w terminie nie dłuższym niż 21 dni od daty podpisania umowy na podstawie tabeli cen poszczególnych elementów robót złożonej przez Wykonawcę w ofercie przetargowej.
4. Harmonogram po akceptacji przez Zamawiającego stanie się integralną częścią umowy i będzie podstawą rozliczania wykonanych robót do wystawienia faktur częściowych.
5. W przypadku nie przedłożenia przez Wykonawcę harmonogramu rzeczowo – terminowo – finansowy, uznaje się, że rozliczenie za wykonane prace następuje na podstawie faktury końcowej wystawionej w oparciu o protokół odbioru końcowego podpisany przez obie strony bez zastrzeżeń.

## § 3

1. Za wykonanie przedmiotu umowy, określonego w § 1 niniejszej umowy, strony ustalają wynagrodzenie ryczałtowe, w wysokości:

- .....zł brutto, słownie: .....,  
..... zł netto, słownie: .....
2. Wynagrodzenie ryczałtowe, o którym mowa w ust. 1 obejmuje wszelkie koszty związane z realizacją przedmiotu umowy, w tym ryzyko Wykonawcy z tytułu oszacowania wszelkich kosztów związanych z realizacją przedmiotu umowy. Niedooszacowanie, pominięcie oraz brak rozpoznania zakresu przedmiotu umowy nie może być podstawą do żądania zmiany wynagrodzenia ryczałtowego określonego w ust. 1 niniejszego paragrafu.
  3. W przypadku rezygnacji z wykonywania pewnych robót przewidzianych w dokumentacji projektowej („robót zaniechanych”, o których mowa w § 1 ust. 6 niniejszej umowy) sposób obliczenia wartości tych robót, która zostanie potrącona Wykonawcy, będzie następujący:
    - 1) W przypadku odstąpienia od całego elementu robót określonego w harmonogramie rzeczowo – terminowo – finansowym nastąpi odliczenie wartości tego elementu, określonej w tym harmonogramie, od ogólnej wartości przedmiotu umowy;
    - 2) W przypadku odstąpienia od części robót z danego elementu określonego w harmonogramie rzeczowo – terminowo – finansowym obliczenie niewykonanej części tego elementu nastąpi na podstawie ustalenia przez Inspektora Nadzoru i Wykonawcę, procentowego stosunku wartości niewykonanych robót i odliczona od ogólnej wartości przedmiotu umowy.
  4. Kwota określona w ust. 1 zawiera wszystkie koszty związane z realizacją zadania oraz koszty robót przygotowawczych i towarzyszących, w tym koszty zagospodarowania odpadów powstałych w czasie wykonywania robót budowlanych. W wypadku odpadów Wykonawca staje się wytwórcą odpadów i staje się odpowiedzialny za ich zagospodarowanie zgodnie z właściwymi przepisami.

#### § 4

1. Zamawiający oświadcza, że posiada zagwarantowane środki do sfinansowania robót będących przedmiotem niniejszej umowy i będzie regulować przelewem ze swojego konta bankowego na konto bankowe Wykonawcy w terminie 21 dni od daty wpływu faktury, z zastrzeżeniem ust. 6.
2. Rozliczanie robót będzie odbywało się fakturami częściowymi za elementy robót ujęte w harmonogramie rzeczowo – terminowo – finansowym, o którym mowa w § 2 ust. 3 niniejszej umowy oraz fakturą końcową.
3. Faktury za prace stanowiące przedmiot umowy będą płatne przelewem na konto wskazane przez Wykonawcę na fakturze.
4. Faktury częściowe wystawiane będą po wykonaniu i odebraniu przez Inspektora Nadzoru danego elementu robót, a regulowane będą w terminie 21 dni od daty otrzymania przez Zamawiającego faktury i protokołu odbioru wykonanego elementu robót, z zastrzeżeniem ust. 6.
5. Ostateczne rozliczenie za wykonane roboty nastąpi w oparciu o fakturę końcową, wystawioną na podstawie protokołu odbioru końcowego przedmiotu umowy. Faktura końcowa będzie płatna w terminie 21 dniowym od daty jej otrzymania przez Zamawiającego. Wartość faktury końcowej nie może być niższa niż 20% wartości zamówienia.
6. Rozliczenia z podwykonawcami za wykonane przez nich części przedmiotu umowy następować będzie w następujący sposób:
  - 1) W przypadku wykonania części przedmiotu umowy przez podwykonawców oraz dalszych podwykonawców, Wykonawca składając fakturę, która opiewa na zakres

- wykonany również przez podwykonawcę lub dalszych podwykonawców, dokona stosownego podziału należności między Wykonawcę a podwykonawców w protokołach stanowiących podstawę do wystawienia faktur częściowych potwierdzonych przez Inspektora Nadzoru, Wykonawcę i podwykonawcę,
- 2) Zapłata należności wynikającej z faktury częściowej będzie następowała w całości, na rzecz Wykonawcy, po przedstawieniu przez niego dowodów potwierdzających zapłatę wymagalnego wynagrodzenia podwykonawcom lub dalszym podwykonawcom,
  - 3) W razie braku przedłożenia przez Wykonawcę dowodów, o których mowa w § 4 ust.6 pkt.2) Zamawiający zamiast zapłaty wynagrodzenia w sposób określony w § 4 ust. 1-5 zastrzega sobie prawo złożenia należności odpowiadającej kwocie wynikającej z faktury lub faktury częściowej do depozytu sądowego. Strony ustalają w tym wypadku, że wszelkie koszty związane ze złożeniem ww. kwoty do depozytu sądowego obciążać będą Wykonawcę,
  - 4) Termin zapłaty przez Wykonawcę wynagrodzenia podwykonawcy lub dalszemu podwykonawcy wynosi 7 dni,
  - 5) Zasady zapłaty wynagrodzenia podwykonawcom obowiązujące Wykonawcę, obowiązują również w stosunku do dalszych podwykonawców.
7. Kary umowne z tytułu:
- 1) braku zapłaty lub nieterminowej zapłaty wynagrodzenia należnego podwykonawcom lub dalszym podwykonawcom wynoszą 2% wartości umowy z podwykonawcą,
  - 2) nieprzedłożenia do zaakceptowania projektu umowy o podwykonawstwo, której przedmiotem są roboty budowlane, lub projektu jej zmiany wynoszą 0,1 % wartości umowy,
  - 3) nieprzedłożenia poświadczonej za zgodność z oryginałem kopii umowy o podwykonawstwo lub jej zmiany wynosi 0,1 % wartości umowy,
  - 4) braku zmiany umowy o podwykonawstwo w zakresie terminu zapłaty wynosi 0,1 % wartości umowy.

## § 5

1. Obowiązki Zamawiającego:
  - 1) Przekazanie Wykonawcy jednego egzemplarza dokumentacji projektowej w terminie 7 dni od daty podpisania niniejszej umowy;
  - 2) Przekazanie Wykonawcy pozwolenia na budowę wraz z dziennikiem budowy;
  - 3) Przekazanie Wykonawcy w terminie 7 dni od daty podpisania niniejszej umowy, placu budowy;
  - 4) Zapewnienie bieżącego nadzoru inwestorskiego i autorskiego, obejmującego wszystkie branże przedmiotu umowy;
  - 5) Dokonanie odbioru wykonywanych robót na zasadach określonych w § 7 niniejszej umowy;
  - 6) Regulowanie płatności wynikających z wystawianych, na zasadach określonych w § 3 niniejszej umowy, faktur.
2. Obowiązki Wykonawcy:
  - 1) Prawidłowe wykonanie wszystkich prac związanych z realizacją przedmiotu umowy zgodnie z pozwoleniem na budowę oraz w zakresie umożliwiającym użytkowanie obiektu zgodnie z jego przeznaczeniem.
  - 2) Prace Wykonawca będzie wykonywać zgodnie z przepisami Prawa budowlanego, obowiązującymi normami i sztuką budowlaną,

- 3) Wykonawca zobowiązuje się utrzymania porządku na przekazanym placu budowy, jego zabezpieczenia i zapewnienia warunków BHP i p.poż,
- 4) Wykonawca zobowiązuje się strzec mienia znajdującego się w miejscu wykonywania robót, naprawić na własny koszt wszystkie szkody wynikłe z jego winy, jak również wynikłe ze złego zabezpieczenia wykonywanych robót;
- 5) Zorganizowanie placu budowy, w tym wykonanie dróg i komunikacji, ogrodzeń, instalacji prowizorycznych i wszystkich innych czynności niezbędnych do właściwego wykonywania robót. Wykonawca jest zobowiązany zabezpieczyć i oznakować prowadzone roboty oraz dbać o stan techniczny i prawidłowość oznakowania przez cały czas trwania realizacji robót budowlanych, zapewnić, w bezpieczny sposób, ciągłość ruchu drogowego na wszelkich drogach, chodnikach i parkingach zlokalizowanych wokół terenu przeznaczonego pod budowę używanych lub przecinanych przez niego podczas prowadzenia robót oraz uzyskać wszelkie niezbędne do tego celu uzgodnienia i pozwolenia, zapewnić dostęp do prywatnych obszarów położonych w pobliżu placu budowy. Wykonawca jest odpowiedzialny przed odpowiednimi służbami za użytkowanie dróg publicznych w związku z realizacją niniejszej umowy. Wykonawca ponosi pełną odpowiedzialność za teren budowy od chwili przejęcia placu budowy;
- 6) Wykonanie robót budowlanych zgodnie z obowiązującymi przepisami Prawa budowlanego i przepisami BHP. Kierownik budowy przed rozpoczęciem robót budowlanych powinien opracować plan bezpieczeństwa i ochrony zdrowia, zwany „planem BIOZ” zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 23 czerwca 2003 r. (Dz.U. z 2003 r. Nr 120, poz. 1126 ze zm.) oraz przedstawić go Zamawiającemu i zapewnić jego stosowanie,
- 7) Opracowanie kompletnej dokumentacji powykonawczej i przekazanie jej Zamawiającemu przed terminem odbioru końcowego przedmiotu umowy;
- 8) Współpraca ze służbami Zamawiającego,
- 9) Koordynacja prac realizowanych przez podwykonawców. Wykonawca może zlecić część robót do wykonania podwykonawcom. Wykonanie robót przez podwykonawców nie zwalnia Wykonawcy od odpowiedzialności i zobowiązań wynikających z warunków niniejszej umowy. Wykonawca, zlecając roboty podwykonawcom, zobowiązany jest bezwzględnie przestrzegać przepisów wynikających z art.647<sup>1</sup> Kodeksu Cywilnego. Zamawiającemu przysługuje prawo żądania od Wykonawcy zmiany podwykonawcy, jeżeli ten realizuje roboty w sposób wadliwy, niezgodny z założeniami i przepisami,
- 10) Prowadzenie dokumentacji budowy, o której mowa w prawie budowlanym, w tym Dziennika Budowy i udostępnianie ich Zamawiającemu oraz innym upoważnionym osobom lub organom celem dokonywania wpisów i potwierdzeń,
- 11) Przygotowanie obiektu i wymaganych dokumentów we wszystkich branżach łącznie z dokumentacją powykonawczą do dokonania odbioru przez Zamawiającego wraz z instrukcją konserwacji wykonanych obiektów;
- 12) Zgłaszanie obiektów i robót do odbioru,
- 13) Zapewnienie kadry z wymaganymi uprawnieniami,
- 14) Zapewnienie sprzętu spełniającego wymagania norm technicznych,
- 15) Utrzymanie porządku na placu budowy w czasie realizacji prac,
- 16) Likwidacja placu budowy i zaplecza własnego Wykonawcy bezzwłocznie po zakończeniu robót, lecz nie później niż 30 dni od daty dokonania odbioru końcowego,
- 17) Ubezpieczenie budowy od ryzyka utraty lub uszkodzenia przedmiotu umowy.

3. Zamawiający dopuszcza możliwość realizacji przedmiotu umowy przez podwykonawców.
4. Wykonawca zobowiązany jest przedkładać Zamawiającemu projekt umowy o podwykonawstwo, której przedmiotem są roboty budowlane, a także projektu jej zmiany, oraz poświadczoną za zgodność z oryginałem kopii zawartej umowy o podwykonawstwo, której przedmiotem są roboty budowlane, i jej zmian.
5. Nie wyrażenie sprzeciwu w terminie 14 dni od dnia wpływu projektu umowy o podwykonawstwo lub projektu zmian w umowie, o której mowa w pkt 4 jest tożsamy z wyrażeniem zgody na czynności określone w pkt 3, przy czym zawarta umowa lub zmiana tejże umowy, nie będą się różnić od ich projektów.

## § 6

1. Nadzór z ramienia Zamawiającego nad wykonywaniem przedmiotu umowy prowadzić będzie Inspektor nadzoru, tj. .... Zakres uprawnień Inspektora nadzoru wynika z umowy podpisanej z Zamawiającym, której wzór będzie przekazany Wykonawcy.
2. Przedstawicielem Wykonawcy pełniącym funkcję Kierownika budowy będzie ....., posiadający/-a uprawnienia w specjalności ....., nr uprawnień .....

## § 7

1. Strony ustalają, że data podpisania protokołu odbioru końcowego przez Inspektora Nadzoru oraz strony umowy bez zastrzeżeń, jest datą zakończenia realizacji przedmiotu umowy. Protokół odbioru końcowego stanowić będzie podstawę do ostatecznego rozliczenia wykonanego przedmiotu umowy.
2. Osobnym odbiorom muszą podlegać poszczególne elementy robót wynikające z harmonogramu, roboty zanikające lub ulegające zakryciu. Odbiór tych robót będzie dokonywany przez Inspektora Nadzoru i winien nastąpić w terminie nie dłuższym niż 5 dni po ich zgłoszeniu do odbioru przez kierownika budowy wpisem do dziennika budowy.
3. Dostawy i roboty budowlane oraz montażowe, dla których strony ustaliły w harmonogramie, o którym mowa w § 2 ust. 3, odbiory częściowe, Wykonawca każdorazowo zgłosi wpisem do dziennika budowy. Inspektor Nadzoru dokona ich odbioru i sporządzi protokół, który zostanie zatwierdzony przez strony umowy. Inspektor, odbioru dokona bezzwłocznie, tak aby nie spowodować przerw w realizacji przedmiotu umowy lecz w terminie nie dłuższym niż 7 dni od daty zgłoszenia. Dla dokonania odbioru częściowego Wykonawca przedłoży Inspektorowi Nadzoru niezbędne dokumenty, a w szczególności świadectwa jakości, certyfikaty, świadectwa wykonanych prób i atesty, dotyczące odbieranego elementu robót.
4. Zamawiający na wniosek Inspektora nadzoru powoła komisję i dokona odbioru końcowego. Rozpoczęcie czynności odbioru nastąpi w terminie do 7 dni, licząc od daty zgłoszenia przez Wykonawcę gotowości do odbioru wpisem do dziennika budowy. Zakończenie czynności odbioru winno nastąpić najpóźniej 10-tego dnia, licząc od dnia ich rozpoczęcia.
5. W czynnościach odbioru końcowego powinni uczestniczyć również przedstawiciele Wykonawcy oraz jednostek, których udział nakazują odrębne przepisy.

6. Na co najmniej 5 dni przed dniem odbioru końcowego, Wykonawca przedłoży Inspektorowi Nadzoru dokumentację powykonawczą, o której mowa w § 5 ust. 2 pkt 7) niniejszej umowy oraz wszystkie dokumenty pozwalające na ocenę prawidłowości wykonania przedmiotu odbioru, a w szczególności Dziennik budowy, protokoły odbiorów częściowych, świadectwa jakości, certyfikaty oraz świadectwa wykonanych prób i atesty, wszelkie certyfikaty na zastosowane materiały i urządzenia, instrukcję użytkowania i eksploatacji obiektu i inne wymagane przez obowiązujące prawo dokumenty. Koszt uzyskania tych dokumentów obciąża Wykonawcę.
7. Z czynności odbioru zostanie sporządzony protokół, który zawierać będzie wszystkie ustalenia i zalecenia poczynione w trakcie odbioru.
8. Jeżeli odbiór nie został dokonany w ustalonych terminach z winy Inspektora Nadzoru lub Zamawiającego pomimo zgłoszenia gotowości odbioru, to Wykonawca nie pozostaje w zwłoce ze spełnieniem zobowiązania wynikającego z umowy.
9. Jeżeli w toku czynności odbioru zostanie stwierdzone, że przedmiot odbioru nie osiągnął gotowości do odbioru z powodu nie zakończenia robót, to Zamawiający odmówi odbioru z winy Wykonawcy;
10. Jeżeli w toku czynności odbioru końcowego przedmiotu umowy zostaną stwierdzone wady:
  - 1) nadające się do usunięcia, to Zamawiający może zażądać usunięcia wad, wyznaczając odpowiedni termin; fakt usunięcia wad zostanie stwierdzony protokolarnie,
  - 2) nie nadające się do usunięcia, to Zamawiający może:
    - a) jeżeli wady uniemożliwiają użytkowanie obiektu zgodnie z jego przeznaczeniem, obniżyć wynagrodzenie Wykonawcy, w wysokości uzgodnionej w drodze porozumienia, a gdy do takiego nie dojdzie, zażądać rozebrania elementów z wadami oraz ich ponownego wykonania na koszt i ryzyko Wykonawcy
    - b) jeżeli wady uniemożliwiają użytkowanie wykonanych elementów obiektu zgodnie z przeznaczeniem to Zamawiający zażąda rozebrania elementów obiektu z wadami na koszt i ryzyko Wykonawcy oraz ponownego ich wykonania bez dodatkowego wynagrodzenia.
11. Wykonawca zobowiązany jest do zawiadomienia Zamawiającego o usunięciu wad oraz jest uprawniony do żądania wyznaczenia terminu na protokolarny odbiór zakwestionowanych uprzednio robót jako wadliwych.

## § 8

1. Strony postanawiają, iż odpowiedzialność Wykonawcy z tytułu rękojmi za wady fizyczne każdego z elementów przedmiotu umowy wynosi ..... lat licząc od dnia odbioru końcowego całego przedmiotu umowy.
2. Strony umowy postanawiają, że Wykonawca udziela .... letniej gwarancji na materiały i wykonane roboty budowlane, licząc od dnia odbioru końcowego całego przedmiotu umowy z wyjątkiem urządzeń lub materiałów na które producenci udzielili dłuższy okres gwarancji – obowiązuje gwarancja producenta.
3. Dokumenty gwarancyjne Wykonawca zobowiązany jest dostarczyć w dacie odbioru końcowego, jako załącznik do protokołu.
4. Gwarancja obejmuje: przeglądy gwarancyjne zapewniające bezusterkową eksploatację w okresach udzielonej gwarancji; usuwanie wszelkich wad i usterek tkwiących w przedmiocie rzeczy w momencie sprzedaży jak i powstałych w okresie gwarancji, Koszty przeglądów gwarancyjnych oraz materiałów do przeglądów gwarancyjnych ponosi Wykonawca;
5. Nie podlegają uprawnieniom z tytułu gwarancji wady powstałe wskutek:



- 1) Działania siły wyższej albo wyłącznie z winy użytkownika lub osoby trzeciej, za którą Wykonawca nie ponosi odpowiedzialności,
  - 2) Normalnego zużycia budynku lub jego części,
  - 3) Winy użytkownika, w tym uszkodzeń mechanicznych oraz eksploatacji i konserwacji obiektu oraz urządzeń w sposób niezgodny z zasadami eksploatacji.
6. Zasady eksploatacji i konserwacji obiektu i urządzeń zostaną określone w przekazanej przez Wykonawcę „Instrukcji użytkownika i eksploatacji obiektu” wraz z wykazem wbudowanych urządzeń, które wymagają przeglądów serwisowych.
  7. Instrukcja użytkownika i eksploatacji obiektu jest zbiorem szczegółowo opracowanych instrukcji użytkownika i eksploatacji dla wszystkich elementów objętych gwarancją.
  8. Zasady eksploatacji i konserwacji ujęte w Instrukcjach użytkownika i eksploatacji mogą wynikać tylko przepisów prawa lub zasad prawidłowej gospodarki. W szczególności zasady te nie mogą się różnić na niekorzyść Zamawiającego od zasad określonych przez producentów elementów podlegających gwarancji.
  9. Jeżeli Wykonawca nie ujmie elementów w Instrukcji użytkownika i eksploatacji, nie będzie się mógł uwolnić ze zobowiązań gwarancyjnych powołując się na zarzut eksploatacji i konserwacji elementów podlegających gwarancji w sposób niezgodny z zasadami eksploatacji.
  10. Wykonawca zobowiązuje się do usunięcia zgłoszonych pisemnie przez użytkownika wad w terminie 14 dni kalendarzowych, a wad szczególnie uciążliwych, w tym awarii urządzeń i instalacji – w ciągu 24 godzin.
  11. Jeżeli usunięcie wady lub usterki ze względów technicznych nie jest możliwe w terminie 14 dni kalendarzowych, Wykonawca jest zobowiązany powiadomić o tym pisemnie Zamawiającego. Zamawiający wyznaczy nowy termin, z uwzględnieniem możliwości technologicznych i zasady wiedzy technicznej. Niedotrzymanie przez Wykonawcę wyznaczonego terminu będzie zakwalifikowane jako odmowa usunięcia wady.
  12. W przypadku odmowy usunięcia wady przez Wykonawcę lub nie wywiązaniu się z terminów, o których mowa w ust. 13, Zamawiający zleci usunięcie tych wad innemu podmiotowi, obciążając kosztami Wykonawcę lub potrącając te koszty z kwoty zabezpieczenia należytego wykonania umowy.
  13. Na okoliczność usunięcia wad lub usterek spisuje się protokół z udziałem Wykonawcy i Zamawiającego.
  14. Stwierdzenie usunięcia wad powinno nastąpić nie później niż 3 dni od daty zawiadomienia Zamawiającego przez Wykonawcę o dokonaniu naprawy.
  15. Jeżeli wada elementu o dłuższym okresie gwarancji spowodowała uszkodzenie elementu, dla którego okres gwarancji już upłynął, Wykonawca zobowiązuje się do nieodpłatnego usunięcia wad i usterek w obu elementach.
  16. W razie stwierdzenia przez Zamawiającego wad, całkowity okres gwarancyjny zostanie wydłużony o okres pomiędzy datą zawiadomienia Wykonawcy o stwierdzeniu wad lub usterek, a datą ich usunięcia. Na elementy wymienione na nowe, w ramach gwarancji lub rękojmi, Wykonawca udzieli nowej gwarancji na okres zgodny z niniejszą umową, której bieg rozpocznie się w dniu podpisania protokołu odbioru.
  17. Wykonawca nie odpowiada za wady powstałe w wyniku zwłoki w zawiadomieniu go o wadzie, jeżeli ta spowodowała inne wady (uszkodzenia), których można było uniknąć, gdyby w terminie zawiadomiono Wykonawcę o zaistniałej wadzie.

18. Odbiór końcowy okresu gwarancji lub rękojmi odbędzie się na wniosek Zamawiającego i zostanie przesłany do Wykonawcy na 30 dni przed upływem okresu gwarancji lub rękojmi.
19. Zamawiający dokona przeglądu z tytułu rękojmi lub gwarancji z udziałem Wykonawcy. W przypadku stwierdzenia wad Wykonawca zobowiązuje się do usunięcia tych wad lub usterek w terminie 30 dni od daty przeglądu. Zamawiający umożliwi dostęp do obiektu w celu usunięcia wady.
20. Do postępowania dotyczącego usunięcia wad wynikających z przeglądów rocznych oraz z przeglądu poprzedzającego zakończenie okresu rękojmi lub gwarancji przepisy § 8 ust. 13-17 stosuje się odpowiednio.

## § 9

1. Strony ustalają odpowiedzialność za niewykonanie umowy lub nienależyte wykonanie zobowiązań umownych w formie kar umownych.
2. Wykonawca płaci kary umowne:
  - 1) Za opóźnienie w wykonaniu przedmiotu odbioru robót w wysokości 0,2% wynagrodzenia umownego brutto, za każdy dzień opóźnienia,
  - 2) Za opóźnienie w usunięciu wad stwierdzonych przy odbiorze w wysokości 0,1% wynagrodzenia umownego brutto, za każdy dzień opóźnienia, licząc od terminu wyznaczonego przez Zamawiającego,
  - 3) Za opóźnienia w usunięciu wad bądź usterek w okresie gwarancji, rękojmi oraz po przeglądach rocznych gwarancyjnych w wysokości 0,1% wynagrodzenia umownego brutto, za każdy dzień opóźnienia, licząc od terminu wyznaczonego przez Zamawiającego oraz określonych w § 8 ust. 10 i 11.
  - 4) Z tytułu odstąpienia od umowy przez Zamawiającego z przyczyn zależnych od Wykonawcy, w wysokości 20% wynagrodzenia umownego brutto,
  - 5) Za nieuporządkowanie terenu budowy w wysokości 0,05% wynagrodzenia umownego brutto za każdy dzień opóźnienia, licząc od terminu wyznaczonego przez Zamawiającego,
  - 6) Za niewykonanie umowy, w wysokości 10% wynagrodzenia o którym mowa w §3 ust. 1.
3. Kary umowne, dotyczące opóźnienia w oddaniu przedmiotu umowy oraz za opóźnienie w usunięciu wad stwierdzonych przy odbiorze, Zamawiający potrąci z faktury końcowej.
4. Zamawiający może dochodzić odszkodowania uzupełniającego na zasadach ogólnych w przypadku, gdy szkoda przekracza wartość kar umownych.
5. W celu zabezpieczenia należytego wykonania umowy Wykonawca złożył u Zamawiającego przed zawarciem umowy zabezpieczenie należytego wykonania umowy w wysokości **10 %** wynagrodzenia ryczałtowego brutto stanowiącą kwotę ..... w formie .....
6. Zwolnienie zabezpieczenia nastąpi w terminie 30 dni od dnia odbioru końcowego potwierdzonego końcowym protokołem odbioru robót w wysokości 80% kwoty, natomiast pozostałe 20 % zostanie zwolnione w terminie 15 dni od dnia wygaśnięcia rękojmi za wady.
7. W trakcie realizacji umowy Wykonawca może dokonać zmiany formy zabezpieczenia na zasadach określonych w art. 149 Prawa zamówień publicznych.

## § 10

Oprócz przypadków wymienionych w treści tytułu XV i XVI Kodeksu Cywilnego stronom przysługuje prawo odstąpienia od umowy w następujących sytuacjach:

1. Zamawiającemu przysługuje prawo odstąpienia od umowy w następujących okolicznościach:
  - 1) W razie wystąpienia istotnej zmiany okoliczności powodującej, że wykonanie umowy nie leży w interesie publicznym, czego nie można było przewidzieć w chwili zawarcia umowy – odstąpienie od umowy w tym przypadku może nastąpić w terminie 30 dni od powzięcia o powyższych okolicznościach,
  - 2) Wykonawca nie rozpoczął realizacji przedmiotu umowy bez uzasadnionych przyczyn lub nie kontynuuje ich, pomimo wezwania Zamawiającego złożonego na piśmie.
2. Wykonawcy przysługuje prawo odstąpienia od umowy, jeżeli:
  - 1) Zamawiający nie wywiązuje się z obowiązku zapłaty faktur, mimo dodatkowego wezwania do zapłaty w terminie 2 miesięcy od upływu terminu za zapłatę faktur, określonego w niniejszej umowie,
  - 2) Zamawiający odmawia, bez uzasadnionej przyczyny, odbioru robót lub odmawia podpisania protokołu odbioru robót – odstąpienie od umowy w tym przypadku może nastąpić w terminie 30 dni od powzięcia wiadomości o powyższej okoliczności,
  - 3) Zamawiający zawiadomi Wykonawcę, iż wobec zaistnienia uprzednio nieprzewidzianych okoliczności nie będzie mógł spełnić swoich zobowiązań wobec Wykonawcy – odstąpienie od umowy w tym przypadku może nastąpić w terminie 30 dni od powzięcia wiadomości o powyższej okoliczności.
3. Odstąpienie od umowy winno nastąpić w formie pisemnej pod rygorem nieważności takiego oświadczenia i powinno zawierać uzasadnienie,
4. W przypadku odstąpienia od umowy, Wykonawcę oraz Zamawiającego obciążają następujące obowiązki szczegółowe:
  - 1) W terminie 14 dni od daty odstąpienia od umowy, Wykonawca przy udziale Inspektora Nadzoru sporządzi szczegółowy protokół inwentaryzacji robót w toku, według stanu na dzień odstąpienia,
  - 2) Wykonawca zabezpieczy przerwane roboty w zakresie obustronnie uzgodnionym na koszt tej strony, z winy której nastąpiło odstąpienie od umowy.
5. Wierzytelności objęte niniejszą umową nie mogą być przedmiotem przelewu wierzytelności, o którym mowa w art. 509 i nast. Kodeksu Cywilnego.
6. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego, Prawa budowlanego i Prawa zamówień publicznych.

## § 11

1. Zmiana umowy może być dokonana w przypadku gdy:
  - 1) zmianie uległy przepisy prawne istotne dla realizacji przedmiotu umowy;
  - 2) wystąpiły zamówienia dodatkowe lub zamiennie niezbędne do prawidłowego wykonania zamówienia dot. robót, których wykonanie stało się konieczne na skutek sytuacji niemożliwej wcześniej do przewidzenia i które mają wpływ na termin realizacji zamówienia; - zmiana terminu realizacji zamówienia tylko o taką ilość dni jaka jest niezbędna do wykonania zamówienia dodatkowego lub zamiennego,

- 3) zmianie uległy terminy wykonania poszczególnych elementów przedmiotu umowy, które mogą stanowić osobny element odbioru częściowego z uwzględnieniem terminów realizacji każdego z tych elementów określone w harmonogramie rzeczowo – terminowo – finansowy, jednakże nie termin realizacji zamówienia określony w § 2 ust. 1, za wyjątkiem sytuacji określonej w § 11 ust.1 pkt 2),
  - 4) zmianie uległy stawki podatku VAT,
  - 5) zmianie uległy nazwy, adresu firmy, spowodowane zmianą formy organizacyjno-prawnej, przekształceniem lub połączeniem z inną firmą.
2. Wszelkie zmiany i uzupełnienia treści umowy mogą być dokonywane wyłącznie za zgodą obydwu stron, po stosownym uzasadnieniu, w formie pisemnej, pod rygorem nieważności.

## § 12

Ewentualne spory będą rozpatrywane przez właściwy sąd w Opolu.

## § 13

Umowę sporządzono w 4 jednobrzmiących egzemplarzach, 3 dla Zamawiającego oraz 1 egzemplarz dla Wykonawcy.

**ZAMAWIAJĄCY:**

**WYKONAWCA:**