

## ISTOTNE POSTANOWIENIA UMOWY

### UMOWA nr DOA...../2019

z Wykonawcą wybranym w trybie art. 4 pkt. 8 Ustawy Prawo zamówień publicznych  
(t.j. Dz. U. z 2018r. poz. 1986 ze zm.)

ZP-01 DOA...../2019, zwana dalej „Umową”,

zawarta w Poznaniu, dnia .....2019 r.

pomiędzy:

**Zarządem Komunalnych Zasobów Lokalowych sp. z o. o., z siedzibą w Poznaniu,  
ul. Matejki 57, 60 -770 Poznań, wpisaną do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego  
Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy Poznań - Nowe Miasto i Wilda w  
Poznaniu Wydział VIII Gospodarczy KRS 0000483352, NIP: 2090002942, REGON:  
302538131, reprezentowaną przez:**

.....  
.....  
zwana dalej **ZAMAWIAJĄCYM**,

a

.....  
.....  
prowadzającym działalność gospodarczą pod firmą.....

/.....

z siedzibą w ..... przy ul. ....

NIP: ....., Regon: ....., KRS: .....

zwany / zwana dalej **WYKONAWCĄ**,

zwanymi dalej łącznie „Stronami”, a każda z osobna „Stroną”.

### § 1. Oświadczenia

1. Wykonawca oświadcza, że jest uprawniony do występowania w obrocie prawnym zgodnie z wymaganiami ustawowymi, posiada uprawnienia niezbędne do wykonania przedmiotu Umowy, dysponuje niezbędną wiedzą, doświadczeniem oraz potencjałem technicznym i ekonomicznym oraz pracownikami zdolnymi do wykonania przedmiotu Umowy, a ponadto, że znajduje się w sytuacji finansowej zapewniającej jego wykonanie.

2. Wykonawca oświadcza, że znane są mu wszelkie uwarunkowania faktyczne i prawne związane z wykonaniem przedmiotu Umowy, w szczególności zaś oświadcza, iż znany mu jest sposób i warunki dostępu do terenu robót, a także, że zbadał teren robót, jego otoczenie oraz uzyskał wszelkie informacje tak, aby mieć pełną wiedzę o nich.

3. Wykonawca oświadcza, że uzyskał od Zamawiającego wszelkie informacje, wyjaśnienia oraz dane techniczne niezbędne do prawidłowego wykonania przedmiotu Umowy.

### § 2. Przedmiot Umowy

1. Zamawiający zleca, a Wykonawca przyjmuje do realizacji zadanie **polegające na wykonaniu modernizacji części parteru w budynku użytkowym przy ul. Ognik 20 ABC w Poznaniu.**

2. Wykonawca zobowiązuje się wykonać przedmiot Umowy zgodnie z wymogami bezpieczeństwa i higieny pracy, przepisami przeciwpożarowymi oraz ochrony środowiska.

*cfw*  
*dz*

*dm*

3. Wykonawca zobowiązuje się do kompleksowego wykonania i oddania przedmiotu Umowy, w szczególności zgodnie z zapisami Umowy, złożoną ofertą, dokumentami udostępnionymi Wykonawcy w procedurze o udzielenie niniejszego zamówienia. Ponadto, Wykonawca zobowiązuje się realizować przedmiot Umowy zgodnie z zatwierdzonym przez Zamawiającego szczegółowym Harmonogramem Rzeczowo-Finansowym, sporządzonym zgodnie ze wzorem, stanowiącym załącznik nr 3 do Umowy, zwanym dalej „Harmonogramem”.
4. Wykonawca zobowiązany jest przedłożyć Zamawiającemu do zatwierdzenia Harmonogram najpóźniej w dniu zawarcia Umowy wraz z Kosztorysem ofertowym sporządzonym metodą kosztorysu szczegółowego w oparciu o nakłady rzeczowe.
5. Zamawiający oceni przedłożony Harmonogram w szczególności pod względem:
  - 1) wysokości wynagrodzenia przyjętego za poszczególne elementy robót, w zakresie wartości i proporcjonalności poszczególnych pozycji Harmonogramu w stosunku do Kosztorysu ofertowego Wykonawcy,
  - 2) kolejności realizacji przyjętych do wykonania robót pod względem możliwości ich realizacji mając na uwadze w szczególności dostępność terenu robót, warunki atmosferyczne,
  - 3) kompletności zakresu robót.
6. Zamawiający w terminie 7 dni od dnia przedłożenia Harmonogramu zatwierdzi go lub zgłosi do niego uwagi. Wykonawca zobowiązany jest uwzględnić uwagi Zamawiającego do przedłożonego Harmonogramu i ponownie przekazać Zamawiającemu Harmonogram do zatwierdzenia, w terminie 7 dni od dnia zgłoszenia uwag. W przypadku nieprzedłożenia Harmonogramu do ponownego zatwierdzenia, uznaje się, iż Wykonawca zobowiązany jest do realizacji Umowy zgodnie z Harmonogramem z uwzględnieniem zgłoszonych przez Zamawiającego uwag.
7. Harmonogram i Kosztorys ofertowy służą wyłącznie do rozliczenia robót objętych przedmiotem Umowy w trakcie ich realizacji (tj. w szczególności do ustalenia wartości wykonanych robót w poszczególnych okresach realizacji i rozliczeń Umowy). Harmonogram i Kosztorys ofertowy nie stanowią podstawy rozliczenia robót w przypadku wystąpienia robót dodatkowych, zamiennych lub zaniechania wykonywania określonych robót.
8. Każdorazowa zmiana terminu realizacji Umowy, zakresu przedmiotu Umowy lub wysokości wynagrodzenia, wymaga przedłożenia nowego Harmonogram uwzględniającego zaistniałe okoliczności oraz uzyskania akceptacji Zamawiającego według zasad określonych w niniejszym paragrafie.
9. Wykonawca będzie reprezentowany przez kierownika budowy .....
10. Osobą sprawującą nadzór nad realizacją Umowy ze strony Zamawiającego jest .....

### **§ 3. Obowiązki Wykonawcy**

1. Wykonawca zobowiązany jest w szczególności do:
  - 1) Powołania kierownika budowy.
  - 2) Opracowania planu BIOZ oraz projektu zagospodarowania i organizacji terenu robót.
  - 3) O ile jest to konieczne, zamontowania urządzeń pomiarowych (podliczników) mediów, w szczególności energii elektrycznej oraz uregulowanie należności za ich zużycie po wykonaniu przedmiotu Umowy.
  - 4) Koordynacji realizacji przedmiotu Umowy w sposób zapewniający funkcjonowanie najemców w lokalach mieszkalnych budynku.

- 5) Zagwarantowania stałej obecności osoby zapewniającej nadzór techniczny nad realizowanym przedmiotem Umowy oraz nadzór nad personelem w zakresie porządku i dyscypliny pracy.
- 6) Koordynowania wykonywanych robót objętych przedmiotem Umowy z robotami realizowanymi przez innych wykonawców, jeżeli zaistnieje taka konieczność.
- 7) Wykonania na własny koszt i ryzyko wszelkich ekspertyz, badań, analiz i opracowań oraz uzyskania opinii, decyzji i pozwoleń, jeżeli okażą się niezbędne do wykonania i odbioru przedmiotu Umowy.
- 8) Pokrycia wszystkich kosztów związanych z realizacją przedmiotu Umowy, w tym kosztów ochrony mienia i zabezpieczenia ppoż. terenu robót podczas wykonywania przedmiotu Umowy, jak również opłat związanych z zajęciem pasa drogowego w związku z wykonywaniem przedmiotu Umowy, jeżeli będzie to konieczne do realizacji Umowy.
- 9) Współpracy z Zamawiającym w zakresie realizacji przedmiotu Umowy, w tym pisemne informowanie Zamawiającego o okolicznościach mogących wpłynąć na jakość wykonywanych robót lub na termin zakończenia wykonania przedmiotu Umowy. W przypadku niewykonania powyższego obowiązku Wykonawca traci prawo do podniesienia powyższego zarzutu wobec Zamawiającego.
- 10) Niezwłocznego informowania Zamawiającego o zaistniałych na terenie robót wypadkach i kontrolach zewnętrznych.
- 11) Znajomości i stosowania w czasie prowadzenia robót wszelkich przepisów dotyczących ochrony środowiska naturalnego i bezpieczeństwa pracy, mających związek z realizacją Umowy oraz ponoszenia ewentualnych opłat i kar za przekroczenie ich w trakcie robót, określonych w odpowiednich przepisach, dotyczących ochrony środowiska i bezpieczeństwa pracy.
- 12) Zapewnienia sprzętu oraz materiałów wykorzystywanych do realizacji przedmiotu Umowy, spełniających wymagania norm dopuszczonych do stosowania w budownictwie.
- 13) Utrzymania porządku na terenie robót i drogach dojazdowych w czasie realizacji przedmiotu Umowy oraz dokonania na własny koszt wywozu gruzu i odpadów z terenu robót zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami, w tym:
  - a) ustawy o odpadach z dnia 14 grudnia 2012 r. (t.j. Dz. U. z 2019 r., poz. 701),
  - b) ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminach z dnia 13 września 1996 r. (t.j. Dz. U. z 2018 r., poz. 1454 ze zm.),
  - c) Regulaminu utrzymania czystości i porządku na terenie miasta Poznania (Uchwała nr XLIV/679/VI/2013 Rady Miasta Poznania z dnia 8 stycznia 2013 r.).
- 14) Przedstawienia na żądanie Zamawiającego aktualnych uprawnień niezbędnych do realizacji przedmiotu Umowy, zezwolenia na prowadzenie działalności w zakresie zbierania i transportu odpadów, przedłożenia potwierdzenia wywozu odpadów lub ważnej umowy o zbieranie i transport odpadów zawartej z podmiotem posiadającym odpowiednie zezwolenie.
- 15) Ponoszenia pełnej odpowiedzialności za szkody powstałe na terenie robót oraz drogach dojazdowych do terenu robót, na zasadach ogólnych, od chwili przekazania terenu robót.
- 16) Udostępnienia terenu robót innym wykonawcom na żądanie Zamawiającego w zakresie realizacji przyłączy energetycznych i gazowych oraz innych podobnych (jeżeli zaistnieje taka konieczność).
- 17) Przedkładania do akceptacji inspektorom nadzoru deklaracji zgodności, atestów, certyfikatów i aprobat technicznych na każdy materiał lub urządzenie przed jego wbudowaniem.
- 18) Przedkładania na każde żądanie inspektorów nadzoru wyników badań wykonanych próbek wbudowanych materiałów.

*dm*  
*CPV*  
*dy*  
*dy*

- 19) Pisemnego zgłoszenia Zamawiającemu robót do odbioru oraz przeprowadzenie i uczestniczenie w czynnościach odbiorowych oraz zapewnienie usunięcia stwierdzonych podczas czynności odbiorowych wad i usterek.
- 20) Uporządkowania oraz zlikwidowania terenu robót, w terminie 7 dni od dnia dokonania odbioru końcowego przedmiotu Umowy.
- 21) Niezwłocznego pisemnego informowania Zamawiającego o konieczności wykonania robót dodatkowych i zamiennych (Wykonawca nie jest uprawniony do wykonania robót dodatkowych lub zamiennych bez zawarcia aneksu do Umowy w tym przedmiocie).
- 22) Przekazania Zamawiającemu niezwłocznie po zakończeniu robót dokumentacji powykonawczej wraz z dokumentami pozwalającymi na ocenę prawidłowego wykonania robót zgłaszanych do odbioru, w tym oryginałów uzyskanych pozwoleń, decyzji i uzgodnień.
- 23) Wykonawca zobowiązany jest posiadać przez cały okres trwania Umowy ubezpieczenie odpowiedzialności cywilnej z tytułu prowadzonej działalności gospodarczej w zakresie budowlanym, obejmujące między innymi:
  - 1) spowodowanie śmierci lub uszkodzenia ciała (zawinione jak i niezawinione),
  - 2) roszczenia osób trzecich związane z realizacją Umowy (szkody osobowe, rzeczowe).

Wykonawca obowiązany jest przedłożyć polisę ubezpieczeniową najpóźniej w dniu zawarcia Umowy. Suma ubezpieczenia na jedno i wszystkie zdarzenia nie może być niższa niż wartość łącznego wynagrodzenia określonego w § 7 ust. 1 Umowy. W przypadku ratalnego opłacania składki z tytułu zawarcia ubezpieczenia, Wykonawca zobowiązany jest przedkładać Zamawiającemu, najpóźniej na 2 dni przed terminem płatności raty, potwierdzenie dokonania jej zapłaty.

#### **§ 4. Termin wykonania przedmiotu Umowy**

1. Wykonawca wykona przedmiot Umowy w terminie - **8 tygodni** licząc od dnia przekazania Wykonawcy terenu robót, z zastrzeżeniem, iż zgłoszenie Zamawiającemu zakończenia robót objętych przedmiotem Umowy powinno nastąpić na **7 dni** przed upływem terminu na wykonanie przedmiotu Umowy.
2. Protokolarne przekazanie terenu robót nastąpi w terminie wskazanym przez Zamawiającego.
3. Niestawienie się Wykonawcy do przekazania terenu robót skutkuje naliczeniem kary umownej, określonej w § 9 ust. 1 pkt 6 Umowy.

#### **§ 5. Wykonanie robót**

1. Wykonawca użyje do wykonania przedmiotu Umowy własnych materiałów i urządzeń. Materiały i urządzenia powinny odpowiadać wymogom jakościowym dopuszczającym do obrotu i stosowania w budownictwie określonym w Ustawie z dnia 16 kwietnia 2004 r. o wyrobach budowlanych (t.j. Dz. U. z 2019 r., poz. 266 ze zm.) oraz wymaganiami określonym w dokumentacji. Wykonawca ponosi pełną odpowiedzialność za skutki wynikające z zastosowania niewłaściwych materiałów, niespełniających polskich norm oraz obowiązujących przepisów prawa budowlanego. Wykonawca nie jest uprawniony do żądania dodatkowego wynagrodzenia za użyte materiały i urządzenia.
2. W przypadku, gdy dokumentacja nie podaje w sposób szczegółowy technologii wykonywania robót budowlanych lub wykonania określonej części przedmiotu Umowy, bądź też nie precyzuje dostatecznie rodzaju i standardu materiałów lub urządzeń, Wykonawca zobowiązany jest każdorazowo do wcześniejszego uzyskania decyzji w tym zakresie od Zamawiającego. Zamawiający dopuszcza ujęcie w ofercie, a następnie

zastosowanie innych materiałów niż podane w załącznikach do SIWZ, pod warunkiem zapewnienia materiałów równoważnych, nie gorszych niż określone w tych dokumentach. W takiej sytuacji przed zastosowaniem tych materiałów, na Wykonawcy ciąży obowiązek przedłożenia Zamawiającemu stosownych dokumentów, uwiarygodniających te materiały oraz uzyskania zgody jego i autora projektu na ich wprowadzenie.

3. Wykonawca zobowiązany jest do zapoznania się z dokumentacją oraz zgłoszenia wszelkich zastrzeżeń lub jej wad, które uniemożliwiają prawidłowe wykonanie przedmiotu Umowy, przed jej zawarciem. Brak zgłoszenia przez Wykonawcę zastrzeżeń lub wad dokumentacji projektowej przed zawarciem Umowy, jest jednoznaczne z oświadczeniem Wykonawcy, iż dokumentacja projektowa pozwala na prawidłowe wykonanie przedmiotu Umowy w chwili jej zawarcia. W przypadku stwierdzenia braków lub wad w trakcie realizacji przedmiotu Umowy, których nie można było stwierdzić przy zachowaniu należytej staranności przed zawarciem Umowy, Wykonawca zobowiązuje się do ich zgłoszenia Zamawiającemu w terminie 7 dni od ich stwierdzenia pod rygorem utraty uprawnienia do powoływania się na takie braki lub wady w przyszłości.
4. Wykonawca zapewnia, że wszystkie osoby wyznaczone przez niego do realizacji Umowy posiadają odpowiednie kwalifikacje, przeszkolenia i uprawnienia wymagane przepisami prawa (w szczególności przepisami bhp i ppoż.), a także, że będą one wyposażone w kaski, ubrania ochronne oraz odpowiednie narzędzia.
5. Wykonawca zobowiązuje się do zapewnienia wstępu na teren robót pracownikom nadzoru budowlanego, do których należy wykonanie zadań określonych ustawą z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2018 r., poz. 1202 ze zm.) zwana dalej „Prawo budowlane” oraz do udostępnienia im danych i informacji wymaganych tą ustawą.
6. Od dnia protokolarnego przekazania terenu robót Wykonawca odpowiada za organizację swojego zaplecza w miejscu wskazanym przez Zamawiającego, utrzymanie ładu i porządku, usuwanie wszelkich śmieci, odpadków, opakowań i innych pozostałości po zużytych przez Wykonawcę materiałach oraz niepotrzebnych urządzeń prowizorycznych. W przypadku zaniechania wykonania powyższych czynności, Zamawiający uprawniony jest do zlecenia ich wykonania na koszt i ryzyko Wykonawcy, a Wykonawca zobowiązuje się pokryć wszelkie koszty z tym związane i oświadcza, iż wyraża zgodę na potrącenie ich ze swojego wynagrodzenia, a w przypadku braku możliwości potrącenia zobowiązuje się do ich zapłaty w terminie 7 dni od dnia doręczenia wezwania do zapłaty.
7. Od dnia protokolarnego przekazania terenu robót Wykonawca ponosi odpowiedzialność za szkody wyrządzone Zamawiającemu oraz osobom trzecim.
8. W przypadku zniszczenia lub uszkodzenia elementów budynku lub otoczenia, Wykonawca zobowiązuje się do ich naprawienia i doprowadzenia do stanu poprzedniego na własny koszt i ryzyko. W przypadku zaniechania przez Wykonawcę naprawy bądź doprowadzenia do stanu poprzedniego elementów budynku lub otoczenia Zamawiający uprawniony jest do zlecenia ich wykonania na koszt i ryzyko Wykonawcy, a Wykonawca zobowiązuje się pokryć wszelkie koszty z tym związane i oświadcza, iż wyraża zgodę na potrącenie ich ze swojego wynagrodzenia, a w przypadku braku możliwości potrącenia zobowiązuje się do ich zapłaty w terminie 7 dni od dnia doręczenia wezwania do zapłaty.
9. Z chwilą przekazania Wykonawcy terenu robót oraz po zakończeniu robót stanowiących przedmiot Umowy – w obecności inspektora nadzoru zostanie dokonany odczyt stanu wskazań liczników lub podliczników mediów, w szczególności wody i energii elektrycznej. Stosowne odczyty zostaną umieszczone w protokole przekazania Wykonawcy terenów robót oraz w Protokole Odbioru Końcowego Robót. Odczyty liczników lub podliczników będą podstawą obciążenia Wykonawcy za zużycie mediów powstałe w trakcie wykonywania robót budowlanych będących przedmiotem Umowy. W przypadku braku możliwości zamontowania podliczników, należność wynikająca ze wskazań liczników zostanie umniejszona o wartość zużycia mediów w danym budynku w analogicznym

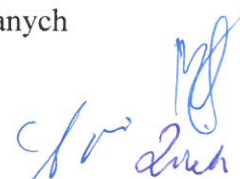
okresie poprzedniego roku (zużycie mediów niezwiązane z wykonywaniem przedmiotu Umowy). Za zużycie mediów Zamawiający wystawi na rzecz Wykonawcy fakturę VAT. Rozliczenie zużycia mediów, objęte wystawioną przez Zamawiającego fakturą VAT, zostanie potrącone z wierzytelności objętej ostatnią z faktur, wystawianych przez Wykonawcę za wykonanie przedmiotu Umowy, bez kierowania odrębnego wezwania do zapłaty, chyba, że faktyczne obciążenie za zużycie mediów nastąpi później aniżeli końcowe rozliczenie.

10. Wykonawca jest uprawniony do powierzenia Podwykonawcom wykonania robót, objętych przedmiotem Umowy, pod warunkiem uzyskania uprzedniej pisemnej zgody Zamawiającego. W takim przypadku Wykonawca obowiązany jest wskazać Zamawiającemu szczegółowy zakres robót, których wykonanie zamierza powierzyć Podwykonawcy oraz wysokość wynagrodzenia należnego Podwykonawcy za wykonaną część robót.

### **§ 6. Odbiór robót**

1. Odbiór robót stanowiących przedmiot Umowy następować będzie na podstawie Protokołu Odbioru Końcowego Robót, (z zastrzeżeniem ust. 2 i 4 poniżej). Zamawiający sporządzać będzie Protokół Odbioru Końcowego Robót.
2. Osobnym odbiorom w trakcie realizacji przedmiotu Umowy będą podlegały roboty zanikające i ulegające zakryciu. Wykonawca zawiadomi Zamawiającego oraz inspektora nadzoru o wykonaniu robót zanikających lub ulegających zakryciu z wyprzedzeniem 3 dni, umożliwiając ich odbiór przez inspektora nadzoru. Jeżeli Wykonawca nie dopełni tego obowiązku jest zobowiązany na żądanie inspektora nadzoru odkryć elementy lub wykonać prace niezbędne do zbadania robót, a następnie przywrócić na własny koszt elementy do stanu poprzedniego.
3. Zamawiający będzie dokonywał sprawdzenia ilości i jakości robót zanikających i podlegających zakryciu w terminie do 3 dni od daty zawiadomienia o ich wykonaniu. W przypadku niewykonania obowiązku zawiadomienia roboty te nie zostaną odebrane przez Zamawiającego. Może to również skutkować nieodebraniem całości robót, których elementem były roboty zanikające i ulegające zakryciu. Odbiór robót zanikających i ulegających zakryciu nie jest uważany za częściowe wykonanie przedmiotu Umowy i nie rodzi skutków prawnych, a w szczególności nie skutkuje rozpoczęciem biegu jakichkolwiek terminów gwarancyjnych lub z tytułu rękojmi i nie zwalnia Wykonawcy z odpowiedzialności z powyższych tytułów, a także nie rodzi prawa do częściowej zapłaty wynagrodzenia za wykonanie przedmiotu Umowy.
4. Dostawy oraz roboty budowlane i montażowe, dla których Strony ustalają odbiory częściowe, Wykonawca każdorazowo zgłosi (w formie pisemnej lub elektronicznej) Zamawiającemu oraz powiadomi inspektora nadzoru, a przedstawiciel Zamawiającego lub inspektor nadzoru dokona ich odbioru bezzwłocznie, tak, aby nie spowodować przerw w realizacji przedmiotu Umowy. Dla dokonania odbioru częściowego Wykonawca przedłoży niezbędne dokumenty, w szczególności świadectwa jakości, certyfikaty, świadectwa wykonanych prób i atesty, dotyczące odbieranego elementu robót. Z odbioru częściowego sporządza się częściowy protokół odbioru.
5. Terminem odbioru końcowego robót jest dzień podpisania Protokołu Odbioru Końcowego Robót.
6. Odbiór końcowy robót będzie odbywał się według następujących warunków:
  - 1) Wykonawca zobowiązany jest do zorganizowania i przeprowadzenia odbioru końcowego robót przez wszystkie wymagane służby i instytucje niezbędne do uruchomienia przyłączy.
  - 2) Zamawiający dokona odbioru końcowego robót w terminie 7 dni od dnia zawiadomienia o gotowości do odbioru robót.

- 3) W czynnościach odbioru końcowego robót winni uczestniczyć przedstawiciele Wykonawcy, Zamawiającego oraz jednostek, których udział nakazują odrębne przepisy, o czym zostaną zawiadomieni przez Wykonawcę.
- 4) Wraz ze zgłoszeniem gotowości odbioru końcowego robót Wykonawca przedłoży Zamawiającemu wszelkie dokumenty pozwalające na ocenę prawidłowości wykonania przedmiotu Umowy, w tym w szczególności:
  - a) dokumentację powykonawczą (sporządzoną w sposób przewidziany przepisami prawa budowlanego) instrukcje obsługi, DTR-ki, paszporty techniczne, atesty i certyfikaty, dokumenty gwarancyjne na wmontowane urządzenia i zastosowane materiały wraz z adnotacją kierownika budowy o wbudowaniu danego materiału, protokoły odbiorów branżowych,
  - b) oświadczenie kierownika budowy o zgodności wykonania przedmiotu Umowy zgodnie z Dokumentacją oraz przepisami prawa,
  - c) wymagane dokumenty, protokoły i zaświadczenia z przeprowadzonych przez Wykonawcę sprawozdań i badań, a w szczególności protokoły odbioru robót branżowych objętych przedmiotem Umowy,
  - d) instrukcje obsługi i konserwacji dla rzeczy wykonanych w ramach przedmiotu Umowy,
7. Wykonawca zobowiązuje się przekazać Zamawiającemu, w terminie do dnia rozpoczęcia odbioru końcowego, instrukcje użytkowania, wytyczne producenta dotyczące eksploatacji, serwisu i konserwacji. Dokumenty należy przekazać zarówno w wersji papierowej jak i elektronicznej.
8. Z odbioru końcowego zostanie sporządzony Protokół Odbioru Końcowego Robót, który zawierać będzie wszystkie ustalenia i zalecenia poczynione w trakcie odbioru. Z każdego odbioru częściowego zostanie sporządzony protokół odbioru częściowego.
9. Jeżeli w toku czynności odbiorowych zostanie stwierdzone, że przedmiot Umowy nie osiągnął gotowości do odbioru z powodu niezakończenia robót, jego wadliwego lub niezgodnego z Umową lub z przeznaczeniem rzeczy wykonania, Zamawiający może odmówić odbioru z przyczyn leżących po stronie Wykonawcy.
10. Jeżeli w toku czynności odbiorowych zostaną stwierdzone wady:
  - 1) Nadające się do usunięcia, to Zamawiający może zażądać usunięcia wad wyznaczając Wykonawcy w tym celu odpowiedni termin; fakt usunięcia wad zostanie stwierdzony protokolarnie. Terminem usunięcia wad będzie termin protokolarnego potwierdzenia przez komisję odbiorową Zamawiającego, że wady zostały usunięte.
  - 2) Nienadające się do usunięcia, to Zamawiający może:
    - a) jeżeli wady umożliwiają użytkowanie zgodnie z przeznaczeniem, żądać obniżenia wynagrodzenia Wykonawcy odpowiednio do utraconej wartości użytkowej, estetycznej lub technicznej,
    - b) jeżeli wady uniemożliwiają użytkowanie budynku zgodnie z przeznaczeniem, odstąpić od odbioru i zażądać wykonania wskazanego zakresu przedmiotu Umowy po raz drugi wyznaczając ostateczny termin ich realizacji. W przypadku niewykonania w ustalonym terminie przedmiotu Umowy po raz drugi Zamawiający może odstąpić od Umowy, zachowując prawo do naliczenia Wykonawcy zastrzeżonych kar umownych i odszkodowań na zasadach określonych w § 9 Umowy oraz żądania naprawienia szkody wynikłej z nienależytego wykonania Umowy. Termin na złożenie oświadczenia o odstąpieniu od Umowy wynosi 30 dni od powzięcia wiadomości o okolicznościach uprawniających do odstąpienia od Umowy.
11. Wykonawca jest zobowiązany do zawiadomienia Zamawiającego o usunięciu wad, a Zamawiający zobowiązuje się do odbioru robót w terminie 3 dni od zawiadomienia.
12. Wykonawca nie może odmówić usunięcia wad, w tym ze względu na wysokość związanych z tym kosztów.



13. Zamawiający może usunąć w zastępstwie Wykonawcy i na jego koszt i ryzyko wady nieusunięte przez Wykonawcę w wyznaczonym terminie.

### § 7. Wynagrodzenie

1. Wynagrodzenie za wykonanie przedmiotu Umowy strony ustalają ryczałtowo w wysokości:

**Netto** ..... zł (słownie: ..... zł),

**VAT** .....zł (słownie: ..... zł),

**Brutto** ..... zł (słownie: ..... zł),

2. Wynagrodzenie we wskazanej w ust. 1 wysokości ma charakter ostateczny i zawiera wszystkie koszty związane z realizacją przedmiotu Umowy oraz wszystkie obowiązujące w Polsce podatki, opłaty celne i inne opłaty, wszelkie koszty robót tymczasowych, przygotowawczych, porządkowych, zabezpieczających, koszty zaplecza budowy, koszty związane z odbiorami wykonanych robót, uzyskaniem decyzji, prób, pomiarów, kosztów opracowania dokumentacji powykonawczej i zamiennej (jeśli Wykonawca uzna ją za niezbędną), ubezpieczenia i innych kosztów wynikających z Umowy, a także ryzyko Wykonawcy z tytułu oszacowania wszelkich kosztów związanych z realizacją przedmiotu Umowy. Niedoszacowanie, pominięcie oraz brak rozpoznania zakresu przedmiotu Umowy, nie może być podstawą do żądania zmiany wynagrodzenia ryczałtowego, określonego w ust. 1 powyżej.
3. Wynagrodzenie będzie płatne na podstawie faktur VAT, wystawianych w następujący sposób:
- a) na podstawie faktur częściowych wystawionych do wartości 80% wynagrodzenia brutto określonego w ust. 1 w oparciu o protokoły odbioru częściowego, przedkładane Zamawiającemu nie częściej niż jeden raz w miesiącu. Wartość wynagrodzenia objętego fakturami częściowymi nie może być wyższa aniżeli wartość robót wynikająca z protokołu odbioru częściowego,
  - b) pozostała część wynagrodzenia tj. nie mniej niż 20% wynagrodzenia brutto, określonego w ust. 1 płatna będzie po podpisaniu Protokołu Odbioru Końcowego Robót.
4. Wynagrodzenie będzie płatne w terminie 30 dni od daty prawidłowo wystawionej i doręczonej Zamawiającemu faktury VAT.
5. Podstawą wystawienia faktury VAT jest podpisany protokół odbioru częściowego / Protokół Odbioru Końcowego Robót.
6. Należność będzie płatna przelewem na rachunek bankowy Wykonawcy wskazany na fakturze VAT.
7. Chwilą zapłaty jest dzień obciążenia rachunku bankowego Zamawiającego.
8. Podstawą do wypłaty wynagrodzenia za wykonanie robót, objętych przedmiotem Umowy jest przedłożenie przez Wykonawcę do każdej faktury wystawianej na podstawie Umowy oświadczenia Podwykonawcy lub Dalszego Podwykonawcy o braku zaległości w zapłacie wymagalnego wynagrodzenia z umowy podwykonawczej.
9. Wykonawca bez uprzedniej zgody Zamawiającego nie jest uprawniony do dokonywania przelewu jakichkolwiek wierzytelności wynikających z Umowy na rzecz osób trzecich, pod rygorem nieważności.
10. Wykonawca zobowiązany jest wystawić faktury VAT na:  
Zarząd Komunalnych Zasobów Lokalowych sp. z o.o. ul. Matejki 57; 60-770 Poznań

### § 8. Gwarancja i rękojmia

1. Wykonawca udzieli Zamawiającemu gwarancji i rękojmi na zasadach określonych w załączniku nr 1 do Umowy.



2. Wykonawca udziela **36** – miesięcznego okresu gwarancji na wykonane roboty będące przedmiotem Umowy i dostarczony materiał liczony od dnia podpisania Protokołu Odbioru Końcowego Robót.
3. Na zasadach określonych w Kodeksie cywilnym, w okresie obowiązywania Umowy, po jej rozwiązaniu, wygaśnięciu lub odstąpieniu od niej przez którąkolwiek ze stron, Wykonawca jest odpowiedzialny wobec Zamawiającego i wobec osób trzecich za szkody i wszelkie następstwa powstałe w wyniku niewykonania lub nienależytego wykonania przedmiotu Umowy, niedochowania należytej staranności przy jego wykonywaniu, w tym za ewentualne wady i usterki przedmiotu Umowy.
4. Okres rękojmi jest równy okresowi gwarancji.

### § 9. Kary umowne

1. Zamawiający uprawniony jest do naliczenia Wykonawcy kar umownych w następujących przypadkach:
  - 1) za niedotrzymanie terminu realizacji przedmiotu Umowy w wysokości 1,0 % wynagrodzenia umownego brutto określonego w § 7 ust. 1 Umowy – za każdy dzień opóźnienia,
  - 2) za opóźnienie w usunięciu wad stwierdzonych w okresie objętym gwarancją i rękojmią w wysokości 1,0 % wynagrodzenia umownego brutto określonego w § 7 ust. 1 Umowy – za każdy dzień opóźnienia,
  - 3) w przypadku odstąpienia od Umowy przez którąkolwiek ze stron z przyczyn leżących po stronie Wykonawcy, w wysokości 10 % wynagrodzenia umownego brutto określonego w § 7 ust. 1 Umowy,
  - 4) w przypadku, gdy roboty objęte przedmiotem Umowy będzie wykonywał podmiot inny niż Wykonawca lub Podwykonawca, zaakceptowany przez Zamawiającego – wysokości 1000 zł, za każdy stwierdzony przypadek,
  - 5) w przypadku niewywiązania się z obowiązków przestrzegania przepisów bhp i ppoż. lub ochrony środowiska w wysokości 1 % wynagrodzenia umownego brutto określonego w § 7 ust. 1 Umowy, za każdy stwierdzony przypadek,
  - 6) za nieprzejęcie terenu budowy w terminie wskazanym przez Wykonawcę, 1,0% wynagrodzenia brutto określonego w §7 ust. 1 Umowy.
2. Kary umowne stają się wymagalne z dniem wystąpienia zdarzenia aktualizującego uprawnienie ich naliczenia, bez konieczności kierowania odrębnego wezwania do ich zapłaty. Zamawiający może potrącić należną mu karę umowną z dowolnej należności przysługującej Wykonawcy względem Zamawiającego, na co Wykonawca wyraża nieodwołalną zgodę.
3. Zamawiającemu przysługuje prawo dochodzenia odszkodowania w wysokości przekraczające wysokość kar umownych, na zasadach ogólnych określonych przepisami Kodeksu cywilnego. Zapłata kary umownej nie wyklucza dochodzenia przez Zamawiającego wykonania zobowiązań zgodnie z postanowieniami Umowy.

### § 10. Zmiany Umowy

1. Zmiana postanowień zawartej Umowy wymaga, pod rygorem nieważności formy pisemnej.
2. Zmiana Umowy na wniosek Wykonawcy wymaga wykazania okoliczności uprawniających do dokonania tej zmiany.

### § 11. Odstąpienie od Umowy

- Oprócz przypadków wymienionych w Kodeksie cywilnym, innych przepisach obowiązującego prawa, Zamawiającemu przysługuje prawo odstąpienia od Umowy w następujących sytuacjach:
  - gdy opóźnienie w rozpoczęciu przedmiotu Umowy przekracza 14 dni,
  - gdy Wykonawca realizuje przedmiot Umowy niezgodnie z postanowieniami określonymi w Umowie,
  - w razie zaistnienia 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 nastąpić w formie pisemnej pod rygorem nieważności takiego oświadczenia i musi zawierać uzasadnienie. Termin na złożenie oświadczenia o odstąpieniu wynosi 30 dni od powzięcia wiadomości o okolicznościach uprawniających do odstąpienia od Umowy.

### § 12. Postanowienia końcowe

- Obowiązki Wykonawcy wskazane w Umowie nie wyczerpują całego zakresu zobowiązania Wykonawcy wynikającego z Umowy, a także nie mogą stanowić podstawy do odmowy wykonania przez Wykonawcę jakichkolwiek czynności nie wymienionych wprost w Umowie, a koniecznych do należytego wykonania przedmiotu Umowy.
- W sprawach nieuregulowanych Umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego.
- Ewentualne spory powstałe w związku z realizacją postanowień Umowy rozstrzygać będzie sąd właściwy rzeczowo dla siedziby Zamawiającego.
- Strony zobowiązują się do pisemnego zawiadamiania drugiej Strony o każdorazowej zmianie adresu do doręczeń, wskazanego w Umowie. W przypadku niepowiadomienia o zmianie adresu, ostatni ze znanych Stronie adresów uważa się za obowiązujący do doręczeń.
- Termin na złożenie Stronie oświadczeń woli uważa się za zachowany, jeśli oświadczenie zostanie wysłane listem poleconym za pośrednictwem operatora pocztowego Poczta Polska S.A. w ostatnim dniu terminu.
- Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, jeden dla Zamawiającego i jeden dla Wykonawcy.

**WYKONAWCA**

**ZAMAWIAJĄCY**

CZŁONEK ZARZĄDU SPÓŁKI

Michał Prymas

PREZES ZARZĄDU

Tomasz Lewandowski

#### Wykaz załączników:

- Zasady udzielania gwarancji i rękojmi
- Wzór oświadczenia Podwykonawcy / Dalszego Podwykonawcy o całkowitym zaspokojeniu wynagrodzenia z umowy podwykonawczej
- Wzór Harmonogramu Rzeczowo - Finansowego

KAROL PRZYBYSZEWSKI  
DIREKTOR  
ds. Technicznych

RADCA PRAWNY

KIEROWNIK  
Działu Remontów

POWEL TYRPIŃ

Magdalena Surynowska-Sajniak

Elżbieta Ziemann

Dział Remontów

Magdalena Nowakowska

Stanowisko  
ds. Zamówień Publicznych

**Załącznik nr 1 do Umowy**

.....  
Miejscowość, data

.....  
pieczęć udzielającego gwarancji i rękojmi

**ZASADY UDZIELANIA GWARANCJI I RĘKOJMI**

Niniejszym..... z siedzibą w .....  
przy ul. ....  
NIP: ....., REGON: .....  
reprezentowana/y przez: .....,  
zwaną/nym w niniejszym dokumencie Wykonawcą:

1. Wykonawca oświadcza, że udziela Zamawiającemu gwarancji jakości na wykonany przedmiot Umowy.
2. Na wykonane roboty budowlane, w tym na użyte materiały i urządzenia Wykonawca udziela Zamawiającemu gwarancji jakości, chyba, że na materiały producent udzielił dłuższej gwarancji (w takiej sytuacji obowiązuje okres gwarancji producenta) w okresie 36. miesięcy.
3. Zamawiający może dochodzić roszczeń z tytułu gwarancji także po okresie wskazanym w ust. 2 powyżej, jeżeli zgłosił wadę przed upływem tego okresu.
4. Wady i usterki zgłaszane będą Wykonawcy w jego siedzibie na piśmie pod adresem ..... lub drogą elektroniczną na adres .....
5. Wykonawca oświadcza, że zobowiązuje się przystąpić do usuwania wad i usterek niezwłocznie od chwili zgłoszenia, nie później jednak niż w terminie 7 dni od dnia powiadomienia o wadzie a nadto, że zobowiązuje się je usunąć w terminie nie dłuższym niż 7 dni. Termin przystąpienia do usuwania wad i usterek lub usunięcia wad i usterek w uzasadnionych przypadkach może zostać wydłużony jedynie za zgodą Zamawiającego.
6. W przypadku stwierdzenia wad zagrażających bezpieczeństwu lub uniemożliwiających, lub w znacznym stopniu utrudniających użytkowanie przedmiotu Umowy Wykonawca zobowiązany jest do ich usunięcia w ciągu 24 godzin od zgłoszenia. Zamawiający uprawniony jest do wyznaczenia sposobu usunięcia wady, zaś Wykonawca zobowiązany jest wadę usunąć niezależnie od wysokości kosztów z tym związanych.
7. W przypadku opóźnienia w usuwaniu zgłoszonych wad i usterek lub nienależytego wykonania napraw gwarancyjnych Zamawiający, po pisemnym wezwaniu i wyznaczeniu dodatkowego terminu do ich usunięcia ma prawo do przeprowadzenia prac polegających na usunięciu ujawnionych wad i usterek, przy pomocy innych podmiotów, na koszt i ryzyko Wykonawcy, na co ten ostatni wyraża nieodwołalną zgodę.
8. Zamawiający, przy udziale Wykonawcy, ma prawo w okresie trwania gwarancji wykonać 2 przeglądy w okresach:
  - 1) po roku od odbioru końcowego,
  - 2) w ostatnim roku przed upływem okresu gwarancji,a Wykonawca zobowiązuje się do usunięcia wszelkich usterek stwierdzonych w trakcie przeglądu w terminie 30 dni od dnia podpisania protokołu przeglądu. Wykonawca zobowiązuje się przekazać Zamawiającemu protokół z usunięcia wad i usterek, stwierdzonych podczas przeglądu, o którym mowa powyżej, podpisanego przez

Wykonawcę oraz Zamawiającego. Niestawienie się upoważnionego przedstawiciela Wykonawcy nie wpływa na ustalenia poczynione podczas przeglądu i wynikające zeń obowiązki Wykonawcy.

9. W przypadku nieusunięcia wad lub usterek w terminach określonych w pkt 8 powyżej, Zamawiający może zlecić usunięcie wad i usterek na koszt i ryzyko Wykonawcy, a ponadto może naliczyć karę umowną zgodnie z § 9 ust. 1 pkt 2 Umowy.
10. Wykonawca nie może odmówić usunięcia wad i usterek bez względu na związane z tym koszty.
11. Do upływu gwarancji Wykonawca zobowiązany jest pisemnie informować Zamawiającego o zmianie adresu swej siedziby, nazwy lub stanu prawnego. W przypadku, gdy list wysłany do Wykonawcy, na ostatnio podany adres, powróci z adnotacją np. „*adresat nieznany*”, „*adresat wyprowadził się*” lub gdy list (polecony/ za zwrotnym potwierdzeniem odbioru) nie zostanie odebrany korespondencje uznają się za dostarczoną, a Zamawiający uprawniony jest do, niezwłocznego przeprowadzenia prac polegających na usunięciu ujawnionych wad na koszt i ryzyko Wykonawcy.
12. Zasady dotyczące udzielania gwarancji, a wynikające z niniejszego dokumentu, stosuje się odpowiednio do zasad udzielania rękojmi.
13. Zmiany niniejszego dokumentu wymagają, pod rygorem nieważności, zachowania formy pisemnej i zgody Zamawiającego.
14. W sprawach nieuregulowanych niniejszym dokumentem zastosowanie ma Umowa nr DOA...../2019 z dnia .....2019 r. oraz odpowiednie przepisy prawa.
15. Niniejszy dokument stanowi integralną część wyżej powołanej Umowy zawartej pomiędzy Stronami.
16. Dokument sporządzono w 2 jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.

.....  
WYKONAWCA

**Załącznik nr 2 do Umowy**

**Wzór oświadczenia Podwykonawcy / Dalszego Podwykonawcy o całkowitym zaspokojeniu wynagrodzenia z umowy podwykonawczej**

....., dnia..... 201.... r.

**Zamawiający:**

**Wykonawca:**

**Podwykonawca:**

**Dalszy Podwykonawca:**

**OŚWIADCZENIE PODWYKONAWCY / DALSZEGO PODWYKONAWCY**

**Dotyczy:**

1) robót budowlanych w budynku komunalnym zlokalizowanym w Poznaniu przy ul. ...., objętych umową o generalne wykonawstwo - Umowa nr ..... z dnia ..... r.

2) umowy podwykonawczej Nr ..... z dnia ..... 201.... r. zawartej pomiędzy: ..... i .....

W związku z realizacją umowy podwykonawczej zawartej pomiędzy ....., a ....., Podwykonawca oświadcza, że Wykonawca / Podwykonawca tj. .... wywiązał się z obowiązku zaspokojenia **całego naszego wynagrodzenia umownego** i tym samym umowa podwykonawcza została całkowicie rozliczona (zapłacona) / wymagalnej części wynagrodzenia i tym samym na dzień składania oświadczenia Wykonawca / Podwykonawca nie zalega z wypłatą należnego nam wynagrodzenia.

Jestem świadomy, iż złożenie nieprawdziwego oświadczenia może wyczerpywać znamiona przestępstwa określonego w art. 286 § 1 Kodeksu karnego zagrożonego karą pozbawienia wolności do lat 8 i oznacza jednocześnie brak możliwości dochodzenia od Inwestora/Zamawiającego roszczeń w oparciu o zapisy art. 647<sup>1</sup> Kodeksu cywilnego.

W imieniu Podwykonawcy / Dalszego Podwykonawcy:

