

## UMOWA O ROBOTY BUDOWLANE

nr .....

zawarta w Nałęczowie, dnia ..... roku pomiędzy:

spółką pod firmą Zakład Leczniczy „Uzdrowisko Nałęczów” S.A. z siedzibą w Nałęczowie, Al. S. Małachowskiego 5, 24-140 Nałęczów, wpisaną do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy Lublin-Wschód w Lublinie z siedzibą w Świdniku, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000123365, NIP 716-000-00-53, wysokość kapitału zakładowego – 24 334 160,00 zł (wplacony w całości), reprezentowany przez:

- 1) Piotra Marczyka – Prezesa Zarządu,
- 2) Macieja Markowskiego – Członka Zarządu

uprawnionych do reprezentacji łącznej

zwany dalej „**Inwestorem**”,

a

..... wpisaną do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez ..... pod numerem KRS ..... NIP ..... reprezentowaną przez:

- 1) .....
- 2) .....

zwaną dalej „**Wykonawcą**”

o następującej treści:

### PREAMBUŁA

**Zważywszy, że:**

- Inwestor realizuje zadanie polegające na przebudowie pomieszczeń zakładu przyrodoleczniczego w budynku sanatorium Fortunat w Nałęczowie [dalej: przebudowa sanatorium] położonego na nieruchomości w Nałęczowie przy ul. Kościuszki 7 na działkach o numerze ewidencyjnym gruntu: 403 o łącznej powierzchni 8548 m<sup>2</sup> zgodnie z projektem budowlano-wykonawczym oraz pozwoleniem na budowę wydanym przez Starostę Puławskiego (projekt budowlano - wykonawczy oraz pozwolenie na budowę stanowią integralną część niniejszej Umowy), zgodnie warunkami technicznymi i specyfikacją techniczną planowanej inwestycji zawartą w \_\_\_\_\_, sztuką budowlaną, Polskimi Normami, oraz Wymaganiami opisanymi w decyzji Starosty Puławskiego nr ..... z dnia

..... r. o pozwoleniu na budowę;

- Inwestor zamierza zrealizować objęte powyższym pozwoleniem na budowę zamierzenie inwestycyjne w okresie do dnia .....r.;
- Wykonawca posiada stosowne zaplecze organizacyjne, techniczne, inżynieryjne i personalne umożliwiające swobodną realizację robót określonych w niniejszej umowie;
- Wykonawca ma świadomość prowadzenia robót przebudowy sanatorium bez jego całkowitego wyłączenia z użytkowania i zobowiązuje się prowadzić prace w sposób jak najmniej ingerujący w prawidłowe funkcjonowanie jednostki leczniczej;

Strony postanowiły zawrzeć niniejszą Umowę zwaną dalej „Umową”.

## § 1

### PRZEDMIOT UMOWY

1. Inwestor zleca a Wykonawca przyjmuje do wykonania roboty budowlane w ramach zadania inwestycyjnego pod nazwą „**przebudowa pomieszczeń zakładu przyrodoleczniczego w budynku sanatorium Fortunat w Nałęczowie ul. Kościuszki 7**” zgodnie z zakresem robót określonym w dokumentacji projektowej i przedmiarach robót.
2. Przedmiot umowy, o którym mowa w pkt 1 (powyżej) zostanie wykonany zgodnie z warunkami obustronnie zatwierdzonych załączników do umowy:
  - oferta wykonawcy z dnia ..... wraz z kosztorysami ofertowymi – załącznik nr 1;
  - harmonogram rzeczowo – finansowy – załącznik nr 2;
  - projekt budowlano - wykonawczy, (1 egz. na papierze + 1 kopia na płycie CD/DVD) – załącznik nr 3.
3. Wykonawca zobowiązuje się do wykonania przedmiotu umowy z dostarczonych we własnym zakresie materiałów, których jakość jest zgodna z załącznikiem numer .....
4. Inwestor przekazuje Wykonawcy dwa egzemplarze wymienionej w załączniku nr 3 kompletnej dokumentacji projektowej.
5. Wykonawca wyraża zgodę na realizację robót w czynnym obiekcie sanatoryjnym z zachowaniem ustaleń stron w zakresie godzin wykonywania robót, przestrzegania godzin ciszy, strefowaniem robót i innych ustaleń zawartych w przekazanej dokumentacji (w tym w protokole przekazania placu budowy).
6. Wykonawca oświadcza, że dokonał wizji na terenie budowy, zapoznał się z przekazaną dokumentacją stwierdzając, że jest ona wystarczająca do należytego wykonania przedmiotu umowy oraz zdobył wszystkie konieczne informacje do przygotowania

kosztorysu ofertowego i ustalenia ceny ofertowej.

7. Wykonawca oświadcza, iż zapoznał się z wszystkimi warunkami wykonania całego Przedmiotu niniejszej umowy, w tym w szczególności z wszystkimi obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa, jak również z wszystkimi uwarunkowaniami realizacji Przedmiotu umowy na nieruchomości.
8. Wykonawca w szczególności zapoznał się z wszystkimi warunkami technicznymi i przeprowadził wszystkie niezbędne w tym zakresie ustalenia.
9. Wykonawca oświadcza zatem, iż posiada wszelką niezbędną wiedzę konieczną do prawidłowej realizacji postanowień niniejszej umowy i wykonania całego Przedmiotu niniejszej umowy zgodnie z jej postanowieniami. Ponadto Wykonawca oświadcza, iż w przypadku, gdy po podpisaniu niniejszej Umowy pojawią się okoliczności nieznane mu w chwili podpisania niniejszej Umowy a mające wpływ na jej realizację, Wykonawca przyjmuje na siebie całkowite ryzyko wykonania niniejszej Umowy i realizacji inwestycji nią objętej zgodnie z postanowieniami niniejszej Umowy i nie będzie z tego tytułu zgłaszał jakichkolwiek roszczeń wobec Inwestora.

## **§ 2**

### **ROBOTY DODATKOWE I ZANIECHANE**

1. Jeżeli w toku robót wystąpi konieczność wykonania robót dodatkowych, przy czym za roboty dodatkowe Strony uważają wszelkie roboty nieprzewidziane dostarczoną w dniu zawarcia umowy dokumentacją i załącznikami do umowy to Wykonawca zobowiązany jest wykonać te roboty w oparciu o dodatkowe zlecenie Inwestora. Podstawą do rozpoczęcia w/w robót jest podpisany przez Inwestora protokół konieczności z zastrzeżeniem postanowień ust. 3.
2. Warunki wykonania robót dodatkowych strony określą aneksem do umowy.
3. Wykonawca oświadcza, iż jeżeli w trakcie realizacji niniejszej Umowy pojawi się konieczność przeprowadzenia robót dodatkowych w celu właściwego wykonania niniejszej Umowy i realizacji inwestycji nią objętej, wykona wszystkie niezbędne roboty konieczne dla prawidłowej realizacji niniejszej Umowy i wykonania całej inwestycji, a ich przeprowadzenie nie będzie miało wpływu na wysokość wynagrodzenia należnego Wykonawcy od Zamawiającego na podstawie niniejszej Umowy, które jako wynagrodzenie ryczałtowe nie może ulec w jakimkolwiek przypadku zmianie. Zmiana wynagrodzenia może nastąpić jedynie na podstawie podpisanej przez strony niniejszej Umowy w formie pisemnej pod rygorem nieważności zmiany niniejszej umowy, obejmującej zmianę wysokości wynagrodzenia z zastrzeżeniem § 2 ust. 7 poniżej.
4. Prace dodatkowe stanowiące zmianę zakresu robót, które Wykonawca wykona samowolnie tj. bez akceptacji Zamawiającego, nie będą dodatkowo wynagradzane.

5. Inwestorowi przysługuje nieograniczone prawo do dokonywania zmian, w tym włączeń albo ograniczeń poszczególnych pozycji objętych przedmiotem niniejszej Umowy. Wykonawcy, w przypadku dokonania takiej zmiany, nie przysługuje prawo do ubiegania się o odszkodowanie z tytułu utraconych korzyści, a jedynie do zwrotu kosztów już poniesionych w związku z wykonaniem danej pracy.
6. Po zakończeniu prac Wykonawca zobowiązany jest do przedstawienia Inwestorowi wykazu wszelkich zmian dokonanych w trakcie budowy, nieujętych w projekcie oraz naniesienia tych zmian do projektu. Wykonawca zobowiązany jest doręczyć poprawiony projekt projektantowi w celu uaktualnienia i zatwierdzenia projektu.
7. W przypadku rozszerzenia przez Inwestora lub osób jemu podlegających zakresu robót Inwestor zgłosi Wykonawcy na piśmie listę robót dodatkowych obejmującą specyfikację techniczną robót oraz proponowane wynagrodzenie. Inwestor jest zobowiązany do zajęcia stanowiska na piśmie, co do zgłoszonych w formie pisemnej robót dodatkowych w terminie 7 dni od dnia doręczenia pisemnego powiadomienia pod rygorem uznania, że akceptuje zarówno zakres jak i wycenę robót dodatkowych.
8. Roboty konieczne do zapobieżenia powstania awarii lub prowadzące do usunięcia jej skutków. Wykonawca obowiązany jest wykonać bezzwłocznie, bez dodatkowego zlecenia. Koszty z tego tytułu będzie ponosił Inwestor, jeżeli przyczyna awarii nie leży po stronie Wykonawcy.
9. W przypadku zaniechania wykonania niektórych elementów robót Wykonawca nie będzie naliczał wynagrodzenia z tytułu niewykonanych robót.

### § 3

#### WYNAGRODZENIE

1. Wynagrodzenie Wykonawcy z tytułu wykonania przedmiotu umowy kalkulowane jest na podstawie cen jednostkowych zgodnie z załącznikiem nr 1 do umowy i ma wartość szacunkową ..... **zł** **(netto)** **(słownie:** ..... + należny podatek VAT, zgodnie z obowiązującą stawką (23% lub 8% - jeżeli dotyczy).
2. Ostateczne wynagrodzenie zostanie określone po uwzględnieniu obmiaru robót (tylko w odniesieniu do robót dodatkowych bądź zaniechanych), przy zastosowaniu cen jednostkowych z załącznika nr 1, a w przypadku braku odpowiedniej ceny w załączniku nr 1 – na podstawie kalkulacji zatwierdzonej przez Inwestora.
3. Ustalona kwota wynagrodzenia obowiązuje dla standardów wymienionych w załączniku nr 1 i w załączniku nr 3. W przypadku zmiany standardów, po jej pisemnym zaakceptowaniu przez strony, różnica cenowa danego zakresu robót będzie przedmiotem dodatkowych rozliczeń w toku wykonywania robót.

4. Wynagrodzenie obejmuje wszelkie koszty związane z należytym wykonaniem przedmiotu Umowy w zakresie określonym szczegółowo niniejszą Umową.

#### **§ 4**

##### **WARUNKI PŁATNOŚCI**

1. Wykonawca będzie wystawiał miesięczne faktury częściowe na podstawie bezusterkowych protokołów zaawansowania robót akceptowanych przez przedstawiciela Inwestora wskazanego w § 6.
2. Termin płatności faktur Strony ustalają na 21 dni od daty dostarczenia prawidłowo wystawionej faktury VAT do siedziby Inwestora.
3. Podstawą wystawienia faktury końcowej będzie bezusterkowy końcowy protokół odbioru robót stwierdzający ich wykonanie.

#### **§ 5**

##### **STARANNOŚĆ ZAWODOWA**

1. Wykonawca zobowiązany jest wykonać wszystkie prace stanowiące przedmiot niniejszej Umowy w dobrej wierze przy zachowaniu najwyższej zawodowej staranności, zgodnie z zasadami wiedzy technicznej i sztuki budowlanej, obowiązującymi Polskimi Normami oraz z uwzględnieniem standardów wykonania wymaganych przez Inwestora.
2. Przy wykonywaniu postanowień Umowy Wykonawca zobowiązany jest postępować zgodnie ze stosownym pozwoleniem na budowę i wszelkimi innymi przewidzianymi przepisami prawa zezwoleniami, pozwoleniami, uzgodnieniami i opiniami - jeśli będą one konieczne lub zostały uzyskane oraz zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, w tym w szczególności przepisami Prawa budowlanego, przepisów bhp i przeciwpożarowych oraz w zakresie ochrony środowiska.

#### **§ 6**

##### **NADZÓR**

1. Nadzór inwestorski pełnić będą uprawnieni do tych czynności inspektorzy. Inspektorem nadzoru inwestorskiego wyznacza się \_\_\_\_\_
2. Kierownikiem budowy ze strony Wykonawcy będzie Pan .....
3. Wyznaczony przez Zamawiającego Inspektor Nadzoru Inwestorskiego pełnić będzie nadzór inwestorski w pełnym zakresie wynikającym z przepisów ustawy Prawo Budowlane oraz z przepisów wykonawczych, w szczególności poprzez:
  - a. sprawowanie kontroli w zakresie zgodności realizowanych prac budowlanych z dokumentacją projektową, pozwoleniem na budowę, obowiązującymi w Polsce przepisami oraz Polskimi Normami;

- b. sprawdzanie jakości wykonywanych prac budowlanych oraz zainstalowanych urządzeń i wyposażenia, a także niedopuszczanie do zastosowania urządzeń i wyposażenia niedopuszczonych do obrotu i stosowania w budownictwie;
  - c. sprawdzanie i odbiór Prac budowlanych ulegających zakryciu i prac budowlanych o efektach tymczasowych (o ile wymagają tego obowiązujące w Polsce przepisy);
  - d. uczestniczenie w próbach i odbiorach technicznych instalacji, urządzeń technicznych i gotowych elementów;
  - e. potwierdzenie faktycznie wykonanych robót oraz nadzór nad usunięciem wad i usterek przez Wykonawcę.
  - f. weryfikowanie jakości wykorzystywanych przez Wykonawcę materiałów budowlanych.
4. Inwestor oraz osoby przez niego wskazane będą miały zawsze i bez ograniczeń zapewniony wstęp na teren budowy bez konieczności informowania o tym Wykonawcy. Wykonawca zapewni Zamawiającemu i osobom przez niego wskazanym dostęp do wszelkich pomieszczeń i miejsc dostępnych dla Wykonawcy, w których są produkowane, prefabrykowane lub przygotowywane wyroby lub urządzenia dla potrzeb realizacji Umowy.

## **§ 7**

### **PRZEKAZANIE TERENU BUDOWY**

1. Inwestor przekaze protokolarnie Wykonawcy teren budowy w dniu .....
2. Po protokolarnym przekazaniu terenu budowy Wykonawca podejmie niezwłocznie czynności związane z zabezpieczeniem i przygotowaniem terenu budowy do prawidłowej realizacji inwestycji.
3. Od dnia protokolarnego przekazania terenu budowy, wszelką odpowiedzialność za zabezpieczenie terenu budowy i koszty z tym związane ponosi Wykonawca.
4. Od dnia protokolarnego przekazania terenu budowy, wszelką odpowiedzialność szkody powstałe na terenie budowy ponosi Wykonawca.

## **§ 8**

### **TERMIN REALIZACJI**

1. Termin rozpoczęcia robót strony ustalają na dzień: ..... Termin wykonania przedmiotu umowy ustala się na dzień .....
2. Termin zakończenia robót może być przedłużony wskutek:

- a. wstrzymania robót decyzją Inwestora na określony okres czasu (tylko w wyjątkowych sytuacjach, bowiem Inwestor nie może wykluczyć sprzeciwu ze strony pacjentów szpitala);
  - b. działań zdarzeń losowych, których doświadczony Wykonawca nie mógł przewidzieć lub im przeciwdziałać oraz zadziałania siły wyższej;
  - c. zmian w projekcie budowlanym w trakcie realizacji, o ile będzie to skutkowało wstrzymaniem realizacji przedmiotu umowy;
  - d. wprowadzenia przez Zamawiającego robót dodatkowych lub zamiennych, które znacząco zwiększą rzeczowo-finansowy zakres robót;
  - e. poleceń administracyjnych mających wpływ na termin wykonania.
3. W przypadku wystąpienia okoliczności ujętych w ust. 3 (powyżej) Strony ustalą nowy termin zakończenia robót w drodze aneksu do niniejszej umowy obustronnie podpisanego. Nowy termin zakończenia robót nie może być odleglejszy od pierwotnego o więcej niż suma dni w których wystąpiły okoliczności wskazane w ust. 3.
  4. W przypadku zaistnienia okoliczności ujętych w ust. 3. Wykonawca zobowiązany jest do powiadomienia Inwestora na piśmie o zaistnieniu ww. okoliczności.

## **§ 9**

### **OBOWIĄZKI INWESTORA**

Do obowiązków Inwestora należy:

1. Terminowe przekazanie placu budowy;
2. Przekazanie projektu budowlano - wykonawczego;
3. Ustanowienie nadzoru inwestorskiego;
4. Terminowe regulowanie należności;
5. Dokonywanie odbiorów zgodnie z postanowieniami niniejszej umowy;

## **§ 10**

### **OBOWIĄZKI WYKONAWCY**

1. Do obowiązków Wykonawcy należy:
  - a. wydzielenie w czynnym obiekcie, zabezpieczenie i oznakowanie strefy robót oraz dbałość o stan techniczny powyższego przez cały czas trwania realizacji zadania;
  - b. pełna odpowiedzialność za teren placu budowy oraz organizacja placu budowy z chwilą jego przejęcia;
  - c. stosowanie materiałów, które powinny odpowiadać wymogom wyrobów dopuszczonych do obrotu i stosowania w budownictwie, określonych obowiązującymi przepisami prawa;
  - d. wykonanie przedmiotu umowy zgodnie z otrzymaną dokumentacją;

- e. zgłoszenie konieczności wykonania robót dodatkowych Inwestorowi w terminie 7 dni od daty ich ujawnienia;
  - f. uporządkowanie terenu budowy po zakończeniu robót i przekazanie go protokolarnie Inwestorowi;
  - g. w przypadku przerwania robót, niezależnie od przyczyny, zabezpieczenie terenu budowy przed działaniem czynników atmosferycznych i ingerencją osób trzecich do czasu ponownego podjęcia robót;
  - h. dokumentowania procesu budowlanego przez osoby uprawnione w dzienniku budowy;
  - i. Wykonawca zobowiązuje się do przestrzegania przepisów w zakresie ochrony środowiska, w tym w szczególności do:
    - zagospodarowania na własny koszt wszelkich odpadów powstających w wyniku prowadzenia robót;
    - maksymalnego ograniczenia uciążliwości akustycznej prowadzonych prac;
    - zabezpieczenia powierzchni ziemi, wód gruntowych i kanalizacji deszczowej przed przedostaniem się substancji mogących stanowić zagrożenie dla środowiska (np. oleje, chemikalia);
    - w przypadku wystąpienia zdarzenia, o którym mowa wyżej natychmiastowego zawiadomienia przedstawiciela Inwestora o zaistniałym zdarzeniu oraz usunięciu jego skutków na własny koszt.
2. Od chwili protokolarnego przejęcia terenu budowy do czasu oddania obiektu Wykonawca ponosi odpowiedzialność za szkody wynikłe na tym terenie.
  3. W czasie realizacji robót Wykonawca będzie utrzymywał teren budowy w stanie wolnym od przeszkód komunikacyjnych (nie dotyczy to stref budynku, w których w danej chwili prowadzone są roboty) oraz będzie usuwał i składował wszelkie urządzenia pomocnicze i zbędne materiały, odpady, śmieci oraz niepotrzebne urządzenia prowizoryczne, w miejscach uzgodnionych z Inwestorem.
  4. Wykonawca zobowiązuje się do umożliwienia wstępu na teren budowy pracownikom organów państwowego nadzoru budowlanego, do których należy wykonywanie zadań określonych ustawą z 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (t. jedn. Dz. U. z 2017 r. poz.1332) oraz do udostępnienia im danych i informacji wymaganych ustawą.
  5. Wykonawca dołoży wszelkich starań (zobowiązując również swoich podwykonawców) celem zminimalizowania odczuwalnych uciążliwości wynikających z prowadzenia robót w czynnym obiekcie szpitalnym.
  6. W przypadku jakichkolwiek odstępstw w zakresie używanych materiałów budowlanych w stosunku do specyfikacji przedstawionej w załączniku nr \_\_\_\_ . Wykonawca zobowiązany jest do uzyskania pisemnej zgody Inwestora lub Inspektora Nadzoru Inwestorskiego.



## § 11

### PODWYKONAWSTWO

1. Wykonawca, w sposób przewidziany w art. 647<sup>1</sup> Kodeksu cywilnego może zlecić wykonanie części robót lub usług podwykonawcom, którzy posiadają odpowiednie kwalifikacje. W przypadku zlecenia części robót podwykonawcom Wykonawca ponosi pełną odpowiedzialność za ich czynności wobec Inwestora jak za działalność własną.
2. W umowach z podwykonawcami Wykonawca zobowiązany jest do umieszczenia zapisów umożliwiających Inwestorowi uzyskanie pełnej informacji o stanie rozliczeń wynikających z tych umów.
3. W przypadku zawarcia umów z podwykonawcami, Inwestor może wstrzymać płatności na rzecz Wykonawcy do czasu uregulowania lub zabezpieczenia przez niego wynagrodzeń podwykonawców, chyba że płatności Inwestora mają być dokonywane bezpośrednio na rzecz podwykonawców.
4. Wykonawca ma obowiązek pisemnego zgłoszenia podwykonawcy Inwestorowi. Zgłoszenie podwykonawcy powinno zawierać dane pozwalające na identyfikację podwykonawcy. Wykonawca wraz ze zgłoszeniem podwykonawcy przedstawi Inwestorowi do wglądu projekt umowy podwykonawczej uwzględniający wysokość należnego podwykonawcy wynagrodzenia. Inwestor może odmówić dopuszczenia zgłoszonego podwykonawcy do udziału w procesie budowlanym.
5. Do dalszych podwykonawców § 10 ust. 5 stosuje się odpowiednio.
6. Wykonawca ponosi względem Inwestora odpowiedzialność za roboty budowlane, które wykonywane są za pomocą podwykonawców i wszystkich dalszych podwykonawców Wykonawcy, w tym za terminową realizację tych robót i ich jakość.
7. Wykonawca gwarantuje Inwestorowi, że zaspokoi wymagalne i bezsporne roszczenia podwykonawców i wszystkich dalszych podwykonawców Wykonawcy o zapłatę wynagrodzenia, zgłoszone do Zamawiającego w związku z wykonywaniem robót.
8. Wykonawca gwarantuje ponadto, iż zwróci wszelkie dodatkowe uzasadnione koszty poniesione przez Inwestora będące skutkiem zgłoszenia do Zamawiającego roszczeń podwykonawców i wszystkich dalszych podwykonawców Wykonawcy o zapłatę wynagrodzenia, w szczególności kosztów sądowych, egzekucyjnych, odsetek.
9. Jeżeli podwykonawca lub jakikolwiek dalszy podwykonawca Wykonawcy wystąpi do Zamawiającego z jakimkolwiek roszczeniem, Zamawiający wezwie Wykonawcę do złożenia wyjaśnień, a Wykonawca zobowiązany jest złożyć Zamawiającemu wyjaśnienia w terminie 5 dni kalendarzowych od dnia otrzymania wezwania.

## § 12

## **UBEZPIECZENIA, ZABEZPIECZENIE NALEŻYTEGO WYKONANIA UMOWY**

1. Wykonawca oświadcza, że posiada ubezpieczenie od odpowiedzialności cywilnej, którego suma ubezpieczenia wynosi ..... na podstawie polisy nr ..... zawartej w .....  
.....  
Polisa OC wykonawcy stanowi załącznik nr 6 do umowy.
2. Wykonawca zobowiązany jest do informowania o wszelkich okolicznościach mających wpływ na jego uprawnienia z niniejszej polisy, a w przypadku jej wygaśnięcia do zawarcia nowej umowy ubezpieczenia na kwotę co najmniej 1.000 000 zł.
3. Jako zabezpieczenie należytego wykonania umowy w zakresie wykonania przedmiotu umowy jak również w zakresie usuwania wad i usterek Wykonawca w terminie 14 dni od daty podpisania niniejszej umowy przedstawi gwarancję ubezpieczeniową na kwotę równą 10% wartości umowy netto (tj. .... zł) z zastrzeżeniem, że 70% wartości dotyczy należytego wykonania zakresu umowy a 30% wartości dotyczy zabezpieczenia tytułem należytego usuwania wad i usterek.
4. W przypadku nie dostarczenia takiej gwarancji Inwestor tytułem kaucji gwarancyjnej będzie zatrzymywał z każdej faktury kwotę 10% netto zafakturowanych robót. Zwrot kaucji nastąpi wg zasad:
  - a. 70% w terminie 14 dni od dnia dokonania bezusterkowego odbioru końcowego;
  - b. 30% w terminie 14 dni od dnia zakończenia okresu gwarancyjnego.

## **§ 13**

### **ODBIORY CZĘŚCIOWE, ZAKOŃCZENIE I PRZEKAZANIE PRZEDMIOTU UMOWY**

1. Miesięczne protokoły stanu zaawansowania prac będą podpisywane przez Inwestora lub Inspektora Nadzoru Inwestorskiego w terminie do 7 dni od ich doręczenia do siedziby Inwestora.
2. W przypadku robót podlegających zakryciu Wykonawca zobowiązany jest wezwać Inwestora do ich odbioru, wyznaczając w tym celu stosowny termin, nie krótszy niż 3 dni, od daty doręczenia wezwania Inwestorowi. Wezwanie do odbioru robót podlegających zakryciu będzie miało formę pisemną. Odbiory robót zanikowych mogą być realizowane od świtu do zmierzchu (przy świetle dziennym) w godzinach 7.30 – 17.00. Jeżeli we wskazanym przez Wykonawcę terminie Inwestor lub jego przedstawiciel nie stawi się w celu odbioru robót podlegających zakryciu, Wykonawca może dokonać protokolarnego, samodzielnego komisyjnego odbioru robót. Do protokołu dołącza się dokumentację fotograficzną robót zanikających. Poza sporządzeniem protokołu odbioru, odbiór robót zanikowych potwierdza się wpisem do dziennika budowy.
3. W przypadku rozbieżności stanowisk, co do stanu zaawansowania robót Strony

zobowiązane będą do wspólnego ustalenia stanowiska przez powołaną komisję, w terminie do 7 dni od daty powzięcia wiadomości o rozbieżności. W skład komisji wchodzi co najmniej Kierownik Budowy, Inspektor Nadzoru Inwestorskiego oraz osoby przybrane przez Inwestora i Wykonawcę.

4. Z chwilą zakończenia całości robót i po wykonaniu wszelkich wymaganych przeglądów, badań oraz przedstawieniu kompletu dokumentów potrzebnych do uzyskania pozwolenia na użytkowanie Wykonawca zgłosi Inwestorowi gotowość zadania inwestycyjnego do odbioru końcowego. Fakt zakończenia całości robót i gotowości do odbioru powinien być potwierdzony wpisem do dziennika budowy dokonany przez Kierownika Budowy i potwierdzony przez Inspektora Nadzoru Inwestorskiego.
5. Jeżeli Inwestor zarządzi badania, które nie były przewidziane w umowie, zaś wyniki tych badań wykażą, że materiały bądź wykonawstwo są nie zgodne z umową - koszty badań dodatkowo zleconych obciążają Wykonawcę. Jeżeli wyniki badań wykażą, że materiały bądź wykonawstwo są zgodne z umową, koszty badań obciążają Inwestora.
6. W ciągu 5 dni od dnia wpisu do dziennika budowy o gotowości do odbioru i przekazania inwestycji, Inwestor powoła komisję odbioru składającą się z przedstawicieli obydwu stron. Przewodniczącą komisji powołuje Inwestor. W terminie 7 dni od dnia powołania, komisja odbioru dokona oceny technicznej wszystkich elementów przedmiotu umowy i sporządzi końcowy protokół odbioru wraz z listą ewentualnych usterek, które będą usunięte w terminach określonych w protokole odbioru.
7. Strony przyjmują, że dokonanie odbioru poszczególnych elementów robót jak również całości zadania przez uprawnionych przedstawicieli i innych użytkowników jest równoznaczne z dokonaniem odbioru przez Inwestora.
8. Do protokołu odbioru końcowego Wykonawca zobowiązany jest dołączyć dokumentację powykonawczą zrealizowanej inwestycji stanowiącej przedmiot umowy.
9. Z chwilą dokonania odbioru końcowego wszelkie ryzyka związane z elementami tego zadania przechodzą na Inwestora.
10. Termin odbioru końcowego stanowi początek biegu okresu gwarancji i rękojmi dla wszystkich elementów inwestycji.

## **§ 14**

### **GWARANCJA, RĘKOJMIA**

1. Wykonawca ponosi przed Inwestorem pełną odpowiedzialność za prace wykonane przez siebie, jak i za prace wykonane przez osoby lub podmioty, za pomocą których Wykonawca wykonuje swe obowiązki lub którym powierza ich wykonanie.

2. Okres udzielonej gwarancji i rękojmi na przedmiot umowy wynosi 36 miesięcy od dnia bezusterkowego końcowego odbioru robót. W przypadku, gdy dostawcy wyrobów i urządzeń udzielają innego okresu gwarancji niż 36 miesięcy obowiązuje okres gwarancji i rękojmi na wyroby i urządzenia zgodny z terminem gwarancji dostawcy.
2. Wykonawca nie ponosi odpowiedzialności z tytułu gwarancji i rękojmi, jeżeli przedmiot umowy był użytkowany niezgodnie z warunkami eksploatacji i konserwacji.
3. O wykryciu wady w trakcie trwania rękojmi Inwestor zobowiązany jest zawiadomić Wykonawcę w terminie do 30 dni od daty jej ujawnienia.
4. Fakt powstania wady stwierdzany jest w formie protokołu po przeprowadzeniu oględzin. O dacie i miejscu oględzin Inwestor informuje Wykonawcę na 14 dni przed terminem oględzin.
5. W przypadku stwierdzenia istnienia wady obciążającej Wykonawcę Inwestor wyznacza odpowiedni termin na jej usunięcie nie dłuższy niż 30 dni. Usunięcie wady stwierdza się protokolarnie.
6. W przypadku nie usunięcia wady przez Wykonawcę w wyznaczonym przez Inwestora terminie Inwestor może zlecić usunięcie wady podmiotowi trzeciemu na koszt i ryzyko Wykonawcy. Koszt usunięcia wady przez podmiot trzeci może zostać pokryty z ustanowionych przez Wykonawcę zabezpieczeń o których mowa w §12.
7. W sprawach spornych związanych z zaliczeniem wady fizycznej jako podlegającej rękojmi strony zlecają rozstrzygnięcie sporu rzeczoznawcy ds. ekspertyz i wydawania opinii. Wybór rzeczoznawcy strony ustalają wspólnie a jego opinia jest wiążąca dla obu stron.
8. W przypadku, gdy ujawnione wady usunąć się nie dadzą lub w razie, gdy Zamawiający zrezygnuje z uprawnienia do żądania ich usunięcia, Zamawiający ma prawo żądać obniżenia ceny z powodu wadliwego wykonania części prac.
9. Zakończenie okresu rękojmi powinno być stwierdzone dokumentem podpisanym przez Inwestora i wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności.
10. Powyższe uprawnienia nie uchybiają prawom i obowiązkom wynikającym z rękojmi za wady, o których mowa w Kodeksie cywilnym. Wykonawca może według swojego wyboru korzystać z praw wynikających z gwarancji lub z praw wynikających z rękojmi.

## **§ 15**

### **WSTRZYMANIE ROBÓT, ODSTĄPIENIE OD UMOWY**

1. Inwestorowi przysługuje prawo wstrzymania robót w przypadku wydania przez organy nadzoru budowlanego bądź inne uprawnione organy decyzji uniemożliwiającej kontynuację robót. Okres wstrzymania nie może być dłuższy niż okres wynikający z decyzji.
2. Wykonawca zastrzega sobie prawo do wstrzymania robót w wypadku braku zapłaty za

wystawione faktury przez okres dłuższy niż 14 dni od umownego terminu płatności, po uprzednim wyznaczeniu Inwestorowi dodatkowego 14 dniowego terminu na uregulowanie zaległości, chyba że Inwestor miał prawo wstrzymać płatność.

3. W przypadku wstrzymania robót przez którąkolwiek za Stron z przyczyn wyżej określonych umowy termin zakończenia przedmiotu umowy ulega przesunięciu o okres trwającej przerwy.
4. W wypadku odstąpienia od umowy strony zobowiązane są sporządzić inwentaryzację wykonanych robót. Sporządzona inwentaryzacja, zaakceptowana przez obie strony stanowi podstawę do dokonania wzajemnych rozliczeń.
5. W przypadku odstąpienia od umowy lub wstrzymania robót, Wykonawca obowiązany jest do zabezpieczenia terenu budowy do czasu protokolarnego zwrotu terenu budowy lub kontynuowania prac.

## **§ 16**

### **KARY UMOWNE**

1. Strony są uprawnione do naliczenia kar umownych w następujących przypadkach i wysokościach:
  - a. Inwestor ma prawo naliczyć Wykonawcy karę umowną, za zwłokę w wykonaniu przedmiotu umowy w wysokości 0,1% kwoty wynagrodzenia umownego netto za każdy dzień zwłoki w wykonaniu przedmiotu umowy w stosunku do terminu określonego w umowie, ale nie więcej niż 5% wartości umowy;
  - b. Inwestor ma prawo naliczyć Wykonawcy karę umowną za zwłokę w usunięciu wad przedmiotu umowy stwierdzonych przy odbiorze lub w okresie gwarancji i rękojmi - w wysokości 0,1% kwoty wynagrodzenia umownego netto za element robót, którego wada dotyczy za każdy dzień zwłoki licząc od ustalonego terminu na usunięcie wad, ale nie więcej niż 5% wartości przedmiotu umowy netto;
  - c. Wykonawca ma prawo naliczyć Inwestorowi karę umowną za opóźnienie w zapłacie faktury w wysokości 0,1 % kwoty faktury netto, po uprzednim wyznaczeniu Inwestorowi dodatkowego 14 dniowego terminu na uregulowanie zaległości. Wysokość odsetek naliczonych jako kara umowna, nie może przekraczać odsetek maksymalnych w rozumieniu Kodeksu Cywilnego.
  - d. Inwestor ma prawo naliczyć Wykonawcy karę umowną w wysokości 5 % (pięć procent) wynagrodzenia umownego netto, gdy Wykonawca odstąpi od umowy z przyczyn nie leżących po stronie Inwestora.
  - e. Wykonawca ma prawo naliczyć Inwestorowi karę umowną w wysokości 5 % (pięć procent) wynagrodzenia umownego netto, gdy Inwestor odstąpi od umowy z przyczyn leżących po stronie Inwestora.

2. Inwestor zastrzega sobie prawo dochodzenia odszkodowania przenoszącego wysokość zastrzeżonych kar umownych na zasadach ogólnych.
3. Inwestor zastrzega sobie prawo do potrącenia kar umownych z wynagrodzenia Wykonawcy, na co Wykonawca wyraża zgodę.

## **§ 17**

### **SIŁA WYŻSZA**

1. Przez okoliczności siły wyższej rozumie się zdarzenia zewnętrzne o charakterze nadzwyczajnym, których nie można było przewidzieć ani im zapobiec, w tym katastrofy spowodowane przez siły przyrody takie jak: huragany, powodzie, trzęsienia ziemi, skażenie radioaktywne, itp. oraz zaburzenia życia zbiorowego jak: strajki, rozruchy, wojna, ogłoszenie stanu wojennego, protesty itp., które zaistniały po podpisaniu niniejszej umowy.
2. Jeżeli wskutek okoliczności siły wyższej strona nie może wykonywać swoich obowiązków umownych w całości lub w części, niezwłocznie powiadomi o tym pisemnie drugą stronę. W takim przypadku strony uzgodnią sposób i zasady dalszego wykonywania umowy lub umowa zostanie rozwiązana.

## **§ 18**

### **TAJEMNICA**

Wykonawca zobowiązuje się zachować w ścisłej poufności treść Umowy, jak również wszelkie dokumenty i informacje związane z wykonywaniem Umowy. Postanowienia zdania poprzedzającego nie stosuje się, gdy obowiązek ujawnienia treści Umowy, dokumentów lub informacji związanych z wykonywaniem Umowy wynika z bezwzględnie obowiązujących przepisów prawa lub gdy wymaga tego należyte wykonanie Umowy.

## **§ 19**

### **POSTANOWIENIA KOŃCOWE**

1. Niniejsza umowa wchodzi w życie z dniem jej podpisania przez Strony.
2. Każda zmiana warunków niniejszej umowy wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności
3. Strony zobowiązują się do wzajemnego informowania o zmianach adresów (siedzib) wskazanych w komparycji niniejszej umowy pod rygorem uznania iż pisma wysłane listem poleconym na ujawnione adresy są skutecznie doręczone.
4. Strony deklarują wolę rozstrzygnięcia w drodze negocjacji ewentualnych sporów powstałych w wyniku realizacji niniejszej umowy bez odwoływania się do sądu powszechnego. W przypadku nie rozstrzygnięcia sporu w drodze negocjacji, strony

zastrzegają właściwość miejscową i rzeczową sądu dla siedziby Inwestora.

5. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie odpowiednie przepisy Kodeksu Cywilnego i Prawa Budowlanego.
6. Umowę sporządzono w 2 jednobrzmiących egzemplarzach 1 egz. dla Wykonawcy i 1 egz. dla Inwestora.

**WYKONAWCA**

**INWESTOR**

**Załączniki:**

- 1) oferta wykonawcy z dnia ..... wraz z kosztorysami ofertowymi,
- 2) harmonogram rzeczowo – finansowy,
- 3) projekt budowlano - wykonawczy,
- 4) wzór protokołu konieczności,
- 5) pozwolenie na budowę,
- 6) dokumenty rejestrowe Inwestora i Wykonawcy,
- 7) polisa OC Wykonawcy.