

UMOWA

W dniu w Piotrkowie Trybunalskim pomiędzy Wspólnotą Mieszkaniową nr przy ul. w Piotrkowie Trybunalskim, reprezentowaną przez Zarząd Wspólnoty, to jest:

1.
2.

zwaną dalej w treści umowy Zamawiającym

a

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

zwanym dalej Wykonawcą,

Została zawarta umowa następującej treści:

§ 1.

Przedmiot umowy

1. Zgodnie z wynikiem postępowania prowadzonego w trybie podstawowym na podstawie ustawy Prawo zamówień publicznych Zamawiający zleca, a Wykonawca przyjmuje do wykonania roboty polegające na:
.....
.....
.....
2. Wykonawca podejmuje się realizacji wszystkich robót niezbędnych do wykonania przedmiotu umowy, o którym mowa w ust. 1.
3. Szczegółowy zakres prac objętych umową oraz sposób ich wykonania zawiera dokumentacja projektowa, kosztorys ofertowy, Specyfikacja Warunków Zamówienia oraz Specyfikacja Techniczna Wykonania i Odbioru Robót.

§ 2.

Terminy

1. Przekazanie placu budowy i rozpoczęcie robót nastąpi do dnia
2. Zakończenie robót nastąpi do dnia Przez termin zakończenia robót rozumie się datę podpisania przez strony protokołu z odbioru końcowego robót.

§ 3.

Obowiązki Stron

1. Obowiązkiem Wykonawcy jest:
 - 1.1. Protokolarne przejęcie placu budowy w terminie określonym w § 2 ust. 1.
 - 1.2. Wykonanie i utrzymanie na swój koszt stosownego zabezpieczenia placu budowy, strzeżenia mienia znajdującego się na terenie budowy a także zapewnienie warunków bezpieczeństwa.
 - 1.3. Terminowe wykonanie robót.
 - 1.4. Wykonanie robót zgodnie z dostarczoną przez Zamawiającego dokumentacją techniczną, zasadami wiedzy technicznej i obowiązującymi przepisami prawa.
 - 1.5. Zgłaszanie Zamawiającemu do sprawdzenia lub odbioru wykonanych robót ulegających zakryciu bądź zanikających, zgodnie z postanowieniami § 8.
 - 1.6. Zgłoszenie obiektu do odbioru końcowego oraz uczestniczenie w czynnościach odbioru i zapewnienie usunięcia stwierdzonych wad, zgodnie z § 8.
 - 1.7. Doprowadzenie do należytego stanu i porządku terenu budowy.
 - 1.8. Pełnienie funkcji koordynacyjnych w stosunku do robót zrealizowanych przez podwykonawców bez możliwości żądania za tę czynność dodatkowej zapłaty.
2. Do obowiązków Zamawiającego należy:
 - 2.1. Protokolarne przekazanie terenu budowy Wykonawcy w terminie, o którym mowa w § 2.
 - 2.2. Dostarczenie uzgodnionej i zatwierdzonej dokumentacji technicznej wraz z pozwoleniem na budowę i dziennikiem budowy nie później niż w terminie, o którym mowa w § 2 ust. 1.
 - 2.3. Udostępnienie punktu poboru energii elektrycznej i wody.
 - 2.4. Zapewnienie nadzoru inwestorskiego i autorskiego.
 - 2.5. Dokonanie odbiorów robót ulegających zakryciu bądź zanikających oraz odbiorów częściowych, zgodnie z postanowieniami § 8.
 - 2.6. Dokonanie odbioru końcowego, zgodnie z postanowieniami § 8.

§ 4.

Odpowiedzialność

Wykonawca, od protokolarnego przejęcia placu budowy do chwili odbioru robót, ponosi odpowiedzialność na zasadach ogólnych za szkody wynikłe na tym terenie.

§ 5.

Podwykonawcy

1. W przypadku gdy przedmiot niniejszej umowy będzie realizowany przy udziale podwykonawców, Wykonawca zobowiązuje się powiadomić o tym Zamawiającego, dostarczyć projekty umów z podwykonawcami, lub dalszymi podwykonawcami

- ze stosownym wyprzedzeniem, w celu uzyskania jego akceptacji dla zakresu prac, osoby każdego podwykonawcy i warunków umowy z podwykonawcą.
2. Wykonawca jest odpowiedzialny za działania lub zaniechania podwykonawcy lub dalszego podwykonawcy, jego przedstawiciela lub pracowników, jak za własne działania lub zaniechania.
 3. Wykonawca ponosi pełną odpowiedzialność za szkody powstałe przy wykonaniu przedmiotu zamówienia, wynikające z działań i zaniechań Wykonawcy oraz jego pracowników lub osób współpracujących w wykonaniu przedmiotu zamówienia, jak również za działania i zaniechania podwykonawcy oraz jego pracowników lub osób współpracujących w wykonaniu części przedmiotu zamówienia powierzonej podwykonawcy lub dalszemu podwykonawcy.
 4. Wykonawca nie powierzy podwykonawcy, bez zgody Zamawiającego, wykonania innych robót niż wskazane w ofercie.
 5. Wykonawca bezwzględnie zapewni, w umowach z podwykonawcami, aby suma wynagrodzeń ustalona w nich za zakres prac wykonanych w podwykonawstwie nie przekroczyła wynagrodzenia przypadającego za ten zakres prac w jego ofercie.
 6. Wykonawca, podwykonawca lub dalszy podwykonawca zamówienia na roboty budowlane zamierzający zawrzeć umowę o podwykonawstwo, której przedmiotem są roboty budowlane, jest obowiązany, w trakcie realizacji zamówienia publicznego na roboty budowlane, do przedłożenia Zamawiającemu projektu umowy, przy czym podwykonawca lub dalszy podwykonawca jest obowiązany dołączyć zgodę Wykonawcy na zawarcie umowy o podwykonawstwo o treści zgodnej z projektem umowy.
 7. Umowa o podwykonawstwo nie może zawierać postanowień kształtujących prawa i obowiązki podwykonawcy, w zakresie kar umownych oraz postanowień dotyczących warunków wypłaty wynagrodzenia, w sposób dla niego mniej korzystny niż prawa i obowiązki Wykonawcy, ukształtowane postanowieniami umowy zawartej między Zamawiającym a Wykonawcą.
 8. Umowa z podwykonawcą lub dalszym podwykonawcą musi określać w szczególności:
 - 1) termin zapłaty wynagrodzenia podwykonawcy lub dalszemu podwykonawcy, przewidziany w umowie o podwykonawstwo, powinien upływać na 7 dni przed terminem zapłaty głównemu wykonawcy na roboty objęte umową z podwykonawcą,
 - 2) zakres robót do wykonania przez podwykonawcę, sposób realizacji, wymogi dotyczące zastosowanych materiałów, personelu, zasady odbioru nie mogą być sprzeczne z umową zawartą z Zamawiającym,
 - 3) termin realizacji robót objętych umową, przy czym ten termin nie może przekraczać terminu realizacji zamówienia określonego w umowie z Zamawiającym,
 - 4) obowiązek zatrudnienia personelu podwykonawcy na umowie o pracę wraz z zapisami dotyczącymi możliwości kontroli przez Zamawiającego oraz określenie kar umownych za jego nieprzestrzeganie,
 - 5) wysokość wynagrodzenia podwykonawcy (dalszego podwykonawcy) za wykonanie zakresu robót stanowiącego przedmiot umowy,

- 6) wskazanie numeru konta bankowego podwykonawcy (dalszego podwykonawcy), na które zostanie dokonany przelew wynagrodzenia.
9. Zamawiający w terminie 14 dni od daty otrzymania projektu umowy o podwykonawstwo, zgłasza pisemne zastrzeżenia do projektu umowy o podwykonawstwo, której przedmiotem są roboty budowlane w przypadku, gdy:
- 1) nie spełnia wymagań określonych w dokumentach zamówienia,
 - 2) gdy przewiduje termin zapłaty wynagrodzenia dłuższy niż w ust. 8. pkt. 1.
 - 3) zawiera postanowienia niezgodne z ust. 9.
10. Jeżeli Zamawiający w terminie 14 dni od przedłożenia mu projektu umowy z podwykonawcą nie zgłosi na piśmie zastrzeżeń, uważa się, że wyraził zgodę na zawarcie umowy, na warunkach określonych w projekcie umowy.
11. Po uzyskaniu zgody Zamawiającego na zawarcie umowy z podwykonawcą lub po bezskutecznym upływie terminu na zgłoszenie przez Zamawiającego zastrzeżeń do projektu umowy, Wykonawca, podwykonawca lub dalszy podwykonawca zamówienia na roboty budowlane przedkłada Zamawiającemu poświadczoną za zgodność z oryginałem kopię zawartej umowy o podwykonawstwo, której przedmiotem są roboty budowlane, w terminie 7 dni od jej zawarcia.
12. Zamawiający, w terminie 14 dni od daty złożenia kopii umowy o podwykonawstwo, zgłasza pisemny sprzeciw do umowy o podwykonawstwo lub dalsze podwykonawstwo, której przedmiotem są roboty budowlane, w przypadkach, o których mowa w ust. 9.
13. Wykonawca, podwykonawca lub dalszy podwykonawca zamówienia na roboty ma obowiązek przedłożenia Zamawiającemu poświadczonej za zgodność z oryginałem kopii umowy zawartej o podwykonawstwo, której przedmiotem są dostawy lub usługi, w terminie 7 dni od jej zawarcia, z wyłączeniem umów o podwykonawstwo o wartości mniejszej niż 0,5 % wartości umowy w sprawie zamówienia publicznego oraz umów o podwykonawstwo, których przedmiot został wskazany przez Zamawiającego w specyfikacji istotnych warunków zamówienia, jako niepodlegający niniejszemu obowiązkowi. Wyłączenie, o którym mowa w zdaniu pierwszym, nie dotyczy umów o podwykonawstwo wartości większej niż 50.000,00 zł. Jeżeli termin zapłaty wynagrodzenia jest dłuższy niż określony w ust. 19, Zamawiający informuje o tym Wykonawcę i wzywa go do doprowadzenia do zmiany tej umowy pod rygorem wystąpienia o zapłatę kary umownej.
14. Wykonawca przedłoży wraz z kopią umowy z podwykonawcą lub dalszym podwykonawcą odpis z Krajowego Rejestru Sądowego podwykonawcy lub inny właściwy dokument z uwagi na status prawny podwykonawcy lub dalszego podwykonawcy, potwierdzający uprawnienia osób zawierających umowę w imieniu podwykonawcy do jego reprezentowania.
15. Bez uprzedniej zgody Zamawiającego, Wykonawca nie ma prawa, pod rygorem nieważności, zmienić postanowień umowy z podwykonawcą lub dalszym podwykonawcą.
16. Do zmian umów pomiędzy Wykonawcą a podwykonawcą lub dalszym podwykonawcą stosuje się zasady określone powyżej, mające zastosowanie przy zawieraniu umowy z podwykonawcą.

17. W przypadku Konsorcjum, umowa z Podwykonawcą jest zawierana w imieniu i na rzecz wszystkich uczestników Konsorcjum.
18. Za prace wykonywane przez podwykonawcę płatności regulować będzie Wykonawca.
19. Termin zapłaty wynagrodzenia podwykonawcy lub dalszemu podwykonawcy przewidziany w umowie o podwykonawstwo powinien upływać na 7 dni przed terminem zapłaty Wykonawcy za roboty objęte umową z podwykonawcą.
20. Wszelkie koszty, w tym odsetki za opóźnienie, związane z brakiem terminowej zapłaty na rzecz podwykonawcy lub dalszego podwykonawcy, obciążają Wykonawcę.
21. Wykonawca jest zobowiązany do zapłaty wynagrodzenia podwykonawcy lub dalszemu podwykonawcy w terminach płatności określonych w zaakceptowanej przez Zamawiającego umowie zawartej z podwykonawcą lub dalszym podwykonawcą.
22. Jeżeli w terminie określonym w umowie z podwykonawcą, na której zawarcie Zamawiający wyraził zgodę, Wykonawca nie zapłaci w całości lub w części wynagrodzenia należnego podwykonawcy lub dalszemu podwykonawcy, to podwykonawca lub dalszy podwykonawca, może zwrócić się z pisemnym żądaniem zapłaty wynagrodzenia bezpośrednio do Zamawiającego, z tym zastrzeżeniem, że bezpośrednia zapłata obejmuje wyłącznie należne wynagrodzenie, bez odsetek należnych podwykonawcy lub dalszemu podwykonawcy.
23. Zamawiający dokonuje bezpośredniej zapłaty wymagalnego wynagrodzenia przysługującego podwykonawcy lub dalszemu podwykonawcy, który zawarł zaakceptowaną przez Zamawiającego umowę o podwykonawstwo, której przedmiotem są roboty budowlane lub po przedłożeniu Zamawiającemu poświadczonej za zgodność z oryginałem kopii umowy o podwykonawstwo, której przedmiotem są dostawy lub usługi, w przypadku uchylenia się od obowiązku zapłaty odpowiednio przez Wykonawcę, podwykonawcę lub dalszego podwykonawcę zamówienia na roboty budowlane, z zastrzeżeniem poniższych regulacji.
24. Wynagrodzenie, o którym mowa w ust. 22, dotyczy wyłącznie należności powstałych po zaakceptowaniu przez Zamawiającego umowy o podwykonawstwo, której przedmiotem są roboty budowlane, a w przypadku dostaw lub usług budowlanych przedłożonej Zamawiającemu poświadczonej za zgodność z oryginałem kopii umowy o podwykonawstwo.
25. Przed dokonaniem bezpośredniej zapłaty Zamawiający jest obowiązany umożliwić Wykonawcy zgłoszenie pisemnych uwag dotyczących zasadności bezpośredniej zapłaty wynagrodzenia podwykonawcy lub dalszemu podwykonawcy, o których mowa w ust. 22. Zamawiający informuje Wykonawcę o terminie zgłaszania uwag, nie krótszym niż 7 dni od dnia doręczenia tej informacji.
26. W przypadku zgłoszenia przez Wykonawcę uwag, o których mowa w ust.25, w terminie wskazanym przez Zamawiającego, Zamawiający może:
 - 1) nie dokonać bezpośredniej zapłaty wynagrodzenia podwykonawcy lub dalszemu podwykonawcy, jeżeli Wykonawca wykaże niezasadność takiej zapłaty albo
 - 2) złożyć do depozytu sądowego kwotę potrzebną na pokrycie wynagrodzenia podwykonawcy lub dalszego podwykonawcy w przypadku istnienia zasadniczej

wątpliwości Zamawiającego co do wysokości należnej zapłaty lub podmiotu, któremu płatność się należy, albo

- 3) dokonać bezpośredniej zapłaty wynagrodzenia podwykonawcy lub dalszemu podwykonawcy, jeżeli podwykonawca lub dalszy podwykonawca wykaże zasadność takiej zapłaty.
27. Dokonanie bezpośredniej płatności na rzecz podwykonawcy lub dalszego podwykonawcy lub ważne złożenie kwoty potrzebnej na pokrycie wynagrodzenia z tytułu bezpośredniej płatności do depozytu sądowego, skutkuje umorzeniem wierzytelności przysługującej Wykonawcy od Zamawiającego z tytułu wynagrodzenia do wysokości kwoty odpowiadającej dokonanej płatności.
 28. Zamawiający może żądać od Wykonawcy zmiany podwykonawcy lub dalszego podwykonawcy, jeżeli zachodzi uzasadnione podejrzenie, że sprzęt techniczny, osoby i kwalifikacje, którymi dysponuje podwykonawca lub dalszy podwykonawca nie dają rękojmi należytego i terminowego wykonania powierzonych podwykonawcy lub dalszemu podwykonawcy robót.
 29. Zasady zawierania umów o podwykonawstwo z podwykonawcami mają zastosowanie do zawierania umów z dalszymi podwykonawcami.
 30. W związku z zapisami art. 95 ust. 1 ustawy Prawo Zamówień Publicznych Zamawiający wymaga zatrudnienia przez Wykonawcę lub podwykonawcę na podstawie umowy o pracę osób wykonujących czynności w zakresie realizacji zamówienia zapisane w rozdz.ust. SWZ.
 31. Wykonawca zobowiązuje się, że pracownicy wykonujący czynności w zakresie określonym w ust. 30 przez Zamawiającego, będą zatrudnieni na umowę o pracę w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 26 czerwca 1974 r. – Kodeks pracy (Dz. U. z 2023 r., poz. 1465).
 32. Każdorazowo na żądanie Zamawiającego, w terminie wskazanym przez Zamawiającego, nie krótszym niż 7 dni roboczych, Wykonawca zobowiązuje się przedłożyć do wglądu kopie umów o pracę zawartych z pracownikami wykonującymi czynności, o których umowa w ust. 30.
 33. Zamawiający zastrzega sobie możliwość kontroli zatrudnienia ww. osób przez cały okres realizacji wykonywanych przez niego czynności, w szczególności poprzez wezwanie do okazania dokumentów:
 - 1) oświadczenia zatrudnionego pracownika,
 - 2) oświadczenia wykonawcy lub podwykonawcy lub dalszych podwykonawców o zatrudnieniu pracownika na podstawie umowy o pracę,
 - 3) poświadczonej za zgodność z oryginałem kopii umowy o pracę zatrudnionego pracownika,
 - 4) innych dokumentów zawierających informacje, w tym dane osobowe, niezbędne do weryfikacji zatrudnienia na podstawie umowy o pracę, w szczególności imię i nazwisko zatrudnionego pracownika, datę zawarcia umowy o pracę, rodzaj umowy o pracę i zakres obowiązków pracownika.

Kontrola może być przeprowadzona bez wcześniejszego uprzedzenia Wykonawcy.

(czy musi być zapis o oznaczeniach i pojazdach)

§ 6.

Wynagrodzenie

1. Za zrealizowane prace Wykonawca otrzyma wynagrodzenie kosztorysowe, którego wstępną wartość określono na kwotęzł. netto +% VAT. Wynagrodzenie brutto wynosizł., słownie:.....
.....
Ostateczna wartość wynagrodzenia Wykonawcy zostanie ustalona na podstawie kosztorysu powykonawczego sporządzonego na podstawie obmiaru rzeczywiście wykonanych robót i zgodnie ze stawkami cenotwórczymi zawartymi w kosztorysie ofertowym. Kosztorys powykonawczy podlega sprawdzeniu i zatwierdzeniu przez inspektora nadzoru, z zastrzeżeniem, iż ostateczna kwota wynagrodzenia nie przekroczy kwoty zł brutto.
2. Wynagrodzenie określone w § 6 ust. 1 umowy pozostaje niezmienione przez okres trwania umowy, z zastrzeżeniem ust. 3 oraz § 13 ust. 1 pkt 6.
3. Wynagrodzenie może ulec zmianie w przypadku gdy nastąpi zmiana: stawki podatku od towarów i usług - jeżeli zmiany te będą miały wpływ na koszty wykonania zamówienia przez Wykonawcę.
4. Strony ustalają, że w przypadku zaistnienia okoliczności, o których mowa w ust. 3 Wykonawca może wystąpić do Zamawiającego w terminie 30 dni od daty wprowadzenia zmiany z wnioskiem o zmianę wynagrodzenia, przedkładając odpowiednie dokumenty potwierdzające zasadność złożenia takiego wniosku. Wykonawca powinien wykazać ponad wszelką wątpliwość, że zaistniała zmiana ma bezpośredni wpływ na koszty wykonania zamówienia, oraz określić stopień, w jakim wpłynie ona na wysokość wynagrodzenia.
5. W terminie nie dłuższym niż 5 dni roboczych od daty wpływu wniosku Strony podejmują negocjacje w zakresie zmiany wynagrodzenia.
6. Zmiana wysokości wynagrodzenia ustalona w negocjacjach obowiązywać będzie od dnia wejścia w życie zmian, o których mowa w ust. 3.
7. W przypadku zmiany, o której mowa w ust. 3 wynegocjowana wartość netto wynagrodzenia Wykonawcy nie zmieni się, a określona w aneksie wartość brutto wynagrodzenia zostanie wyliczona na podstawie nowych przepisów.

§ 7.

Płatności

1. Rozliczenie za wykonanie odebranych robót budowlanych stanowiących przedmiot umowy będzie dokonywane na podstawie częściowych faktur VAT i faktury końcowej VAT.
2. Płatność wynagrodzenia będzie realizowana przez Zamawiającego w terminie nie dłuższym niż 21 dni kalendarzowych od daty otrzymania przez Zamawiającego prawidłowo wystawionej przez Wykonawcę faktury VAT. Przez dzień zapłaty rozumie się datę obciążenia rachunku Zamawiającego.

3. Wykonawca ma prawo wystawiania faktur częściowych zawierających rozliczenie zrealizowanej części robót po wykonaniu co najmniej 25%, 50%, 75% robót, o których mowa w § 1 umowy i zatwierdzeniu ich wykonania przez Inspektora Nadzoru na podstawie odbioru częściowego robót. Rozliczenie zawierać będzie zestawienie robót wykonanych przez podwykonawców i dalszych podwykonawców.
4. Płatnikiem faktur będzie Wspólnota Mieszkaniowa nr, ul., 97-300 Piotrków Trybunalski, NIP
5. Wynagrodzenie będzie wpłacane przez Zamawiającego, w złotych polskich, na konto bankowe Wykonawcy, o numerze
.....
(lub na konto bankowe podwykonawcy i dalszego podwykonawcy w przypadku zapłaty bezpośredniej).
6. Wykonawca jest zobowiązany przedłożyć wraz z fakturą oświadczenia podwykonawców lub dowody dotyczące zapłaty wynagrodzenia podwykonawcom (dalszym podwykonawcom), których termin upłynął w danym okresie rozliczeniowym. Oświadczenia, należycie podpisane przez osoby upoważnione do reprezentowania składającego je podwykonawcy, lub dowody powinny potwierdzać brak zaległości Wykonawcy w uregulowaniu wszystkich wymagalnych wynagrodzeń podwykonawców wynikających z umów o podwykonawstwo.
7. Płatności za faktury dokonywane będą z zastosowaniem mechanizmu podzielonej płatności tzw. split payment (mechanizm ten nie obejmuje ewentualnych kar umownych lub odszkodowania).
Wykonawca oświadcza, że wskazane na wystawionej przez niego fakturze konto bankowe jest kontem VAT w rozumieniu art. 62a Prawa bankowego.
8. Rozliczenie końcowe robót nastąpi fakturą końcową, wystawioną na podstawie potwierdzonego przez inspektora nadzoru inwestorskiego końcowego rozliczenia całości wykonanych robót, potwierdzonego protokołem odbioru końcowego. W zestawieniu będą wyszczególnione roboty budowlane wykonane przez podwykonawców i dalszych podwykonawców.
9. Warunkiem zapłaty przez Zamawiającego całości lub części należnego wynagrodzenia za odebrane roboty budowlane jest przedstawienie dowodów zapłaty wymagalnego wynagrodzenia podwykonawcy i dalszym podwykonawcom, o których mowa w art. 465 ust.1 ustawy Prawo zamówień publicznych, biorącym udział w realizacji odebranych robót budowlanych.
10. W przypadku nieprzedstawienia przez Wykonawcę wszystkich dowodów zapłaty, o których mowa w ust. 6, wstrzymuje się wypłatę należnego wynagrodzenia za odebrane roboty budowlane w części równej sumie kwot wynikających z nieprzedstawionych dowodów zapłaty.

§ 8.

Odbiory

1. Wykonawca będzie powiadamiał Inspektora nadzoru o gotowości do odbioru robót podlegających zakryciu lub zanikających wpisem do dziennika budowy. W razie niedopełnienia tego warunku, Wykonawca obowiązany jest na własny koszt odkryć roboty lub wykonać odpowiednie odkucia lub otwory niezbędne do zbadania wykonanych robót, a następnie przywrócić je do stanu poprzedniego.
2. Zamawiający dokona odbioru robót, o których mowa w ust.1 w terminie 3 dni roboczych od przyjęcia zawiadomienia.
3. Wykonawca powiadomi Zamawiającego wpisem do dziennika budowy pisemnie o gotowości wykonanych robót do odbioru końcowego, składając jednocześnie wszystkie dokumenty niezbędne do rozpoczęcia odbioru końcowego.
4. Datę odbioru będzie stanowił dzień zakończenia czynności i podpisania protokołu z odbioru końcowego robót.
5. Jeżeli w toku czynności odbioru zostaną stwierdzone wady, to Zamawiającemu przysługują następujące uprawnienia:
 - a. jeżeli wady nadają się do usunięcia, może odmówić odbioru do czasu usunięcia wad,
 - b. jeżeli wady nie nadają się do usunięcia, to:
 - I. jeżeli nie uniemożliwiają one użytkowania przedmiotu odbioru zgodnie z przeznaczeniem, Zamawiający może obniżyć wynagrodzenie Wykonawcy odpowiednio do zmniejszonej wartości użytkowej, technicznej lub estetycznej lub
 - II. jeżeli wady uniemożliwiają użytkowanie zgodnie z przeznaczeniem, Zamawiający może odstąpić od umowy lub żądać wykonania przedmiotu odbioru po raz drugi na koszt Wykonawcy, zachowując przy tym prawo do odszkodowania od Wykonawcy za szkody lub naprawienia szkody wynikłej z opóźnienia.
6. Strony postanawiają, że z czynności odbioru będzie spisany protokół zawierający wszelkie ustalenia dokonane w toku odbioru, jak też terminy wyznaczone na usunięcie stwierdzonych przy odbiorze wad.

§ 9.

Reprezentacja

1. Kierownikiem robót ze strony Wykonawcy będzie:
.....
2. Inspektorem nadzoru ze strony Zamawiającego będzie:
.....

§ 10.

Gwarancja i rękojmia

1. Wykonawca udzieli Zamawiającemu gwarancji na roboty objęte niniejszą umową na okres miesięcy licząc od daty protokołu odbioru końcowego.
2. W razie wystąpienia wad i usterek, Zamawiający zgłosi je Wykonawcy niezwłocznie po ich ujawnieniu, wyznaczając termin na ich usunięcie.
3. Wykonawca obowiązany jest do usunięcia wad i usterek w terminie wyznaczonym przez Zamawiającego.
4. W razie niespełnienia powyższego warunku, Zamawiający po uprzednim pisemnym ostrzeżeniu Wykonawcy, spowoduje usunięcie usterek na koszt Wykonawcy, zachowując prawa wynikające z gwarancji.
5. Niezależnie od gwarancji Zamawiającemu przysługują uprawnienia z tytułu rękojmi za wady.
6. Strony ustalają, że okres rękojmi za wady jest równy okresowi udzielonej gwarancji.
7. Po zakończeniu okresu gwarancji i rękojmi oraz usunięciu ujawnionych w tym czasie wad i usterek, strony niniejszej umowy spiszą protokół odbioru pogwarancyjnego.

§ 11.

Kary umowne

1. Strony zastrzegają kary umowne w następujących wypadkach i wysokościach:
 - 1.1. Wykonawca zapłaci Zamawiającemu karę umowną:
 - a) za zwłokę w wykonaniu przedmiotu umowy w wysokości 0,5 % wynagrodzenia umownego określonego w § 6 umowy należnego za wykonanie zamówienia za każdy dzień zwłoki i nie więcej niż 50 % wynagrodzenia umownego,
 - b) za zwłokę w usunięciu wad stwierdzonych przy odbiorze lub w okresie rękojmi w wysokości 0,5 % wynagrodzenia umownego określonego w § 6 umowy za każdy dzień zwłoki od dnia wyznaczonego na usunięcie wad i nie większej niż 50 % wynagrodzenia umownego,
 - c) w przypadku odstąpienia przez Zamawiającego od umowy z przyczyn leżących po stronie Wykonawcy – w wysokości 20% wynagrodzenia umownego, o którym mowa w § 6 umowy,
 - d) w przypadku braku zapłaty lub nieterminowej zapłaty wynagrodzenia należnego podwykonawcom lub dalszym podwykonawcom, Wykonawca zapłaci karę umowną w wysokości 3.000,00 zł za każde takie zdarzenie,
 - e) za nieprzedłożenie do zaakceptowania Zamawiającemu projektu umowy o podwykonawstwo, której przedmiotem są roboty budowlane lub projektu jej zmiany, Wykonawca zapłaci karę umowną w wysokości 2.000,00 zł, za każde takie zdarzenie,
 - f) za nieprzedłożenie poświadczonej za zgodność z oryginałem kopii umowy o podwykonawstwo lub dalsze podwykonawstwo, której przedmiotem są roboty

- budowlane lub projektu jej zmiany, Wykonawca zapłaci karę umowną w wysokości 2.000,00 zł. za każde takie zdarzenie,
- g) za nieprzedłożenie poświadczonej za zgodność z oryginałem kopii umowy o podwykonawstwo, której przedmiotem są dostawy lub usługi lub projektu jej zmiany, Wykonawca zapłaci karę umowną w wysokości 2.000,00 zł za każde takie zdarzenie,
 - h) za niewprowadzenie zmiany w umowie o podwykonawstwo, której przedmiotem są dostawy lub usługi w zakresie terminu zapłaty, Wykonawca zapłaci karę umowną w wysokości 2.000,00 zł za każde takie zdarzenie,
 - i) każdorazowo za niezawarcie umowy o pracę przez Wykonawcę z osobą wykonującą co najmniej jedną z czynności wskazanych w § 5 ust. 31 umowy, a polegających na wykonywaniu pracy w sposób określony w Kodeksie Pracy – w wysokości stanowiącej iloczyn kwoty minimalnego wynagrodzenia za pracę ustalonego na podstawie przepisów o minimalnym wynagrodzeniu za pracę, obowiązujących w chwili stwierdzenia przez Zamawiającego niedopełnienia przez Wykonawcę wymogu zatrudnienia oraz liczby miesięcy w okresie realizacji umowy, w których nie dopełniono przedmiotowego wymogu,
 - j) każdorazowo za niezapewnienie przez Wykonawcę obowiązku zawarcia umowy o pracę przez podwykonawcę z osobą wykonującą co najmniej jedną z czynności wskazanych w § 5 ust. 31 umowy, a polegających na wykonywaniu pracy w sposób określony w Kodeksie Pracy – w wysokości stanowiącej iloczyn kwoty minimalnego wynagrodzenia za pracę ustalonego na podstawie przepisów o minimalnym wynagrodzeniu za pracę, obowiązujących w chwili stwierdzenia przez Zamawiającego niedopełnienia przez podwykonawcę wymogu zatrudnienia oraz liczby miesięcy w okresie realizacji umowy, w których nie dopełniono przedmiotowego wymogu,
 - k) każdorazowo za nieprzedłożenie do wglądu, w terminie wyznaczonym przez Zamawiającego, kopii umów o pracę zawartych z pracownikami wykonującymi czynności, o których mowa w § 5 ust. 31 umowy, wykonawca zapłaci karę umowną w wysokości 1.000 zł za każde takie zdarzenie.

- 1.2. Zamawiający zapłaci Wykonawcy kary umowne z tytułu odstąpienia od umowy przez Wykonawcę z przyczyn zależnych od Zamawiającego w wysokości 20 % wynagrodzenia umownego określonego w § 6.
2. Łączna maksymalna wysokość kar umownych, których mogą dochodzić strony nie może przekroczyć 60% wynagrodzenia brutto określonego w § 6 umowy.
3. Strony zastrzegają sobie prawo do odszkodowania na zasadach ogólnych, o ile wartość poniesionych szkód przekracza wysokość kar umownych.
4. Kary umowne zostaną potrącone z należnego Wykonawcy wynagrodzenia na podstawie pisemnego oświadczenia (noty księgowej) Zamawiającego w terminie 14 dni od dnia doręczenia oświadczenia (noty księgowej).

§ 12.

Odstąpienie od umowy

1. Zamawiającemu przysługuje prawo do odstąpienia od umowy, gdy:
 - 1.1. Wystąpi istotna zmiana okoliczności powodująca, że wykonanie umowy nie leży w interesie Zamawiającego, czego nie można było przewidzieć w chwili zawarcia umowy - odstąpienia od umowy w tym wypadku może nastąpić w terminie miesiąca od powzięcia wiadomości o powyższych okolicznościach.
 - 1.2. Wykonawca nie rozpoczął prac bez uzasadnionych przyczyn oraz nie kontynuuje ich pomimo wezwania Zamawiającego złożonego na piśmie.
 - 1.3. Wykonawca realizuje prace przewidziane niniejszą umową w sposób różny od opisanego w umowie.
 - 1.4. Wykonawca przerwał realizację prac i przerwa ta trwa dłużej niż miesiąc.
2. Niezależnie od powyższych okoliczności, zgodnie z art.456 ust. 2 ustawy Prawo zamówień publicznych, Zamawiający może odstąpić od umowy gdy:
 - 2.1. Dokonano zmiany umowy z naruszeniem art.454 i 455 ustawy Prawo zamówień publicznych.
 - 2.2. Wykonawca w chwili zawarcia umowy podlegał wykluczeniu na podstawie art. 108 ustawy Prawo zamówień publicznych.
 - 2.3. Trybunał Sprawiedliwości Unii Europejskiej stwierdził, w ramach procedury przewidzianej w art. 258 Traktatu o funkcjonowaniu Unii Europejskiej, że Rzeczpospolita Polska uchybiła zobowiązaniom, które ciążą na niej na mocy Traktatów, dyrektywy 2014/24/UE, dyrektywy 2014/25/UE i dyrektywy 2009/81/WE, z uwagi na to, że Zamawiający udzielił zamówienia z naruszeniem prawa Unii Europejskiej.
3. W przypadku odstąpienia z powodu dokonania zmiany umowy z naruszeniem art.454 i art.455 ustawy Prawo zamówień publicznych, Zamawiający odstępuje od umowy w części, której zmiana dotyczy.
4. W przypadku odstąpienia przez Zamawiającego od umowy Wykonawca może żąda wyłącznie wynagrodzenia należnego z tytułu zrealizowanej części umowy.
5. Wykonawcy przysługuje prawo odstąpienia od umowy w szczególności, jeżeli Zamawiający odmawia bez wskazania uzasadnionej przyczyny odbioru robót lub odmawia podpisania protokołu odbioru.
6. Odstąpienie od umowy nastąpi w formie pisemnej pod rygorem nieważności takiego oświadczenia i powinno zawierać uzasadnienie.
7. Odstąpienie od umowy może nastąpić w terminie 30 dni od powzięcia wiadomości o zaistniałych okolicznościach, o których mowa w ust. 1 pkt. 1.2, 1.3, 1.4.
8. Strony mogą odstąpić od umowy także w przypadkach określonych w Kodeksie Cywilnym.
9. W przypadku odstąpienia od umowy Wykonawcę oraz Zamawiającego obciążają następujące obowiązki szczególne:
 - 9.1. W terminie siedmiu dni od daty odstąpienia od umowy, Wykonawca przy udziale Zamawiającego sporządzi szczegółowy protokół inwentaryzacji robót w toku według stanu na dzień odstąpienia.

- 9.2. Wykonawca zabezpieczy przerwane roboty w zakresie obustronnie uzgodnionym na koszt tej strony, z winy której nastąpiło odstąpienie od umowy.
- 9.3. Zamawiający w razie odstąpienia od umowy z przyczyn, za które Wykonawca nie odpowiada obowiązany jest do:
- a) dokonania odbioru robót przerwanych oraz do zapłaty wynagrodzenia za roboty, które zostały wykonane do dnia odstąpienia,
 - b) przejęcia od Wykonawcy pod swój dozór terenu budowy.

§ 13.

Zmiany umowy

1. Oprócz przypadków, o których mowa w art. 455 ust.1 pkt 2-4 i ust.2 ustawy Prawo zamówień publicznych, na podstawie art. 455 ust. 1 pkt 1 ustawy Prawo zamówień publicznych, Zamawiający dopuszcza możliwość wprowadzania zmiany umowy w stosunku do treści oferty, na podstawie której dokonano wyboru Wykonawcy, w przypadku wystąpienia którejkolwiek z następujących okoliczności:
 - 1) przedłużenie terminu realizacji zamówienia, o którym mowa w § 2, może nastąpić w przypadku wystąpienia wyjątkowo niekorzystnych jak dla danej pory roku warunków atmosferycznych (np. wyjątkowo obfite opady deszczu, śniegu, temperatury powyżej +30°C, temperatury poniżej -5°C) powodujących wstrzymanie lub przerwanie całości wykonywanych robót budowlanych stanowiących przedmiot zamówienia, w okresie dłuższym niż 5 następujących po sobie dni kalendarzowych – potwierdzonego pisemnie przez inspektora nadzoru, przy czym przedłużenie terminu realizacji zamówienia nastąpi o tyle dni, przez ile trwało ich wstrzymanie;
 - 2) przedłużenie terminu realizacji zamówienia, o którym mowa w § 2, może nastąpić w przypadku wystąpienia okoliczności siły wyższej, przez którą należy rozumieć zdarzenia niezależne od żadnej ze stron, zewnętrzne, niemożliwe do zapobieżenia, które nastąpiło po dniu wejścia w życie umowy, w szczególności: wojny, akty terroryzmu, klęski żywiołowe, strajki oraz akty władzy i administracji publicznej, przy czym przedłużenie terminu realizacji zamówienia nastąpi o liczbę dni, odpowiadającą okresowi występowania okoliczności siły wyższej,
 - 3) przedłużenie terminu realizacji zamówienia, o którym mowa w § 2, może nastąpić w przypadku skierowania przez Zamawiającego do Wykonawcy, pisemnego żądania wstrzymania robót budowlanych, stanowiących przedmiot zamówienia lub wydania zakazu prowadzenia robót budowlanych, stanowiących przedmiot zamówienia przez organ administracji publicznej, o ile żądanie lub wydanie zakazu nie nastąpiło z przyczyn za które Wykonawca ponosi odpowiedzialność, przy czym przedłużenie terminu realizacji zamówienia nastąpi o liczbę dni, odpowiadającą okresowi na jaki Wykonawcy nakazano wstrzymanie robót budowlanych lub zakazano prowadzenie robót budowlanych,
 - 4) przedłużenie terminu realizacji zamówienia, o którym mowa w § 2, może nastąpić w przypadku wystąpienia kolizji z sieciami zewnętrznymi lub instalacjami nieujawnionymi w dokumentacji projektowej, przy czym przedłużenie terminu realizacji zamówienia nastąpi o liczbę dni niezbędną Wykonawcy na usunięcie kolizji z

- sieciami zewnętrznymi lub instalacjami nieujawnionymi w dokumentacji projektowej – o ile usunięcie kolizji wymagać będzie przedłużenia terminu realizacji;
- 5) przedłużenie terminu realizacji zamówienia, o którym mowa w § 2, może nastąpić w przypadku wystąpienia konieczności wprowadzenia w dokumentacji projektowej, stanowiącej załącznik nr 2 do umowy, zmian, powodujących wstrzymanie lub przerwanie robót budowlanych, stanowiących przedmiot zamówienia, przy czym przedłużenie terminu realizacji zamówienia nastąpi o liczbę dni niezbędną do wprowadzenia zmian w dokumentacji projektowej oraz do przeprowadzenia uzgodnień (ustaleń) z właściwymi organami, uzyskania opinii właściwych organów oraz wydania decyzji przez właściwe organy, przy czym wprowadzenie w dokumentacji projektowej zmian nie może skutkować zwiększeniem (zmianą) zakresu świadczenia Wykonawcy zawartego w ofercie, stanowiącej załącznik nr 3 do umowy oraz zwiększeniem wynagrodzenia Wykonawcy, o którym mowa w § 6 ust. 1,
 - 6) przedłużenia terminu wykonania w zakresie niezbędnym wynikającym z konieczności wykonania robót, o których mowa w art. 455 ust. 1 pkt 3 i 4 ustawy Prawo zamówień publicznych
 - 7) Zawarcie aneksu, którego postanowienia przewidują wydłużenie terminu realizacji zamówienia jest uzależnione od odpowiedniego przedłużenia przez Wykonawcę okresu zabezpieczenia należytego wykonania umowy oraz zabezpieczenia wniesionego na okoliczność usunięcia wad stwierdzonych w okresie rękojmi za wady (w przypadku gdy zabezpieczenie wniesione zostało w innej formie niż pieniężna).
 - 8) zmiany powszechnie obowiązujących przepisów prawa w zakresie mającym bezpośredni wpływ na realizację przedmiotu zamówienia lub świadczenia stron umowy,
 - 9) w przypadku zmiany albo rezygnacji z podwykonawcy, na którego zasoby wykonawca powoływał się, na zasadach określonych w art. 118 ust. 1 ustawy Prawo zamówień publicznych, w celu wykazania spełniania warunków udziału w postępowaniu, o których mowa w art. 117 ustawy – Prawo zamówień publicznych, z zastrzeżeniem ust. 3. W takim przypadku Wykonawca jest obowiązany wykazać Zamawiającemu, iż proponowany inny podwykonawca samodzielnie spełnia warunki udziału w postępowaniu, o których mowa w art. 117 ustawy Prawo zamówień publicznych, w stopniu nie mniejszym niż wymagany w trakcie postępowania o udzielenie zamówienia, poprzez przedstawienie w tym celu odpowiednich dokumentów, potwierdzających spełnianie warunków udziału w postępowaniu.
2. Nie stanowi istotnej zmiany umowy zmiana danych teleadresowych oraz osób wskazanych do kontaktów między stronami umowy.
 3. Wszelkie zmiany umowy wymagają pod rygorem nieważności formy pisemnej i podpisania przez obydwie strony umowy.
 4. Z wnioskiem o zmianę umowy może wystąpić zarówno Wykonawca, jak i Zamawiający.

§ 14.

Zabezpieczenie należytego wykonania umowy

1. Wykonawca zobowiązany jest wnieść zabezpieczenie należytego wykonania umowy.

2. Zabezpieczenie należytego wykonania umowy służy pokryciu roszczeń z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania umowy.
3. Zabezpieczenie należytego wykonania umowy ustala się w wysokości 5 % wartości umownej przedmiotu umowy tj. zł /słownie:/.
4. Zabezpieczenie w kwocie ustalonej w ust. 3 Wykonawca wniesie najpóźniej w dniu zawarcia umowy w formie zgodnej z przepisami ustawy z dnia 11 września 2019 roku Prawo zamówień publicznych tj. w
.....
Zabezpieczenie wniesione w pieniądzu będzie wpłacone na rachunek nr
..... należący do Wspólnoty Mieszkaniowej nr
przy ul. w Piotrkowie Trybunalskim.
5. Część zabezpieczenia /70%/ zostanie zwolniona lub zwrócona Wykonawcy w ciągu 30 dni od daty końcowego odbioru robót. Pozostała część zabezpieczenia /30 %/, zostanie zwrócona Wykonawcy w ciągu 15 dni od daty upływu terminu rękojmi.

§ 15.

Cesja wierzytelności

Cesja wierzytelności wymaga zgody Zamawiającego.

§ 16.

Ubezpieczenie

1. Wykonawca zobowiązuje się do ubezpieczenia, na czas obowiązywania umowy, na własny koszt budowy i robót z tytułu szkód, które mogą zaistnieć w związku z określonymi zdarzeniami losowymi oraz od odpowiedzialności cywilnej.
2. Ubezpieczeniu podlegają w szczególności:
 - a) roboty, obiekty, budowle, urządzenia oraz wszelkie mienie ruchome związane bezpośrednio z wykonywaniem robót – od wszystkich ryzyk, w szczególności od ognia, huraganu, powodzi, deszczu nawalnego, zalania, obsunięć i innych zdarzeń losowych.
 - b) odpowiedzialność cywilna za szkody wyrządzone osobom trzecim, powstałe w związku z prowadzonymi robotami budowlanymi, w tym także ruchem pojazdów mechanicznych.
 - c) w przypadku wykonywania robót przy pomocy podwykonawców ubezpieczenie odpowiedzialności cywilnej Wykonawcy powinno obejmować również odpowiedzialność cywilną za szkody wyrządzone przez podwykonawców.
3. Wartość przedmiotu ubezpieczenia od ryzyk budowlanych określa się na kwotę brutto oferowaną przez Wykonawcę za wykonanie przedmiotu zamówienia określonego niniejszą umową (zaokrąglona w górę do pełnych tysięcy zł).

4. Zakres oraz warunki ubezpieczenia podlegają akceptacji Zamawiającego.
5. Wykonawca dostarczy Zamawiającemu oryginał zawartej umowy ubezpieczeniowej OC i od ryzyk budowlanych, najpóźniej w dniu przejęcia placu budowy.
6. W razie wydłużenia czasu realizacji umowy Wykonawca zobowiązuje się do przedłużenia ubezpieczenia OC i od ryzyk budowlanych i przedłożenia Zamawiającemu dokumentów potwierdzających zawarcie umowy ubezpieczenia.
7. W przypadku niewywiązania się Wykonawcy z obowiązku ubezpieczenia OC i ubezpieczenia budowy od ryzyk budowlanych, w ustalonym terminie, Zamawiający dokona tego ubezpieczenia, a kosztami obciąży Wykonawcę.

§ 17.

Postanowienia końcowe

1. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową stosuje się przepisy Kodeksu cywilnego i ustawy Prawo zamówień publicznych.
2. Wszelkie zmiany i uzupełnienia treści umowy wymagają dla swej ważności formy pisemnej.
3. Ewentualne spory będą rozstrzygane przez sąd właściwy dla siedziby Zamawiającego.
4. Umowę niniejszą sporządzono w 4 jednobrzmiących egzemplarzach.

Zamawiający:

Wykonawca: