

WZÓR UMOWY

W dniu w Oświęcimiu pomiędzy Gminą Miasta Oświęcim - Zarządem Budynków Mieszkalnych, 32-602 Oświęcim ul. Bema 12, NIP 549-000-07-01, REGON:070025570 zwanym dalej Zamawiającym, reprezentowaną przez:

mgr Janusz Odrobina - Dyrektor

a firmą

.....

.....

zwanym dalej „Wykonawcą” reprezentowaną przez :

.....

§ 1

Niniejsza umowa została zawarta w wyniku przeprowadzonego postępowania o udzielenie zamówienia publicznego prowadzonego w trybie przetargu nieograniczonego, rozstrzygniętego dnia (sygn. akt.: ZP.271.2.2016), zgodnie z przepisami ustawy z dnia 29 stycznia 2004 r. - Prawo zamówień publicznych.

§ 2

Przedmiot umowy

1. Zamawiający zleca, a Wykonawca przyjmuje do wykonania roboty budowlane polegające na „Przebudowie budynku usługowego wraz ze zmianą sposobu użytkowania pomieszczeń usługowych na pomieszczenia mieszkalne w budynku przy ul. Monte Cassino 6-14 w Oświęcimiu”.
2. Szczegółowy zakres robót objętych niniejszą umową został określony w oparciu o dokumentację projektową, specyfikację techniczną wykonania i odbioru robót.
3. Wykonawca wykona przedmiot umowy z własnych materiałów, dobrej jakości, nowych oraz wolnych od wad, odpowiadając za ich jakość i ilość. Wszelkie wbudowane materiały muszą posiadać stosowne deklaracje zgodności, certyfikaty, aprobaty i atesty (decyzje) jednostek certyfikujących lub być zgodne z Polskimi Normami przenoszącymi europejskie normy zharmonizowane.

§ 3

Obowiązki Stron

1. Do obowiązków Zamawiającego należy:
 - 1) protokolarne przekazanie placu budowy,
 - 2) przekazanie kompletu dokumentacji, o której mowa w § 2 pkt. 2 umowy, wraz z decyzją pozwolenia na budowę, w dniu przekazania placu budowy,
 - 3) zapewnienie nadzoru inwestorskiego przez cały czas realizacji przedmiotu umowy określonego w § 2 umowy.Zamawiający nie ponosi odpowiedzialności za mienie Wykonawcy zgromadzone na terenie wykonywanych robót.
2. Do obowiązków Wykonawcy należy:

- 1) przejście placu budowy,
- 2) wykonanie i oddanie przedmiotu umowy w uzgodnionych terminach, zgodnie z dokumentacją techniczną, zasadami wiedzy technicznej i sztuki budowlanej,
- 3) weryfikacja przekazanej dokumentacji projektowej, zgłaszanie Zamawiającemu wszelkich nieprawidłowości w tym zakresie, a także wszelkich okoliczności, które mogą przeszkodzić prawidłowemu wykonaniu robót,
- 4) utrzymanie porządku, ochrona mienia znajdującego się na terenie budowy,
- 5) przestrzeganie obowiązujących przepisów bezpieczeństwa i higieny pracy, a w szczególności ppoż. w trakcie wykonywania robót.
- 6) prowadzenie robót w systemie wielozmianowym, jeżeli będzie to niezbędne dla zachowania terminu wykonania robót.
- 7) stosowanie materiałów i urządzeń posiadających odpowiednie dopuszczenia do stosowania w budownictwie i zapewniających sprawność eksploatacyjną wykonanego przedmiotu umowy. Wszelkie odstępstwa od pierwotnie zaakceptowanych przez Zamawiającego materiałów, elementów i urządzeń muszą uzyskać pisemną aprobatę Zamawiającego;
- 8) współpraca z służbami Zamawiającego w zakresie realizowanego zadania inwestycyjnego,
- 9) zapewnienie realizacji robót przez odpowiednio wykwalifikowanych i posiadających odpowiednie uprawnienia pracowników oraz gwarantujących poprawność i właściwą jakość wykonanych robót,
- 10) zapewnienie odpowiedniego sprzętu, materiałów i innych urządzeń oraz wszelkich przedmiotów niezbędnych do zgodnego z umową wykonania przedmiotu umowy.
- 11) prowadzenie dziennika budowy wszystkich robót i przedkładanie go Zamawiającemu celem dokonania wpisów i potwierdzeń,
- 12) przygotowanie dokumentów do końcowego odbioru,

§ 4

Oświadczenia i zapewnienia Wykonawcy. Podwykonawcy

1. Wykonawca oświadcza, że zakres robót budowlanych określony w § 2 nie budzi wątpliwości. Wykonawca wyklucza możliwość powoływania się na niezrozumienie zakresu oraz treści przedmiotu umowy jako podstawę roszczeń o zwiększenie wynagrodzenia oraz potwierdza, że nie będzie żądał podwyższenia wynagrodzenia wskutek złego oszacowania rozmiaru lub kosztów prac, nawet gdyby w czasie zawarcia umowy nie można było ich racjonalnie przewidzieć.
2. Wykonawca oświadcza, że posiada ubezpieczenie od odpowiedzialności cywilnej z tytułu prowadzonej działalności gospodarczej i będzie je kontynuował przez cały okres realizacji robót. Ubezpieczenie obejmuje ryzyko zaniedbań zawodowych w wykonawstwie robót na kwotę nie niższą niż **200.000,00 zł**.
3. Wykonawca zobowiązuje się wykonywać zobowiązania wynikające z niniejszej umowy z należytą starannością, rozumianą jako staranność profesjonalisty, właściwą w działalności objętej przedmiotem niniejszej umowy, obejmująca także znajomość przepisów obowiązującego prawa oraz następstw z nich wynikających.
4. Wykonawca może zlecić wykonanie części robót Podwykonawcom lub dalszym Podwykonawcom w rozumieniu ustawy Pzp., którzy dysponują odpowiednimi uprawnieniami, kwalifikacjami, doświadczeniem oraz bazą sprzętowa i materiałowa.
5. Zakres przedmiotu umowy, który realizowany będzie z udziałem następujących Podwykonawców obejmuje:.....
.....

.....
.....
Pozostały zakres przedmiotu umowy Wykonawca wykona samodzielnie.

6. Wykonawca jest odpowiedzialny za działania, zaniechania, uchybienia i zaniechania Podwykonawców lub dalszych Podwykonawców oraz ich pracowników, w takim samym stopniu i zakresie jak za działania, zaniechania, uchybienia i zaniechania własne oraz swoich pracowników.
7. Wykonawca, Podwykonawca zobowiązany jest do przedłożenia Zamawiającemu projektu umowy o podwykonawstwo, którą zamierza zawrzeć, a której przedmiotem są roboty budowlane na 14 dni przed planowanym przystąpieniem Podwykonawcy lub dalszego Podwykonawcy do wykonywania robót, przy czym Podwykonawca lub dalszy Podwykonawca jest obowiązany dołączyć zgodę Wykonawcy na zawarcie umowy o podwykonawstwo o treści zgodnej z projektem umowy.
8. Jeżeli Zamawiający w terminie 14 dni od dnia przedstawienia mu przez Wykonawcę projektu umowy z Podwykonawcą, o której mowa w pkt. 7, nie zgłosi do niej pisemnych zastrzeżeń, uważa się, że zaakceptował przedłożony projekt umowy.
9. Wykonawca zobowiązuje się zawrzeć umowę z Podwykonawcą o treści zgodnej z projektem, na który Zamawiający wyraził zgodę zgodnie z pkt. 8.
10. Umowa pomiędzy Wykonawcą a Podwykonawcą oraz z dalszym Podwykonawcą, o której mowa w pkt. 7, musi być zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności i musi spełniać następujące wymagania:
 - 1) określać termin zapłaty wynagrodzenia Podwykonawcy lub dalszemu Podwykonawcy, który nie może być dłuższy niż 14 dni od dnia doręczenia Wykonawcy, Podwykonawcy lub dalszemu Podwykonawcy faktury lub rachunku, potwierdzających wykonanie zleconej Podwykonawcy lub dalszemu Podwykonawcy dostawy, usługi lub roboty budowlanej,
 - 2) określać zakres dostaw, usług lub robót budowlanych powierzonych Podwykonawcy lub dalszemu Podwykonawcy do wykonania, który stanowić będzie odpowiednią część zakresu objętego niniejszą umową lub służyć będzie realizacji robót budowlanych stanowiących przedmiot niniejszej umowy,
 - 3) określać kwotę wynagrodzenia brutto za wykonanie umowy podwykonawstwa, która powinna być adekwatna do zakresu realizowanych przez niego dostaw, usług lub robót budowlanych,
 - 4) zawierać zobowiązanie Podwykonawcy do:
 - a) pisemnego informowania Zamawiającego o każdej zaległej płatności Wykonawcy wobec Podwykonawcy w terminie 7 dni, licząc od dnia powstania zaległości,
 - b) udzielania na żądanie Zamawiającego pisemnych wyjaśnień dotyczących prawidłowości wypłacania przez Wykonawcę wynagrodzenia, oraz przedkładania w tym zakresie odpowiednich dokumentów, w tym również dokumentów kierowanych do Wykonawcy związanych z nieterminowym regulowaniem wynagrodzenia,
 - c) zachowania trybu i warunków zawierania umów o podwykonawstwo określonych w niniejszej umowie przy zawieraniu umów z dalszymi Podwykonawcami
 - 5) określać termin realizacji przedmiotu umowy z Podwykonawcą lub dalszym Podwykonawcą, który nie może przekraczać terminów realizacji określonych dla Wykonawcy,
 - 6) zakres i okres odpowiedzialności Podwykonawcy za wady wykonanych robót nie będzie krótszy od zakresu i okresu odpowiedzialności Wykonawcy z tytułu gwarancji jakości i rękojmi za wady określonego w niniejszej umowie,
 - 7) nie może zawierać postanowień uzależniających uzyskanie przez Podwykonawcę lub

- dalszego Podwykonawcę płatności od Wykonawcy od zapłaty przez Zamawiającego Wykonawcy wynagrodzenia obejmującego zakres robót wykonanych przez Podwykonawcę lub dalszego Podwykonawcę,
- 8) nie może zawierać postanowień uzależniających zwrot Podwykonawcy lub dalszemu Podwykonawcy przez Wykonawcę kwoty zabezpieczenia od zwrotu zabezpieczenia należytego wykonania umowy przez Zamawiającego Wykonawcy.
11. Wykonawca, Podwykonawca lub dalszy Podwykonawca obowiązany jest do przedłożenia Zamawiającemu poświadczonej za zgodność z oryginałem kopii zawartej umowy o podwykonawstwo, której przedmiotem są roboty budowlane, w terminie 7 dni od dnia jej zawarcia wraz z dokumentem potwierdzającym status prawny Podwykonawcy, z którego wynikają uprawnienia osób podpisujących umowę o podwykonawstwo.
12. Jeżeli Zamawiający w terminie 7 dni od dnia złożenia umowy o podwykonawstwo, której przedmiotem są roboty budowlane nie zgłosi na piśmie sprzeciwu, uważa się że zaakceptował umowę
13. Wykonawca jest zobowiązany do każdorazowego przedkładania Zamawiającemu w terminie 7 dni od dnia zawarcia poświadczonej za zgodność z oryginałem kopii zawartej umowy o podwykonawstwo, której przedmiotem są dostawy lub usługi, w celu weryfikacji.
14. Wymogi, o których mowa w pkt. 7-13, stosuje się odpowiednio do zmiany umowy o podwykonawstwo.
15. Wykonawca zobowiązany jest do zapłaty na rzecz Zamawiającego kar umownych w następujących przypadkach i w następującej wysokości:
- 1) z tytułu braku zapłaty lub nieterminowej zapłaty wynagrodzenia należnego Podwykonawcy lub dalszemu Podwykonawcy - 0,5% całkowitego wynagrodzenia brutto ustalonego w niniejszej umowie za każdy rozpoczęty dzień opóźnienia w zapłacie wynagrodzenia Podwykonawcom lub dalszym Podwykonawcom,
 - 2) z tytułu nieprzedłożenia do zaakceptowania projektu umowy o podwykonawstwo, której przedmiotem są roboty budowlane lub projektu jej zmiany - 5% całkowitego wynagrodzenia brutto ustalonego w niniejszej umowie,
 - 3) z tytułu nieprzedłożenia poświadczonej za zgodność z oryginałem kopii umowy o podwykonawstwo lub jej zmiany - 5% całkowitego wynagrodzenia brutto ustalonego w niniejszej umowie,
 - 4) z tytułu braku zmiany umowy o podwykonawstwo w zakresie terminu zapłaty, po zgłoszeniu przez Zamawiającego pisemnego sprzeciwu - 5% całkowitego wynagrodzenia brutto ustalonego w niniejszej umowie.

§ 5

Termin realizacji Umowy

1. Wykonawca wykona przedmiot umowy, określony w § 2 umowy, w terminie do dnia **30.06.2017r.**
(termin wymagany) z zastrzeżeniem poniższych uwag:
Termin wykonania:
1. w roku 2016 - 60 % wartości zadania;
 2. w roku 2017 - pozostała wartość zadania.
2. Zamawiający protokolarnie przekaze Wykonawcy plac budowy po uzyskaniu prawomocnej decyzji pozwolenia na budowę. Wykonawca w terminie 2 dni od wezwania Zamawiającego przejmuje plac budowy; termin przejścia ustala Zamawiający i zawiadamia o nim Wykonawcę.

Wykonawca po przejęciu placu budowy będzie odpowiedzialny za wszelkie zdarzenia i działania prowadzone na tym terenie w okresie realizowania Umowy.

3. Przez wykonanie przedmiotu umowy rozumie się dokonanie odbioru końcowego wraz z przekazaniem Zamawiającemu wszystkich znajdujących się w posiadaniu Wykonawcy dokumentów, określonych co do rodzaju w § 6 pkt. 3 niniejszej umowy.

§ 6

Odbiór robót

1. Przedmiotem odbioru końcowego jest całość robót budowlanych i wykończeniowych po wykonaniu przedmiotu umowy. Odbiorom częściowym podlegają roboty zanikowe, ulegające zakryciu lub elementy robót według uzgodnień na budowie albo zakończone etapy robót ustalone zgodnie z harmonogramem rzeczowo-finansowym.
2. W odbiorach uczestniczą: przedstawiciele Zamawiającego, Wykonawca (kierownik budowy) oraz inspektorzy nadzoru inwestorskiego.
3. Do obowiązków Wykonawcy należy skompletowanie i przedstawienie Zamawiającemu dokumentów pozwalających na ocenę prawidłowego wykonania przedmiotu umowy, a w szczególności przekazanie:
 - 1) dziennika budowy,
 - 2) dokumentacji powykonawczej,
 - 3) protokołów technicznych, częściowych,
 - 4) protokołów badań,
 - 5) gwarancji,
 - 6) aprobat technicznych,
 - 7) atestów i certyfikatów jakości,
 - 8) deklaracji zgodności z PN,
4. Odbiór końcowy robót zostanie przeprowadzony przez Zamawiającego w ciągu 5 dni, od dnia zawiadomienia przez Wykonawcę gotowości do odbioru. Osiągnięcie gotowości do odbioru każdorazowo zatwierdza inspektor nadzoru inwestorskiego.
5. Osiągnięciu gotowości do odbioru Wykonawca jest zobowiązany zawiadomić Zamawiającego oraz dokonać stosownego wpisu do dziennika budowy. Zawiadomienie dokonane winno być na piśmie, a termin biegnie od dnia, w którym Zamawiający potwierdził fakt doręczenia zawiadomienia. Na tej podstawie Zamawiający wyznacza dzień i godzinę odbioru.
6. Jeżeli w toku czynności odbioru zostanie stwierdzone, że odbiór robót nie może być wykonany z powodu ich nie zakończenia, stwierdzenia wad lub nie wywiązania się z obowiązków, o których mowa w niniejszej umowie, Zamawiający może odmówić odbioru. W takim wypadku Wykonawca pozostaje w zwłoce.
7. Jeżeli odbiór nie został dokonany z winy Zamawiającego w terminie ustalonym w pkt. 4, mimo prawidłowego zawiadomienia o gotowości do odbioru przez Wykonawcę, to Wykonawca nie pozostaje w zwłoce z wykonaniem zobowiązania wynikającego z umowy.
8. Z czynności odbioru sporządza się protokół, który powinien zawierać ustalenia poczynione w toku odbioru. Ryzyko utraty lub uszkodzenia przedmiotu umowy przechodzi na Zamawiającego od dnia podpisania protokołu odbioru końcowego i odebrania przez Zamawiającego placu budowy w stanie należytym. Odbiór końcowy jest dokonany po złożeniu stosownego oświadczenia przez Zamawiającego w protokole odbioru końcowego lub po potwierdzeniu w ww. protokole usunięcia wszystkich wad stwierdzonych w tym odbiorze.
9. Jeżeli Zamawiający, mimo osiągnięcia gotowości przedmiotu umowy do odbioru i powiadomienia o tym fakcie przez Wykonawcę nie przystąpi do czynności związanych

z odbiorem w uzgodnionym obustronnie terminie, Wykonawca może ustalić protokolarnie stan przedmiotu odbioru przez powołaną do tego komisję w skład, której wejdzie inspektor nadzoru inwestorskiego - zawiadamiając o tym Zamawiającego w trybie wskazanym w pkt. 5 niniejszego paragrafu umowy. Protokół taki stanowi podstawę do wystawienia faktury i żądania zapłaty wynagrodzenia zgodnie z § 7 umowy.

§ 7

Wynagrodzenie i sposób rozliczeń

1. Za wykonanie przedmiotu umowy określonego w §2 umowy, Strony ustalają wynagrodzenie ryczałtowe o łącznej kwocie nettozł netto, plus należny podatek VAT w wysokości..... VAT. Łącznie wynagrodzenie brutto wynosibrutto, słownie:.....
2. Zapłata wynagrodzenia należnego Wykonawcy dokonywana będzie na rachunek bankowy wskazany przez Wykonawcę.
3. Rozliczenie wynagrodzenia za wykonanie przedmiotu umowy nastąpi fakturami częściowymi wg poniższych zasad :
Prace realizowane w 2016 r.
– I etap - po wykonaniu 60 % zakresu robót - podstawą do wystawienia faktury będzie protokół częściowego odbioru robót,
Prace realizowane w 2017 r.
–II etap - po wykonaniu 40 % zakresu robót - po wykonaniu całości robót i podpisaniu końcowego protokołu odbioru - faktura końcowa
4. Zapłata wynagrodzenia należnego Wykonawcy dokonywana będzie na rachunek bankowy wskazany przez Wykonawcę.
5. Wystawienie faktur nastąpi na podstawie podpisanego przez Zamawiającego protokołu odbioru robót, a zapłata następuje w terminie 21 dni od dnia doręczenia prawidłowo wystawionej faktury VAT.
6. Warunkiem zapłaty wynagrodzenia jest przedstawienie przez Wykonawcę wraz z fakturą potwierdzenia dokonania zapłaty wymagalnego wynagrodzenia na rzecz Podwykonawców lub dalszych Podwykonawców, z którymi zostały zawarte umowy zaakceptowane przez Zamawiającego, w postaci:
 - 1) kopii faktur wraz z potwierdzeniami dokonania przelewów,
 - 2) oświadczeń o wywiązaniu się przez Wykonawcę z wymagalnych płatności wobec Podwykonawców lub dalszych Podwykonawców.
7. W przypadku nieprzedstawienia przez Wykonawcę dowodów zapłaty wymagalnego wynagrodzenia na rzecz Podwykonawców lub dalszych Podwykonawców, Zamawiający wstrzyma wypłatę należnego wynagrodzenia za odebrane roboty budowlane; w takiej sytuacji termin płatności biegnie na nowo po przedłożeniu dowodów zapłaty.
8. Termin zapłaty wynagrodzenia Podwykonawcy lub dalszemu Podwykonawcy nie może być dłuższy niż 14 dni.
9. W przypadku niezapłacenia przez Wykonawcę Podwykonawcy lub dalszemu Podwykonawcy należnego im wynagrodzenia w terminie, o którym mowa w pkt. 6, Podwykonawca lub dalszy Podwykonawca może wystąpić do Zamawiającego o zapłatę tego wynagrodzenia.
10. Zamawiający dokona bezpośredniej zapłaty na rzecz Podwykonawcy lub dalszego Podwykonawcy należności wynikających z zaakceptowanej umowy o podwykonawstwo przedłożonej Zamawiającemu w trybie określonym w § 4 niniejszej umowy, wyłącznie

należności powstałych po zaakceptowaniu przez Zamawiającego umowy o podwykonawstwo, bez należnych odsetek z tytułu opóźnienia.

11. W przypadku dokonania bezpośredniej zapłaty, o której mowa w pkt. 8, kwota ta zostanie potrącona z wynagrodzenia należnego Wykonawcy, na co Wykonawca wyraża zgodę (Zamawiający może w całości żądać od współdłużników zwrotu tego co świadczył na rzecz Podwykonawcy lub dalszego Podwykonawcy).
12. Bezpośrednia zapłata o której mowa w pkt. 8, nie nastąpi, jeżeli Wykonawca wykaże niezasadność takiej zapłaty w terminie 7 dni od dnia wezwania go przez Zamawiającego do zgłoszenia pisemnych uwag.
13. W przypadku zaistnienia zasadniczej wątpliwości co do wysokości należnego wynagrodzenia, Zamawiający złoży do depozytu sądowego kwotę potrzebną na pokrycie wynagrodzenia Podwykonawcy lub dalszego Podwykonawcy, niezwłocznie informując o tym fakcie Wykonawcę. W takim przypadku Zamawiający z kwoty złożonej do depozytu sądowego potrąci koszty złożenia tej kwoty do depozytu.
14. Bezpośrednia zapłata, z zastrzeżeniem postanowień pkt. 10 i 11, nastąpi w terminie 21 dni od dnia zgłoszenia uwag lub upływu terminu na zgłoszenie uwag przez Wykonawcę zgodnie z wezwaniem Zamawiającego.

§ 8

Zabezpieczenie należytego wykonania umowy

1. Przed podpisaniem umowy Wykonawca wniósł zabezpieczenie należytego wykonania umowy w wysokości 10% całkowitej ceny ofertowej brutto, co stanowi kwotę:, w formie ważne w pełnej wysokości do dnia zakończenia robót.
2. W trakcie realizacji umowy Wykonawca może dokonać zmiany formy zabezpieczenia na jedną lub kilka form, o których mowa w art. 148 ust. 1 ustawy Pzp. Zmiana formy zabezpieczenia musi być dokonana z zachowaniem ciągłości zabezpieczenia i bez zmiany jego wysokości.
3. Zwrot zabezpieczenia należytego wykonania umowy nastąpi:
 - 1) Część zabezpieczenia (70%) zostanie zwrócona w ciągu 30 dni po odbiorze końcowym przedmiotu umowy, tj. uznania przez Zamawiającego wykonania przedmiotu umowy za należyte wykonany i przekazaniu przywróconego do stanu pierwotnego terenu pod zaplecze budowy. Pozostała część, tj. 30% wartości zabezpieczenia, zostanie zwrócona nie później niż w 15 dniu po upływie okresu rękojmi i gwarancji.
 - 2) W przypadku wniesienia zabezpieczenia w pieniądzu Zamawiający przechowuje je na oprocentowanym rachunku bankowym. Zamawiający zwraca zabezpieczenie wniesione w pieniądzu z odsetkami wynikającymi z umowy rachunku bankowego, na którym było ono przechowywane, pomniejszone o koszt prowadzenia tego rachunku.
 - 3) W przypadku wydłużenia terminu realizacji Wykonawca złoży zabezpieczenie należytego wykonania umowy na przedłużony okres obowiązywania umowy na 14 dni przed upływem okresu obowiązywania dotychczasowego zabezpieczenia. W razie naruszenia tego obowiązku Zamawiający jest uprawniony do skorzystania z posiadanego zabezpieczenia. Zapis ten stosuje się odpowiednio w stosunku do zabezpieczenia w okresie gwarancji i rękojmi. .
4. Zamawiający jest uprawniony do skorzystania z kwoty zabezpieczenia należytego wykonania umowy, o którym mowa w pkt. 1, w przypadku gdy Wykonawca, będąc zobowiązany do określonego świadczenia na rzecz Zamawiającego na podstawie umowy, nie uczyni tego w terminie lub uczyni to w sposób nienależyty.

§ 9

Rękojmia za wady, gwarancja i zastępcze usuwanie wad

1. Wykonawca udziela Zamawiającemu gwarancji jakości na roboty stanowiące przedmiot umowy. Niniejsza umowa stanowi dokument udzielenia gwarancji.
2. Termin gwarancji oraz rękojmi ustala się namiesiące. Gwarancja i rękojmia rozpoczyna swój bieg od daty dokonania odbioru końcowego przedmiotu umowy.
3. Wykonawca jest odpowiedzialny względem Zamawiającego, jeżeli wykonany przedmiot umowy ma wady zmniejszające jego wartość lub użyteczność ze względu na cel określony w umowie lub wynikający z przeznaczenia rzeczy, albo jeżeli wykonany przedmiot umowy nie ma właściwości, które zgodnie z dokumentacją robót posiadać powinien lub został wydany w stanie niepełnym.
4. Wykonawca jest odpowiedzialny z tytułu rękojmi za wady fizyczne i prawne przedmiotu umowy.
5. Wykonawca może uwolnić się od odpowiedzialności z tytułu rękojmi za wady fizyczne, które powstały wskutek wykonania przedmiotu umowy według wskazań Zamawiającego. Uwolnienie się od odpowiedzialności następuje, jeżeli Wykonawca uprzedzi Zamawiającego o grożącym niebezpieczeństwie wad lub, jeżeli mimo dołożenia należytej staranności nie mógł stwierdzić niewłaściwości otrzymanych wskazań.
6. Wykonawca nie może uwolnić się od odpowiedzialności z tytułu rękojmi za wady powstałe wskutek wad rozwiązań, których wprowadzenia zażądał oraz za wady wykonanego przedmiotu umowy powstałe wskutek dostarczonego przez siebie projektu lub rozwiązania technicznego.
7. W razie stwierdzenia w toku czynności odbioru istnienia wady nadającej się do usunięcia Zamawiający może:
 - 1) odmówić odbioru do czasu usunięcia wady,
 - 2) dokonać odbioru i żądać usunięcia wady wyznaczając odpowiedni termin.
8. W razie odebrania przedmiotu umowy z zastrzeżeniem, co do stwierdzonej przy odbiorze wady nadającej się do usunięcia lub stwierdzenia takiej wady w okresie rękojmi lub gwarancji Zamawiający może:
 - 1) żądać usunięcia wady wyznaczając Wykonawcy odpowiedni termin,
 - 2) żądać zapłaty odszkodowania odpowiednio do poniesionych szkód i do utraconej wartości użytkowej, estetycznej i technicznej.
9. Termin usunięcia wady przez Wykonawcę ustala Zamawiający mając na uwadze jej charakter oraz obiektywną możliwość jej usunięcia.
10. Jeżeli Wykonawca nie usunie skutecznie wady Zamawiający jest uprawniony do jej usunięcia we własnym zakresie na jego koszt i ryzyko.

§ 10

Zmiana umowy

1. Wszelkie zmiany i uzupełnienia treści umowy mogą być dokonywane wyłącznie w formie aneksu podpisanego przez obie strony, pod rygorem nieważności. Zmiana postanowień zawartej umowy może nastąpić w sytuacjach określonych w art. 144 ustawy Prawo zamówień publicznych.
2. Strony dopuszczają nadto możliwość zmiany niniejszej umowy w zakresie zmiany terminu jej wykonania w związku z:
 - a) koniecznością wprowadzenia zmian w dokumentacji projektowej;

- b) brakiem możliwości rozpoczęcia realizacji umowy lub zaistnienia przerw w jej wykonaniu z przyczyn leżących po stronie Zamawiającego lub z przyczyn obiektywnych. Wówczas termin wykonania prac ulega przesunięciu o okres wynikający z przerw lub opóźnień prac, potwierdzony w dzienniku budowy,
 - c) brakiem możliwości prowadzenia robót na skutek niekorzystnych warunków atmosferycznych, co zostanie potwierdzone przez inspektora nadzoru wpisem do dziennika budowy. Czas trwania zamówienia zostanie przedłużony o taką ilość dni kalendarzowych, na jaką prace stanowiące przedmiot zamówienia zostały przerwane,
 - d) działaniem siły wyższej w rozumieniu przepisów Kodeksu cywilnego,
 - e) wstrzymaniem prac budowlanych przez właściwy organ z przyczyn niezawinionych przez Wykonawcę,
 - f) koniecznością wykonania dodatkowych robót budowlanych przez dotychczasowego Wykonawcę jeżeli zachodzą przesłanki o których mowa w art. 144 ust. 1 pkt 2 ustawy Prawo zamówień publicznych;
- 3. Zmiana terminu realizacji umowy w sytuacjach określonych w ust. 2 ulega przedłużeniu o czas:
 - a) niezbędny do wprowadzenia zmian w dokumentacji,
 - b) przerw w wykonaniu realizacji umowy na skutek przyczyn wskazanych w ust. 2 lit. od b) do e),
 - c) niezbędny do zakończenia wykonywania przez Wykonawcę robót dodatkowych, o których mowa w ust. 2 lit. f).
 - 4. Z wnioskiem o zmianę terminu realizacji przedmiotu umowy Wykonawca może wystąpić pisemnie do Zamawiającego niezwłocznie po ustaleniu zakresu koniecznego przedłużenia terminu. Wniosek powinien zawierać szczegółowe uzasadnienie, w tym wskazanie faktycznych okoliczności lub zdarzeń oraz precyzyjne wyliczenie okresu koniecznego do przedłużenia terminu.
 - 5. Strony dopuszczają zmiany niniejszej umowy w zakresie zwiększenia wynagrodzenia w sytuacji zaistnienia konieczności wykonania dodatkowych robót budowlanych przez dotychczasowego Wykonawcę, jeżeli zachodzą przesłanki o których mowa w art. 144 ust. 1 pkt 2 ustawy Prawo zamówień publicznych.
 - 6. Zwiększenie wynagrodzenia, o którym mowa w ust. 5 odpowiada kwocie wynikającej z robót dodatkowych, wynegocjowanych dla nich przez strony.

§ 11

Odstąpienie od umowy

- 1. Zamawiający ma prawo odstąpić od umowy w terminie 30 dni od powzięcia wiadomości o wystąpieniu istotnej zmiany okoliczności powodującej, że wykonanie umowy nie leży w interesie publicznym, czego nie można było przewidzieć w chwili zawarcia umowy. W takim przypadku Wykonawcy przysługuje wynagrodzenie należne z tytułu wykonania części umowy potwierdzonej wpisem w protokole odbioru.
- 2. W przypadku odstąpienia od umowy, bez względu na przyczynę, Wykonawca obowiązany jest do dokonania przy udziale Zamawiającego pełnej inwentaryzacji oraz zabezpieczenia wykonanych robót. Zamawiający powinien zapłacić Wykonawcy wynagrodzenie należne za wykonane roboty, w zakresie, w jakim nie odstąpiono od umowy.

§ 12

Kary umowne

Strony ustalają, że formą odszkodowania będą kary umowne z następujących tytułów:

1. Wykonawca zapłaci Zamawiającemu kary umowne:
 - 1) za opóźnienie w wykonaniu przedmiotu umowy, tj. I etapu lub II etapu, o których mowa w § 7 pkt. 3 umowy - w wysokości kary umownej 0,5 % wynagrodzenia brutto Wykonawcy, o którym mowa w § 7 pkt. 1 umowy za każdy dzień opóźnienia.
 - 2) za opóźnienie w usunięciu wady stwierdzonej przy odbiorze końcowym robót, w przypadku dokonania odbioru, a także w okresie gwarancji lub rękojmi- w wysokości kary umownej 0,5 % wynagrodzenia brutto Wykonawcy, o którym mowa w § 7 pkt. 1 umowy za każdy dzień opóźnienia.
 - 3) za odstąpienie od umowy nie spowodowane winą Zamawiającego w wysokości kary umownej 10 % wynagrodzenia brutto Wykonawcy o którym mowa w § 7 pkt. 1 umowy.
2. Jeżeli kara umowna nie pokrywa poniesionej szkody Zamawiający może dochodzić odszkodowania uzupełniającego. Zapłata kary umownej może nastąpić, według uznania Zamawiającego, poprzez potrącenie jej z wynagrodzeniem Wykonawcy
3. Roszczenie o zapłatę kar umownych z tytułu opóźnienia, ustalonych za każdy rozpoczęty dzień opóźnienia, staje się wymagalne:
 - 1) za pierwszy rozpoczęty dzień opóźnienia - w tym dniu,
 - 2) za każdy następny rozpoczęty dzień opóźnienia - odpowiednio w każdym z tych dni.
4. Zamawiający może usunąć w zastępstwie Wykonawcy, na jego koszt i ryzyko wady nieusunięte w terminie ustalonym w § 9 umowy. Zamawiający ma obowiązek uprzedniego poinformowania Wykonawcy o zamiarze zastępczego usunięcia wad. Zastępcze usunięcie wady nie zwalnia z obowiązku zapłaty kar umownych, które naliczane są do momentu zastępczego usunięcia wady.
5. W przypadku odstąpienia od Umowy przez Zamawiającego nie spowodowanego winą Wykonawcy zapłaci on Wykonawcy wynagrodzenie należne z tytułu wykonania udokumentowanej i potwierdzonej przez Inspektora Nadzoru części przedmiotu umowy.

§ 13

Postanowienia końcowe

1. Wszelkie zmiany postanowień Umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
2. W sprawach nieuregulowanych postanowieniami Umowy zastosowanie mają przepisy Kodeksu cywilnego, jeżeli przepisy ustawy z dnia 29 stycznia 2004 roku Prawo zamówień publicznych nie stanowią inaczej.
3. Wykonawca nie może bez zgody Zamawiającego dokonać cesji wierzytelności, przysługującej mu z tytułu realizacji Umowy na osoby trzecie.
4. Wszelkie pisma przewidziane umową uważa się za skutecznie doręczone (z zastrzeżeniami w niej zawartymi), jeżeli zostały przesłane za zwrotnym potwierdzeniem przez drugą Stronę odbioru, listem poleconym za potwierdzeniem odbioru lub innego potwierdzonego doręczenia pod następujący adres:

Zamawiający:
Zarząd Budynków Mieszkalnych
ul. Bema 12
32-602 Oświęcim

Wykonawca:
Nazwa Wykonawcy
Ulica
Kod Miejscowość
4. Każda ze Stron zobowiązuje się do powiadomienia drugiej Strony o każdorazowej zmianie

swojego adresu. W przypadku braku powiadomienia o zmianie adresu doręczenie dokonane na ostatnio wskazany adres będą uważane za skuteczne.

5. Nagłówki paragrafów nie stanowią treści umowy i nie będą brane pod uwagę przy jej interpretacji.
6. Załączniki do umowy stanowią jej integralną część, do których zalicza się:
 - 1) Projekt budowlany;
 - 2) STWiOR
 - 3) Oferta Wykonawcy;
 - 4) Polisa;
7. Nieważność jakiegokolwiek z postanowień umowy nie wpływa na skuteczność pozostałych postanowień. Strony zastąpią to postanowienie postanowieniem innym - takim które zostałyby ustalone, gdyby strony wiedziały o nieważności postanowienia uzgodnionego.
8. Strony deklarują, iż w razie powstania jakiegokolwiek sporu wynikającego z interpretacji lub wykonania umowy, podejmą w dobrej wierze rokowania w celu polubownego rozstrzygnięcia takiego sporu. Jeżeli rokowania, o których mowa powyżej nie doprowadzą do polubownego rozwiązania sporu w terminie 7 dni od pisemnego wezwania do wszczęcia rokowań, spór taki Strony poddają rozstrzygnięciu przez sąd właściwy dla Zamawiającego.
9. Przedstawicielami Stron są:
 - 1) Zamawiającego:
Inspektor nadzoru inwestorskiego
 - 2) Wykonawcy:
Kierownik budowy: Kierownik budowy -
 - 3)
 - 4)
10. Umowę sporządzono w dwóch jednakowo brzmiących egzemplarzach po jednym egzemplarzu dla każdej ze stron.

ZAMAWIAJĄCY

WYKONAWCA