

U M O W A Nr/2025 (PROJEKT) – Zamawiający zastrzega, że zapisy umowy mogą ulec zmianie po wyborze oferty najkorzystniejszej w zakresie uzgodnionym przez strony

zawarta w dniu pomiędzy:

Wspólnotą Mieszkaniową przy ul. 3 Marca 44, w imieniu której działa Zarządca: Zakład Usług Komunalnych Spółka z o.o., ul. Armii Krajowej 21, 78-300 Świdwin, NIP: 672-17-59-965, REGON: 331031889, kapitał zakładowy 13.282.000,00 zł, działającym na podstawie KRS0000085020, prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Koszalinie, reprezentowanym przez:

- | | |
|----------------------|-------------------|
| 1. Arkadiusz Kot | – Prezes Zarządu |
| 2. Aleksandra Dombek | – Główna księgowa |

zwanym dalej „ZAMAWIAJĄCYM”

a

.....
reprezentowanym przez:

- | | |
|---------|--------------|
| 1. | – Właściciel |
|---------|--------------|

zwanym dalej w umowie "WYKONAWCĄ",

zwanymi dalej wspólnie „STRONAMI”, lub z osobna „STRONĄ”

Wykonawca wyłoniony został w drodze zapytania ofertowego przeprowadzonego z wyłączeniem przepisów ustawy z dnia 11 września 2019 roku Prawo zamówień publicznych (sygn. ZUK/ZO/ZGM/11/2025, pn. *„Wykonanie remontu dachu (blachodachówka) wraz z remontem kominów budynku mieszkalnego Wspólnoty Mieszkaniowej ul. 3 Marca 44 w Świdwinie”*, z którym zostaje zawarta o następującej treści:

I. PRZEDMIOT UMOWY

§ 1.

Zamawiający powierza, a Wykonawca przyjmuje do wykonania: **prace budowlane w następującym zakresie:**

- 1) remont dachu wraz z wymianą pokrycia dachowego z zastosowaniem blachodachówki (kolor odcień czerwieni) na powierzchni całego dachu ;
- 2) wzmocnienie konstrukcji dachu;
- 3) montaż obróbek blacharskich;
- 4) montaż ław kominiarskich systemowych;
- 5) montaż zabezpieczenia przeciwśnieżnego stalowego z płotkiem
- 6) naprawa i uszczelnienie połączenia niższego dachu ze ścianą budynku;
- 7) remont wszystkich kominów na budynku mieszkalnym.

§ 2.

1. Zakres ilościowy, jakościowy i rzeczowy robót budowlanych, o których mowa w §1 określają załączniki do niniejszej umowy, które stanowią integralną jej część tj.:
 - a) Oferta Wykonawcy (kosztorys ofertowy uproszczony) złożona w zapytaniu ofertowym,
 - b) Uchwała Wspólnoty Mieszkaniowej nr z dnia (wybór Wykonawcy)
 - c) Zapytanie ofertowe: znak : ZUK/ZO/ZGM/15/2025
 - d) Pismo Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków z dnia 14.08.2023 r. (znak: ZN.K. 5183.53.2023. KE)
2. Kosztorys ofertowy– stanowi wyłącznie dokument kalkulacyjny służący oszacowaniu ceny ryczałtowej i nie stanowi podstawy rozliczeń finansowych pomiędzy Stronami, ma na celu rozliczenie faktycznego zakresu zrealizowanych prac. W szczególności kosztorys ofertowy nie uprawnia Wykonawcy do dochodzenia dodatkowego wynagrodzenia z tytułu robót nie ujętych w kosztorysie.
3. Roboty będą finansowane ze środków zgromadzonych przez Wspólnotę Mieszkaniową na funduszu remontowym/ pozyskanych z kredytu inwestycyjnego (*szczegółowo zostanie określone po wyborze oferty najkorzystniejszej*).
4. Niniejsza umowa obejmuje roboty i czynności włączone do realizacji umowy, których koszty Wykonawca uwzględnia w swojej ofercie.
5. Ilekroć w treści niniejszej umowy jest mowa o „robotach budowlanych” należy przez to rozumieć całość prac i obowiązków Wykonawcy przewidzianych w niniejszej umowie.

§ 3.

1. Wykonawca potwierdza, iż przed podpisaniem niniejszej umowy przy zachowaniu najwyższej staranności dokonał wizji lokalnej budynku oraz zna istniejący tam stan faktyczny.
2. Wykonawca, niniejszą umową, zobowiązuje się wobec Zamawiającego do wykonania i przekazania Zamawiającemu przedmiotu umowy, wykonanego zgodnie z zasadami wiedzy technicznej i do usunięcia wszystkich wad występujących w tym przedmiocie, w okresie umownej odpowiedzialności za wady oraz w okresie rękojmi za wady fizyczne.
3. Wykonawca niniejszą umową zobowiązuje się do wykonania przedmiotu umowy zgodnie z zapisami niniejszej umowy, w tym z jej załącznikami.
4. Zamawiający, niniejszą umową, zobowiązuje się wobec Wykonawcy do dokonania wymaganych czynności związanych z przygotowaniem robót w szczególności do odebrania robót i zapłaty umówionego wynagrodzenia wraz z obowiązującym podatkiem VAT, według zasad określonych w umowie.

II. ZOBOWIĄZANIA OGÓLNE

§ 4.

1. Strony niniejszej umowy ustaliły następujące terminy realizacji robót:
 - a) termin rozpoczęcia robót: **II/III kwartał 2026 r.** (*szczegółowo zostanie określone po wyborze oferty najkorzystniejszej*).
 - b) roboty zostaną wykonane w **nieprzekraczalnym terminie** (*szczegółowo zostanie określone po wyborze oferty najkorzystniejszej*).
2. Protokolarne wprowadzenie na teren robót wraz z zapleczem nastąpi w ciągu **7 dni roboczych** od dnia podpisania niniejszej umowy i zostanie przeprowadzone w obecności Zamawiającego oraz Wykonawcy.

3. Za datę zakończenia robót uznaje się datę zgłoszenia przez Wykonawcę gotowości robót do odbioru końcowego, o którym mowa w §21.

§ 5.

1. W przypadku konieczności korzystania z mediów, nie później niż w dniu rozpoczęcia robót, po zgłoszeniu przez Wykonawcę zamiaru przystąpienia do robót, Zamawiający wskaże oraz udostępni odpłatnie Wykonawcy miejsce poboru energii elektrycznej i wody oraz dokona spisania wskazań liczników na dzień rozpoczęcia robót.
2. Wykonawca natomiast na swój koszt zamontuje podliczniki energii elektrycznej i poboru wody bądź po zakończeniu prac remontowych dokona odczytu wskazań liczników i poniesie koszty zużycia mediów.
3. Zamawiający nie zabezpiecza zaplecza socjalnego i magazynowego

§ 6.

1. Zamawiający (Wspólnota Mieszkaniowa ul. 3 Marca 44), **powołuje/ nie powołuje** inspektora nadzoru inwestorskiego do nadzoru nad prowadzonymi pracami w osobie (*szczegółowo zostanie określone po wyborze oferty najkorzystniejszej).

III. NARADY KOORDYNACYJNE

§ 7.

1. Zamawiającemu przysługuje prawo do organizowania regularnych narad koordynacyjnych z udziałem przedstawiciela Wykonawcy, przedstawiciela Zamawiającego oraz innych zaproszonych osób.
2. Celem narad koordynacyjnych będzie omawianie bieżących spraw dotyczących wykonania i zaawansowania robót.
3. Terminy i częstotliwość narad koordynacyjnych będzie ustalał Zamawiający.
4. W uzasadnionych przypadkach Wykonawca ma prawo zwrócić się do Zamawiającego z pisemnym wnioskiem o zwołanie narady, jeśli uzna, że jest to ona niezbędna do dalszego prowadzenia robót.
5. Narady będą prowadzone i protokołowane przez Zamawiającego, a kopie protokołu będą dostarczone wszystkim osobom zaproszonym na naradę.

IV. ZASADY POROZUMIEWANIA SIĘ STRON

§ 8.

1. Porozumiewanie się stron w sprawach związanych z wykonywaniem robót oraz dotyczących interpretowania umowy, odbywać się będzie w drodze korespondencji elektronicznej lub pisemnej doręczanej adresatom za pokwitowaniem.
2. Strony wskazują następujące osoby do kontaktów w sprawach związanych z realizacją umowy:
 - a) Ze strony Zamawiającego: (administrator Wspólnoty Mieszkaniowej:, e-mail:
 - b) Ze strony Wykonawcy : (Właściciel):

§ 9.

Wszystkie doręczenia i wezwania skierowane przez Zamawiającego do Wykonawcy uznaje się za prawidłowo i skutecznie dokonane, jeżeli będą dokonane w siedzibie Zamawiającego.

V. OBOWIĄZKI I ZAKRES ODPOWIEDZIALNOŚCI WYKONAWCY

§ 10.

1. Wykonawca w ramach ustalonego wynagrodzenia:
 - a) wykona przedmiot umowy przy użyciu materiałów zgodnych z wymaganiami określonymi w załącznikach, o których mowa w § 2 ust. 1 niniejszej umowy,
 - b) na podstawie art. 647 Kodeksu cywilnego dokona wymaganych przez właściwe przepisy czynności związanych z przygotowaniem i nadzorowaniem robót budowlanych w terminach i na zasadach określonych w umowie oraz dokumentacji, o której mowa w § 2 ust. 1 niniejszej umowy,
 - c) rozpocznie realizację przedmiotu umowy niezwłocznie po przekazaniu terenu robót budowlanych,
 - d) zorganizuje zaplecze socjalno-techniczne w rozmiarach koniecznych dla realizacji robót,
 - e) będzie strzegł własnego mienia znajdującego się na terenie wykonywanych prac oraz zapewni bezpieczne warunki realizacji robót określone przepisami dotyczącymi ppoż. i bhp,
 - f) w czasie realizacji robót oraz po ich ukończeniu będzie utrzymywał ład i porządek na terenie objętym robotami, umożliwiając jego użytkowanie zgodnie z przeznaczeniem,
 - g) po zakończeniu robót usunie wszelkie zbędne materiały, urządzenia i powstałe odpady na własny koszt oraz pozostawi teren uporządkowany i nadający się do użytkowania.
 - h) Zobowiązuje się Wykonawcę do określenia miejsca składowania powstałych podczas robót odpadów. W przypadku konieczności ich wywozu na składowisko Wykonawca dokona wywozu sam i winien posiadać wpis do rejestru BDO oraz dowód zapłaty za ich przyjęcie. Na żądanie Zamawiającego Wykonawca poda swój nr rejestrowy BDO, pod którym jest zarejestrowany oraz przedłoży potwierdzoną kartę przekazania odpadów, a w przypadku braku wpisu do rejestru BDO wskaże nr rejestrowy BDO firmy, której powierzył obowiązek zagospodarowania odpadów i przedłoży dokument świadczący o legalnym sposobie zagospodarowania powstałych odpadów tj. kartę przekazania odpadów.
2. Koszt zajęcia chodnika lub pasa drogowego oraz uzyskanie wszelkich decyzji i opracowania dokumentacji z tym związanych ponosi Wykonawca.
3. Na podstawie § 10 pkt 2 umowy Wykonawca zobowiązany jest do uzyskania we własnym zakresie niezbędnych decyzji i pozwoleń oraz sporządzenia w tym celu niezbędnej dokumentacji.
4. Konsekwencje nie zastosowania się do wymogów określonych w § 10 ust. 2 (w tym odpowiedzialność finansowa względem instytucji odpowiedzialnych za nadzór nad organizacją pasa drogowego) stanowią odpowiedzialność Wykonawcy.
5. W sytuacji, w której na inwestora (Zamawiającego) zostanie skierowana odpowiedzialność (w tym kara finansowa) za nie zastosowanie się do określonych wymagań i procedur (w tym konieczności uzyskania stosownych decyzji) przez instytucję odpowiedzialną za nadzór i organizację czynności w pasie drogowym bądź chodnika, inwestor (Zamawiający) dokona scedowania odpowiedzialności za powyższe na Wykonawcę w wysokości równoznacznej z nałożoną karą finansową, na co Wykonawca niniejszą umową wyraża zgodę.
6. Wykonawca winien być ubezpieczony od szkód mogących wystąpić i od zdarzeń nagłych, losowych oraz od odpowiedzialności cywilnej.
7. Ubezpieczenie powinno objąć roboty i urządzenia oraz sprzęt.

8. Wykonawca zapewni ubezpieczenie na okres od daty rozpoczęcia robót do końca okresu zgłaszania wad, dla następujących wypadków które mogą być spowodowane zagrożeniami stanowiącymi ryzyko Wykonawcy:
 - a) szkody w robotach, urządzeniach i materiałach
 - b) szkody w sprzęcie
 - c) szkody w mieniu stanowiącym własność Zamawiającego (oprócz robót, urządzeń, materiałów i sprzętu) powstałe w związku z wykonywaniem umowy
 - d) nieszczęśliwe wypadki
 - e) szkody osób trzecich
9. Umowa ubezpieczenia powinny zapewniać wypłatę odszkodowania płatnego w walucie polskiej, w kwotach koniecznych dla naprawienia poniesionej szkody.
10. Wykonawca dostarczy Zamawiającemu **kopię polisy ubezpieczeniowej** w terminie **do 3 dni** od daty podpisania umowy.
11. Wykonawca pisemnie powiadomi Zamawiającego o każdej groźbie opóźnienia robót spowodowanej nie wykonaniem lub nienależytym wykonaniem swych obowiązków. W przypadku nie wykonania powyższego obowiązku Wykonawca traci prawo do podniesienia powyższego zarzutu po zakończeniu robót.
12. Wykonawca na żądanie Zamawiającego przerwie roboty, a jeżeli zaistnieje taka potrzeba, odpłatnie zabezpieczy wykonane roboty przed zniszczeniem.
13. W wypadku zniszczenia lub uszkodzenia wykonanych robót lub ich części, a także zniszczenia lub kradzieży urządzeń, materiałów w czasie realizacji z winy Wykonawcy, jest on zobowiązany do ich naprawienia i doprowadzenia do stanu poprzedniego, bez prawa do dodatkowego wynagrodzenia.

§ 11.

1. Wykonawca wykona przedmiot umowy zgodnie z obowiązującymi normami i przepisami prawa budowlanego.
2. Wykonawca wykona przedmiot umowy przy użyciu **własnych** materiałów, narzędzi i sprzętu.
3. Materiały i sprzęt, o których mowa w pkt.2 powinny odpowiadać: wymogom wyrobów dopuszczonych do obrotu i powszechnego lub jednostkowego stosowania w budownictwie zgodnie z Prawem Budowlanym.
4. Na każde żądanie Zamawiającego Wykonawca obowiązany jest okazać w stosunku do wskazanych materiałów certyfikat zgodności z Polską Normą lub aprobatę techniczną.
5. Jeżeli Zamawiający zażąda badań jakości wykonanych robót, Wykonawca obowiązany jest zlecić przeprowadzenie stosownych badań i ekspertyz niezależnemu od stron niniejszej umowy ekspertowi. Jeżeli w rezultacie przeprowadzenia tych badań okaże się, że zastosowane materiały, bądź wykonane roboty są niezgodne z umową, to koszty tych badań obciążą Wykonawcę, zaś gdy wyniki badań wykażą, że materiały bądź wykonane roboty są zgodne z umową, to koszty tych badań obciążają Zamawiającego. Wykonawca przed zleceniem wykonania ekspertyzy musi uzyskać od Zamawiającego pisemną akceptację eksperta.
6. W wypadku zniszczeń lub uszkodzeń powstałych podczas wykonanych robót, a także zniszczenia lub kradzieży urządzeń, materiałów czy elementów wyposażenia budynku w czasie trwania prac z winy Wykonawcy, jest on zobowiązany do ich naprawienia i przywrócenia do stanu poprzedniego na własny koszt, bez prawa do dodatkowego wynagrodzenia.

7. Wykonawca pisemnie powiadomi Zamawiającego o każdej groźbie opóźnienia robót spowodowanej nie wykonaniem lub nienależytym wykonaniem swych obowiązków przez Zamawiającego. W przypadku nie wykonania powyższego obowiązku Wykonawca traci prawo do podniesienia powyższego zarzutu po zakończeniu robót.
8. Wykonawca na żądanie Zamawiającego przerwie roboty, a jeżeli zaistnieje taka potrzeba, odpłatnie zabezpieczy wykonane roboty przed zniszczeniem.
9. Wykonawca zobowiązuje się do zgłaszania inspektorowi nadzoru terminu zakończenia robót podlegających zakryciu oraz robót zanikających. O ile Wykonawca nie dopełni tego obowiązku jest zobowiązany odkryć roboty lub wykonać odpowiednie odkucia lub otwory niezbędne do zbadania wykonanych robót, a następnie przywrócić je do stanu poprzedniego na własny koszt.

§ 12.

PODWYKONAWSTWO

1. Wykonawca **nie może zlecić** wykonania **całości robót** objętych przedmiotem zamówienia podwykonawcom.
2. Część robót zlecona podwykonawcom nie może przekroczyć 30% ogółu robót objętych przedmiotem zamówienia.
3. Do zawarcia umowy, w zakresie prac objętych niniejszym przedmiotem zamówienia, przez Wykonawcę z podwykonawcą **wymagana jest zgoda** Zamawiającego wyrażona akceptacją umowy o podwykonawstwo.
4. Wykonawca, o ile zamierza zawrzeć umowę o podwykonawstwo, jest zobowiązany, w trakcie realizacji niniejszej umowy, do przedłożenia Zamawiającemu:
 - a) Projektu umowy o podwykonawstwo, której przedmiotem są roboty budowlane, a także projektu jej zmiany, przy czym podwykonawca jest zobowiązany dołączyć zgodę Wykonawcy na zawarcie umowy o podwykonawstwo o treści zgodnej z umową,
 - b) Po pisemnej akceptacji projektu umowy o podwykonawstwo, której przedmiotem są roboty budowlane lub po upływie terminu na zgłoszenie przez Zamawiającego pisemnych zastrzeżeń do projektu – poświadczonej za zgodność z oryginałem kopii zawartych umów o podwykonawstwo, której przedmiotem są roboty budowlane, i jej zmian, w terminie 7 dni od dnia jej zawarcia lub dokonania zmiany,
 - c) Wykonawca przedłoży, wraz z kopią umowy o podwykonawstwo, o której mowa w lit. a oraz b, odpis Krajowego Rejestru Sądowego podwykonawcy lub inny dokument z uwagi na status prawny podwykonawcy, potwierdzający uprawnienia osób zawierających umowę w imieniu podwykonawcy.
5. Termin zapłaty wynagrodzenia podwykonawcy, nie może być dłuższy niż 30 dni od dnia doręczenia Wykonawcy faktury lub rachunku, potwierdzających wykonanie zleconej podwykonawcy roboty budowlanej.
6. Wynagrodzenie, o którym mowa w ust. 5 dotyczy wyłącznie należności powstałych po uprzednim zaakceptowaniu przez zamawiającego umowy o podwykonawstwo, której przedmiotem są roboty budowlane lub przedłożenie Zamawiającemu poświadczonej za zgodność z oryginałem kopii umowy o podwykonawstwo.
7. Wykonawca ma obowiązek załączenia do każdej faktury oświadczeń, że dokonał stosownej zapłaty na rzecz podwykonawcy za roboty budowlane jemu zlecone oraz oświadczeń podwykonawcy, że

- otrzymali należne im kwoty wynagrodzenia i nie zgłaszają wszelkich roszczeń finansowych do Wykonawcy i Zamawiającego za wykonane roboty budowlane.
8. W przypadku wystąpienia oświadczenia, o którym mowa w ust. 7 Zamawiający może dokonać zapłaty za wykonane przez niego roboty bezpośrednio podwykonawcy z należności przysługującej Wykonawcy, a wyszczególnionej na fakturze.
 9. Zamawiający dokona bezpośredniej zapłaty wymagalnego wynagrodzenia przysługującego podwykonawcy, który zawarł zaakceptowaną przez Zamawiającego umowę o podwykonawstwo, w przypadku uchylenia się od obowiązku zapłaty przez Wykonawcę.
 10. Bezpośrednia zapłata obejmuje wyłącznie należne wynagrodzenie, bez odsetek, należnych podwykonawcy.
 11. Przed dokonaniem bezpośredniej zapłaty Zamawiający umożliwia Wykonawcy, w terminie nie krótszym niż 7 dni od dnia doręczenia im zawiadomienia o zamiarze bezpośredniej zapłaty, zgłoszenie pisemnych uwag dotyczących zasadności bezpośredniej zapłaty wynagrodzenia podwykonawcy.
 12. W przypadku zgłoszenia uwag, o których mowa w ust. 11, w terminie wskazanym przez Zamawiającego, zamawiający może:
 - a) Nie dokonać bezpośredniej zapłaty wynagrodzenia podwykonawcy, jeżeli Wykonawca wykaże niezasadność takiej zapłaty,
 - b) Złożyć do depozytu sądowego kwotę potrzebną na pokrycie wynagrodzenia podwykonawcy w przypadku zaistnienia zasadniczej wątpliwości Zamawiającego co do wysokości należnej zapłaty lub podmiotu, któremu płatność się należy;
 - c) Dokonać bezpośredniej zapłaty wynagrodzenia podwykonawcy, jeżeli podwykonawca wykaże zasadność takiej zapłaty.
 13. W przypadku dokonania bezpośredniej zapłaty podwykonawcy, Zamawiający potrąca kwotę wypłacanego wynagrodzenia z wynagrodzenia należnego Wykonawcy.
 14. Zlecenie wykonania części robót podwykonawcy nie zmienia zobowiązań Wykonawcy wobec Zamawiającego za wykonanie tej części robót. Wykonawca jest odpowiedzialny za działania lub zaniechania podwykonawcy, jego przedstawicieli lub pracowników, jak za własne działania i zaniechania.
 15. Postanowienia powyższe nie naruszają praw i obowiązków Zamawiającego, Wykonawcy, Podwykonawcy, wynikających z przepisów art. 647 Kodeksu cywilnego.

§ 13.

1. Wykonawca zapewnia, że wszystkie osoby wyznaczone przez niego do realizacji niniejszej umowy tj. kadra robotnicza oraz kierownictwo robót posiadają odpowiednie kwalifikacje oraz przeszkolenia i uprawnienia wymagane przepisami prawa (w szczególności przepisami BHP), a także będą one wyposażone w kaski, ubrania ochronne oraz podstawowe narzędzia.
2. Wykonawca ponosi wyłączną odpowiedzialność za:
 - a) przeszkolenie zatrudnionych przez siebie osób w zakresie przepisów bhp,
 - b) posiadanie przez te osoby wymaganych badań lekarskich,
 - c) przeszkolenie stanowiskowe.
3. Jeżeli Zamawiający zwróci się do Wykonawcy z żądaniem usunięcia określonej osoby, która należy do personelu Wykonawcy lub jego podwykonawcy oraz uzasadni swoje żądanie, to Wykonawca

zapewni, że osoba ta w ciągu siedmiu dni opuści teren budowy i nie będzie miała żadnego dalszego wpływu i związku z czynnościami związanymi z wykonywaniem umowy.

4. Wykonawca bez interwencji Zamawiającego jest obowiązany odsunąć od wykonywania prac każdą osobę, która przez swój brak kwalifikacji lub z innego powodu zagraża w jakikolwiek sposób należytemu wykonaniu umowy.
5. Wykonawca wyznaczy osoby z odpowiednimi kwalifikacjami do utrzymywania kontaktu z Zamawiającym oraz do sprawowania nadzoru nad pracownikami Wykonawcy na terenie budowy.
6. Pracownicy Wykonawcy bezpośrednio realizujący zamówienie będą poruszać się w miejscu realizacji zamówienia w jednolitych strojach lub z emblematami identyfikacyjnymi.
7. Jednocześnie Zamawiający zastrzega sobie prawo usunięcia tych pracowników Wykonawcy, którzy nie będą spełniali powyższego wymogu, nie będą należycie wypełniać swoich obowiązków, oraz którzy będą oddalać się bez uzasadnionej potrzeby z miejsca realizacji robót.
8. Przy realizacji robót Wykonawca użyje podstawowy sprzęt wymieniony w załączonym do oferty wykazie podstawowego sprzętu, lub też inny sprzęt zaaprobowany przez Zamawiającego.
9. Zamawiający zaaprobuje każdy proponowany sprzęt zastępczy jedynie w przypadku gdy wydajność i jakość proponowanego sprzętu, będą takie same lub wyższe niż sprzętu wymienionego w wykazie.

§ 14.

1. Wykonawca jest obowiązany do umożliwienia wstępu na teren budowy pracowników organów państwowego nadzoru budowlanego oraz udostępnienia im niezbędnych, wymaganych dokumentów.
2. Wykonawca ma obowiązek zapewnienia Zamawiającemu oraz wszystkim osobom upoważnionym przez niego, jak też innym uczestnikom procesu budowlanego, dostępu do terenu budowy i do każdego miejsca, gdzie roboty w związku z umową będą wykonywane.
3. Wykonawca zobowiązany jest prowadzić na bieżąco i przechowywać następujące dokumenty budowy w formie zgodnej z art.3 pkt.13 i art.46 ustawy prawo budowlane:
 - dziennik budowy
 - książkę obmiarów
 - protokoły odbiorów robót
 - dokumentację powykonawczą
4. Do obowiązków Wykonawcy należy też opracowanie i przekazanie Zamawiającemu następujących dokumentów, o ile zachodzi taka konieczność:
 - projekt organizacji robót,
 - projekt zmiany organizacji ruchu,
 - szczegółowy harmonogram robót i finansowania,
 - plan BIOZ.

§ 15.

1. W czasie wykonywania robót Wykonawca odpowiedzialny jest za wszelkie szkody wynikłe z zaniechania, niedbalstwa, działania niezgodnego ze sztuką budowlaną, przepisami bhp i ppoż., a także nieprawidłowego zabezpieczenia narzędzi i materiałów do momentu dokonania odbioru robót.

2. W okresie gwarancji Wykonawca ponosi odpowiedzialność w pełnej wysokości za szkody Zamawiającego lub osób trzecich, spowodowane istnieniem wad ukrytych materiałów lub robót oraz szkody powstałe przy usuwaniu tych wad.

VI. OBOWIĄZKI I ZAKRES ODPOWIEDZIALNOŚCI ZAMAWIAJĄCEGO

§ 16.

Zamawiający zobowiązuje się wobec Wykonawcy do dokonania wymaganych przez właściwe przepisy czynności związanych z przygotowaniem i nadzorowaniem robót w terminach i na zasadach określonych w umowie, na podstawie art. 647 kodeksu cywilnego i ustawy prawo budowlane.

§ 17.

1. Zamawiający przekaze protokolarnie Wykonawcy teren budowy, na zasadach określonych w umowie.
2. Zamawiający przekaze Wykonawcy teren budowy w terminie podanym w umowie. Jeżeli Zamawiający nie przekaze w ustalonym terminie terenu budowy oraz dokumentacji projektowej, to będzie ponosił odpowiedzialność odszkodowawczą na zasadach określonych w umowie w rozdziale XIII.

§ 18.

1. Do podstawowych obowiązków Zamawiającego należy w szczególności:
 - pełnienie nadzoru nad realizacją robót i administrowanie umową
 - kierowanie czynnościami uprawnionych inspektorów nadzoru inwestorskiego
 - w uzasadnionych przypadkach może on polecić Wykonawcy wstrzymanie lub opóźnienie rozpoczęcia jakichkolwiek czynności w ramach realizowanych robót
2. Od daty rozpoczęcia robót aż do wystawienia świadectwa usunięcia wad, ryzyko Zamawiającego stanowią:
 - a) zagrożenie powstania nieszczęśliwych wypadków lub szkody w mieniu stanowiącym jego własność (z wyłączeniem robót, urządzeń, materiałów i sprzętu), które są spowodowane:
 - zaniedbaniem, niedopełnieniem obowiązków służbowych lub naruszeniem prawa przez Zamawiającego lub osobę przez niego zatrudnioną albo działającą na mocy innej zawartej z nim umowy.
 - b) zagrożenie powstaniem szkody w robotach, urządzeniach, materiałach i sprzęcie, w zakresie, w jakim jest ona następstwem błędu Zamawiającego lub wady ukrytej w projekcie dostarczonym przez Zamawiającego, lub będące następstwem siły wyższej.
3. Od daty zakończenia robót aż do wystawienia świadectwa usunięcia wad, każda szkoda powstała w robotach, urządzeniach i materiałach stanowi ryzyko Zamawiającego, oprócz szkody spowodowanej:
 - wadą, która tkwiła w przedmiocie umowy według stanu na dzień zakończenia robót
 - wypadkiem zaistniałym przed datą zakończenia robót, który nie był objęty ryzykiem Zamawiającego, lub
 - czynnościami Wykonawcy na terenie budowy po dacie zakończenia robót.

VII. ZABEZPIECZENIE NALEŻYTEGO WYKONANIA UMOWY

§ 19.

Zamawiający odstępuje od wniesienia **zabezpieczenie należytego wykonania umowy**.

VIII. GWARANCJA

§ 20.

1. Wykonawca udziela Zamawiającemu **gwarancji** (**szczegółowo zostanie określone po wyborze oferty najkorzystniejszej*) na przedmiot niniejszej umowy.
2. Okres gwarancji odpowiedzialności Wykonawcy wobec Zamawiającego z tytułu gwarancji rozpoczyna swój bieg od dnia końcowego, bezusterkowego odbioru całego przedmiotu niniejszej umowy, rozumianego jako data podpisania bezusterkowego (zgodnego) protokołu odbioru końcowego.
3. Wykonawca zobowiązany jest do przekazania Zamawiającemu gwarancji producentów dla zamontowanych materiałów, w formie kserokopii potwierdzonej „za zgodność z oryginałem” przez Wykonawcę. Gwarancja musi obejmować, co najmniej okres wynikający z dokumentów gwarancyjnych producenta.
4. Gwarancja obejmuje odpowiedzialność z tytułu wad tkwiących w użytych materiałach i urządzeniach oraz w wadliwym wykonaniu prac oraz szkód powstałych w związku z wystąpieniem wady.
5. Ujawnione w okresie gwarancyjnym wady, usterki i awarie będą bezpłatnie usuwane przez Wykonawcę. Wykonawca jest zobowiązany do ich niezwłocznego usunięcia **w terminie 7 dni** od daty powiadomienia go przez Zamawiającego.
6. Okres gwarancji dla naprawianego elementu przedmiotu umowy ulega wydłużeniu o czas usunięcia wad liczony od dnia zgłoszenia wady Wykonawcy do dnia jej usunięcia. W takim przypadku Wykonawca zobowiązany będzie do wydłużenia okresu gwarancyjnego.
7. W okresie gwarancji Wykonawca zobowiązany jest do pisemnego zawiadomienia Zamawiającego w terminie 14 dni o:
 - a) zmianie siedziby lub nazwy Wykonawcy,
 - b) zmianie osób reprezentujących Wykonawcę,
 - c) wszczęciu postępowania naprawczego, w którym uczestniczy Wykonawca,
 - d) ogłoszeniu likwidacji Wykonawcy,
 - e) zawieszeniu działalności Wykonawcy.

IX. ZASADY ODBIORU ROBÓT

§ 21.

1. Ustala się następujące rodzaje odbiorów robót:
 - a) odbiór częściowy
 - b) odbiór końcowy
2. Odbioru częściowego dokonuje się w celu prowadzenia bieżących częściowych rozliczeń. Dokonanie odbioru częściowego następuje na podstawie sporządzonego przez Wykonawcę „**Wykazu robót wykonanych częściowo**”, potwierdzonego przez Zamawiającego. Wykaz ten sporządzany jest na podstawie stopnia zaawansowania robót określonych w **wykazie etapów robót**, stanowiącym integralną część umowy.

3. Wykonawca zgłosi Zamawiającemu gotowość do odbioru końcowego robót w formie pisemnej.
4. **Odbioru końcowego** dokonuje się po całkowitym zakończeniu wszystkich robót składających się na przedmiot umowy na podstawie oświadczenia Wykonawcy oraz innych czynności przewidzianych przepisami ustawy prawo budowlane, potwierdzonych przez Zamawiającego. Potwierdzenie takie następuje po usunięciu wszystkich wad stwierdzonych przez Zamawiającego.
5. Przed rozpoczęciem odbioru końcowego Wykonawca dostarczy Zamawiającemu, kompletną dokumentację powykonawczą oraz instrukcję obsługi i eksploatacji obiektu, instalacji i urządzeń.
6. Zamawiający przystąpi do odbioru końcowego przedmiotu umowy w terminie do **7 dni** roboczych od daty otrzymania od Wykonawcy zgłoszenia gotowości robót do odbioru.
7. Odbiór końcowy robót dokonany będzie komisyjnie z udziałem przedstawicieli Wykonawcy i Zamawiającego.
8. Zamawiający może przerwać czynności odbioru końcowego, jeżeli w czasie tych czynności ujawniono istnienie takich wad, które uzna za istotne - aż do czasu usunięcia tych wad.
9. Jeżeli w toku czynności odbioru końcowego zostaną stwierdzone wady, to Zamawiającemu przysługują następujące uprawnienia:
 - jeżeli wady nadają się do usunięcia - wyznaczy termin na usunięcie stwierdzonych wad,
 - jeżeli wady nie nadają się do usunięcia i uniemożliwiają korzystanie z przedmiotu umowy zgodnie z przeznaczeniem to:
 - a) Zamawiający może odstąpić od umowy lub żądać wykonania przedmiotu odbioru po raz drugi bez prawa do dodatkowego wynagrodzenia,
 - b) Zamawiający zleci wykonanie przedmiotu odbioru od nowa osobie trzeciej na koszt Wykonawcy,
 - c) Zamawiającemu przysługuje prawo obniżenia wynagrodzenia umownego o wartość stwierdzonej wady.
10. Wykonawcy nie przysługuje wynagrodzenie za pracę, materiały i urządzenia użyte do usunięcia wad.
11. Wykonawca zobowiązany jest do zawiadomienia Zamawiającego o usunięciu wad oraz do żądania wyznaczenia terminu odbioru robót uprzednio zakwestionowanych jako wadliwych.
12. Zamawiający może wyznaczyć terminy przeglądów międzygwarancyjnych oraz termin ostatecznego pogwarancyjnego odbioru robót po upływie terminu gwarancji ustalonego w umowie.

X. ZAKOŃCZENIE ROBÓT I PRZEKAZANIE OBIEKTU DO UŻYTKOWANIA

§ 22.

1. Okoliczność zakończenia robót stwierdza się w sposób określony w rozdziale IX.
2. W ciągu **5 dni roboczych**, licząc od daty zakończenia robót, Wykonawca ma obowiązek przekazania Zamawiającemu dokumentów, których dołączenia do wniosku o użytkowanie wymaga art.57 ustawy prawo budowlane, o ile zachodzi taka konieczność.
3. W przypadku nie przekazania ww. dokumentów w ciągu wymaganego okresu, Zamawiający ma prawo wstrzymać zapłatę części wynagrodzenia Wykonawcy, aż do ich przekazania, niezależnie od przysługującego mu prawa do roszczenia odszkodowawczego na ogólnych zasadach art.471 kodeksu cywilnego.
4. Po otrzymaniu od Wykonawcy ww. dokumentów Zamawiający zawiadamia organ nadzoru budowlanego i inne organy, określone w art.56 ust.1 prawa budowlanego, o zakończeniu robót i składa wnioski o przeprowadzenie obowiązkowej kontroli.

§ 23.

1. Przekazanie do użytkowania przedmiotu umowy użytkownikowi następuje po uzyskaniu ostatecznej decyzji właściwego organu o pozwoleniu na jego użytkowanie (o ile dotyczy).
2. Przekazanie do użytkowania następuje protokolarnie, na podstawie protokołu spisane przez upoważnionych przedstawicieli Zamawiającego.

XI. ZASADY ODPOWIEDZIALNOŚCI ZA WADY PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA PO ZAKOŃCZENIU ROBÓT

§ 24.

1. Wykonawca ponosi wobec Zamawiającego odpowiedzialność z tytułu rękojmi za wady fizyczne w terminie i na zasadach określonych w kodeksie cywilnym.
2. Wykonawca zobowiązuje się udzielić ponadto Zamawiającemu gwarancji jakości na okres podany §20.
3. Dokument gwarancyjny Wykonawca zobowiązany jest dostarczyć w dacie odbioru końcowego, jako załącznik do protokołu.
4. Okres odpowiedzialności Wykonawcy wobec Zamawiającego z tytułu rękojmi za wady fizyczne oraz gwarancji jakości rozpoczyna się od daty odbioru końcowego.

XII. WYNAGRODZENIE

§ 25.

1. Strony ustalają, że za wykonanie całości przedmiotu umowy określonego w § 1, Wykonawcy przysługuje wynagrodzenie zgodnie ze złożoną ofertą, w kwocie:
wartość netto:.....zł, powiększone o VAT.....%, co daje **wartość brutto:**zł (słownie:)
2. Wynagrodzenie, o którym mowa w § 25 ust. 1 ma charakter **wynagrodzenia ryczałtowego** w rozumieniu art. 632 kodeksu cywilnego i obejmuje wszystkie koszty bezpośrednie i pośrednie, niezbędne do terminowego i prawidłowego wykonania przedmiotu zamówienia, zysk oraz wszystkie wymagane przepisami prawa podatki i opłaty, (w tym w szczególności: podatek VAT, wykonanie wszelkich robót budowlanych niezbędnych do wykonania przedmiotu zamówienia, wszelkie roboty przygotowawcze, wykończeniowe i porządkowe, zorganizowania, zagospodarowania i późniejszej likwidacji placu budowy, ogrodzenia i zabezpieczenia placu budowy, zorganizowania zaplecza placu budowy, w tym wody, prądu, i inne) niezbędne do zrealizowania zamówienia wynikające wprost z przedmiaru robót, jak również w nich nieujęte, a bez których nie można wykonać zamówienia. Niedoszacowanie, pominięcie oraz brak rozpoznania przedmiotu i zakresu zamówienia nie może być podstawą do zmiany wynagrodzenia ryczałtowego określonego w niniejszej umowie.
3. Wykonawca oświadcza, iż cena oferty została wyliczona przez niego w oparciu o kosztorys uproszczony.
4. Wykonawca oświadcza, iż skutki finansowe jakichkolwiek błędów w dokumentacji (przedmiar) obciążają Wykonawcę, który przewidział wszystkie okoliczności, mogące wpłynąć na cenę zamówienia.

5. Wykonawca nie może żądać podwyższenia wynagrodzenia, chociażby w czasie zawarcia umowy nie można było przewidzieć rozmiaru lub kosztu prac.

§ 26.

1. Strony zgodnie ustalają, że zapłata wynagrodzenia Wykonawcy za wykonanie przedmiotu umowy będzie **jednorazowa**, po wykonaniu wszystkich robót. Zamawiający **nie przewiduje udzielenia zaliczki** na roboty objęte umową.
2. Zapłata wynagrodzenia za wykonanie przedmiotu umowy nastąpi na podstawie faktury VAT, wystawionej w oparciu o bezusterkowy, ostateczny protokół odbioru robót ze środków własnych zgromadzonych na funduszu remontowym Wspólnoty Mieszkaniowej/pochodzących z zaciągniętego przez Wspólnotę Mieszkaniową kredytu inwestycyjnego (**szczegółowo zostanie określone po wyborze oferty najkorzystniejszej*).
3. Ostateczny protokół odbioru robót, o którym mowa w pkt.2, wymaga zatwierdzenia przez Zamawiającego.
4. Zamawiający dokona zapłaty należności Wykonawcy w następującej wysokości: **w terminie 21 dni od daty dostarczenia faktury**.
5. Fakturę należy wystawić w terminie **do 15 dni** od ostatecznego odbioru robót na adres:
Wspólnota Mieszkaniowa
ul. 3 Marca 44
78-300 Świdwin
NIP: 672-18-48-143
6. Należność z tytułu faktury płatna będzie przez Zamawiającego przelewem na konto Wykonawcy nr
7. Faktury w formie papierowej należy wysłać na adres Zarządcy budynku.
8. Wykonawca oświadcza, że numer rachunku rozliczeniowego określony w § 26 ust. 6, jest rachunkiem, dla którego zgodnie z Rozdziałem 3a ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. - Prawo Bankowe (t.j. Dz. U. 2023 r., poz. 2488 z późn. zm.) prowadzony jest rachunek VAT.
9. Za datę zapłaty należności uważa się datę wysłania przez Zamawiającego polecenia przelewu bankowego.
10. Zamawiający nie przewiduje możliwości prowadzenia rozliczeń w walutach obcych.
11. Wykonawca nie może dokonać przelewu całości lub części swojej wierzytelności z tytułu należnego wynagrodzenia na osobę trzecią bez zgody Zamawiającego wyrażonej w formie pisemnej pod rygorem nieważności.

XIII. KARY UMOWNE

§ 27.

Strony zastrzegają kary umowne naliczane **od wynagrodzenia brutto** określonego w §25 i nazywanego niżej "wynagrodzeniem".

§ 28.

1. Wykonawca zapłaci Zamawiającemu karę umowną w następujących wypadkach i wysokościach:
 - a) za zwłokę w objęciu terenu budowy w wysokości 0,1% wynagrodzenia brutto określonego w § 25, za każdy rozpoczęty dzień zwłoki liczony od terminu określonego w § 4 ust.2,

- b) za zwłokę w wykonaniu przedmiotu umowy w terminie- w wysokości 0,1% wynagrodzenia określonego w § 25 za każdy rozpoczęty dzień zwłoki liczony od terminu określonego w § ust. 1 lit. b),
 - c) za spowodowanie przerwy w realizacji robót z przyczyn zależnych od Wykonawcy, w wysokości 0,1% wynagrodzenia określonego w § 25 za każdy rozpoczęty dzień przerwy,
 - d) za zwłokę w usunięciu wad stwierdzonych przy odbiorze lub w okresie gwarancji lub niewykonanie właściwych obowiązków gwarancyjnych spoczywających na Wykonawcy - w wysokości 0,1% wynagrodzenia określonego w § 25 za każdy rozpoczęty dzień zwłoki, liczonej od dnia wyznaczonego na usunięcie wad,
 - e) za zwłokę w zapłacie wynagrodzenia należnego podwykonawcom lub dalszym podwykonawcom, w wysokości 0,1% wynagrodzenia określonego w § 25 za każdy rozpoczęty dzień zwłoki,
 - f) w przypadku nieprzedłożenia do zaakceptowania projektu umowy o podwykonawstwo, której przedmiotem są roboty budowlane lub projektu jej zmiany, w wysokości 1 000,00 zł, za każdy stwierdzony przypadek;
 - g) w przypadku braku zmiany umowy o podwykonawstwo w zakresie terminu zapłaty w kwocie 1 000,00 zł za każdy stwierdzony przypadek;
 - h) za powierzenie podwykonawstwa podmiotowi, z naruszeniem postanowień § 12 umowy, w wysokości 1 000,00 zł za każdy rozpoczęty dzień realizacji przedmiotu umowy przez podwykonawcę;
 - i) za samowolną zmianę materiałów użytych do wykonania prac w wysokości 50 % wynagrodzenia określonego w § 25 za każdy stwierdzony przypadek;
 - j) za odstąpienie od umowy z przyczyn zależnych od Wykonawcy w wysokości 30% wynagrodzenia określonego w § 25.
2. Zamawiający zapłaci Wykonawcy karę umowną:
- a) za zwłokę w przystąpieniu do odbioru, w wysokości 0,1% wynagrodzenia za każdy dzień zwłoki, licząc od następnego dnia po terminie, w którym odbiór miał być rozpoczęty,
 - b) za odstąpienie od umowy z przyczyn zależnych od Zamawiającego w wysokości 30% wynagrodzenia.
2. Strony zastrzegają sobie prawo dochodzenia odszkodowania uzupełniającego na zasadach ogólnych Kodeksu Cywilnego, o ile wartość faktycznie poniesionych strat przekracza wysokości zastrzeżonych kar umownych.
3. Kary umowne są od siebie niezależne i kumulują się.
4. Wykonawca wyraża niniejszym zgodę na zapłatę kar umownych w drodze potrącenia z przysługującego mu wynagrodzenia.
5. W przypadku nieuzasadnionej zwłoki w wykonaniu jakichkolwiek obowiązków wynikających z niniejszej umowy, Zamawiający, zachowując prawo do naliczania kary umownej oraz roszczenia o naprawienie szkody, zastrzega sobie możliwość zlecenia innemu podmiotowi wykonania zastępczego, na koszt i ryzyko Wykonawcy.

XIV. ZMIANY

§ 29

1. Zamawiający przewiduje możliwość wprowadzenia zmian do treści zawartej umowy w następującym zakresie:
 - 1) Zmiana terminu realizacji umowy – rozpoczęcia lub zakończenia, może nastąpić przy uwzględnieniu następujących okoliczności:
 - a) Wystąpienia siły wyższej rozumianej jako zjawisko o charakterze zewnętrznym, nadzwyczajnym, któremu nie można zapobiec normalnymi środkami oraz za które Wykonawca nie ponosi odpowiedzialności, niemożliwym do przewidzenia i nieuchronnym, w tym zjawisko atmosferyczne takie jak: opady powodujące miejscowe i czasowe powodzie lub podtopienia, tornada, gradobicie, pożar, oblodzenie lub gołoledź uniemożliwiająca czasowe poruszanie się po drogach lub prowadzenie prac, wysokie temperatury o dużej uciążliwości przy pracach „na zewnątrz” – powyżej 30 ° C;
 - b) W przypadku konieczności lub zasadności uwzględnienia wpływu innych przedsięwzięć i działań związanych z przedmiotem umowy;
 - c) Wystąpienia opóźnienia w dokonaniu określonych czynności lub ich zaniechanie przez właściwe organy administracji państwowej lub samorządowej, które nie są następstwem okoliczności, za które Wykonawca ponosi odpowiedzialność;
 - d) W sytuacji gdy wystąpi okoliczność leżąca po stronie Zamawiającego, w szczególności wstrzymanie robót przez zamawiającego, np. w przypadku konieczności usunięcia błędów lub wprowadzenia zmian w dokumentacji projektowej;
 - e) W sytuacji gdy wystąpią nieprzewidziane warunki realizacji tj. odkrycie nieinwentaryzowanych obiektów lub elementów instalacji podziemnej;
 - f) Wystąpienia warunków geologicznych, geotechnicznych lub hydrologicznych odbiegających w sposób istotny od przyjętych w dokumentacji inwestorskiej- przesunięcie terminu o czas niezbędny do niwelacji różnic, z zastrzeżeniem, że może to nastąpić w wyniku zmiany technologii wykonania prac lub wykonania robót dodatkowych;
 - g) Wystąpienia konieczności zrealizowania przedmiotu umowy przy zastosowaniu innych rozwiązań technicznych lub materiałowych ze względu na zmiany obowiązującego prawa- o czas niezbędny na realizację przedmiotu umowy w nowej technologii.
 - 2) Istotnych zmian w przepisach ustawowych i aktach wykonawczych związanych z przedmiotem zamówienia, które nastąpiły po dniu podpisania umowy;
 - 3) Zmiany uzasadnione okolicznościami, o których mowa w art. 357 Kodeksu cywilnego.
2. Zamawiający przewiduje także zmiany umowy polegające na zastąpieniu dotychczasowego Wykonawcy nowym, w przypadku zaistnienia poniższych okoliczności:
 - a) W wyniku sukcesji, wstępując w prawa i obowiązki Wykonawcy, w następstwie przejęcia, połączenia, podziału, przekształcenia, upadłości, restrukturyzacji, dziedziczenia lub nabycia dotychczasowego Wykonawcy lub jego przedsiębiorstwa, pod warunkiem, że nie pociąga to za sobą innych istotnych zmian umowy.
3. Każda zmiana umowy musi być wprowadzona pisemnym aneksem, najpóźniej do upływu pierwotnego terminu realizacji.
4. Wszystkie postanowienia określone w ust. 4 stanowią katalog zmian, na które Zamawiający może wyrazić zgodę. Nie stanowią jednocześnie zobowiązania do wyrażenia takiej zgody.

5. Wprowadzenie zmian do umowy, w tym zmian technologicznych, materiałowych, terminów wykonania, czy sposobu realizacji, nie może skutkować podwyższeniem wynagrodzenia ryczałtowego określonego w § 25, z wyjątkiem sytuacji przewidzianych w art. 632 § 2 Kodeksu cywilnego, tj. „[...] gdyby z powodu nadzwyczajnej zmiany stosunków wykonanie umowy groziło Wykonawcy rażącą stratą. W takim przypadku zmiana może nastąpić wyłącznie na podstawie pisemnego aneksu, zawartego przed wykonaniem robót objętych wnioskiem o zmianę wynagrodzenia [...]”.

XV. ODSTĄPIENIE OD UMOWY

§ 30.

1. Zamawiającemu przysługuje prawo do odstąpienia od umowy gdy:
 - a) wystąpi istotna zmiana okoliczności powodująca, że wykonanie umowy nie leży w interesie publicznym, czego nie można było przewidzieć w chwili zawarcia umowy - odstąpienie od umowy w tym wypadku może nastąpić w terminie 7 dni od powzięcia wiadomości o powyższych okolicznościach,
 - b) zostanie ogłoszona upadłość lub rozwiązanie firmy Wykonawcy;
 - c) w wyniku wszczętego postępowania egzekucyjnego nastąpi zajęcie majątku Wykonawcy lub jego znacznej części,
 - d) Wykonawca nie rozpoczął realizacji przedmiotu umowy bez uzasadnionych przyczyn oraz nie kontynuuje jej pomimo wezwania Zamawiającego złożonego na piśmie w terminie 14 dni od daty doręczenia wezwania.
 - e) Wykonawca realizuje roboty przewidziane niniejszą umową niezgodnie z postanowieniami niniejszej umowy,
 - f) Wykonawca z własnej winy przerwał realizację robót i przerwa ta trwa dłużej niż 30 dni.
2. Wykonawcy przysługuje prawo odstąpienia od umowy jeżeli Zamawiający:
 - a) odmawia odbioru robót lub odmawia podpisania protokołu odbioru, bez wskazania uzasadnionej przyczyny,
 - b) zawiadomi Zamawiającego, iż wobec zaistnienia uprzednio nie przewidzianych okoliczności nie będzie mógł spełnić swoich zobowiązań umownych wobec Wykonawcy,
 - c) nie wywiązuje się z obowiązku zapłaty faktury, mimo dodatkowego wezwania, w terminie miesiąca od upływu terminu na zapłatę faktur określonego w niniejszej umowie.
3. Oświadczenie o odstąpieniu od umowy należy złożyć drugiej stronie w formie pisemnej pod rygorem nieważności - oświadczenie o odstąpieniu od umowy musi zawierać uzasadnienie.
4. W przypadku gdy suma kar umownych przekroczy 30 % wartości umowy brutto, o której mowa w § 25 umowy, Zamawiającemu przysługuje prawo odstąpienia od umowy w terminie 30 dni od powzięcia informacji o zaistnieniu okoliczności uzasadniającej odstąpienie.
5. W razie zaistnienia okoliczności, o których mowa w § 30 ust. 1 lit. b-c Wykonawca ma obowiązek poinformowania Zamawiającego na piśmie w terminie 7 dni od zaistnienia zdarzenia, bądź od powzięcia wiadomości o złożeniu wniosku o ogłoszenie upadłości Wykonawcy przez jego wierzyciela.
6. Postanowienia niniejszej umowy nie wyłączają stosowania przez strony przepisów Kodeksu Cywilnego w zakresie odstąpienia od umowy
7. W wypadku odstąpienia od umowy, Wykonawcę oraz Zamawiającego obciążają następujące obowiązki szczegółowe:

- a) w terminie do 7 dni od daty odstąpienia od umowy Wykonawca przy udziale Zamawiającego sporządzi szczegółowy protokół inwentaryzacji robót w toku, według stanu na dzień odstąpienia,
 - b) Wykonawca zabezpieczy przerwane roboty i sporządzi wykaz materiałów lub urządzeń, które nie mogą być wykorzystane przez Wykonawcę do realizacji innych robót, a które nie są objęte niniejszą umową, jeżeli odstąpienie od umowy nastąpiło z przyczyn niezależnych od niego,
8. Zamawiający w razie odstąpienia od umowy z przyczyn, za które nie odpowiada Wykonawca jest obowiązany do:
- a) dokonania odbioru robót przerwanych oraz do zapłaty wynagrodzenia za roboty, które zostały wykonane do dnia odstąpienia,
 - b) rozliczenia się z Wykonawcą z tytułu nierozliczonych w inny sposób kosztów robót, zaplecza i urządzeń, chyba że Wykonawca wyrazi zgodę na ich przejęcie.

XVI. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 31.

1. Przekazanie praw i obowiązków wynikających z powyższej umowy innemu Wykonawcy może nastąpić jedynie za uprzednią zgodą Zamawiającego wyrażoną na piśmie pod rygorem nieważności.

§ 32.

1. Ewentualne spory wynikłe na tle wykonywania przedmiotu umowy strony rozstrzygać będą polubownie.
2. W przypadku nie osiągnięcia porozumienia, spory podlegają rozstrzygnięciu przez sąd właściwy miejscowo dla Zamawiającego.

§ 33.

Wykonawca nie może przenosić na osoby trzecie praw i obowiązków wynikających z niniejszej umowy.

§ 34.

W sprawach nie uregulowanych w treści umowy, zastosowanie mieć będą przepisy kodeksu cywilnego, prawa budowlanego, a w sprawach procesowych przepisy kodeksu postępowania cywilnego.

§ 35.

Umowę niniejszą sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

Załączniki:

- a) *Oferta Wykonawcy (kosztorys ofertowy uproszczony) złożona w zapytaniu ofertowym,*
- b) *Uchwała Wspólnoty Mieszkaniowej nr z dnia (wybór Wykonawcy)*
- c) *Zapytanie ofertowe: znak : ZUK/ZO/ZGM/15/2025*

.....
ZAMAWIAJĄCY

.....
WYKONAWCA