

UMOWA nr ..... /2022

**o roboty budowlane**

zawarta w dniu ..... 2022 r. w Warszawie,

dalej: „Umowa”;

pomiędzy:

**Akademią Pedagogiki Specjalnej im. Marii Grzegorzewskiej** ul. Szczęśliwicka 40, 02-353 Warszawa, NIP 525-00-05-840, REGON 000001488, reprezentowaną przez:

..... na podstawie pełnomocnictwa, którego odpis stanowi załącznik nr 1 do Umowy;

zwaną dalej „Zamawiającym”, a

a

....., z siedzibą ....., NIP: ....., REGON: ....., KRS/CEDG: ..... – z którego wydruk stanowi załącznik nr 2 do niniejszej Umowy,

w imieniu, którego działa

..... na podstawie pełnomocnictwa, którego kopia potwierdzona za zgodność z oryginałem stanowi załącznik nr 2 do Umowy;

zwanym/zwaną dalej „Wykonawcą”;

została zawarta umowa o następującej treści:

**I. Przedmiot umowy**

**§ 1**

1. Zamawiający zleca Wykonawcy wykonanie odnowienia korytarza piwnicy budynku „C” należącego do Akademii Pedagogiki Specjalnej przy ul. Szczęśliwickiej 40 w Warszawie oraz związanych z nimi prac przygotowawczych i porządkowych, a Wykonawca zobowiązuje się do wykonania zleconego zakresu robót zgodnie z zasadami wiedzy technicznej.
2. Szczegółowe dane określające lokalizację, przedmiot, zakres prac i obowiązki Wykonawcy zawierają:
  - 1) Opis Przedmiotu Zamówienia (OPZ) – stanowiący załącznik nr 3 Umowy;
  - 2) Oferta Wykonawcy - stanowiąca załącznik nr 4 Umowy.
3. Roboty remontowe, o których mowa w ust. 1. obejmują w szczególności wykonanie:
  - 1) Usunięcie uszkodzonych i zużytych okładzin ściennych (farba, tapeta) łącznie z cokołami ze szczególnym uwzględnieniem degradacji biologicznej,
  - 2) Naprawa powierzchni ścian z przygotowaniem pod malowanie,
  - 3) Malowanie ścian farbą lateksową i uzupełnienie cokołów,
  - 4) Uzupełnienie płyt sufitu podwieszanego.
  - 5) Dostawy wszelkich materiałów budowlanych, montażowych i instalacji niezbędnych do wykonania robót opisanych w ust. 1. – 3..

**II. Wynagrodzenie, zasady rozliczenia i płatności**

## § 2

1. Za wykonanie robót stanowiących przedmiot niniejszej umowy Zamawiający zapłaci Wykonawcy łączne wynagrodzenie netto – ..... zł, podatek VAT – ..... zł, brutto – ..... zł (słownie: ..... /100 zł)
2. Przyjęta w wyniku procedury przetargowej cena brutto jest wynagrodzeniem ryczałtowym i nie może być zmieniona. Wyjątki stanowią sytuacje określone w § 12 ust. 2., potwierdzone i zaakceptowane stosownym aneksem do umowy.
3. Wynagrodzenie obejmuje wszystkie koszty związane z realizacją przedmiotu umowy, jak również nie ujęte w OPZ, a niezbędne do wykonania zadania, takie jak m.in.: roboty przygotowawcze, porządkowe, zagospodarowanie i zabezpieczenie terenu budowy, koszty dostaw niezbędnych materiałów, koszty utrzymania zaplecza, remontów, wszelkie opłaty za media, wywóz, składowanie i utylizację odpadów, itp.
4. Wynagrodzenie za wykonane roboty płatne będzie przelewem z rachunku Zamawiającego w terminie 30 dni od daty doręczenia prawidłowo wystawionej faktury wraz z kompletem wymaganych dokumentów na konto Wykonawcy wskazane na fakturze. Podstawę wystawienia faktury stanowi protokół odbioru robót, sporządzony i podpisany przez strony.
5. Zamawiający dokona zapłaty za dostawy i usługi objęte umową wyłącznie z zastosowaniem mechanizmu podzielonej płatności na rachunek rozliczeniowy wskazany dla Wykonawcy w wykazie podmiotów prowadzonym zgodnie z art. 96b Ustawy o Vat, tzw. biała lista. W przypadku wskazania na fakturze VAT, wystawionej zgodnie z art. 96b ust. 4 ustawy o VAT, rachunku rozliczeniowego niewymienionego w wykazie podmiotów (biała lista), Zamawiający dokona płatności na inny podany w wykazie podmiotów (biała lista) rachunek rozliczeniowy Wykonawcy, a w przypadku braku rachunku rozliczeniowego w wykazie podmiotów (biała lista) na rachunek podany na fakturze VAT z zastosowaniem art. 117ba §3 ustawy Ordynacja podatkowa (Dz.U. z 2019r., poz. 900 z późn. zm).
6. Do faktury końcowej Wykonawca dołącza:
  - 1) protokół odbioru zamówienia,
  - 2) protokół odbioru wydzielonej części zamówienia objętej umową o podwykonawstwo podpisany przez Wykonawcę i Podwykonawcę,
  - 3) kopię faktury wystawionej przez Podwykonawcę,
  - 4) dowody zapłaty wynagrodzenia Podwykonawcy,
  - 5) oświadczenie Podwykonawcy o otrzymaniu wynagrodzenia za zrealizowaną umowę podwykonawczą,w przypadku nieprzedłożenia przez Wykonawcę wszystkich dokumentów, o których mowa powyżej, wstrzymuje się wypłatę należnego wynagrodzenia za odebrane roboty budowlane.
7. Faktura winna być wystawiona na: Akademia Pedagogiki Specjalnej im. Marii Grzegorzewskiej ul. Szczęśliwicka 40, 02-353 Warszawa, NIP: 525-00-05-840, REGON: 000001488.
8. Zamawiający oświadcza, że jest czynnym płatnikiem podatku VAT, posiada NIP: 525-00-05-840 i upoważnia Wykonawcę do wystawienia faktur VAT bez podpisu Zamawiającego.
9. Wykonawca oświadcza, iż jest czynnym płatnikiem podatku VAT, posiada NIP: .....,
10. Wykonawca zobowiązuje się powiadomić niezwłocznie Zamawiającego o wszelkich zmianach rachunków lub utracie charakteru czynnego podatnika VAT.
11. Wykonawca nie będzie rościć praw do odsetek od nieterminowej zapłaty należności w przypadku zwrotu przez bank środków z tytułu nieposiadania rachunku VAT lub trudności z weryfikacją na Białej Liście Podatników VAT.
12. Strony postanawiają, iż zapłata następuje w dniu uznania rachunku bankowego Zamawiającego.

13. W przypadku nieterminowej płatności należności Wykonawca ma prawo naliczyć Zamawiającemu odsetki ustawowe za zwłokę.
14. W przypadku zmiany stawki podatku od towarów i usług, przyjętej do określenia wysokości wynagrodzenia Wykonawcy, zgodnie z ust. 1., która zacznie obowiązywać po dniu zawarcia Umowy, wynagrodzenie Wykonawcy, w ujęciu brutto, ulegnie odpowiedniej zmianie przez zastosowanie zmienionej stawki podatku od towarów i usług – bez sporządzania aneksu do Umowy. Zmianie ulegnie wysokość wynagrodzenia należnego Wykonawcy za wykonywanie Umowy w okresie od dnia obowiązywania zmienionej stawki podatku, przy czym zmiana dotyczyć będzie wyłącznie tej części wynagrodzenia Wykonawcy, do której zgodnie z przepisami prawa powinna być stosowana zmieniona stawka podatku.
15. Wykonawca zobowiązany jest podać na fakturze datę zawarcia Umowy, numer Umowy nadany przez Zamawiającego, której dotyczy wystawiona faktura oraz termin zapłaty wynikający z Umowy.
16. Wykonawca nie może dokonać sprzedaży i/lub zastawienia i/lub cesji wierzytelności wynikających z umowy bez zgody Zamawiającego wyrażonej w formie pisemnej pod rygorem nieważności.

### **III. Podwykonawstwo**

#### **§3**

1. Wykonawca może powierzyć wykonanie części zamówienia podwykonawcy, z wyłączeniem dalszych podwykonawców i zastrzeżeniem ust. 2.
2. Wykonawca będzie w pełni odpowiedzialny za działania lub uchybienia każdego podwykonawcy, dostawcy, usługodawcy i ich przedstawicieli lub pracowników, tak jakby były to działania lub uchybienia Wykonawcy. Wykonawca jest zobowiązany do terminowego regulowania wszelkich zobowiązań wobec podwykonawców, dostawców i usługodawców, z którymi współpracuje w związku z realizacją umowy. Nieterminowe regulowanie wymagalnych zobowiązań wobec wyżej wskazanych podmiotów stanowi nienależyte wykonywanie umowy i uprawnia Zamawiającego do dokonania wypłaty kwot z wynagrodzenia, o którym mowa w § 2 ust. 1., w celu dokonania zapłaty należności na rzecz Podwykonawców.
3. Zasady dotyczące umów z podwykonawcami których łączna wartość jest większa od 15% wartości umowy zgodnie z § 2 ust. 1.:
  - 1) Wykonawca zamówienia zamierzający zawrzeć umowę o podwykonawstwo zobowiązany jest do przedłożenia Zamawiającemu projektu tej umowy, a także projektu jej zmian, wraz z szczegółowym opisem wydzielonej części objętej umową o podwykonawstwo.
  - 2) Zamawiający w terminie do 7 dni zgłasza pisemne zastrzeżenia do przedłożonego projektu umowy o podwykonawstwo, której przedmiotem są roboty budowlane, a także do projektu jej zmiany.
  - 3) Niezgłoszenie pisemnych zastrzeżeń do przedłożonego projektu umowy o podwykonawstwo lub do projektu jej zmiany, w terminie 7 dni od ich przekazania, uważa się za akceptację projektu lub projektu jej zmiany przez Zamawiającego.
  - 4) Wykonawca przedkłada Zamawiającemu poświadczoną za zgodność z oryginałem kopię zawartej umowy o podwykonawstwo, w terminie 7 dni od dnia jej zawarcia.
  - 5) W przypadku zgłoszenia przez Zamawiającego zastrzeżeń do projektu umowy o podwykonawstwo lub do projektu jej zmiany, 7 dniowy termin, o którym mowa powyżej liczy się od nowa od dnia przedstawienia poprawionego projektu lub umowy.

- 6) Termin zapłaty wynagrodzenia Podwykonawcy w umowie o podwykonawstwo nie może być dłuższy niż 20 dni od dnia doręczenia Wykonawcy faktury lub rachunku Podwykonawcy, potwierdzających wykonanie części zamówienia zleconej Podwykonawcy.
  - 7) Kopie umów o podwykonawstwo poświadczą za zgodność z oryginałem podmiot przedkładający.
  - 8) Integralną częścią umowy podwykonawczej jest zgoda Wykonawcy na zawarcie umowy o podwykonawstwo o treści zgodnej z projektem umowy.
4. Płatności dokonywane będą na następujących zasadach:
- 1) W przypadku uchylania się przez Wykonawcę od obowiązku zapłaty, Zamawiający dokona bezpośredniej zapłaty wymaganego wynagrodzenia przysługującego podwykonawcy, który zawarł zaakceptowaną przez Zamawiającego umowę o podwykonawstwo.
  - 2) Bezpośrednia zapłata obejmuje wyłącznie należne wynagrodzenie, bez odsetek należnych Podwykonawcy.
  - 3) Przed dokonaniem bezpośredniej zapłaty Zamawiający wezwie Wykonawcę, do zgłoszenia pisemnych uwag dotyczących zasadności bezpośredniej zapłaty wynagrodzenia podwykonawcy w terminie 7 dni od dnia doręczenia tej informacji.
  - 4) W przypadku zgłoszenia we wskazanym terminie uwag, o których mowa w pkt. 3), Zamawiający może:
    - a) nie dokonać bezpośredniej zapłaty wynagrodzenia podwykonawcy, jeżeli Wykonawca wykaże niezasadność takiej zapłaty albo
    - b) złożyć do depozytu sądowego kwotę potrzebną na pokrycie wynagrodzenia podwykonawcy w przypadku istnienia zasadniczej wątpliwości Zamawiającego co do wysokości należnej zapłaty lub podmiotu, któremu płatność się należy, albo
    - c) dokonać bezpośredniej zapłaty wynagrodzenia podwykonawcy, jeżeli podwykonawca wykaże zasadność takiej zapłaty.
  - 5) W przypadku dokonania bezpośredniej zapłaty podwykonawcy Zamawiający potrąca kwotę wypłaconego wynagrodzenia z wynagrodzenia należnego Wykonawcy, o którym mowa w § 2 ust. 1. Umowy.
5. Kary umowne w zakresie obowiązków Wykonawcy związanych z zatrudnianiem podwykonawców: Wykonawca zapłaci Zamawiającemu następujące kary umowne:
- 1) z tytułu braku zapłaty wynagrodzenia należnego podwykonawcom w wysokości 5% wartości wynagrodzenia brutto należnego Podwykonawcom,
  - 2) z tytułu nieterminowej zapłaty wynagrodzenia należnego Podwykonawcom w wysokości 0,01 % wartości wynagrodzenia brutto należnego Podwykonawcom za każdy dzień przekroczenia terminu,
  - 3) z tytułu nieprzedłożenia do zaakceptowania projektu umowy o podwykonawstwo lub projektu jej zmiany w wysokości 0,5 % wartości umownej brutto wymienionej w § 2 ust.1 Umowy,
  - 4) z tytułu nieprzedłożenia poświadczonej za zgodność z oryginałem kopii umowy o podwykonawstwo lub jej zmiany w wysokości 0,1 % wartości umownej brutto wymienionej w § 2 ust.1 Umowy,
  - 5) z tytułu braku zmiany umowy o podwykonawstwo, do której Zamawiający zgłosił pisemny sprzeciw w zakresie terminu zapłaty w wysokości 1 % wartości wynagrodzenia brutto określonego w umowie o podwykonawstwo, za każdy dzień zwłoki w wykonaniu obowiązku zmiany.
6. Zlecenie części prac podwykonawcy nie zmienia zobowiązań Wykonawcy wobec Zamawiającego do wykonania prac powierzonych podwykonawcy.

7. Wykonawca jest zobowiązany do należytego wykonywania umowy zawartej przez siebie z podwykonawcą.
8. Na roboty wykonane przez podwykonawców gwarancji i rękojmi udziela Wykonawca.

#### **IV. kontrola nad wykonywanymi robotami**

##### **§ 4**

1. Wykonawca ustanowi kierownika budowy; ....., uprawnienia: .....
2. Prawa i obowiązki kierownika budowy określa ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1333 z późn. zm.).
3. Inspektorem umowy z ramienia Zamawiającego jest .....
4. Inspektor umowy uprawniony jest do kontroli Wykonawcy w zakresie podejmowanych czynności związanych z jakością i ilością robót, które są niezbędne do prawidłowego oraz zgodnego z Umową i przepisami prawa, wykonania przedmiotu umowy.

#### **V. Obowiązki stron**

##### **§ 5**

1. Wykonawca w szczególności zobowiązany jest do:
  - 1) wykonania przedmiotu umowy zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz zasadami wiedzy technicznej i sztuką budowlaną,
  - 2) przedstawienia Zamawiającemu w dniu przekazania placu budowy harmonogramu realizacji (załącznik nr 5) realizacji robót, po wcześniejszym uzgodnieniu jego formy i treści z Zamawiającym,
  - 3) uzyskania wszelkich danych i materiałów niezbędnych do wykonania przedmiotu umowy,
  - 4) stosowania wyłącznie materiałów odpowiadających wymogom dla wyrobów dopuszczonych do obrotu i stosowania w budownictwie zgodnie z ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 r. o wyrobach budowlanych (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1213 z późn. zm.) i przepisami wykonawczymi do ustawy,
  - 5) niezwłocznego sygnalizowania Zamawiającemu zaistnienia istotnych problemów, których Wykonawca, mimo dołożenia należytej staranności nie będzie w stanie rozwiązać we własnym zakresie,
  - 6) przejęcia protokolarnie terenu na czas trwania umowy,
  - 7) uporządkowania terenu objętego pracami remontowymi po zakończeniu robót i przekazania go protokołem zdawczo - odbiorczym Zamawiającemu w dacie odbioru końcowego robót,
  - 8) ochrony mienia, zabezpieczenia przeciwpożarowego, przestrzegania przepisów BHP, utrzymania ogólnego porządku na terenie,
  - 9) oznakowania i zabezpieczenia robót zgodnie z przepisami obowiązującymi w tym zakresie,
  - 10) przekazania Zamawiającemu dokumentacji powykonawczej robót budowlanych w 1 egz. w wersji papierowej i elektronicznej na nośniku danych, w skład której powinny wejść następujące dokumenty:
    - a) wymagane dokumenty, protokoły i zaświadczenia z przeprowadzonych przez Wykonawcę sprawdzeń i badań,
    - b) dokumenty potwierdzające dopuszczenie do obrotu i powszechnego albo jednostkowego stosowania w budownictwie dla wbudowanych materiałów,
  - 11) Zamawiający wymaga zatrudnienia przez Wykonawcę lub podwykonawcę na podstawie umowy o pracę osób wykonujących wszystkie czynności przy wykonywaniu zamówienia, w szczególności czynności osób takich jak:

- a) kierownik budowy,
  - b) majstrowie,
  - c) pracownicy brygad podlegający kierownikowi lub majstrom,
- 12) powyższy wymóg nie dotyczy osób fizycznych prowadzących działalność gospodarczą w zakresie w jakim będą wykonywać osobiście usługi na rzecz Wykonawcy,
- 13) zatrudnienie, którym mowa w pkt. 11) będzie dokumentowane poprzez potwierdzanie każdego dnia przez osoby, o których mowa w pkt. 11) obecności na placu budowy na liście obecności, będącej w dyspozycji Kierownika Budowy. Zamawiający zastrzega sobie prawo kontroli w tym zakresie placu budowy,
- 14) każdorazowo na żądanie Zamawiającego, w terminie wskazanym w żądaniu, nie krótszym niż 2 dni robocze, Wykonawca zobowiązuje się przedłożyć do wglądu poświadczony za zgodność z oryginałem kopie umów o pracę zawartych przez Wykonawcę z Pracownikami wpisanymi na listę obecności zgodnie z wyborem Zamawiającego,
- 15) nieprzedłożenie przez Wykonawcę kopii umów zawartych z Pracownikami, w terminie wskazanym przez Zamawiającego zgodnie z pkt 14) oraz nieprowadzenie listy obecności, o której mowa w pkt. 13), będzie traktowane jako niewypełnienie obowiązku zatrudnienia osób wykonujących czynności przy wykonaniu zamówienia na podstawie umowy o pracę,
- 16) za niedopełnienie wymogu zatrudniania osób wykonujących czynności przy wykonaniu zamówienia na podstawie umowy o pracę w rozumieniu przepisów Kodeksu Pracy oraz uchybienia określone w pkt 15), Wykonawca zapłaci Zamawiającemu karę umowną:
- a) w wysokości kwoty minimalnego wynagrodzenia za pracę ustalonego na podstawie przepisów o minimalnym wynagrodzeniu za pracę (obowiązujących w chwili stwierdzenia przez Zamawiającego niedopełnienia przez Wykonawcę wymogu zatrudniania osób wykonujących czynności przy wykonaniu zamówienia na podstawie umowy o pracę) – za każdą osobę niezatrudnioną na umowę o pracę a wykonującą pracę w rozumieniu ustawy – Kodeks pracy,
  - b) połowy minimalnego wynagrodzenia – za każdy dzień zwłoki w wykonaniu obowiązków określonych w pkt 14) oraz za każdy dzień nieprowadzenia lub nieprawidłowego prowadzenia listy obecności określonej w pkt 13).
2. Zamawiający w szczególności zobowiązany jest do:
- 1) zapewnienia Inspektora umowy kontrolującego ze strony Zamawiającego przebieg robót Wykonawcy i ich jakości,
  - 2) udostępnianie Wykonawcy terenu robót z chwilą protokolarnego wprowadzenia,
  - 3) dokonania odbioru końcowego w terminie określonym w § 6 ust 5 Umowy,
  - 4) wskazanie i udostępnienie punktów poboru wody i energii elektrycznej,
  - 5) zapłata wynagrodzenia przysługującego Wykonawcy z tytułu realizacji niniejszej umowy (za wykonane i odebrane roboty).

## **VI. Terminy realizacji zadania**

### **§ 6**

1. Roboty wynikające z niniejszej umowy i dokumentów stanowiących jej załączniki Wykonawca wykona w terminie do dnia .....-2022
2. Wykonawca zgłasza Zamawiającemu pisemny wniosek o dokonanie odbioru końcowego.
3. Razem z wnioskiem o dokonanie odbioru końcowego robót Wykonawca przekaże Zamawiającemu dokumentację powykonawczą, o której mowa w § 5 ust. 1. pkt 10) Umowy.

4. Jeżeli Zamawiający uzna, że roboty zostały zakończone i nie będzie miał zastrzeżeń co do kompletności i prawidłowości dokumentacji powykonawczej (kompletny operat kolaudacyjny) w porozumieniu z Wykonawcą wyznaczy datę odbioru końcowego.
5. W przypadku gdy Wykonawca:
  - 1) złoży z wnioskiem o dokonanie odbioru niekompletną lub wadliwą dokumentację powykonawczą lub/oraz
  - 2) nie wykonał całości robót objętych wnioskiem o dokonanie odbioru,Zamawiający zwraca Wykonawcy wniosek o dokonanie odbioru wraz z pisemnym uzasadnieniem faktycznym zwrotu.
6. Po sprawdzeniu kompletności i prawidłowości dokumentacji powykonawczej Zamawiający zwołuje komisję odbiorową – odbiór końcowy powinien nastąpić nie później niż w ciągu 21 dni od daty złożenia przez Wykonawcę pisemnego wniosku o dokonanie odbioru.
7. W przypadku zwrotu wniosku o dokonanie odbioru, o którym mowa w ust. 5., termin, o którym mowa w ust. 6. nie ma zastosowania.
8. Data złożenia wniosku, na skutek którego nastąpił odbiór robót, jest datą zakończenia prac objętych umową.
9. Jeżeli w toku czynności odbioru zostaną stwierdzone wady, usterki, uszkodzenia dające się usunąć, to Zamawiający może odmówić przyjęcia przedmiotu umowy określając jednocześnie termin usunięcia wad, usterek, uszkodzeń i ponownego odbioru.

## VII. Zasady realizacji robót

### § 7

1. Wykonawca zobowiązuje się wykonać przedmiot umowy z materiałów własnych.
2. Na każde żądanie Inspektora umowy lub innego podmiotu uprawnionego przez Zamawiającego, Wykonawca obowiązany jest okazać w stosunku do wskazanych materiałów dokumenty potwierdzające dopuszczenie do obrotu i powszechnego albo jednostkowego stosowania w budownictwie zgodnie z obowiązującymi przepisami.
3. Wykonawca wykona niezbędne próby, badania oraz skompletuje atesty i inne dokumenty niezbędne do odbioru końcowego obiektu. Koszt ich wykonania jest ujęty w wartości ryczałtowej określonej w § 2 ust. 1 niniejszej umowy.

### § 8

1. Wykonawca zobowiązuje się do zawarcia umowy ubezpieczeniowej z tytułu odpowiedzialności cywilnej dla szkód, które mogą zaistnieć w związku z realizacją umowy, suma ubezpieczenia nie może być niższa niż 100.000,00 zł.
2. Zamawiający dopuszcza umowy ubezpieczenia, które zawarł Wykonawca z tytułu prowadzonej działalności gospodarczej lub wykonywania zawodu w przypadku realizacji zamówienia przez ubezpieczonego, jeśli swoim zakresem i sumami ubezpieczenia odpowiadają wymaganiom określonym w ust. 1.
3. Umowy ubezpieczeniowe, o których mowa w ust. 1 lub ust. 2 powinny zostać zawarte przez Wykonawcę i przedłożone Zamawiającemu najpóźniej w terminie 7 dni od daty podpisania umowy.
4. W przypadku nieprzedłożenia Zamawiającemu umów, o których mowa w ust. 1., w terminie określonym w ust. 3. Wykonawca upoważnia Zamawiającego do zawarcia w jego imieniu stosownych umów ubezpieczeniowych.

**Z komentarzem [A1]:** Do potwierdzenia czy kwota na tym poziomie jest wystarczająca, nie tyle ze względu na wartość robót co możliwości szkód w budynku

5. Koszt umowy ubezpieczeniowej zawartej w trybie określonym w ust. 4 ponosi Wykonawca. Wykonawca upoważnia Zamawiającego do potrącenia poniesionych kosztów zawarcia umów ubezpieczenia z należnego mu wynagrodzenia.

## VIII. Gwarancja i rękojmia za wady

### § 9

1. Wykonawca na wykonany zakres robót udziela 36 miesięcznej gwarancji i rękojmi licząc od dnia odbioru końcowego zamówienia.
2. Wykonawca wręcza, w dniu odbioru końcowego dokument gwarancyjny sporządzony wg wzoru, stanowiącego załącznik nr 6 do Umowy.
3. Zamawiający może dochodzić roszczeń z tytułu rękojmi lub gwarancji także po upływie powyższego terminu, jeżeli przed jej upływem zawiadomił Wykonawcę o wadzie.
4. W razie stwierdzenia wad Zamawiający może:
  - 1) jeżeli wady nadają się do usunięcia:
    - a) żądać usunięcia wad wyznaczając Wykonawcy odpowiedni termin,
    - b) obniżyć wynagrodzenie Wykonawcy za przedmiot umowy odpowiednio do utraconej wartości - użytkowej estetycznej i technicznej,
  - 2) jeżeli wady nie nadają się do usunięcia:
    - a) w przypadku gdy nie uniemożliwiają użytkowanie przedmiotu umowy zgodnie z jego przeznaczeniem – obniżyć wynagrodzenie za ten przedmiot odpowiednio do utraconej wartości użytkowej estetycznej i technicznej,
    - b) w przypadku gdy uniemożliwiają użytkowanie przedmiotu umowy zgodnie z przeznaczeniem:
      - odstąpić od umowy, zawiadamiając o tym odpowiednie organy nadzoru i inspekcji,
      - żądać wykonania przedmiotu umowy po raz drugi, zachowując prawo domagania się od Wykonawcy naprawy szkody wynikłej z opóźnienia.
5. O wykryciu wad Zamawiający jest obowiązany zawiadomić na piśmie Wykonawcę. Istnienie wady powinno być stwierdzone protokolarnie.
6. W okresie gwarancji i rękojmi Wykonawca usunie usterkę, uszkodzenia lub stwierdzone wady na własny koszt w terminie do 14 dni od otrzymania od Zamawiającego pisemnego powiadomienia lub w terminie naprawy wady uzgodnionym z Zamawiającym.
7. Jeżeli, Wykonawca nie usunie usterki, uszkodzenia lub wady w wymaganym terminie, Zamawiający może je usunąć we własnym zakresie lub za pomocą osób trzecich na ryzyko i koszt Wykonawcy, a poniesione koszty zostaną pokryte z kwoty zabezpieczenia gwarancji i rękojmi.
8. Wykonawca nie może odmówić w okresie gwarancji i rękojmi usunięcia wad bez względu na wysokość związanych z tym kosztów.
9. W przypadku naprawy bądź wymiany elementów przedmiotu umowy, do terminów gwarancji będą miały zastosowanie zapisy z art. 581 § 1 i 2 k.c.
10. W okresie 14 dni przed upływem okresu gwarancji i rękojmi, Zamawiający dokonuje z udziałem Wykonawcy odbioru pogwarancyjnego.
11. Zamawiający pisemnie powiadamia Wykonawcę o terminie odbioru pogwarancyjnego. Wykonawca ma obowiązek uczestniczyć w procedurze odbioru pogwarancyjnego. Nieobecność Wykonawcy podczas odbioru pogwarancyjnego upoważnia Zamawiającego do dokonania jednostronnego odbioru. Ustalenia dokonane przez Zamawiającego podczas jednostronnego odbioru są wiążące dla Wykonawcy.
12. Zamawiający sporządza protokół odbioru pogwarancyjnego, który podpisują strony umowy.



13. Protokół sporządzony podczas odbioru pogwarancyjnego stanowi podstawę do zwrotu Wykonawcy kwoty zabezpieczenia gwarancji i rękojmi.

#### **IX. Kary umowne**

##### **§ 10**

1. Wykonawca płaci Zamawiającemu kary umowne:
  - 1) za każdy dzień zwłoki w oddaniu robót objętych umową w wysokości 0,2% wynagrodzenia ryczałtowego brutto określonego w §2 ust. 1 Umowy,
  - 2) za każdy dzień zwłoki w terminie usunięcia wad, usterek i uszkodzeń w wysokości 0,2% wynagrodzenia ryczałtowego brutto określonego w §2 ust. 1 Umowy,
  - 3) za każdy dzień zwłoki w przedłożeniu harmonogramu realizacji wykonania robót w wysokości 0,2% wynagrodzenia ryczałtowego brutto określonego w § 2 ust. 1 Umowy,
  - 4) w przypadku odstąpienia przez Wykonawcę od realizacji zawartej umowy w wysokości 10 % wartości Umowy,
  - 5) w przypadku odstąpienia od umowy przez Zamawiającego z wyłącznej winy Wykonawcy, Wykonawca zapłaci Zamawiającemu odszkodowanie w wysokości 10 % ceny umownej brutto.
2. Łączna wartość należnych zamawiającemu kar umownych przewidzianych w ust. 1 oraz § 3 ust. 5 i § 5 ust.1 pkt 17) nie może przekroczyć 50% wartości ryczałtowej brutto umowy.
3. Wykonawca upoważnia Zamawiającego do potrącenia należnych kar z przysługującego mu wynagrodzenia.
4. Strony zastrzegają możliwość dochodzenia odszkodowania przenoszącego wysokość zastrzeżonych kar umownych na zasadach ogólnych.
5. W przypadku niewykonania umowy w terminie określonym w § 6 ust. 1 Umowy Zamawiający ma prawo - w terminie 30 dni od daty określonej w § 6 ust. 1 Umowy- odstąpić od Umowy bez wyznaczania terminu dodatkowego.

#### **X. Zabezpieczenie rękojmi i gwarancji jakości**

##### **§ 11**

1. Zamawiający z płatności za fakturę Wykonawcy zatrzyma kwotę równą 5% wartości brutto zamówienia zgodnie z § 2 ust. 1 Umowy jako zabezpieczenie rękojmi i gwarancji jakości.
2. Wykonawca może zamienić zabezpieczenie w pieniądzu na gwarancję bankową lub ubezpieczeniową.
3. Zamawiający zwróci Wykonawcy kwotę zabezpieczenia wraz z odsetkami wynikającymi z umowy rachunku bankowego, na którym było ono przechowywane, pomniejszone o koszt prowadzenia rachunku oraz prowizji bankowej za przelew pieniędzy na rachunek Wykonawcy, w terminie 15 dni po upływie terminu rękojmi i gwarancji jakości.
4. Jeżeli koszt usunięcia wad i usterek przewyższa należne zabezpieczenie roszczeń z tytułu rękojmi i gwarancji jakości, Zamawiający będzie dochodził odszkodowania bezpośrednio od Wykonawcy.

#### **XII. Zmiana postanowień umowy**

##### **§ 12**

1. Wszelkie zmiany i uzupełnienia niniejszej umowy mogą być dokonywane jedynie w formie pisemnej w postaci aneksu do umowy podpisanego przez obydwie strony, pod rygorem nieważności.

2. Wartość zamówienia może ulec zmianie w przypadku konieczności wykonania prac dodatkowych których zakres i wartość została określona przez strony protokołem konieczności.

### **XIII. Odstąpienie od umowy**

#### **§ 13**

1. W razie wystąpienia istotnej zmiany okoliczności powodującej, że wykonanie umowy nie leży w interesie publicznym, czego nie można było przewidzieć w chwili zawarcia umowy, Zamawiający może odstąpić od umowy w terminie 30 dni od powzięcia wiadomości o powyższych okolicznościach. W takim wypadku Wykonawca może żądać jedynie wynagrodzenia należnego z tytułu wykonania części umowy.
2. Zamawiający może wypowiedzieć umowę również w przypadku:
  - 1) nieprzedłożenia przez Wykonawcę Zamawiającemu uzgodnionego z Zamawiającym harmonogramu realizacji w terminie 7 dni od daty zawarcia umowy,
  - 2) wszczęcia postępowania likwidacyjnego lub upadłościowego wobec firmy Wykonawcy,
  - 3) nie rozpoczęcia przez Wykonawcę realizacji robót objętych niniejszą Umową w ciągu 14 dni od daty zawarcia umowy,
  - 4) wstrzymania wykonania robót przez władze nadzoru budowlanego lub inne organy administracji z winy Wykonawcy, trwającego dłużej niż 14 dni,
  - 5) nienależytego wykonywania przedmiotu Umowy, pomimo uprzedniego wezwania Zamawiającego do zmiany sposobu wykonywania zamówienia,
  - 6) niezapewnienia kierowania budową przez osobę wskazaną w par. 4 ust. 3 lub osobę dysponującą takimi samymi uprawnieniami,
  - 7) zaistnieje konieczność co najmniej trzykrotnego dokonywania bezpośredniej zapłaty Podwykonawcy lub dalszemu podwykonawcy,
  - 8) zaistnieje konieczność dokonania bezpośredniej zapłaty na sumę większą niż 5% wartości umowy w sprawie zamówienia określonej w § 2 ust. 1. Umowy– w terminie 30 dni od daty powzięcia wiadomości o podstawie do odstąpienia.
3. W razie odstąpienia od umowy Wykonawca w terminie 14 dni od pisemnego powiadomienia go przez Zamawiającego o odstąpieniu od umowy jest zobowiązany do sporządzenia przy udziale przedstawicieli Zamawiającego inwentaryzacji wykonanych robót.
4. W razie niewywiązania się przez Wykonawcę z obowiązków przewidzianych w ust. 3 Zamawiający ma prawo na własną rękę i na koszt Wykonawcy sporządzić inwentaryzację robót oraz dokonać uporządkowania i protokolarnego przejęcia terenu budowy, zawiadamiając o tym na piśmie Wykonawcę, a następnie wprowadzić nowego Wykonawcę do dalszej realizacji robót.
5. W razie odstąpienia od umowy Wykonawca ma obowiązek natychmiastowego wstrzymania robót i zabezpieczenia niezakończonych robót oraz terenu budowy.
6. W razie odstąpienia od umowy wykonane roboty, wbudowane materiały i wyposażenie stanowią własność Zamawiającego i pozostaną w jego dyspozycji.
7. Jeżeli Zamawiający odstąpił od umowy z winy Wykonawcy, sprawdzi zakres robót wykonanych przez Wykonawcę oraz wartość wykonanych robót. Dodatkowymi kosztami stanowiącymi różnicę pomiędzy kwotą wynagrodzenia należnego Wykonawcy zgodnie z § 2 ust. 1 niniejszej Umowy w odniesieniu do robót, od realizacji których odstąpiono, a ceną uzyskaną od nowego Wykonawcy, Zamawiający obciąży dotychczasowego Wykonawcę. Na poczet zabezpieczenia tych kosztów Zamawiający zatrzyma pełną kwotę wynagrodzenia z tytułu realizacji robót określonych w protokole inwentaryzacji. Podstawą do wystawienia faktury przez Wykonawcę będzie w tym przypadku powiadomienie przez Zamawiającego o dokonaniu ostatecznego

rozliczenia przedmiotu Umowy z określeniem kwoty jaka pozostała do uregulowania z tytułu wynagrodzenia za realizację prac określonych w protokole inwentaryzacji.

#### **XIV. Postanowienia końcowe**

##### **§ 14**

1. Integralną częścią niniejszej umowy są:
  - 1) Opis przedmiotu zamówienia
  - 2) Oferta wykonawcy,
  - 3) Harmonogram realizacji,
  - 4) Wzór gwarancji jakości,

##### **§ 15**

W sprawach nie uregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy ustawy z dnia 11 września 2019 r. – Prawo zamówień publicznych (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1129 z późn. zm.) przepisy ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks Cywilny (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1360 z późn. zm.) oraz przepisy ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 2351 z późn. zm.).

##### **§ 16**

Wszelkie spory wynikłe powstałe na tle wykonania niniejszej umowy strony będą starały się rozstrzygnąć w drodze negocjacji, a w wypadku nie osiągnięcia porozumienia poddane zostaną rozstrzygnięciu Sądu Powszechnego właściwemu dla siedziby Zamawiającego.

##### **§ 17**

Umowę sporządzono w 3 egzemplarzach, z przeznaczeniem: 2 egzemplarze dla Zamawiającego i 1 dla Wykonawcy.

Zamawiający:

.....

Wykonawca:

.....

*Załączniki:*

1. *Pełnomocnictwo nr.../... Zamawiającego dla ... z dnia ...;*
2. *Dokument upoważniający do zawarcia umowy w imieniu Wykonawcy – pełnomocnictwo/KRS;*
3. *Opis Przedmiotu Zamówienia;*
4. *Oferta Wykonawcy*
5. *Harmonogram realizacji;*
6. *Oświadczenie Wykonawcy w postaci dokumentu gwarancji jakości.*

Załącznik nr 6. do Umowy nr .../2022 z dnia ...

## GWARANCJA JAKOŚCI

....., z siedzibą ....., NIP: .....,  
REGON: ....., KRS: ....., jako Wykonawca przedmiotu umowy nr .../2022 z dnia  
....., zamówienia stanowiącego „wykonanie odnowienia korytarza piwnicy budynku „C”  
należącego do Akademii Pedagogiki Specjalnej przy ul. Szczęśliwickiej 40 w Warszawie oraz  
związanych z nimi prac przygotowawczych i porządkowych”, gwarantuję, że wykonane roboty oraz  
dostarczone przez nas materiały i urządzenia nie mają wad konstrukcyjnych, materiałowych lub  
wynikających z błędów technologicznych i zapewniają bezpieczne i bezawaryjne użytkowanie  
wykonanego przedmiotu umowy.

1. Na dostarczone i wbudowane urządzenia i materiały a także wykonane roboty udzielam 36-  
miesięcznej gwarancji licząc od dnia podpisania protokołu końcowego odbioru robót.
2. W okresie gwarancji usunę wady lub wymienię wadliwą rzecz na wolną od wad – wg wyboru  
Zamawiającego – na własny koszt, w terminie zgodnym z zawartą umową.
3. Jeżeli Wykonawca nie podejmie czynności w terminie zgodnym z zawartą umową,  
Zamawiający będzie miał prawo usunąć je we własnym zakresie lub powierzyć ich usunięcie osobie  
trzeciej na ryzyko i koszt Wykonawcy.

.....  
Miejscowość, data

.....  
podpis Wykonawcy