

Znak sprawy: ZP-MPGM-01/05/2020

Umowa na roboty budowlane Nr ZP 1/ /2020  
(wzór umowy)

zawarta w dniu ..... 2020 r. w Zgierzu pomiędzy:

Miejskim Przedsiębiorstwem Gospodarki Mieszkaniowej spółka z o.o. w Zgierzu z siedzibą w Zgierzu, ul. Mielczarskiego 14, wpisaną do Krajowego Rejestru Sądowego w Sądzie Rejonowym dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi pod numerem 0000099467, NIP 732-000-06-37, REGON 470023416 zwanym dalej Zamawiającym, reprezentowaną przez Zarząd Spółki w osobach:

- |                        |                   |
|------------------------|-------------------|
| 1. Marzena Chudobińska | - Prezes Zarządu  |
| 2. Grażyna Owczarczyk  | - Członek Zarządu |

zwaną dalej *Zamawiającym*, a

.....

reprezentowanym przez:

1. ....
2. ....

zwanym dalej *Wykonawcą*, wybranym w trybie przetargu nieograniczonego - znak sprawy: ZP-MPGM-01/05/2020, przeprowadzonego zgodnie z ustawą z dnia 29 stycznia 2004 r. – Prawo zamówień publicznych (tekst jednolity: Dz. U. z 2019 r., poz. 1843 oraz z 2020 r., poz. 288) oraz aktów wykonawczych do ustawy.

§ 1

PRZEDMIOT UMOWY

1. Zamawiający zleca, a Wykonawca zobowiązany jest do wykonania prac projektowych oraz robót budowlanych polegających na kompleksowym wykonaniu dokumentacji projektowo–technicznej (budowlano-wykonawczej) oraz na realizacji budynku (bud. 2) mieszkalnego wielorodzinnego wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, w tym placu zabaw.  
Budynek przewidziany jest do realizacji w Zgierzu przy ul. Staffa, na niezabudowanej nieruchomości położonej w 125 obrębie miasta Zgierza składającej się z działek gruntu o nr 94/2 o pow. 978 m<sup>2</sup>, 98/2 o pow. 345 m<sup>2</sup>, 95/7 o pow. 72 m<sup>2</sup>, 96/6 o pow. 485 m<sup>2</sup> oraz 99/6 o pow. 450 m<sup>2</sup> (łącznie powierzchnia 2330 m<sup>2</sup>), do której Zamawiający ma prawo własności.
2. Podstawą wykonania dokumentacji jest „Program funkcjonalno-użytkowy budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną przy ul. Staffa (bl. 2) w Zgierzu” stanowiący *Załącznik nr 1* do niniejszej umowy (*Załącznik nr 1 do SIWZ*) i stanowiący jej integralną część.
3. Prace realizowane będą w dwóch etapach:
  - 1) *Etap I* - polegający na kompleksowym wykonaniu dokumentacji projektowo - technicznej budynku, o którym mowa w ust. 1 niniejszego paragrafu, dokumentacji projektowej przyłącza wodociągowo – kanalizacyjnego oraz kanalizacji deszczowej oraz uzyskaniu pozwolenia na budowę,

- 2) *Etap II* – polegający na budowie budynku wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, na podstawie pozwolenia na budowę oraz dokumentacji, o której mowa w pkt. 1) oraz uzyskaniu decyzji o pozwoleniu na użytkowanie obiektu.
4. *Warunkiem rozpoczęcia przez Wykonawcę realizacji Etapu II jest uzyskanie przez Zamawiającego kredytu bankowego na realizację inwestycji, o której mowa w ust.1..*

## § 2

### OBOWIĄZKI STRON UMOWY

1. Zamawiający ma obowiązek:
  - a/ Dostarczenia Wykonawcy informacji i wyjaśnień niezbędnych dla właściwej realizacji przedmiotu umowy.
  - b/ Wypłaty Wykonawcy wynagrodzenia za wykonane prace na zasadach określonych w §4 i §5 Umowy.
  - c/ Przekazania Wykonawcy placu budowy w terminie określonym w §6 ust. 2 Umowy.
  - d/ Dokonania odbioru wykonanych prac na zasadach określonych w §10 Umowy.
  - e/ Powołania inspektorów nadzoru działających w granicach Prawa budowlanego.
2. Wykonawca zobowiązuje się wykonać roboty zgodnie z obowiązującymi przepisami, normami i normatywami oraz zgodnie z zasadami współczesnej wiedzy technicznej („sztuką budowlaną”).
3. Wykonawca zobowiązuje się do:
  - a/ uzyskania mapy do celów projektowych.
  - b/ terminowego wykonania dokumentacji projektowej wraz z dokonaniem wszelkich wymaganych Prawem budowlanym uzgodnień, opinii i warunków oraz do uzyskania prawem wymaganych decyzji administracyjnych, w tym pozwolenia na budowę w imieniu Zamawiającego;
  - c/ wykonania badań geologicznych i opracowań geotechnicznych warunków posadowienia obiektu budowlanego, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa;
  - d/ sprawdzenia projektów przez osoby posiadające stosowne uprawnienia w danej specjalności;
  - e/ uzyskania stosownych oświadczeń właściwych jednostek organizacyjnych o zapewnieniu dostawy energii elektrycznej, ciepłej, wody oraz odbioru ścieków.
  - f/ sprawowania nadzoru autorskiego w toku wykonywania robót budowlanych zgodnie z Prawem budowlanym, bez dodatkowego wynagrodzenia;
  - g/ zapewnienia obsługi geodezyjnej wykonywanych robót wraz z końcową inwentaryzacją budowlaną, bez dodatkowego wynagrodzenia;
  - h/ uzyskania na swój koszt zezwoleń na prowadzenie robót – od właściwych jednostek uprawnionych do wydawania zezwoleń, na terenach będących w ich zarządaniu, łącznie z zezwoleniem na zajęcie pasów drogowych i chodnikowych;
  - i/ terminowego wykonania robót w ramach Etapu II – zgodnie z zatwierdzoną przez Zamawiającego dokumentacją, zgodnie z Prawem budowlanym oraz z obowiązującymi normami i sztuką budowlaną;
  - j/ oznakowania ulic na czas budowy na własny koszt;
  - k/ opracowania planu bezpieczeństwa i ochrony zdrowia (BIOZ).
  - l/ wykonania tablic informacyjnych na budowie oraz tablic z numerami porządkowymi na budynku, bez dodatkowego wynagrodzenia.
4. Na dokumentację, o której mowa w ust. 3 lit. b/ składają się następujące opracowania:
  - a/ projekty budowlane (techniczno – wykonawcze) budynku, sieci, przyłączy, dróg, w tym tymczasowej (na okres budowy) drogi zjazdowej na ulicę Staffa, obsługi komunikacyjnej, miejsc postojowych, chodników dla całego terenu inwestycji, zawierające projekty i opracowanie według Prawa budowlanego i spełniające wymogi Obwieszczenia Ministra Inwestycji i Rozwoju z dnia 13 września 2018 r. w

*sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu rozporządzenia Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego* (Dz. U. z 2018 r., poz. 1935);

- b/ plan bezpieczeństwa i ochrony zdrowia;
  - c/ dokumentacja określająca sezonowe zapotrzebowanie na ciepło do ogrzewania projektowanego budynku; wartość wskaźnika E określająca obliczeniowe zapotrzebowanie na energię końcową do ogrzewania budynku w sezonie grzewczym (wyznaczona zgodnie z Polską Normą PN-EN 12831:2006) powinna być mniejsza, co najmniej o 15 % od wartości granicznej EO, określonej w przepisach techniczno – budowlanych;
  - d/ wykaz opracowań oraz pisemne oświadczenia, że dokumentacja jest wykonana zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym techniczno – budowlanymi, Polskimi Normami i zasadami wiedzy technicznej i jest wydawana w stanie zupełnym ze względu na cel oznaczony w umowie; wykaz opracowań i pisemne oświadczenie stanowią integralną część przekazywanej dokumentacji projektowej.
5. Wykonawca ma obowiązek stosować w trakcie prac wszelkie obowiązujące przepisy z zakresu ochrony środowiska naturalnego i higieny pracy. Wszelkie opłaty i kary nałożone w związku z naruszeniem przez Wykonawcę powołanych przepisów, zostaną pokryte przez Wykonawcę ze środków własnych. Wykonawcy nie przysługuje w stosunku do Zamawiającego roszczenie o zwrot poniesionych z tego tytułu wydatków.
6. Wykonawca ma obowiązek niezwłocznego informowania Zamawiającego na piśmie o wszelkich przeszkodach i trudnościach, które mogą wpłynąć na termin wykonania prac lub na jakość wykonywania robót.

### § 3

#### TERMINY REALIZACJI UMOWY

Termin wykonania przedmiotu umowy ustala się na:

- a/ Etap I – wykonanie kompleksowej dokumentacji budowlanej dla całego zadania inwestycyjnego wraz z ostateczną decyzją zatwierdzającą projekt budowlany i udzielającą pozwolenia na budowę - **do dnia 31 stycznia 2020 r.**
- b/ Etap II – wykonanie budynku wraz z chodnikami, drogami dojazdowymi, zagospodarowaniem terenu, przyłączami i przekazanie do eksploatacji (użytkowania). **Rozpoczęcie Etapu II nastąpi po uzyskaniu przez Zamawiającego kredytu bankowego, o którym mowa w §1. Zakończenie Etapu II nastąpi w terminie do dnia 30 września 2022 r..**

### § 4

#### WYNAGRODZENIE UMOWNE

1. **Wynagrodzenie ryczałtowe**, które:

- a/ zawiera wszystkie koszty związane z realizacją umowy i niezbędne do zakończenia realizacji przedmiotu umowy, w szczególności koszt tzw. robót nieprzewidzianych, koniecznych bądź dodatkowych;
- b/ pozostanie niezmiennie do zakończenia wykonania przedmiotu umowy, a przyjmujący zamówienie nie może żądać podwyższenia wynagrodzenia (z wyjątkiem okoliczności określonych w art. 632 § 2 Kodeksu cywilnego), chociażby w czasie zawarcia umowy nie można było przewidzieć rozmiaru lub kosztów prac;
- c/określone zostało na podstawie planowanych prac i przewidywanych kosztów, według Oferty, uznanej przez Zamawiającego na etapie sprawdzania oferty, będącej **Załącznikiem nr 2** do niniejszej umowy (**Załącznik nr 2 do SIWZ**) i stanowiącej jej integralną część;
- d/ zawiera wszystkie koszty wynikające z określenia przedmiotu umowy zawartego w §1 umowy, jak również – odpowiednio do potrzeb – koszt wszelkich robót

przygotowawczych, demontażowych, wyburzeniowych, odtworzeniowych, porządkowych, zagospodarowania placu budowy, robót związanych z utrudnieniami wynikającymi z realizacji w warunkach bez wyłączeń obiektu z eksploatacji, przekopów kontrolnych, odtworzenia dróg, chodników, wywiezienie nadmiaru gruntu, zagęszczenia gruntu, pompowania wody, pełnej obsługi geodezyjnej, projektu organizacji robót.

2. Ustalone w tej formie łączne wynagrodzenie brutto za Etap I (z podatkiem VAT) wynosi: .....zł;- (słownie złotych: .....)
3. Łączne wynagrodzenie brutto za Etap II (z podatkiem VAT) wynosi: .....zł,- (słownie złotych: .....).

*Wynagrodzenie za Etap II ulegnie proporcjonalnie zmniejszeniu/zwiększeniu w przypadku mniejszego/większego obmiaru powierzchni użytkowej mieszkań po wybudowaniu, w stosunku do przedmiotu wykonanego zgodnie z dokumentacją techniczną budynku zatwierdzoną decyzją o pozwoleniu na budowę.*

## § 5

### WARUNKI I TERMINY PŁATNOŚCI

1. Wynagrodzenie za Etap I szczegółowo opisany w 1§ ust. 3. pkt 1), nie może przekroczyć 5% wartości wynagrodzenia umownego (ceny zamówienia) określonego na podstawie planowanych prac i przewidywanych kosztów, według *Oferty*, uznanej przez Zamawiającego na etapie sprawdzania oferty, będącej *Załącznikiem nr 2* do niniejszej umowy (*Załącznik nr 2 do SIWZ*)), wypłacone będzie jednorazowo, na podstawie faktury wystawionej przez Wykonawcę, w terminie do 30 dni od daty przekazania Zamawiającemu, protokołem podpisanym przez inspektora nadzoru, dokumentacji.
2. Strony postanawiają, że w odniesieniu do Etapu II-go szczegółowo opisanego w 1§ ust. 3. pkt 2), rozliczenie odbędzie się w 8-miu transzach, na podstawie faktur częściowych i końcowej, wystawionymi za wykonanie i odebranie robót, tj.:
- a/ 1-sza transza - po odbiorze (bez usterek i wad) stanu „zero” tj. po zakończeniu wykonania robót przygotowawczych placu budowy i robót budowlanych w zakresie: roboty ziemne, fundamenty, ściany fundamentowe, izolacje p. wilgociowe przyziemia, płatna w terminie do 30 dni od daty dostarczenia faktury przez Wykonawcę wraz z podpisanymi przez inspektora nadzoru protokołami bezusterkowego odbioru stanu zaawansowania robót;
  - b/ 2-ga transza - po odbiorze (bez usterek i wad), stanu surowego otwartego kondygnacji parteru i 1-go piętra ze stropem piętra, płatna w terminie do 30 dni od daty dostarczenia faktury przez Wykonawcę wraz z podpisanymi przez inspektora nadzoru protokołami bezusterkowego odbioru stanu zaawansowania robót;
  - c/ 3-cia transza - po odbiorze (bez usterek i wad), wykonania stanu surowego kondygnacji 2-go i 3-go piętra ze stropem piętra (z osadzeniem okien – min. 50% lokali) oraz po wykonaniu konstrukcji dachu, schodów, podestów i wykonaniu przyłącza wody i kanalizacji sanitarnej, płatna w terminie do 30 dni od daty dostarczenia faktury przez Wykonawcę wraz z podpisanymi przez inspektora nadzoru protokołami bezusterkowego odbioru stanu zaawansowania robót;
  - d/ 4-ta transza – po odbiorze (bez usterek i wad) wykonania stanu surowego zamkniętego (osadzenie okien - 100%) wraz z wykonaniem pokrycia dachu, obróbek blacharskich, kominów (przewody wentylacyjne), izolacji p. wilgociowych, cieplnych i p. dźwiękowych, ścianek działowych, wykończeniem elewacji, płatna w terminie do 30 dni od daty dostarczenia faktury przez Wykonawcę wraz z podpisanymi przez inspektora nadzoru protokołami bezusterkowego odbioru stanu zaawansowania robót;

- e/ 5-ta transza - po odbiorze (bez usterek i wad) wykonania: instalacji wewnętrznych w tym instalacji elektrycznych i teletechnicznych (Azart i TV SAT), instalacji sanitarnych wewnętrznych (woda, kanalizacja, co, cwu), montażu urządzeń instalacji wewnętrznych w tym osprzętu elektrycznego (gniazda, wyłączniki i przełączniki ee, gniazda TV SAT), montażu drzwi wewnętrznych (wejściowych do lokali), elementów ślusarskich (barierki balkonów i klatek schodowych), kanalizacji deszczowej oraz zaawansowaniu w co najmniej 50% prac zewnętrznych związanych z urządzeniem terenu i budową wewnętrznej obsługi komunikacyjnej, płatna w terminie do 30 dni od daty dostarczenia faktury przez Wykonawcę wraz z podpisanymi przez inspektora nadzoru protokołami bezusterkowego odbioru stanu zaawansowania robót;
- f/ 6-ta transza - po odbiorze (bez usterek i wad) wykonanie całości prac zewnętrznych związanych z urządzeniem terenu i budową wewnętrznej obsługi komunikacyjnej oraz elementami „małej architektury” (ławki, kosze, wiata na gromadzenie odpadów stałych, lampy uliczne), płatna w terminie do 30 dni od daty dostarczenia faktury przez Wykonawcę wraz z podpisanymi przez inspektora nadzoru protokołami bezusterkowego odbioru stanu zaawansowania robót;
- g/ 7-ma transza – rozliczenie końcowe za Etap II – potwierdzone podpisanymi przez inspektora nadzoru protokołami bezusterkowego odbioru stanu zaawansowania robót wg elementów ujętych w tabeli *Formularza cenowego* będącego *Załącznikiem nr 3 do Oferty Wykonawcy – (Załącznik Nr 2 do umowy)*, płatna w terminie do 30 dni od daty dostarczenia faktury przez Wykonawcę; transza nie może przekroczyć 50% pozostałej do zapłaty, po uregulowaniu transz 1-6, o których mowa w lit. a) – f) niniejszego ustępu, kwoty wynagrodzenia.
- h/ 8-ma transza - po protokolarnym odbiorze końcowym, z udziałem Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego oraz usunięciu ew. uwag i usterek oraz po uzyskaniu przez Zamawiającego decyzji o pozwoleniu na użytkowanie obiektu - płatna w terminie do 30 dni od daty dostarczenia faktury przez Wykonawcę.

## § 6

### TEREN BUDOWY

1. Zamawiający oświadcza, że do nieruchomości, na której realizowana będzie przedmiotowa inwestycja posiada prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane.
2. Zamawiający przekaze Wykonawcy teren budowy w terminie do 7 dni od daty otrzymania pisemnego zawiadomienia od banku kredytującego o udzieleniu promesy udzielenia kredytu na realizację inwestycji, o której mowa w §1.
3. Wykonawca zorganizuje plac budowy, a w szczególności wykona ogrodzenie i zabezpieczy teren budowy oraz dokona oznakowania prowadzonych robót.
4. Wykonawca zobowiązuje się do utrzymywania porządku na terenie budowy w trakcie prowadzenia robót budowlanych oraz do uporządkowania terenu budowy po zakończeniu prac.
5. Wykonawca na własny koszt doprowadzi wodę i energię elektryczną na teren budowy, stosownie do potrzeb budowy.
6. Wykonawca zainstaluje na własny koszt liczniki zużycia wody i energii oraz będzie ponosił koszty zużycia wody i energii w okresie realizacji robót.
7. Wykonawca będzie ponosił koszty obsługi geodezyjnej, prób i badań.
8. Wykonawca zabezpieczy i obejmie ochroną przed zniszczeniem nie podlegający likwidacji drzewostan, znajdujący się na terenie budowy, a także inne elementy zagospodarowania terenu oraz istniejące instalacje i urządzenia.

9. Wykonawca zobowiązuje się strzec mienia znajdującego się na terenie budowy, a także zapewnić warunki bezpieczeństwa dla osób przebywających na terenie budowy i mienia znajdującego się na tym terenie.
10. W czasie realizacji robót Wykonawca będzie utrzymywał teren budowy w stanie wolnym od przeszkód komunikacyjnych oraz będzie usuwał wszelkie zbędne urządzenia pomocnicze, zbędne materiały, odpady i śmieci oraz urządzenia prowizoryczne.
11. Wykonawca zobowiązuje się do umożliwienia wstępu na teren budowy pracownikom organów państwowych nadzoru budowlanego, do których należy wykonanie zadań określonych ustawą – Prawo budowlane oraz do udostępnienia im danych i informacji wymaganych tą ustawą.
12. Po zakończeniu robót Wykonawca zobowiązany jest uporządkować teren budowy bez dodatkowego wynagrodzenia i przekazać go Zamawiającemu w terminie ustalonym na odbiór robót.

#### § 7

##### UBEZPIECZENIE

1. W trakcie realizacji Etapu II Wykonawca zobowiązuje się do zawarcia odpowiednich umów ubezpieczeniowych z tytułu szkód, które mogą zaistnieć w związku z określonymi zdarzeniami losowymi w tym od ryzyka budowlanego oraz od odpowiedzialności cywilnej.
2. Ubezpieczeniu podlegają w szczególności:
  - a/ roboty, obiekty budowlane, urządzenia oraz wszelkie mienie ruchome związane bezpośrednio z wykonywanymi robotami od ognia, huraganu i innych zdarzeń losowych,
  - b/ odpowiedzialność cywilna za szkody oraz następstwa nieszczęśliwych wypadków dotyczących pracowników i osób trzecich, a powstałych w związku z prowadzeniem robót budowlanych, w tym także z ruchem pojazdów mechanicznych.
3. Wykonawca wyraża zgodę na nieodpłatną cesję zawartych ubezpieczeń realizowanych obiektów budowlanych na rzecz Zamawiającego.

#### § 8

##### MATERIAŁY I URZĄDZENIA

1. Wykonawca zobowiązuje się do wykonania przedmiotu umowy z materiałów własnych dopuszczonych do stosowania w budownictwie.
2. Materiały i urządzenia, o których mowa w ust. 1 powinny odpowiadać co do jakości wymogom wyrobów dopuszczonych do obrotu i stosowania w budownictwie, zgodnie z obowiązującymi przepisami, wymaganiami specyfikacji istotnych warunków zamówienia oraz wymogom wynikającym z projektu.  
Materiały i urządzenia dostarczone przez Wykonawcę i użyte do wykonania przedmiotu umowy powinny być oznaczone znakiem bezpieczeństwa.
3. Wykonawca ma obowiązek dostarczyć Zamawiającemu instrukcje obsługi i konserwacji w przypadku, gdy zgodnie z obowiązującymi przepisami tego rodzaju instrukcji są wymagane do rzeczy wykonanych przez Wykonawcę.
4. Na każde żądanie Zamawiającego (inspektora nadzoru) Wykonawca zobowiązany jest okazać w odniesieniu do wskazanych materiałów: certyfikat zgodności z Polską Normą lub aprobatą techniczną.
5. Wykonawca zapewni, na żądanie Zamawiającego, potrzebne oprzyrządowanie, potencjał ludzki oraz materiały wymagane do zbadania jakości robót wykonanych z materiałów Wykonawcy na terenie budowy.
6. Badania, o których mowa w ust. 5 będą realizowane przez Wykonawcę na jego koszt.

7. Jeżeli w rezultacie przeprowadzenia badań, o których mowa w ust. 5 okaże się, że zastosowano materiały nie mające certyfikatu lub aprobaty technicznej oraz że wykonanie robót jest niezgodne z umową i nie spełnia wymogów technicznych określonych obowiązującymi przepisami, to Zamawiający może potrącić całą kwotę lub część z wynagrodzenia Wykonawcy za ten element robót. Jednocześnie Wykonawca zostanie zobowiązany do ponownego, nieodpłatnego wykonania tego elementu z materiałów pełno-jakościowych przy zachowaniu norm technicznych i terminu realizacji całego zamówienia.

#### § 9

##### DODATKOWE OBOWIĄZKI WYKONAWCY

Niezależnie od obowiązków wymienionych w umowie Wykonawca przyjmuje na siebie następujące obowiązki szczegółowe:

1. Informowanie Zamawiającego (inspektora nadzoru) o konieczności wykonania robót zamiennych w terminie 7 dni od daty stwierdzenia konieczności ich wykonania.
2. Informowanie inspektora nadzoru o terminie zakrycia robót ulegających zakryciu oraz terminie odbioru robót zanikających. Jeżeli Wykonawca nie poinformował o tych faktach inspektora nadzoru zobowiązany jest odkryć roboty lub wykonać otwory niezbędne do zbadania robót na swój koszt, a następnie przywrócić roboty do stanu poprzedniego – bez dodatkowego wynagrodzenia.
3. W przypadku zniszczenia lub uszkodzenia robót, ich części, bądź urządzeń w toku realizacji robót budowlanych – Wykonawca zobowiązany jest do dokonania niezbędnych napraw i przywrócenia do stanu poprzedniego.

#### § 10

##### ODBIÓR KOŃCOWY I OSTATECZNY ROBÓT

1. Dokumentacja, o której mowa w § 2 ust. 3 lit. b zostanie przekazana Zamawiającemu protokołem. Protokół zawierać będzie wykaz przekazywanej dokumentacji. Miejszem odbioru dokumentacji będzie siedziba Zamawiającego – Zgierz ul. Mielczarskiego 14.
2. Strony postanawiają, że przedmiotem odbioru końcowego w ramach realizacji Etapu II będzie wykonanie budynku, o którym mowa w §1 ust. 1 wraz z chodnikami, drogami, zagospodarowaniem terenu, przyłączami oraz przekazaniem budynku do eksploatacji (decyzja Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego o pozwoleniu na użytkowanie budynku).
3. Wykonawca (kierownik budowy) będzie zgłaszał Zamawiającemu gotowość do odbioru na piśmie, na podstawie wpisu w dziennik budowy.
4. Zamawiający wyznaczy Wykonawcy termin odbioru na piśmie, przy czym rozpoczęcie odbioru nastąpi w terminie 10 dni od daty zawiadomienia, o którym mowa w ust. 3. W odbiorze wezmą udział przedstawiciele Wykonawcy, Zamawiającego oraz podmiotów, których udział wymagany jest na podstawie obowiązujących przepisów.
5. Jeżeli w toku czynności odbioru zostaną stwierdzone wady, to Zamawiającemu przysługują następujące uprawnienia:
  - a/ jeżeli wady nadają się do usunięcia, Zamawiający może odmówić odbioru do czasu usunięcia wad,
  - b/ w przypadku, gdy wady nie nadają się do usunięcia, a:
    - umożliwiają użytkowanie przedmiotu odbioru zgodnie z przeznaczeniem, Zamawiający może obniżyć odpowiednio wynagrodzenie;
    - uniemożliwiają użytkowanie zgodnie z przeznaczeniem, Zamawiającemu przysługuje prawo odstąpienia od umowy.
6. Strony postanawiają, że z czynności odbioru będzie spisany protokół zawierający wszelkie ustalenia dokonane w toku odbioru, jak też terminy wyznaczone na usunięcie stwierdzonych przy odbiorze wad.

7. Wykonawca zobowiązany jest do zawiadomienia Zamawiającego (inspektora nadzoru) na piśmie o usunięciu wad. W takim przypadku Wykonawca zwróci się do Zamawiającego o wyznaczenie terminu na odbiór robót polegających na usunięciu wad.
8. Zamawiający wyznaczy na piśmie ostateczny, pogwarancyjny odbiór robót po upływie terminu gwarancji jakości, ustalonego w umowie oraz termin na protokolarnie stwierdzenie usunięcia wad po upływie okresu rękojmi za wady.
9. Po protokolarnym stwierdzeniu usunięcia wad stwierdzonych przy odbiorze oraz w okresie gwarancji rozpoczynają swój bieg terminy na zwrot (zwolnienie) zabezpieczenia należytego wykonania umowy.

#### § 11

##### GWARANCJA

1. Strony postanawiają, że odpowiedzialność Wykonawcy z tytułu rękojmi za wady przedmiotu umowy zostanie rozszerzona poprzez udzielenie pisemnej gwarancji.
2. Termin gwarancji wynosi 5 (pięć) lat licząc od daty odbioru końcowego, potwierdzonego protokołem.
3. Wszelkie usterki zgłaszane będą Wykonawcy przez Zamawiającego na piśmie.
4. Wykonawca przystąpi do usuwania usterek niezwłocznie, nie później niż w terminie 3 dni od daty ich zgłoszenia.
5. Usunięcie usterek nastąpi w terminie nie dłuższym niż 14 dni roboczych od dnia ich zgłoszenia.
6. Terminy, o których mowa w ust. 4 i ust. 5 mogą ulec przesunięciu w przypadku zaistnienia okoliczności niezależnych od Wykonawcy, uniemożliwiających rozpoczęcie lub terminowe zakończenie usuwania usterek, w szczególności takich jak:
  - a/ katastrofy, klęski żywiołowe, pożary, itp.,
  - b/ wojna, strajki, niepokoje, zaburzenia publiczne i ataki terrorystyczne,
  - c/ zaistnienie warunków atmosferycznych, uniemożliwiających rozpoczęcie bądź prowadzenie prac.
7. W przypadku, o którym mowa w ust. 6, Strony uzgodnią na piśmie nowy termin przystąpienia do usuwania usterek bądź termin zakończenia usuwania usterek. Ostateczne usunięcie usterek winno nastąpić nie później, niż w terminie 30 dni od daty ustania przyczyn, o których mowa w ust. 6.
8. W przypadku zawinionego przez Wykonawcę opóźnienia w przystąpieniu do usunięcia bądź przekroczenia terminu na usunięcie usterek, Zamawiający wezwie Wykonawcę na piśmie do niezwłocznego usunięcia zgłoszonych usterek i wyznaczy dodatkowy termin na ich usunięcie. W przypadku niezastosowania się przez Wykonawcę do treści wezwania, Zamawiający ma prawo do usunięcia zgłoszonych usterek przy pomocy osób trzecich, na koszt i ryzyko Wykonawcy.
9. Strony zobowiązują się informować nawzajem na piśmie o zmianie firmy, adresu, numerów telefonów, numerów faksów oraz adresów mailowych. W przypadku, gdy pismo zawierające zgłoszenie usterki wysłane przez Zamawiającego na ostatnio podany adres Wykonawcy zostanie zwrócone z uwagi na zmianę adresu, Zamawiający ma prawo usunąć zgłoszone w takim piśmie usterki przy pomocy osób trzecich, na wyłączny koszt i ryzyko Zamawiającego.

#### § 12

##### ZABEZPIECZENIA, KARY UMOWNE, ODSZKODOWANIE UZUPEŁNIAJĄCE

1. Wykonawca przed podpisaniem umowy zobowiązany jest do wniesienia „*zabezpieczenia należytego wykonania umowy*” w wysokości **2% ceny całkowitej zamówienia** podanej w Ofercie - *Załącznik nr 2* do niniejszej umowy (*Załącznik nr 2 do SIWZ*), stanowiącej



- integralną część umowy. Funkcja zabezpieczenia, forma, sposób i terminy wniesienia zabezpieczenia należytego wykonania umowy, a także sposób i terminy jego zwrotu szczegółowo opisuje pkt 19. specyfikacji istotnych warunków zamówienia (SIWZ) będącej *Załącznikiem nr 1* do niniejszej umowy, stanowiącym jej integralną część.
2. Strony postanawiają, że obowiązującą je formą odszkodowania będą kary umowne.
  3. Kary, o których mowa w ust. 2 będą naliczane według następujących zasad:
    - a/ Wykonawca płaci Zamawiającemu kary umowne:
      - za zwłokę w wykonaniu określonych w umowie przedmiotów odbioru w wysokości 0,15% wynagrodzenia ustalonego w umowie za te przedmioty odbioru, za każdy dzień zwłoki;
      - za zwłokę w usunięciu wad stwierdzonych przy odbiorze lub w okresie gwarancji i rękojmi za wady – w wysokości 0,15% wynagrodzenia umownego za wykonany przedmiot odbioru, za każdy dzień zwłoki liczonej od dnia wyznaczonego na usunięcie wad;
      - z tytułu faktu istnienia wad w przedmiocie odbioru – wysokości 5% wynagrodzenia umownego za przedmiot odbioru;
      - za odstąpienie od umowy z przyczyn zależnych od Wykonawcy, w wysokości 5% wynagrodzenia należnego za prace wykonane do dnia odstąpienia od umowy,
    - b/ Zamawiający płaci Wykonawcy kary umowne:
      - z tytułu odstąpienia od umowy w trakcie realizacji Etapu II z przyczyn zależnych od Zamawiającego (z wyłączeniem przypadku wystąpienia istotnej zmiany okoliczności powodującej, że wykonanie umowy nie leży w interesie publicznym, czego nie można było przewidzieć w chwili zawarcia umowy) – w wysokości 5% wynagrodzenia należnego za prace wykonane do dnia odstąpienia od umowy.
  4. Strony zastrzegają sobie prawo do odszkodowania uzupełniającego, przenoszącego wysokość kar umownych do wysokości rzeczywiście poniesionej szkody.
  5. Strony uzgadniają, że Zamawiający nie będzie płacił Wykonawcy kar umownych w przypadku odstąpienia od realizacji prac ujętych w Etapie II-m, spowodowanych nie uzyskaniem przez Zamawiającego kredytu bankowego na realizację inwestycji.

#### § 13

#### OCENA SYTUACJI EKONOMICZNO – FINANSOWEJ WYKONAWCY

1. Zgodnie z wymogami stawianymi przez bank kredytujący Zamawiającego, w celu oceny sytuacji ekonomiczno-finansowej Wykonawcy, Wykonawca zobowiązany jest dostarczyć Zamawiającemu, przed rozpoczęciem Etapu II inwestycji, następujące dokumenty:
  - a/ sprawozdanie finansowe za okres nie dłuższy niż trzy ostatnie lata obrotowe, wraz z opinią biegłego rewidenta o badanym sprawozdaniu – jeżeli podlegało ono badaniu; w przypadku Wykonawcy nie zobowiązanego do składania sprawozdań finansowych – innych dokumentów określających wysokość obrotów oraz zobowiązań i należności; w przypadku krótszego okresu działalności – odpowiednie dokumenty za okres prowadzenia działalności;
  - b/ informacji z banku bądź spółdzielczej kasy oszczędnościowo – kredytowej, gdzie Wykonawca posiada rachunek, potwierdzający wysokość posiadanych środków, bądź zdolności kredytowej oraz wykazywanych obrotów na rachunku za okres ostatnich 6 miesięcy, przy czym pierwsza informacja wystawiona będzie nie wcześniej, niż 3 miesiące przed upływem terminu składania wniosków o dopuszczenie do udziału w postępowaniu o udzielenie zamówienia w trybie ustawy Prawo zamówień publicznych.

2. Dokumenty, o których mowa w ust. 1 stanowiąc będą podstawę do oceny sytuacji ekonomiczno – finansowej Wykonawcy zarówno przez Zamawiającego jak i bank kredytujący Zamawiającego.
3. Wykonawca wyraża zgodę na przekazanie dokumentów, o których mowa w ust. 1 bankowi kredytującemu Zamawiającego.

#### § 14

##### ZMIANA UMOWY

1. Zmiana postanowień zawartej umowy może nastąpić wyłącznie za zgodą Stron, i dokonana będzie w formie pisemnego aneksu, pod rygorem nieważności.
2. Nieważna jest zmiana postanowień zawartej umowy oraz wprowadzenie do niej nowych postanowień, niekorzystnych dla Zamawiającego, jeżeli przy ich uwzględnieniu należałoby zmienić treść oferty, na podstawie której dokonano wyboru Wykonawcy, chyba że konieczność wprowadzenia takich zmian wynika z okoliczności, których nie można było przewidzieć w chwili zawarcia umowy.

#### § 15

##### ROZWIĄZANIE UMOWY

1. Umowa rozwiązuje się w przypadku nie otrzymania przez Zamawiającego kredytu bankowego na realizację inwestycji, o której mowa w §1.
2. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 – Zamawiający niezwłocznie, nie później jednak niż w terminie 7 dni, poinformuje Wykonawcę na piśmie o braku możliwości sfinansowania inwestycji tj. o nie otrzymaniu kredytu bankowego na realizację inwestycji.
3. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 Wykonawcy przysługuje wynagrodzenie za realizację Etapu I, płatne na zasadach określonych w §5 ust. 1. Wykonawcy nie przysługuje wynagrodzenie, o którym mowa w § 4 ust. 3. Wykonawcy nie przysługuje ponadto prawo domagania się zapłaty kary umownej oraz prawo dochodzenia jakichkolwiek roszczeń, z tytułu rozwiązania umowy w przypadku, o którym mowa w ust. 1.

#### § 16

##### ODSTĄPIENIE OD UMOWY

Poza przypadkami określonymi w tytule XV i XVI Kodeksu Cywilnego stronom przysługuje prawo do odstąpienia od umowy w następujących sytuacjach:

1. Zamawiającemu przysługuje prawo do odstąpienia od umowy:
  - a/ gdy zostanie ogłoszona upadłość przedsiębiorstwa Wykonawcy lub nastąpi jego rozwiązanie;
  - b/ gdy zostanie wydany nakaz zajęcia majątku Wykonawcy,
  - c/ gdy Wykonawca nie rozpoczął robót w ustalonym terminie, o którym mowa w §3, bez uzasadnionych przyczyn oraz nie kontynuuje robót pomimo wezwania Zamawiającego do ich kontynuacji, złożonego na piśmie,
  - d/ gdy Wykonawca przerwał realizację robót i przerwa ta trwa dłużej niż 1 miesiąc.
2. Wykonawcy przysługuje prawo odstąpienia od umowy, jeżeli:
  - a/ Zamawiający jest w zwłoce z zapłatą prawidłowo wystawionych przez Wykonawcę faktur, na zasadach określonych niniejszą umową i nie zachował dodatkowo, trzymiesięcznego terminu do ich zapłaty, wyznaczonego przez Wykonawcę na piśmie,
  - b/ Zamawiający odmawia bez uzasadnionych przyczyn odbioru robót lub podpisania protokołu odbioru,
  - c/ gdy zostanie ogłoszona upadłość przedsiębiorstwa Zamawiającego lub nastąpi jego rozwiązanie.

3. Odstąpienie od umowy powinno nastąpić w formie pisemnej pod rygorem nieważności takiego oświadczenia i powinno zawierać uzasadnienie.
4. W wypadku odstąpienia od umowy Wykonawcę oraz Zamawiającego obciążają następujące obowiązki szczegółowe:
  - a/ w terminie siedmiu dni od daty odstąpienia od umowy Wykonawca przy współudziale Zamawiającego sporządzi szczegółowy protokół inwentaryzacji robót w toku według stanu na dzień odstąpienia,
  - b/ Wykonawca zabezpieczy przerwane roboty w zakresie obustronnie uzgodnionym na koszt tej strony, która odstąpiła od umowy,
  - c/ Wykonawca zgłosi Zamawiającemu do odbioru roboty przerwane i roboty zabezpieczające,
  - d/ w przypadku odstąpienia od umowy przez Zamawiającego z przyczyn, za które Wykonawca nie ponosi odpowiedzialności, Zamawiający dokona odbioru robót przerwanych oraz zapłaci wynagrodzenie za roboty, które zostały wykonane do dnia odstąpienia i przejęcia od Wykonawcy terenu budowy pod dozór.

#### § 17

##### JEDNOSTRONNE ODSTĄPIENIE OD UMOWY

1. W razie zaistnienia 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 tych okolicznościach.
2. W wypadku, o którym mowa w ust. 1, Wykonawca może żądać jedynie wynagrodzenia należnego mu z tytułu wykonania części umowy – za roboty, które zostały wykonane do dnia odstąpienia.

#### § 18

##### SPORY

Strony postanawiają, że:

1. W razie powstania sporu na tle wykonania niniejszej umowy Wykonawca zobowiązany jest przede wszystkim do wyczerpania drogi postępowania reklamacyjnego.
2. Reklamacje wykonuje się poprzez skierowanie roszczenia na piśmie do Zamawiającego.
3. Zamawiający ma obowiązek do pisemnego ustosunkowania się do zgłoszonego przez Wykonawcę roszczenia, w terminie 21 dni od daty zgłoszenia tego roszczenia.
4. W razie odmowy przez Zamawiającego uznania roszczenia Wykonawcy, bądź nie udzielenia odpowiedzi na zgłoszone roszczenie w terminie, o którym mowa w ust. 3, Wykonawca uprawniony jest do wystąpienia na drogę sądową.
5. Wszelkie spory związane z realizacją niniejszej umowy rozstrzygane będą przez Sąd właściwy rzeczowo dla siedziby Zamawiającego.

#### § 19

##### SPRAWY NIEUREGULOWANE

W sprawach nie uregulowanych niniejszą umową stosuje się przepisy Kodeksu cywilnego, ustawy Prawo zamówień publicznych, ustawy Prawo budowlane oraz przepisy wykonawcze do tych ustaw.

#### § 20

##### ILOŚĆ EGZEMPLARZY

Umowa niniejsza sporządzona została w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, każdy na prawach oryginału, po jednym dla każdej ze stron.

#### § 21

#### ZAŁĄCZNIKI

Wykaz załączników do umowy:

1. Specyfikacja istotnych warunków zamówienia (SIWZ) wraz z Załącznikiem nr 1 do SIWZ – „Program funkcjonalno-użytkowy budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, w tym placu zabaw, przy ul. Staffa (bl. 2) w Zgierzu”.
2. Kserokopia „Oferty” Wykonawcy z Załącznikiem nr 3 – „Formularz cenowy”, potwierdzona „za zgodność z oryginałem” przez przewodniczącego komisji przetargowej.
3. Kserokopia zawiadomienia Wykonawcy o wyborze oferty.

*Wykonawca*

*Zamawiający*

