

## UMOWA

### o roboty budowlane

zawarta w dniu ..... r. w Szczecinku, pomiędzy :

1. „PATRONKA” Spółka z o.o. z siedzibą w Szczecinku przy ul. Bukowa nr 46, zarejestrowaną w Sądzie Rejonowym w Koszalinie w rejestrze przedsiębiorców pod numerem KRS: 0000041774, posiadająca NIP: 673-17-17-454 oraz REGON: 331282841, reprezentowaną przez:

1) Panią Magdalenę Krysztopanis-Jadkowską Prezes Zarządu, ,

2) Panią Żanetę Krysztopanis – Wiceprezes Zarządu.

zwaną dalej „Inwestorem”

a :

2. .... z siedzibą w ..... przy ul. ...., zarejestrowaną (a) w ..... pod numerem ....., posiadającą NIP: ..... oraz REGON: ..... reprezentowaną przez :.....,

zwanego dalej „Wykonawcą”,

zawarto umowę następującej treści :

### § 1

1. Przedmiot umowy, który *Inwestor* zleca *Wykonawcy* , a *Wykonawca* przyjmuje do realizacji przedsięwzięcie pn.:  
**Przebudowa, modernizacja istniejącego budynku podmiotu leczniczego przy ul. Lelewela 15 w Szczecinku na potrzeby stacjonarnego ośrodka terapii uzależnień wraz z niezbędną infrastrukturą i wyposażeniem. Lokalizacja: 78-400 Szczecinek ul. Lelewela 15, dz. 57/3 obr. 0012 Szczecinek, w systemie zaprojektuj i wybuduj**  
w oparciu o przygotowany przez siebie projekt i dokumentację techniczną oraz oględziny i ocenę opartą na własnym doświadczeniu i wiedzy w szczegółowym zakresie opisanym w poniższym punkcie 2 niniejszej umowy.
2. Zakres robót do wykonania przez *Wykonawcę* w ramach realizacji Przedmiotu umowy obejmuje w szczególności:
  - 1) roboty rozbiórkowe, roboty ziemne, izolację fundamentów i ścian podziemia;
  - 2) przebudowę dachu, wykonanie więźby dachowej oraz poszycia dachowego z częściowym wykorzystaniem istniejącej dachówki, wykonanie ścian nadziemia;
  - 3) zabudowę tarasów, wykonanie ścian zewnętrznych i osadzenie okien;
  - 4) wymianę stolarki okiennej i drzwiowej zewnętrznej i wewnętrznej;
  - 5) wymianę posadzek z podłozami, izolacją i warstwami posadzkowymi;
  - 6) wykonanie sufitów podwieszanych;
  - 7) wykonanie elewacji wraz z ociepleniem;
  - 8) nowy podział pomieszczeń ściankami z płyt gipsowo-kartonowych z pokryciem podwójnym obustronnym i osadzeniem stolarki drzwiowej;
  - 9) wykonanie tynków wewnętrznych i zewnętrznych;
  - 10) roboty malarskie;
  - 11) wykonanie łazienek i pomieszczeń sanitarnych;
  - 12) montaż instalacji sanitarnej wraz z ceramiką sanitarną, bateriami umywalkowymi i łazienkowymi;
  - 13) montaż instalacji centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami;

- 14) montaż instalacji elektrycznej wraz z tablicami rozdzielczymi oraz zapasowym źródłem zasilania, gniazdami i instalacją oświetleniową;
- 15) montaż systemu cyrkulacji powietrza i wentylacji;
- 16) instalacje alarmowe, dozoru i sygnalizacji;
- 17) instalacje strukturalne;
- 18) przebudowę komina spalinowego, instalacji ogrzewania gazowego;
- 19) przegląd i wykonanie instalacji p.poż zgodnie z obowiązującymi przepisami z możliwością wykorzystania istniejących urządzeń;
- 20) zagospodarowanie terenu: drogi i szlaki komunikacyjne wewnętrzne, przebudowa parkingu;
- 21) prace wykończeniowe
- 22) budowa szybu windowego wraz z windą zewnętrzną, wejściem, wykonanie podjazdu zewnętrznego do windy;
- 23) dostawę materiałów i urządzeń niezbędnych do realizacji zakresu robót.

**Załącznik nr 1 do umowy** – oferta, wraz z kosztorysem ofertowym.

## § 2

1. *Wykonawca* sporządzi kompletną dokumentację projektowo-techniczną i uzyska pozwolenie na budowę.
2. *Inwestor* przekaze *Wykonawcy* teren budowy protokołem w terminie nie przekraczającym 14 dni od dnia podpisania umowy.
3. *Wykonawca* oświadcza, że wykona całe zamówienie własnymi siłami i własnym staraniem.
4. W przypadku powierzenia przez *Wykonawcę* części zlecenia *Podwykonawcom* koszt i ryzyko z tym związane ponosi *Wykonawca*. *Wykonawca* odpowiada za działanie *Podwykonawców* i ich pracowników jak za działania własne i zobowiązuje się do terminowego regulowania zobowiązań finansowych z *Podwykonawcą*. W przypadku powierzenia części zamówienia *Podwykonawcy*, *Inwestor* zapłaci *Wykonawcy* za wykonane i odebrane roboty, dopiero wtedy gdy *Wykonawca* zapłaci za nie *Podwykonawcy*. Potwierdzeniem tego będzie dostarczone każdorazowo oświadczenie o dokonanej zapłacie podpisane przez *Wykonawcę* i *Podwykonawcę*. Udzielenie przez *Wykonawcę* części zamówienia *Podwykonawcom* wymaga każdorazowo umowy w formie pisemnej akceptowanej przez *Inwestora*, poprzez złożenie parafy na każdej stronie przedmiotowej umowy.
5. Materiały, z których *Wykonawca* zobowiązuje się wykonać przedmiot umowy muszą odpowiadać jakościowym wymogom wyrobów dopuszczonych do obrotu i stosowania w budownictwie, określonym w art. 10 ustawy Prawo budowlane oraz wymaganiom projektów budowlanych i technologicznych.
6. Na każde żądanie *Inwestora* (inspektora nadzoru) *Wykonawca* obowiązany jest okazać w stosunku do wskazanych materiałów, dane potwierdzające spełnienie wymagań, o których mowa w ust. 5.

## § 3

1. *Wykonawca* przystąpi do rozpoczęcia robót, o których mowa w § 1 niniejszej umowy, niezwłocznie po protokolarnym przyjęciu terenu budowy nie później niż 14 dni od dnia podpisania umowy.
2. Realizacja robót przebiegać będzie zgodnie z „**Harmonogramem robót**” przygotowanym przez *Wykonawcę* i akceptowanym przez *Inwestora*, który stanowi **załącznik nr 2** do tej umowy.
3. Zakończenie robót stanowiących przedmiot niniejszej umowy nastąpi w terminie do dnia 31 maja 2027 r., co zostanie potwierdzone protokołem odbioru podpisanym przez strony umowy, uzyskanie pozwolenia na użytkowanie i przekazanie dokumentacji powykonawczej.

4. W przypadku wystąpienia robót dodatkowych termin zakończenia robót, o którym mowa w § 3 ust. 3 może ulec zmianie, co musi być zaakceptowane przez strony aneksem do niniejszej umowy.
5. W przypadku konieczności wstrzymania robót ze względu na brak dokumentacji lub odpowiednich pozwoleń, termin zakończenia ulegnie zmianie o czas koniecznej przerwy w wykonaniu prac.

#### § 4

1. Za wykonanie przedmiotu umowy *Wykonawca* otrzyma *ryczałtowe* wynagrodzenie umowne w wysokości: ..... **zł brutto** (słownie: ..... złotych), w tym: wynagrodzenie netto: ..... zł. (słownie: .....) oraz podatek VAT 8% naliczony zgodnie z obowiązującymi przepisami w kwocie ..... (słownie .....).
2. Kwota wynagrodzenia *Wykonawcy* może ulec powiększeniu lub pomniejszeniu w wyniku korekty zakresu robót.
3. Wartość koniecznych robót dodatkowych musi być zaakceptowana przez strony aneksem do tej umowy przed przystąpieniem do wykonania robót dodatkowych i będzie ustalona w oparciu o dodatkową ofertę cenową *Wykonawcy* a zaakceptowaną przez *Inwestora*.

#### § 5

Wyplata wynagrodzenia na rzecz *Wykonawcy* nastąpi wg następujących zasad :

1. *Wykonawca* z tytułu wykonania poszczególnych etapów robót określonych w *załączniku nr 2* do niniejszej umowy i odebranych przez *Inwestora*, może wystawiać faktury częściowe, co miesiąc od daty rozpoczęcia robót.
2. Faktury częściowe wystawiane przed wykonaniem i odbiorem stanu surowego budynku nie mogą przekraczać 85 % wartości wykonanych do dnia wystawienia faktury robót, a odebranych protokołem odbioru częściowego.
3. Faktury częściowe po wykonaniu i odbiorze stanu surowego budynku, nie mogą przekraczać 90% wartości wykonanych do dnia wystawienia faktury robót, odebranych protokołem odbioru cząstkowego.
4. Faktura końcowa, a uwzględniająca dotychczasowe wypłaty zostanie wystawiona po wykonaniu i odebraniu przez *Inwestora* przedmiotu umowy.
5. Odebranie przez *Inwestora* nastąpi po zakończeniu wszystkich prac, niezbędnych do zakończenia przedsięwzięcia opisanego w § 1, pkt 1 niniejszej umowy, tj. po dokonaniu wszystkich odbiorów branżowych, technicznych, p.pożarowych, bhp oraz uzyskaniu pozwolenia na użytkowanie.
6. *Inwestor* zobowiązany jest zapłacić należności *Wykonawcy* wynikające z faktur częściowych w terminie do **30 dni** roboczych od daty doręczenia tych faktur *Inwestorowi*. Natomiast należności *Wykonawcy* wynikające z faktury końcowej *Inwestor* jest zobowiązany zapłacić w terminie do **30 dni** roboczych od doręczenia tej faktury.
7. Zapłata należności *Wykonawcy* następować będzie przelewami na wskazany przez *Wykonawcę* w fakturze rachunek bankowy.
8. W przypadku korzystania przez *Wykonawcę* z pomocy *Podwykonawców*, na *Wykonawcy* ciąży obowiązek zapłaty wynagrodzenia *Podwykonawcom* za wykonaną pracę, a *Wykonawca* na żądanie *Inwestora* przedstawi potwierdzenia zapłat lub oświadczenie *Podwykonawcy* o braku zaległości w płatnościach.
9. *Wykonawca* oświadcza, że jest zarejestrowany jako podatnik od towarów i usług i jako uprawniony do wystawiania faktur VAT.

#### § 6

*Wykonawca* realizując przedmiot niniejszej umowy, zobowiązany jest do :

1. wykonania przedmiotu umowy w oparciu o projekty budowlane oraz zgodnie z obowiązującymi przepisami, normami i zasadami wiedzy technicznej i sztuki budowlanej,
2. wykonania zaplecza budowy;
3. stosowania materiałów i wyrobów spełniających warunki realizacji przedmiotu umowy i dokumentacji technicznej oraz ich odbiór od wskazanych przez *Inwestora* dostawców;
4. powiadamiania *Inwestora* wpisem do dziennika budowy o wszystkich zauważonych wadach w dokumentacji technicznej;
5. zapewnienia obsady stanowiska kierownika robót przez pracownika posiadającego odpowiednie uprawnienia budowlane;
6. niezwłocznego informowania *Inwestora* o konieczności wykonania niezbędnych robót dodatkowych nieobjętych dokumentacją techniczną, na które nie otrzymał pisemnego zlecenia ich wykonania;
7. przestrzegania wszelkich obowiązków wynikających z przepisów prawa oraz decyzji właściwych władz lokalnych i państwowych;
8. dokonania niezbędnych ubezpieczeń majątkowych i osobistych (w tym ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej) za ewentualne szkody wyrządzone w trakcie wykonywania tej umowy *Inwestorowi* lub osobom trzecim.
9. realizacji zaleceń wpisanych do dziennika budowy,
10. wykonania robót tymczasowych, które mogą być potrzebne podczas wykonywania robót podstawowych,
11. oznakowania i zabezpieczenia terenu budowy i innych miejsc, w których mają być prowadzone roboty podstawowe,
12. skompletowania i przedstawienia *Inwestorowi* dokumentów pozwalających na ocenę prawidłowego wykonania przedmiotu odbioru robót, a w szczególności: protokoły badań i sprawdzeń, dziennik budowy, niezbędne świadectwa kontroli jakości, oświadczenia kierownika budowy, o których mowa w art. 57 ust. 1 pkt 2 lit. „a” i lit. „b” Prawa budowlanego oraz innych dokumentów niezbędnych do uzyskania pozwolenia na użytkowanie obiektu,
13. utrzymania ładu i porządku na terenie budowy, po zakończeniu robót usunięcia poza teren budowy wszelkich urządzeń tymczasowego zaplecza, oraz pozostawienie całego terenu budowy czystego i nadającego się do użytkowania,
14. zorganizowania i kierowania budową w sposób zgodny z obowiązującymi przepisami bhp oraz zapewnienia warunków ppoż. określonych w przepisach szczegółowych,
15. informowania *Inwestora* (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, a następnie przywrócić roboty do stanu poprzedniego,
16. segregowania, składowania, unieszkodliwiania odpadów oraz gruzu budowlanego pochodzącego z rozbiórki i innych materiałów, ich wywóz na własny koszt – zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. o odpadach (Dz. U. z 2010 r. Nr 185, poz. 1243 z późn. zm.),
17. w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia robót, ich części bądź majątku *Inwestora* - naprawienia ich i doprowadzenia majątku do stanu pierwotnego,
18. strzeżenia mienia znajdującego się na terenie budowy w terminie od daty przejęcia terenu budowy do daty przekazania przedmiotu umowy do użytkowania,
19. uporządkowania terenu budowy po zakończeniu robót.

*Inwestor* jest zobowiązany :

1. w dniu podpisania tej umowy przekazać *Wykonawcy* dokumenty konieczne do realizacji zadania;
2. przekazać *Wykonawcy* protokolarnie teren budowy w terminie określonym w tej umowie;
3. wypłacać *Wykonawcy* wynagrodzenia częściowe i końcowe w terminach i na warunkach określonych w tej umowie;
4. wskazać i udostępnić *Wykonawcy* miejsce poboru energii elektrycznej i wody oraz miejsce zrzutu wody i ścieków sanitarnych na terenie budowy;
5. wskazać *Wykonawcy* miejsce składowania odpadów remontowych (koszty wywozu odpadów ponosi *Inwestor*).

## § 8

1. *Wykonawca* zapewni potrzebne oprzyrządowanie, potencjał ludzki oraz materiały wymagane do zbadania, na żądanie *Inwestora*, jakości robót wykonanych z materiałów *Wykonawcy* na terenie budowy, a także do sprawdzenia ilości zużytych materiałów.
2. Badania, o których mowa w ust. 1 będą realizowane przez *Wykonawcę* na własny koszt.

## § 9

*Wykonawca* zobowiązuje się do umożliwienia wstępu na teren budowy pracownikom organów nadzoru budowlanego, do których obowiązków należy wykonywanie zadań określonych ustawą - Prawo budowlane oraz udostępnienia im danych i informacji wymaganych tą ustawą oraz innym pracownikom, których *Inwestor* wskaże w okresie realizacji zadania.

## §10

1. Inspektorem nadzoru i przedstawicielem *Inwestora*, uprawnionym do odbioru robót i podejmowania wszystkich decyzji dotyczących budowy będzie: .....  
Inspektor nadzoru działa w granicach umocowania określonego przepisami ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2010 roku Nr 243, poz. 1623 z późn. Zm.).
2. Przedstawicielem *Inwestora* w zakresie realizacji niniejszej umowy jest **Magdalena Krysztopanis-Jadkowska**.

## § 11

1. ***Wykonawca branży budowlanej*** ustanawia kierownika budowy w osobie: ....., który legitymuje się uprawnieniami ....., oraz zastępcy kierownika budowy w osobie ....., który legitymuje się UPR bud. ....  
Kierownik budowy (robót) działa w granicach umocowania określonego przepisami ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2010 roku Nr 243, poz. 1623 z późn. Zm.).
2. ***Wykonawca instalacji*** ustanawia kierownika budowy w osobie: ....., który legitymuje się uprawnieniami ....., oraz kierownika w zakresie robót elektrycznych w osobie: ....., który legitymuje się uprawnieniami .....
3. ***Osoby działające w imieniu Inwestora oraz Wykonawcy, a wymienione w §10 i §11 niniejszej umowy*** zobowiązane są do współpracy w celu realizacji przedsięwzięcia, o którym mowa w § 1.

## § 12

Strony ustalają odpowiedzialność za niewykonanie lub nienależyte wykonanie umowy w formie kar umownych:

1. *Wykonawca* zapłaci *Inwestorowi* kary umowne:

- a) za opóźnienie w wykonaniu przedmiotu umowy z przyczyn leżących po stronie *Wykonawcy* - w wysokości 0,2 % wynagrodzenia brutto, o którym mowa w § 4 umowy, za każdy dzień opóźnienia licząc od daty umownego terminu wykonania robót i przekazania *Inwestorowi* przedmiotu umowy zgodnie z § 3 ust. 3,
  - b) za opóźnienie w usunięciu wad stwierdzonych przy odbiorze końcowym robót, w okresie gwarancyjnym lub odbiorze przed upływem okresu rękojmi - w wysokości 0,2 % całego wynagrodzenia brutto, o którym mowa w § 4 umowy, za każdy dzień opóźnienia, liczony od upływu terminu wyznaczonego w § 13 ust. 8 umowy, na usunięcie wad,
  - c) za spowodowanie przerwy w realizacji robót z przyczyn zależnych od *Wykonawcy* - w wysokości 0,2 % wynagrodzenia brutto, o którym mowa w § 4 ust. 1 umowy, za każdy dzień przerwy,
  - d) z tytułu odstąpienia od umowy z przyczyn leżących po stronie *Wykonawcy* - w wysokości 10% wynagrodzenia brutto, o którym mowa w § 4 umowy,
2. *Inwestor* zapłaci *Wykonawcy* kary umowne z tytułu:
- a) zwłoki w przekazaniu terenu budowy w wysokości 0,2% wynagrodzenia brutto, o którym mowa w § 4 umowy, za każdy dzień zwłoki, licząc od terminu wyznaczonego w § 3 ust. 1),
  - b) odstąpienia od umowy z przyczyn leżących po stronie *Inwestora* - w wysokości 10 % wynagrodzenia brutto, o którym mowa w § 4 umowy.
3. *Inwestor* zastrzega sobie prawo do odszkodowania przewyższającego kwotę kar umownych do wysokości rzeczywiście poniesionej szkody.
4. *Wykonawca* wyraża zgodę na potrącenie kar umownych z wynagrodzenia.

### § 13

*Wykonawca* jest odpowiedzialny za bezpieczeństwo wszelkich działań na terenie budowy i ponosi odpowiedzialność za wszelkie szkody osób trzecich wynikłe w związku z wykonywaniem robót, w trakcie ich wykonywania oraz w okresie gwarancyjnym.

### § 14

1. Jeżeli w toku czynności odbioru zostaną stwierdzone wady, *Inwestorowi* przysługują następujące uprawnienia:
  - a) jeżeli wady nadają się do usunięcia, a zostały stwierdzone podczas odbioru częściowego, *Zamawiający* może odmówić odbioru do czasu usunięcia wad, z jednoczesnym wyznaczeniem terminu na ich usunięcie.
  - b) jeżeli wady nie nadają się do usunięcia, to:
    - w przypadku, gdy wady nie uniemożliwiają przedmiotu odbioru zgodnie z przeznaczeniem, *Zamawiający* może obniżyć odpowiednio wynagrodzenie,
    - jeżeli wady uniemożliwiają użytkowanie zgodnie z przeznaczeniem, *Zamawiający* może odstąpić od umowy lub żądać wykonania przedmiotu odbioru po raz drugi.
2. Po usunięciu wad stwierdzonych w protokole odbioru częściowego – stosownie do ustaleń zapisanych w protokole, *Wykonawca* zgłosi *Zamawiającemu* gotowość przeprowadzenia ponownie odbioru częściowego obejmującego usunięte wady wraz z wnioskiem o wyznaczenie terminu odbioru częściowego.
3. Po usunięciu wad stwierdzonych w protokole odbioru końcowego - stosownie do ustaleń zapisanych w protokole, *Wykonawca* zgłosi *Zamawiającemu* gotowość dokonania protokolarnego potwierdzenia usunięcia wad wraz z wnioskiem o wyznaczenie terminu na w/w czynność.

### § 15

1. Gotowość do odbiorów robót zanikających i ulegających zakryciu *Wykonawca* (kierownik budowy) będzie zgłaszał *Inwestorowi* wpisem w dzienniku budowy. Inspektor nadzoru ma obowiązek przystąpić do odbioru tych robót w terminie do 7 dni od daty wpisu do dziennika budowy. Potwierdzenie wpisu lub brak ustosunkowania się inspektora nadzoru w terminie 7 dni od daty dokonania wpisu, oznaczać będzie osiągnięcie gotowości do odbioru w dacie wpisu do dziennika budowy.
2. *Wykonawca* zgłosi *Inwestorowi* gotowość do odbioru końcowego robót w formie pisemnej.
3. *Inwestor* może odmówić odbioru końcowego gdy przedmiot zamówienia będzie wykonany niezgodnie z projektem i zasadami wiedzy technicznej lub wady będą na tyle istotne, że obiekt nie będzie się nadawał do użytkowania
4. Odbiór końcowy nastąpi po sporządzeniu **Protokołu odbioru robót budowlanych**, który będzie wskazywał, że roboty zostały wykonane zgodnie z zasadami wiedzy technicznej oraz dokumentacją projektową, konieczne jest także zawarcie ustaleń, co do jakości wykonanych robót, w tym ewentualny wykaz wszystkich ujawnionych wad z terminami ich usunięcia lub oświadczeniem inwestora o wyborze innego uprawnienia przysługującego mu z tytułu odpowiedzialności wykonawcy za wady ujawnione przy odbiorze.
5. Odbiór robót, o którym mowa w ust. 2 dokonany zostanie komisyjnie z udziałem przedstawicieli *Wykonawcy* i *Inwestora*.
6. Odbiór końcowy robót ma na celu przekazanie *Inwestorowi* ustalonego przedmiotu umowy do eksploatacji po sprawdzeniu jego należytego wykonania i przeprowadzeniu przewidzianych w przepisach prób technicznych.
7. W dniu końcowego odbioru robót, *Wykonawca* przekaze *Inwestorowi* niezbędne świadectwa kontroli jakości, certyfikaty i deklaracje zgodności wymagane przepisami, wyniki pomiarów kontrolnych, zestawienie wartości i ilości wykonanych robót, oświadczenie kierownika budowy o zakończeniu robót, dziennik budowy oraz inwentaryzację powykonawczą budowy i świadectwo charakterystyki energetycznej budynku.
8. *Inwestor* wyznaczy termin i rozpocznie odbiór końcowy robót przedmiotu umowy w ciągu 14 dni od daty zawiadomienia go o zakończeniu przedmiotu umowy i osiągnięcia gotowości do odbioru, zawiadamiając o tym *Wykonawcę*.
9. *Inwestor* ma prawo przerwać końcowy odbiór robót, jeżeli *Wykonawca* nie wykonał przedmiotu umowy w całości, nie wykonał wymaganych prób i sprawdzeń oraz nie przedstawił wymaganych dokumentów.
10. Strony postanawiają, że termin usunięcia przez *Wykonawcę* wad stwierdzonych przy końcowym odbiorze robót, w okresie gwarancyjnym i przed upływem rękojmi wynosić będzie 14 dni, chyba, że w trakcie odbioru strony postanowią inaczej.
11. Z czynności końcowego odbioru robót i pogwarancyjnego odbioru robót i odbioru robót przed upływem rękojmi będzie spisany protokół zawierający wszelkie ustalenia dokonane w toku odbioru robót oraz terminy wyznaczone na usunięcie stwierdzonych wad zgodnie z postanowieniami § 13 ust. 8.
12. *Inwestor* wyznaczy datę gwarancyjnego odbioru robót przed upływem terminu gwarancji oraz datę przeglądu przed upływem okresu rękojmi. *Inwestor* powiadomi o tych terminach *Wykonawcę* w formie pisemnej.
13. Po protokolarnym potwierdzeniu usunięcia wad stwierdzonych przy końcowym odbiorze robót i po upływie okresu gwarancji rozpoczynają swój bieg terminy na zwrot (zwolnienie) zabezpieczenia należytego wykonania umowy, o których mowa w § 15 niniejszej umowy.

## § 16

1. Na wykonane roboty *Wykonawca* udziela gwarancji na wykonany przedmiot umowy na okres: 36 miesięcy, której bieg rozpoczyna się w dniu następnym po podpisaniu przez strony protokołu odbioru końcowego robót.
2. *Inwestor* może dochodzić roszczeń z tytułu gwarancji także po terminie określonym w ust.1, jeżeli zgłosił wadę przed upływem tego terminu.
3. Jeżeli *Wykonawca* nie usunie wad w terminie 14 dni od daty ich zgłoszenia przez *Inwestora* lub jeżeli wskutek wadliwie wykonanych robót wystąpią zjawiska zagrażające bezpieczeństwu, a roboty zabezpieczające nie zostaną podjęte przez *Wykonawcę* niezwłocznie, tj. nie później niż 3 dni od daty powiadomienia, to *Inwestor* może zlecić usunięcie ich podmiotowi trzeciemu na koszt *Wykonawcy*. W tym przypadku koszty usuwania wad będą pokrywane w pierwszej kolejności z zatrzymanej kwoty będącej zabezpieczeniem należytego wykonania umowy.

## § 17

1. Strony ustalają odpowiedzialność *Wykonawcy* z tytułu rękojmi za wady przedmiotu umowy określonego w § 1 umowy na okres 36 miesięcy.
2. Okres rękojmi za wady ulega odpowiednio przedłużeniu o czas trwania napraw.
3. Ustala się zabezpieczenie należytego wykonania umowy w wysokości 10,0 % wynagrodzenia brutto, o którym mowa w § 4 ust. 1 umowy, tj. kwotę ..... zł (słownie: ..... złotych). Za zabezpieczenie w pieniądzu przyjmuje się wpłacone wadium w kwocie 10.000,00 zł. Pozostałe zabezpieczenie będzie wniesione w postaci Weksla in blanco z deklaracją wekslową.
4. Strony postanawiają, że:
  - 70% wniesionego zabezpieczenia przeznacza się jako gwarancję zgodnego z umową wykonania robót,
  - 30% jest przeznaczone na zabezpieczenie roszczeń z tytułu gwarancji.Zabezpieczenie należytego wykonania umowy będzie zwrócone *Wykonawcy* w terminach i wysokościach jak niżej:
  - 70% wysokości zabezpieczenia w terminie 30 dni od dnia wykonania zamówienia i uznania przez *Inwestora* za należyte wykonane (stwierdzone w protokole z końcowego odbioru robót) lub od dnia potwierdzenia usunięcia wad stwierdzonych w tym protokole,
  - 30% wysokości zabezpieczenia w terminie 15 dni po upływie okresu gwarancji za wady fizyczne prac.
5. *Inwestor* wykonuje uprawnienia z tytułu rękojmi za wady niezależnie od uprawnień wynikających z gwarancji jakości.

Bieg terminu rękojmi za wady i gwarancji jakości liczy się od dnia przekazania Zamawiającemu przedmiotu umowy protokołem końcowym odbioru robót potwierdzającym bezusterkowe wykonanie przedmiotu umowy.

## § 18

1. *Wykonawcy* przysługuje prawo odstąpienia od niniejszej umowy w następujących przypadkach:
  - a) nie przekazania przez *Inwestora* w terminie 7 dni od terminu ustalonego w § 2 ust. 2 tej umowy placu budowy;
  - b) opóźnienia się *Inwestora* z zapłatą wymagalnych należności *Wykonawcy* na przeciąg 30 dni od ustalonych w umowie terminów; w tym przypadku *Wykonawcy* przysługują również odsetki karne za każdy dzień zwłoki, liczonej od daty wymagalności zapłaty, w wysokości obowiązujących w danym czasie odsetek ustawowych;

2. Odstąpienie przez *Wykonawcę* od umowy z przyczyn po stronie *Inwestora* nie zwalnia *Inwestora* od obowiązku zapłaty kar umownych przewidzianych niniejszą umową, a także nie pozbawia *Wykonawcy* uprawnień do dochodzenia odszkodowania za poniesione straty na zasadach ogólnych.

### § 19

*Inwestorowi* przysługuje prawo odstąpienia od niniejszej umowy w następujących przypadkach :

1. opóźnienia z przyczyn po stronie *Wykonawcy* terminu wykonania poszczególnych robót określonych w harmonogramie wykonania robót, stanowiącym *Załącznik nr 2* do niniejszej umowy, przekraczającego okres 5 dni roboczych;
2. wstrzymania wykonania robót przez władze nadzoru budowlanego z przyczyn po stronie *Wykonawcy* na okres trwający powyżej 10 dni roboczych;
3. wykonania robót niezgodnie z dostarczoną przez *Inwestora* dokumentacją projektowo-techniczną i niepodporządkowania się *Wykonawcy* wymogom dokumentacji w terminie 10 dni od daty zgłoszenia takiego zastrzeżenia przez *Inwestora*.
4. Odstąpienie przez *Inwestora* od umowy w opisanych przypadkach nie zwalnia *Wykonawcy* od obowiązku zapłaty kar umownych przewidzianych niniejszą umową, a także nie pozbawia *Inwestora* uprawnień do dochodzenia odszkodowania za poniesione straty na zasadach ogólnych.

### § 20

1. W przypadku odstąpienia od umowy *Wykonawcę* oraz *Inwestora* obciążają następujące obowiązki szczególne:
  - a) *Wykonawca* zabezpieczy przerwane roboty w zakresie obustronnie uzgodnionym na koszt strony, z której to winy nastąpiło odstąpienie od umowy lub przerwanie robót,
  - b) *Wykonawca* przy udziale *Inwestora* sporządzi szczegółowy protokół inwentaryzacji robót w toku wraz z kosztorysem zamiennym według stanu na dzień odstąpienia; protokół inwentaryzacji robót w toku stanowić będzie podstawę do wystawienia faktury VAT przez *Wykonawcę*,
  - c) *Wykonawca* niezwłocznie, nie później jednak niż w terminie 3 dni, usunie z terenu budowy urządzenia zaplecza przez niego dostarczone,
  - d) *Wykonawcy* przysługuje wynagrodzenie za prace wykonane do czasu odstąpienia od umowy.
2. *Inwestor* w razie odstąpienia od umowy z przyczyn, za które *Wykonawca* nie odpowiada, obowiązany jest do:
  - a) dokonania odbioru robót przerwanych oraz do zapłaty wynagrodzenia za roboty, które zostały wykonane do dnia odstąpienia,
  - b) przejęcia od *Wykonawcy* terenu budowy.

### § 21

1. W przypadku zaniechania wykonywania umowy (z jakiegokolwiek powodu), przez *Wykonawcę*, *Inwestor* ma prawo domagać się od niego zapłaty należności z tego tytułu, wynikających z umowy lub przepisów prawa.
2. W przypadku zaniechania wykonania umowy przez *Wykonawcę*, traci on uprawnienie do wystawiania faktur.

### § 22

1. Integralną część umowy stanowią wymienione w umowie załączniki.
2. Wszelkie zmiany i uzupełnienia do niniejszej umowy wymagają formy pisemnej (aneksu) pod rygorem nieważności.

3. Do spraw nieuregulowanych w niniejszej umowie będą miały zastosowanie odpowiednie przepisy Kodeksu cywilnego oraz inne przepisy dotyczące robót budowlanych.
4. Wszelkie, ewentualne spory pomiędzy stronami w zakresie wykonania tej umowy będą rozstrzygane przez strony polubownie, a w przypadku niedojścia stron do porozumienia w terminie 14 dni od wszczęcia sporu – każda ze stron ma prawo wnieść o rozstrzygnięcie sporu przez sąd powszechny właściwy miejscowo dla siedziby *Investora*.
5. Umowę sporządzono w czterech jednobrzmiących egzemplarzach z przeznaczeniem po dwa egzemplarze dla każdej strony.

**WYKONAWCA**

***INWESTOR***