

Wzór umowy - na roboty budowlane
(na każde zadanie zostanie zawarta odrębna umowa)

sporządzona w dniu 2012 r. z mocą obowiązującą od dnia podpisania, zawarta pomiędzy :

Administracją Domów Miejskich „ADM” Spółką z o.o. z siedzibą w Bydgoszczy przy ul. Śniadeckich 1, wpisana do Rejestru Przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Bydgoszczy XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS 0000124375, gdzie przechowywana jest dokumentacja spółki o kapitale zakładowym 37.741.500 zł. którą reprezentują :

- Cezary Domachowski – Prezes Zarządu,
 - Roman Dembek – Wiceprezes Zarządu,
- zwaną dalej w tekście umowy „**ZAMAWIAJĄCYM**”

a

.....

 zwanym/ą w dalszej treści umowy „**WYKONAWCĄ**”

Niniejsza umowa jest konsekwencją zamówienia realizowanego na podstawie ustawy z dnia 29 stycznia 2004 Prawo zamówień publicznych (Dz. U. z 2010r. Nr 113 poz. 759, ze zmianami) oraz następstwem wyboru przez Zamawiającego oferty z dnia 2012 r., na zadanie nr wyłonionej w postępowaniu nr 42/P/2012, prowadzonym w trybie przetargu nieograniczonego.

§ 1

(treść § 1 zostanie dostosowana do zadania , którego dotyczyć będzie umowa)

1. Zamawiający zleca, a Wykonawca przyjmuje do wykonania **remont lokalu mieszkalnego (pustostanu) przy ulicy:**

- **zadanie 1 : Grunwaldzkiej 1/8a**
- **zadanie 2 : Nakielska 199/4**
- **zadanie 3 : Fordońska 20/1 w Bydgoszczy**

na warunkach określonych w :

- specyfikacji istotnych warunków zamówienia
- specyfikacji technicznej wykonania i odbioru robót
- przedmiarach robót
- ofercie Wykonawcy z dnia 2012r.
- opinii kominiarskiej z dnia
- projekcie budowlanym wewnętrznej instalacji gazowej oraz c.o. gazowe, warunkach budowy wewnętrznej instalacji gazowej doprowadzającej gaz do lokalu mieszkalnego nr 8a w budynku mieszkalnym wielorodzinnym położonym przy ul. Grunwaldzkiej 1 włączenia do sieci gazowej – decyzja nr 963/2010 z dnia 03.09.2010r. (zadanie 1)
- projekcie budowlanym c.o. gazowe – rozbudowa inst. gazowej , warunkach budowy wewnętrznej instalacji gazowej doprowadzającej gaz do lokalu mieszkalnego nr 4 w budynku mieszkalnym wielorodzinnym przy ul. Nakielskiej 199 – decyzja 801/2010 z dnia 28.07.2010r. (zadanie 2)
- projekcie budowlanym przebudowy i rozbudowy wew. inst. gazowej, warunkach rozbudowy i przebudowy wewnętrznej instalacji gazowej dla lokalu mieszkalnego nr 1 w budynku mieszkalnym wielorodzinnym przy ul. Fordońskiej 20 – decyzja 112/2012 z dnia 03.02.2012 r. (zadanie 3)

2. Rodzaj prac, które Wykonawca zobowiązany jest wykonać w ramach zamawianego remontu określają przedmiary robót, stanowiące załącznik do umowy. Ilość jednostek przedmiarowych (podane w ww. przedmiarach) mają charakter wyłącznie orientacyjny, zaś Wykonawca zobowiązany jest wykonać roboty danego rodzaju w takiej ilości, w jakiej to okaże się rzeczywiście konieczne, bez prawa do dodatkowego wynagrodzenia.

Przedmiot zamówienia obejmuje wszelkie prace niezbędne z punktu widzenia sztuki budowlanej i obowiązujących przepisów do zrealizowania przedmiotu umowy. Przedmiot umowy obejmuje również wszystko to co z technicznego punktu widzenia jest i okaże się niezbędne do zrealizowania niniejszego zamówienia.

3. Przyjmuje się, iż Wykonawca w celu prawidłowej oceny zakresu prac niezbędnych do realizacji przedmiotu umowy przeprowadził wizję lokalną miejsca realizacji przedmiotu umowy i skalkulował własne wynagrodzenie ryczałtowe z uwzględnieniem ryzyka orientacyjnego charakteru przedmiaru robót.

4. Wszystkie dokumenty (SIWZ, STWiOR, dokumentacja projektowa, oferta wykonawcy), o których mowa w niniejszej umowie stają się przez samo ich przywołanie integralną częścią niniejszej umowy.

5. Strony zgodnie stwierdzają, iż Zamawiający posiada prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane przewidującego uprawnienie do wykonania robót, związanych z wykonaniem przedmiotu umowy określonego w ust. 1.

6. W zakresie wzajemnego współdziałania przy realizacji przedmiotu umowy strony zobowiązują się działać niezwłocznie przestrzegając obowiązujących przepisów i ustalonych zwyczajów.

§ 2

Termin zakończenia prac, który potwierdzony będzie protokołem odbioru końcowego przedmiotu umowy, strony określają: **do 45 dni** od dnia zawarcia umowy.

§ 3

Zamawiający przekazuje Wykonawcy teren budowy (lokal – pustostan do remontu) - w rozumieniu art. 3 pkt. 10 ustawy z dnia 7.07.1994 Prawo budowlane (Dz. U. z 2010r Nr 243 , poz. 1623 tekst jednolity) w terminie 3 dni od zawarcia umowy celem wykonania przedmiotu umowy. W związku z powyższym Wykonawca zobowiązany jest w tym terminie zgłosić się do inspektora nadzoru, celem protokolarnego przejęcia - przekazania terenu budowy. Formalne przekazanie - odbywa się w obecności inspektora nadzoru i kierowników robót.

§ 4

1. Zamawiający powołuje uprawnionych do wykonywania samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie inspektora nadzoru w osobach odnośnie:

- a) robót ogólnobudowlanych – uprawnienia budowlane nr, dostępnego pod numerem tel.
- b) robót wodno – kanalizacyjnych i gazowych – uprawnienia budowlane nr dostępnego pod numerem tel.,
- c) robót elektrycznych – uprawnienia budowlane nr, dostępnego pod numerem tel.

2. Inspektor nadzoru działa w granicach umocowania nadanego mu przez Zamawiającego.

3. Wykonawca ustanawia kierownika robót w osobie:

- p..... posiadającego uprawnienia budowlane nr..... o specjalności konstrukcyjno-budowlanej, dostępnego pod nr telefonu
- p..... posiadającego uprawnienia budowlane nr..... w specjalności instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń wodociągowych, kanalizacyjnych, dostępnego pod nr telefonu
- p..... posiadającego uprawnienia budowlane nr..... w specjalności instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń gazowych, dostępnego pod nr telefonu
- p. posiadającego uprawnienia budowlane nr w specjalności instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń elektrycznych, dostępnego pod numerem tel.

§ 5

1. Zamawiający zobowiązuje się przekazać Wykonawcy teren budowy wraz z niezbędną dokumentacją (o ile taką posiada).

2. Zamawiający zobowiązuje się wskazać miejsce poboru energii i wody.

3. Wykonawca we własnym zakresie i na własny koszt w ramach wynagrodzenia brutto ustalonego w §10 ust. 3 zobowiązany jest do zagospodarowania terenu budowy zgodnie z rozdziałem 3 i 4 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 6 lutego 2003r. w sprawie bezpieczeństwa i higieny pracy podczas wykonywania robót budowlanych.

4. Wykonawca przed rozpoczęciem prac określi z Inspektorem Nadzoru w formie pisemnej sposób rozliczenia za pobór wody i energii elektrycznej zużytej przez Wykonawcę w okresie wykonywania roboty oraz w razie potrzeby wskaże konieczność zamontowania podliczników poboru mediów.

5. Wykonawca we własnym zakresie i na własny koszt w ramach wynagrodzenia brutto ustalonego w § 10 ust. 3 po zakończeniu robót zdemontuje zaplecze budowy jak również uporządkuje zorganizowany przez siebie teren budowy oraz będzie ponosił koszty utrzymania i konserwacji wszelkich urządzeń, obiektów tymczasowych, dróg dojazdowych i montażowych.

§ 6

1. Wykonawca zobowiązuje się wykonać przedmiot umowy z materiałów własnych i przy użyciu własnych narzędzi (urządzeń).

2. Materiały, o których mowa w ust. 1 powinny odpowiadać wymogom wyrobów dopuszczonych do obrotu i stosowania w budownictwie a także wymaganiom określonym w umowie, jej załącznikach lub w dokumentacji udzielania zamówienia.

3. Jeżeli Zamawiający zażąda badań dodatkowych, które nie były przewidziane niniejszą umową, to Wykonawca obowiązany jest przeprowadzić te badania.

4. Na każde żądanie Zamawiającego (inspektora nadzoru) Wykonawca obowiązany jest okazać w stosunku do wskazanych materiałów stosowny i prawem wymagany dokument (np. aprobatę techniczną, europejską aprobatę techniczną, krajową deklarację zgodności, znak budowlany itp. dokumenty). Zamawiający ma prawo żądać wstrzymania użycia danego materiału do czasu okazania się przez Wykonawcę stosownym dokumentem dopuszczającym ten materiał do obrotu i zastosowania.
5. Wykonawca zapewni potrzebne oprzyrządowanie, potencjał ludzki oraz materiały wymagane do zbadania na żądanie Zamawiającego jakości robót wykonanych z materiałów Wykonawcy na terenie budowy, a także do sprawdzenia ciężaru i ilości zużytych materiałów.
6. Badania, o których mowa w ust. 3 będą realizowane przez Wykonawcę na własny koszt.
7. Jeżeli Zamawiający żąda badań dodatkowych, które nie były przewidziane niniejszą umową, a związane są z wykonaniem przedmiotu umowy, to Wykonawca obowiązany jest przeprowadzić te badania.
8. Jeżeli w rezultacie przeprowadzenia badań, o których mowa w ust. 6 okaże się, że zastosowane materiały, urządzenia, maszyny bądź wykonanie robót są niezgodne z umową, to koszty badań dodatkowych obciążają Wykonawcę zaś, gdy wyniki badań wykażą, że materiały bądź wykonanie robót są zgodne z umową to koszty tych badań obciążają Zamawiającego.
9. Wykonawca zobowiązuje się do zabezpieczenia we własnym zakresie i na własny koszt sprzętu dopuszczonego do stosowania, a niezbędnego do wykonania przedmiotu umowy.

§ 7

1. Wykonawca w razie wytworzenia odpadów jest zobowiązany do postępowania określonego przepisami ustawy z dnia 27.04.2001r. o odpadach (Dz. U. z 2007 r. Nr 39 poz. 251) a w szczególności jest odpowiedzialny i zobowiązany do gospodarowania tymi odpadami.
2. Wykonawca zrealizuje prace w sposób zapewniający spełnienie wymagań dotyczących poszanowania uzasadnionych interesów osób trzecich występujących w obszarze oddziaływania, a w szczególności jest zobowiązany zapewnić ochronę:
 - przed pozbawieniem możliwości korzystania z kanalizacji, gazowej, energii elektrycznej i ciepłej oraz środków łączności
 - istniejące uzbrojenie terenu w trakcie robót budowlanych,
 - przed uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie – roboty budowlane prowadzić w sposób nie powodujący uciążliwości wywołanych przez ww. czynniki
 - a także nie dopuszczać do zanieczyszczenia powietrza, gleby i wody.
3. Wykonawca zobowiązuje się do informowania ustnego i pisemnego z odpowiednim wyprzedzeniem użytkowników/mieszkańców o planowanych robotach związanych z przedmiotem umowy. Informacja pisemna Wykonawcy musi być poddana weryfikacji (zatwierdzeniu) Zamawiającego, potwierdzonej stosowną pieczęcią właściwego Rejonu Obsługi Mieszkańców, a ponadto powinna zawierać: termin rozpoczęcia i zakończenia prac, nazwę Wykonawcy, numery telefonu kierownika robót i inspektora nadzoru.

§ 8

1. Wykonawca zobowiązuje się do zawarcia odpowiednich umów ubezpieczeniowych od odpowiedzialności cywilnej w zakresie prowadzonej działalności gospodarczej związanej z przedmiotem zamówienia na sumę nie mniejszą niż 100.000 zł, w tym z tytułu szkód, które mogą zaistnieć w związku z wykonywaniem przedmiotu umowy oraz za szkody i następstwa nieszczęśliwych wypadków wyrządzone osobom trzecim.
2. Ubezpieczenie, o którym mowa w ust.1 musi obowiązywać przez cały okres trwania umowy. W przypadku upływu terminu ubezpieczenia przed dniem zakończenia umowy, Wykonawca musi przedłużyć termin ubezpieczenia do czasu zakończenia umowy i natychmiast przedłożyć Zamawiającemu do wglądu wraz z dowodem opłacenia składek.

§ 9

(zapis § 9 zawiera postanowienia alternatywne, odpowiednio do przypadku wykonywanie zamówienie siłami własnymi, konsorcjum lub /i będzie korzystał z podwykonawców)

1. Wykonawca zobowiązuje się wykonać siłami własnymi pełen zakres rzeczowy robót.
 1. Przedmiot umowy zostanie wykonany siłami wykonawców -uczestników konsorcjum związanych umową konsorcjalną. Wykonawcy – uczestnicy konsorcjum ponoszą solidarną odpowiedzialność za wykonanie przedmiotu umowy.
 1. Wykonawca wykona zakres robót: przy pomocy podwykonawcy. Wykonawca odpowiada za działania podwykonawcy, jak za działania własne. Zastosowanie znajduje regulacja art. 647 § 2 k.c.

§ 10

(zapis § 10 ust. 2 zostanie dostosowany do zadania, którego dotyczy będzie umowa)

1. Strony ustalają, że obowiązującą ich formą wynagrodzenia, zgodnie ze specyfikacją istotnych warunków zamówienia oraz wybraną w trybie przetargu nieograniczonego ofertą wykonawcy, jest wynagrodzenie ryczałtowe.
2. Wynagrodzenie, o którym mowa w ust. 1 wyraża się kwotą netto plus należny podatek VAT, którego stawka na dzień zawarcia umowy wynosi 8 % i obejmuje:

- za roboty dotyczące lokalu mieszkalnego (pustostanu) przy ul.
- a) wartość robót ogólnobudowlanych w kwocie netto + 8% VAT
- b) wartość robót wodno – kanalizacyjnych i gazowych w kwocie netto + 8% VAT
- c) wartość robót elektrycznych w kwocie netto + 8 % VAT
- d) wartość robót gazowych (inwestycja) w kwocie netto+ 8 % VAT

3. Zgodnie z ofertą Wykonawcy – wynagrodzenie ryczałtowe brutto wyraża się zatem kwotą zł
(słownie:)

4. Jeżeli w trakcie realizacji powstanie konieczność wykonania robót dodatkowych, których rozmiaru i przedmiotu Zamawiający nie był w stanie określić w momencie rozpoczęcia postępowania o udzielenie zamówienia, Zamawiający może powierzyć ich wykonanie Wykonawcy, a Wykonawca będzie zobowiązany je wykonać, przy czym zasadność wykonania i zakres robót będą potwierdzone protokołem konieczności - zaakceptowanym i podpisanym ze strony Zamawiającego przez osoby wymienione w §4 ust. 1, ze strony Wykonawcy przez osoby wymienione w §4 ust. 3 - a ustalenie wartości tych robót będzie uzgodnione przez strony przed ich rozpoczęciem. Roboty, o których mowa w protokole konieczności będą przedmiotem odrębnej umowy. Dla uniknięcia wątpliwości stwierdza się, że roboty, których rodzaj ujęto w przedmiarze stanowiącym załącznik do umowy, nie mogą być uznane za roboty dodatkowe.

§ 11

Niezależnie od obowiązków wymienionych w § 1 umowy, Wykonawca przyjmuje na siebie następujące obowiązki szczegółowe:

- 1) zapewnienia specjalistycznego kierownictwa robót budowlanych,
- 2) stosowania się do zaleceń osoby sprawującej nadzór,
- 3) informowania inspektora nadzoru o terminie zakrycia robót ulegających zakryciu, oraz terminie odbioru robót zanikających,
- 4) w wypadku zniszczenia lub uszkodzenia remontowanego obiektu, rezultatów robót budowlanych, ich części bądź urządzeń w toku realizacji umowy – naprawienia ich i doprowadzenia do stanu poprzedniego.

§ 12

1. Strony postanawiają, że podstawową obowiązującą je formę odszkodowania będą kary umowne.
2. Kary te będą naliczane w następujących wypadkach i wysokościach:
 - 1) Wykonawca zapłaci Zamawiającemu kary umowne:
 - a) za odstąpienie od umowy z przyczyn zależnych od Wykonawcy – w wysokości 20 % wynagrodzenia brutto, o którym mowa w § 10 ust. 3,
 - b) za zwłokę w wykonaniu określonego w umowie przedmiotu odbioru (całości prac) w wysokości – 0,5% wynagrodzenia brutto ustalonego w § 10 ust.3, za każdy dzień zwłoki,
 - c) za zwłokę w usunięciu wad stwierdzonych przy odbiorze lub w okresie rękojmi za wady – w wysokości 0,5% wynagrodzenia umownego brutto ustalonego w § 10 ust.3, za każdy dzień zwłoki liczonej od dnia wyznaczonego na usunięcie wad,
 - 2) Kary, o których mowa w pkt.1) lit. b) - c) mogą być potrącane z wynagrodzenia Wykonawcy lub w przypadku nie pokrycia wartości tych kar – dodatkowo Wykonawca zostanie obciążony stosowną notą księgową.
 - 3) Zamawiający zapłaci Wykonawcy karę umowną za:
 - a) niezasadzoną zwłokę w przeprowadzeniu odbioru – w wysokości 50,00 zł za każdy dzień zwłoki licząc od następnego dnia po terminie, w którym odbiór miał być przeprowadzony,
 - b) odstąpienie od umowy z winy leżącej po stronie Zamawiającego w wysokości 20% wynagrodzenia umownego brutto, o którym mowa w § 10 ust.3
3. Zamawiający zastrzega sobie prawo do odszkodowania uzupełniającego, przenoszącego wysokość kar umownych do wysokości rzeczywiście poniesionej szkody.

§ 13

1. Strony postanawiają, że przedmiotem odbioru końcowego będzie całość świadczenia Wykonawcy wynikającego z niniejszej umowy.
2. Wykonawca (kierownik robót) stosownym pismem zgłosi Zamawiającemu gotowość do odbioru.
3. Zamawiający (inspektor nadzoru) wyznaczy termin odbioru przedmiotu umowy w ciągu 7 dni od daty zawiadomienia go o osiągnięciu gotowości do odbioru, zawiadamiając o tym Wykonawcę.
4. Jeżeli w toku czynności odbioru zostaną stwierdzone wady, to Zamawiającemu przysługują następujące uprawnienia:
 - 1) jeżeli wady są istotne lecz nadają się do usunięcia, może odmówić odbioru do czasu usunięcia wad,
 - 2) jeżeli wady nie nadają się do usunięcia to:
 - a) jeżeli umożliwiają one użytkowania przedmiotu odbioru zgodnie z przeznaczeniem, Zamawiający może obniżyć odpowiednio wynagrodzenie,
 - b) jeżeli wady uniemożliwiają użytkowanie przedmiotu odbioru zgodnie z przeznaczeniem, Zamawiający może odstąpić od umowy lub żądać wykonania przedmiotu odbioru po raz drugi.

5. Strony postanawiają, że z czynności odbioru będzie spisany protokół odbioru końcowego zawierający wszelkie ustalenia dokonane w toku odbioru, a w szczególności:
- oznaczenie miejsca sporządzenia protokołu,
 - datę rozpoczęcia i zakończenia czynności odbioru,
 - oznaczenie osób uczestniczących w odbiorze i charakteru w jakim uczestniczą w tej czynności,
 - wymienienie dokumentów przygotowanych przez Wykonawcę i dokumentów przekazanych Zamawiającemu przy odbiorze,
 - wynik dokonanego sprawdzenia ilości i jakości robót podlegających odbiorowi, a w szczególności zgodności ich wykonania z umową, zasadami wiedzy technicznej i przepisami techniczno – budowlanymi,
 - wymienienie ujawnionych wad lub drobnych usterek nie mających charakteru wad istotnych,
 - decyzje Zamawiającego co do przyjęcia lub odmowy przyjęcia oddawanego przez Wykonawcę przedmiotu umowy, co do terminu usunięcia ujawnionych wad, co do obniżenia wynagrodzenia Wykonawcy za wady, które Zamawiający uznał jako nie nadające się do usunięcia lub co do powtórnego wykonania robót,
 - oświadczenia i wyjaśnienia Wykonawcy i osób uczestniczących w odbiorze,
 - podpisy przedstawicieli Zamawiającego, Wykonawcy i osób uczestniczących.
6. Ujawnienie wady lub drobnej usterki przy odbiorze uzgodnionego przedmiotu umowy uprawnia Zamawiającego do wstrzymania zapłaty wynagrodzenia do czasu usunięcia wady lub usterki.
7. Protokół odbioru końcowego podpisany przez strony Zamawiający doręcza Wykonawcy w dniu zakończenia czynności odbioru – dzień ten stanowi datę odbioru.
8. Strony ustalają następujące postanowienia szczegółowe w sprawie procedury odbioru:
- do obowiązków Wykonawcy należy skompletowanie i przedstawienie Zamawiającemu na dzień przed wyznaczonym terminem rozpoczęcia czynności odbiorowych wszelkich dokumentów pozwalających na ocenę prawidłowego wykonania przedmiotu odbioru, a w szczególności:
 - protokoły techniczne odbiorów międzyoperacyjnych
 - niezbędne świadectwa kontroli jakości,
 - Wykonawca zobowiązany jest do zawiadomienia Zamawiającego (inspektora nadzoru) o usunięciu wad oraz do żądania wyznaczenia terminu na odbiór zakwestionowanych uprzednio robót jako wadliwych.
 - Zamawiający może podjąć decyzję o przerwaniu czynności odbioru, jeżeli w czasie tych czynności ujawniono istnienie takich wad, które uniemożliwiają użytkowanie przedmiotu umowy zgodnie z przeznaczeniem – aż do czasu usunięcia tych wad.
 - W wypadku nie usunięcia wad w terminie wskazanym przez Zamawiającego w protokole odbioru robót, Zamawiającemu służy prawo do usunięcia wad na koszt Wykonawcy. W takim przypadku Zamawiający będzie uprawniony obciążyć Wykonawcę stosowną notą księgową lub potrącić z wynagrodzenia Wykonawcy równowartość kwoty wynagrodzenia Wykonawcy, któremu powierzył wykonanie tych prac.

§ 14

- Strony postanawiają, iż odpowiedzialność Wykonawcy z tytułu rękojmi za wady przedmiotu umowy zostaje rozszerzona poprzez udzielenie gwarancji jakości.
- Termin rękojmi i gwarancji jakości wynosi **5 lat** licząc od daty odbioru końcowego ustalonej w protokole odbioru końcowego robót będących przedmiotem niniejszej umowy
- Wybór przysługujących Zamawiającemu uprawnień na podstawie jednego z wyżej wymienionych tytułów należy do Zamawiającego.
- Zamawiający w razie stwierdzenia ewentualnych wad wykonanego przedmiotu umowy w okresie rękojmi i gwarancji jakości obowiązany jest do przedłożenia stosownej reklamacji najpóźniej w ciągu 30 dni od daty ujawnienia się wady wyznaczając termin na jej usunięcie. W ramach udzielonej rękojmi/gwarancji jakości Wykonawca zobowiązany jest usuwać wszelkie wady i usterki, które ujawnią się w terminie określonym w ust. 2, chyba że wykaże, iż nie są one wynikiem niewłaściwego wykonania prac lub ich właściwości, w tym wadliwości użytych materiałów, technologii itp., lecz powstały na skutek działań i zdarzeń o charakterze zewnętrznym, takich jak niewłaściwe użytkowanie.
- Wykonawca powinien udzielić odpowiedzi pisemnej na przedłożoną reklamację:
 - niezwłocznie jeżeli skutki ujawnionej wady zagrażają bezpieczeństwu życia, zdrowia, mienia,
 - w innych przypadkach w ciągu 7 dni kalendarzowych od daty otrzymania od Zamawiającego reklamacji.
- Po bezskutecznym upływie ustalonych w ust. 5 terminów, reklamacja uważana będzie za uznaną w całości zgodnie z żądaniem Zamawiającego, a jeżeli żądanie Zamawiającego nie zostanie spełnione w terminie przez niego wyznaczonym – Zamawiający uprawniony jest do wykonania zastępczego na koszt Wykonawcy.
- Koszty wykonania zastępczego Zamawiający potrąca z wniesionego zabezpieczenia należytego wykonania umowy, jeżeli zabezpieczenie to nie wystarcza na pokrycie tych kosztów – dodatkowo obciąża Wykonawcę stosowną notą księgową.

§ 15

- Strony postanawiają, że rozliczenie za przedmiot umowy nastąpi dwiema fakturami . Do faktury za roboty remontowe Wykonawca zobowiązany jest załączyć szczegółową specyfikację zawierającą: adres lokalu (pustostanu), podział kosztów na poszczególne branże (budowlane, sanitarne i elektryczne (wartość netto, VAT, brutto). Za roboty inwestycyjne (dotyczące wykonania c.o. gazowego) należy wystawić odrębną fakturę, zgodnie z zapisami par.10 ust.2 umowy.

2. Podstawę do wystawienia faktur za lokal stanowi podpisany bez zastrzeżeń przez inspektorów nadzoru wszystkich branż końcowy protokół odbioru robót wraz z dokumentami, o których mowa w § 13 ust. 8 pkt.1.

3. Strony postanawiają, że termin zapłaty faktury Wykonawcy będzie wynosić 30 dni licząc od daty ich doręczenia do Zamawiającego wraz z dokumentami o których mowa w § 15 ust. 1. Zapłata zostanie dokonana przelewem na konto Wykonawcy wskazane na fakturze.

§ 16

1. Każda zmiana postanowień niniejszej umowy wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności.

2. Na podstawie pkt. 18.4 Specyfikacji Istotnych Warunków Zamówienia oraz w związku z art. 144 ust.1 ustawy Pzp Zamawiający przewiduje możliwość zmiany umowy w zakresie i w przypadkach niżej określonych:

a) wynagrodzenie należne wykonawcy podlega automatycznej zmianie do zmiany wysokości podatku VAT obowiązującej w chwili powstania obowiązku podatkowego. W takim przypadku wysokość wynagrodzenia należnego wykonawcy ustalana jest każdorazowo z uwzględnieniem aktualnej stawki podatku VAT obowiązującej na dzień wystawienia faktury (powstania obowiązku podatkowego). W takich przypadkach zmiana wynagrodzenia należnego wykonawcy nie wymaga złożenia dodatkowego zgodnego oświadczenia woli stron o ustaleniu tego wynagrodzenia w nowej wysokości tj. nie jest wymagane zawarcie aneksu do umowy.

b) do czasu zakończenia wykonywania prac Zamawiający ma prawo ograniczyć zakres, ilość prac jeszcze nie wykonanych. Zawiadomienie Wykonawcy wymaga zachowania formy pisemnej. W takim przypadku wynagrodzenie wykonawcy ulegnie odpowiedniemu pomniejszeniu o wartość prac zaniechanych na żądanie Zamawiającego. W związku z prawem Zamawiającego do zaniechania określonych robót, Wykonawcy nie przysługują żadne roszczenia z tytułu odstępnego, odszkodowania itp. Ponadto Zamawiający dopuszcza możliwość wystąpienia w trakcie realizacji przedmiotu umowy konieczności wykonania robót zamiennych w stosunku do przewidzianych przedmiotami.

Wartość robót zaniechanych będzie określana przez Zamawiającego na podstawie ceny (wartości) częściowej przypisanej do zaniechanej części robót w ofercie Wykonawcy, a jeśli to nie będzie możliwe, na podstawie minimalnej stawki roboczogodziny netto dla miasta Bydgoszczy podanej w ostatniej INFORMACJI O STAWKACH ROBOCIZNY KOSZTORYSOWEJ ORAZ CENACH PRACY SPRZĘTU BUDOWLANEGO IRS SEKOCENBUDU oraz na podstawie kosztów pośrednich, zysku i kosztów zakupu materiałów na poziomie średniej krajowej podanych w ostatniej INFORMACJI O STAWKACH ROBOCIZNY KOSZTORYSOWEJ ORAZ CENACH PRACY SPRZĘTU BUDOWLANEGO IRS SEKOCENBUDU. Powyższe stosuje się odpowiednio do rozliczania robót zamiennych.

Wartość robót zamiennych/zaniechanych obliczoną wg wyżej podanych składników obniża się o 10%. Zmiana wynagrodzenia Wykonawcy potwierdzana będzie dodatkowo w takim przypadku stosownym aneksem do umowy.

c) zmiany terminu wykonania zamówienia w przypadku konieczności wydłużenia terminu realizacji umowy wywołanej ważnymi zdarzeniami niemożliwymi do przewidzenia w chwili podpisania umowy, o czas nie dłuższy niż okres trwania przeszkód w realizacji umowy wynikających z ww. zdarzeń. W takim przypadku zmiana dokonuje się po pisemnym powiadomieniu Zamawiającego przez Wykonawcę o ich zaistnieniu, jednak nie później niż w dniu określonym w umowie na dzień zakończenia realizacji prac i potwierdzeniu tych okoliczności przez Zamawiającego w formie spisanego na tę okoliczność przez osoby, o których mowa w § 4 umowy - Protokołu Konieczności i zaakceptowanego przez strony. Zmiana terminu nastąpi w drodze aneksu do umowy.

d) rozszerzenie zakresu podwykonawstwa w porównaniu do wskazanego w ofercie Wykonawcy, o ile posłużenie się podwykonawcą doprowadzi do poprawienia jakości prac lub skrócenia czasu wykonywania poszczególnych robót.

3. Zmiany, o których mowa w ust. 2 lit. c) i d) stanowią rodzaj zmian, na które Zamawiający może wyrazić zgodę. Nie stanowią jednocześnie zobowiązania Zamawiającego do wyrażenia takiej zgody. Zmiany te nie mają charakteru automatycznego, ani obowiązkowego, pozostają zatem zależne od zgodnej woli obu stron.

4. W przypadku wystąpienia okoliczności stanowiących podstawę do zmian postanowień umowy Wykonawca zobowiązany jest do niezwłocznego – jednak nie później niż przed upływem terminu zakończenia prac – poinformowania o tym fakcie Zamawiającego i wystąpienia o dokonanie zmian w przedmiotowej umowie.

5. Warunki wprowadzenia zmian:

a) inicjowanie zmian: na wniosek Wykonawcy lub Zamawiającego opatrzone odpowiednim uzasadnieniem

b) forma zmian: aneks do umowy w formie pisemnej pod rygorem nieważności z zastrzeżeniem (za wyjątkiem) ust. 2 lit. a) i b)

6. Jeżeli Zamawiający uzna, że zaistniałe okoliczności stanowiące podstawę do zmiany w umowie nie są zasadne, Wykonawca zobowiązany jest do realizacji zadania zgodnie z warunkami zawartymi w SIWZ i umowie.

§ 17

1. Oprócz wypadków wymienionych w treści tytułu XV Kodeksu Cywilnego, stronom przysługuje prawo odstąpienia od umowy w następujących sytuacjach:

- 1) Zamawiającemu przysługuje prawo do odstąpienia od umowy:
 - a) zostanie ogłoszona likwidacja firmy Wykonawcy,
 - b) zostanie wydany nakaz zajęcia majątku Wykonawcy,
 - c) Wykonawca nie rozpoczął robót bez uzasadnionych przyczyn oraz nie kontynuuje ich pomimo wezwania Zamawiającego złożonego na piśmie,
 - d) Wykonawca przerwał realizację robót i przerwa ta trwa dłużej niż 5 dni kalendarzowych,
- 2) Sytuacje o których mowa w § 17 ust 1 pkt.1) traktowane będą jako odstąpienie od umowy z winy leżącej po stronie Wykonawcy.

2. Wykonawcy przysługuje prawo odstąpienia od umowy w szczególności, jeżeli Zamawiający:

- 1) odmawia bez uzasadnionej przyczyny odbioru i podpisania protokołu odbioru robót,
- 2) zawiadomi Wykonawcę, że wobec zaistnienia uprzednio nieprzewidzianych okoliczności nie będzie mógł spełnić swoich zobowiązań umownych wobec Wykonawcy – odstąpienie od umowy w tym wypadku może nastąpić w terminie 30 dni od zawiadomienia.

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:

- 1) w terminie 7 dni od daty odstąpienia od umowy Wykonawca przy udziale Zamawiającego sporządzi szczegółowy protokół inwentaryzacji robót w toku wg. stanu na dzień odstąpienia,
- 2) Wykonawca zabezpieczy przerwane prace w zakresie obustronnie uzgodnionym na koszt tej strony, z winy której nastąpiło odstąpienie od umowy,
- 3) Wykonawca zgłosi do dokonania odbioru przez Zamawiającego roboty przerwane oraz roboty zabezpieczające, jeżeli odstąpienie od umowy nastąpiło z przyczyn, za które Wykonawca odpowiedzialności nie ponosi oraz niezwłocznie, a najpóźniej w terminie 14 dni usunie z terenu budowy urządzenia jego zaplecza przez niego dostarczone lub wzniesione,
- 4) Zamawiający w razie odstąpienia od umowy obowiązany jest do:
 - a) dokonania odbioru robót przerwanych oraz do zapłaty wynagrodzenia za roboty, które zostały wykonane do dnia odstąpienia, przy czym wynagrodzenie to będzie ustalone na podstawie *ceny (wartości) częściowej przypisanej do wykonanej części robót w ofercie Wykonawcy, a jeśli to nie będzie możliwe, na podstawie minimalnej stawki roboczogodziny netto dla miasta Bydgoszczy podanej w ostatniej INFORMACJI O STAWKACH ROBOCIZNY KOSZTORYSOWEJ ORAZ CENACH PRACY SPRZĘTU BUDOWLANEGO IRS SEKOCENBUDU* oraz na podstawie kosztów pośrednich, zysku i kosztów zakupu materiałów na poziomie średniej krajowej podanych w ostatniej INFORMACJI O STAWKACH ROBOCIZNY KOSZTORYSOWEJ ORAZ CENACH PRACY SPRZĘTU BUDOWLANEGO IRS SEKOCENBUDU - zastrzega się jednak, że w przypadku gdy odstąpienie nastąpiło z przyczyn obciążających Wykonawcę, tak określone wynagrodzenie będzie dodatkowo obniżone o 10% (niezależnie od naliczenia kary umownej z tytułu odstąpienia);
 - b) przejęcia od Wykonawcy pod swój dozór terenu budowy.

§ 18

W czasie trwania umowy i w okresie gwarancji Wykonawca zobowiązany jest do pisemnego zawiadomienia Zamawiającego w terminie 7 dni o:

- a) zmianie siedziby lub nazwy Wykonawcy lub podwykonawców,
- b) toczącym się postępowaniu naprawczym w stosunku do Wykonawcy lub podwykonawców,
- c) upadłości likwidacyjnej lub upadłości z możliwością zawarcia układu wobec Wykonawcy względnie podwykonawców,
- d) zawieszeniu działalności firmy Wykonawcy lub podwykonawców,
- e) likwidacji firmy Wykonawcy lub podwykonawców,
- f) koniecznej i uzasadnionej zmianie podwykonawcy.

§ 19

W sprawach nie uregulowanych w niniejszej umowie będą miały zastosowanie właściwe przepisy Kodeksu cywilnego, a w sprawach procesowych przepisy Kodeksu postępowania cywilnego.

§ 20

1. W wypadku powstania sporu powstałego w związku z niniejszą umową strony dążyć będą do ugodowego rozstrzygnięcia sporu, tj. w drodze negocjacji i porozumienia.

2. W przypadku niemożności ugodowego rozstrzygnięcia sporu sądem wyłącznie właściwym do rozpoznawania sporów powstałych w związku z niniejszą umową jest właściwy rzeczowo sąd powszechny w Bydgoszczy.

§ 21

Umowę niniejszą sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach z przeznaczeniem 1 egz. dla Wykonawcy i 2 egz. dla Zamawiającego.

WYKONAWCA

ZAMAWIAJĄCY

.....
(data i podpis)

.....