

UMOWA NR /2009

**Zawarta w dniu 2009r. w Poznaniu
zgodnie z art. 39 ustawy Prawo zamówień publicznych z dnia 29 stycznia 2004 r.
(tj. Dz. U. z 2007 r., nr 223, poz. 1655 ze zm.)**

pomiędzy:

Poznańskim Towarzystwem Budownictwa Społecznego sp. z o.o., z siedzibą w Poznaniu, przy ul. Św. Marcin 58/64, wpisaną do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy Poznań Nowe Miasto i Wilda Wydział VIII Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000030524, o kapitale zakładowym 84 309 000 zł, NIP 778-12-25-831, REGON: 630682977,

reprezentowaną przez :

Wiceprezesa Zarządu – Bognę Narożną,
Wiceprezesa Zarządu – Arkadiusza Stasicę
zwaną dalej **ZAMAWIAJĄCYM**,

a

.....
.....
.....
reprezentowaną przez:

1.,

zwanym dalej **WYKONAWCĄ**.

Wybrany na podstawie przeprowadzonego postępowania w trybie przetargu nieograniczonego zgodnie z art. 39 ustawy z dnia 29 stycznia 2004 r. Prawo zamówień publicznych (tj. Dz. U. z 2007 r., nr 223, poz. 1655 z późniejszymi zmianami).

§ 1. Przedmiot umowy

1. Przedmiotem umowy jest **wybudowanie budynków mieszkalnych, jednorodzinnych w zabudowie szeregowej i bliźniaczej wraz z infrastrukturą towarzyszącą i zagospodarowaniem terenu oraz prowadzenie sprzedaży wybudowanych budynków** Szczegółowy opis zamówienia zawiera dokumentacja projektowa oraz opis przedmiotu zamówienia stanowiące odpowiednio załącznik nr 7 i nr 10 do Specyfikacji Istotnych Warunków Zamówienia (dalej SIWZ).

Miejsce wykonania zamówienia: Poznań ul. Suwalska, działki nr ewidencyjne 4/563, 4/564, 4/565, 4/566, 4/567, 4/568, 4/569, 4/570, 4/571, 4/572, 4/573, 4/574, 4/575, 4/576, 4/577, 4/578, 4/579, 4/581, 4/582, 4/583, 4/584, 4/585, 4/586, 4/587, 4/588, 4/589, 4/590, 4/591, 4/592, 4/593, 4/594, 4/595, 4/596, 4/597, 4/598, 4/599, 4/600, 4/601, 4/602, 4/603, 4/604, 4/605, 4/606, 4/607, 4/608, 4/609, 4/610, 4/611, 4/612, 4/613, 4/614, arkusz 06, obręb Strzeszyn.

Działki nr 4/580, ark. 06, obręb Strzeszyn oraz dz. nr 4/555, ark. 06, obręb Strzeszyn stanowią tymczasowy układ drogowy dla obsługi inwestycji.

Przedmiot umowy realizowany będzie etapowo zgodnie z zapisami SIWZ, w szczególności określonymi w załączniku nr 7 do SIWZ.

2. Zamawiający oświadcza, że posiada prawo do dysponowania nieruchomością, na której prowadzona będzie inwestycja objęta niniejszą umową i decyzję pozwolenia na budowę nr 2483/08 z dnia 16.10.2008r. dla zespołu budynków mieszkalnych, jednorodzinnych w zabudowie szeregowej i bliźniaczej wraz z wewnętrzną instalacją gazową przewidzianych do realizacji na terenie nieruchomości położonej w Poznaniu przy ulicy Suwalskiej.
3. Przedmiot umowy zostanie wykonany na warunkach określonych w postanowieniach niniejszej umowy oraz w:
 - 3.1. Dokumentacji projektowej;
 - 3.2. Specyfikacji technicznej wykonania i odbioru robót;
 - 3.3. Złożonej ofercie;
 - 3.4. Harmonogramie rzeczowo – finansowymbędących załącznikami do niniejszej umowy i stanowiącymi jej integralną część.
4. Prace muszą być wykonane zgodnie z obowiązującymi przepisami i aktualną wiedzą techniczną oraz na warunkach określonych w niniejszej umowie. Wykonawca oświadcza, że posiada umiejętności i wiedzę pozwalającą na wykonanie przedmiotu umowy oraz że zobowiązuje się do wykonania robót zgodnie z zasadami współczesnej wiedzy technicznej oraz zgodnie z przekazaną dokumentacją projektową, specyfikacją techniczną wykonania i odbioru robót oraz należyta starannością.
5. W zakresie obowiązujących przepisów materiały i urządzenia dostarczone przez Wykonawcę i używane do wykonania przedmiotu umowy powinny być oznaczone znakiem bezpieczeństwa. Zamawiający ma prawo żądać sprawdzenia jakości materiałów używanych do wykonania prac, jak również przedstawienia wyników tych badań.
6. Jeżeli wymagane są instrukcje obsługi i konserwacji do rzeczy wykonanych w ramach przedmiotu umowy, Wykonawca ma obowiązek dostarczyć przedmiotowe instrukcje w dniu odbioru.
7. W przypadku, gdy dokumentacja projektowa nie podaje w sposób szczegółowy technologii wykonywania robót lub wykonania określonego elementu przedmiotu umowy, bądź też nie precyzuje dostatecznie rodzaju i standardu materiałów lub urządzeń, Wykonawca zobowiązany jest do każdorazowego wcześniejszego uzyskania decyzji w tym zakresie od Zamawiającego. Zamawiający dopuszcza zastosowanie, innych materiałów niż podane w dodatkach do SIWZ, pod warunkiem zapewnienia materiałów równoważnych, nie gorszych niż określone w tych dokumentach. W takiej sytuacji przed wbudowaniem tych materiałów, na Wykonawcy ciąży obowiązek przedłożenia zamawiającemu stosownych dokumentów, uwiarygodniających te materiały oraz uzyskania zgody jego i autora projektu na ich wprowadzenie.
8. Wykonawca oświadcza, iż znane są mu wszelkie uwarunkowania faktyczne i prawne związane z wykonaniem przedmiotu umowy, w szczególności zaś oświadcza, że dokonał oględzin terenu budowy, jak również że zapoznał się z udostępnioną dokumentacją urządzeń podziemnych oraz ich lokalizacją na planach, a także dokumentacją geologiczną.
9. Wykonawca zobowiązany jest niezwłocznie do informowania Zamawiającego o wadach i brakach w dokumentacji technicznej, chyba, że nie mógł ich stwierdzić mimo zachowania należytej staranności, jakiej można oczekiwać od Wykonawcy a nie od projektanta, pod rygorem utraty uprawnienia do powoływania się na takie braki lub wady w dokumentacji technicznej w przyszłości.

§ 2 Obowiązki stron

1. Obowiązki Zamawiającego:
 - 1.1. Dostarczenie w terminie 3 dni dokumentacji projektowej wraz z oświadczeniem projektanta, że przedmiotowa dokumentacja jest kompletna z punktu widzenia celu, któremu ma służyć.
 - 1.2. Przekazanie w terminie 3 dni pozwolenia na budowę wraz z Dziennikiem Budowy.
 - 1.3. Protokolarne przekazanie placu budowy w terminie 7 dni kalendarzowych, licząc od dnia podpisania niniejszej umowy.
 - 1.4. Wykonanie i przekazanie punktów poboru energii elektrycznej i wody dla celów budowy i celów socjalnych na placu budowy.
 - 1.5. Zapewnienie bieżącego nadzoru inwestorskiego.

- 1.6. Dokonywanie i potwierdzanie zapisów w Dzienniku Budowy prowadzonym przez Wykonawcę.
- 1.7. Dokonanie odbioru wykonanych prac na warunkach określonych w § 5 niniejszej umowy.
- 1.8. Zapłata umówionego wynagrodzenia.
2. Obowiązki Wykonawcy:
 - 2.1. Opracowanie planu bezpieczeństwa i ochrony zdrowia (BIOZ) oraz projektu zagospodarowania i organizacji budowy wymaga akceptacji Inspektora nadzoru.
 - 2.2. Zapewnienie geodezyjnego wytyczenia obiektu oraz geodezyjnej obsługi budowy.
 - 2.3. Prawidłowe wykonanie wszystkich prac związanych z realizacją przedmiotu umowy zgodnie ze złożoną ofertą i z aktualnie obowiązującymi przepisami, polskim prawem budowlanym oraz uzgodnieniami wiążącymi Wykonawcę na mocy niniejszej umowy.
 - 2.4. Opracowanie i aktualizowanie na bieżąco z podziałem tygodniowym harmonogramu roboczego, określającego stopień zaawansowania robót. Sporządzenie ww. harmonogramu powinno nastąpić nie później niż miesiąc od przekazania Wykonawcy placu budowy.
 - 2.5. W trakcie realizacji budowy należy bezwzględnie zachować przepisy o ochronie środowiska związane z ochroną drzew na placach budowy (Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody- Dz.U.Nr92/2004, poz. 880 z późniejszymi zmianami, Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 13 października 2004r. w sprawie opłat dla poszczególnych rodzajów i gatunków drzew - Dz.U.Nr226/2004r. poz.2306, Obwieszczenie Ministra Środowiska z dnia 16 października 2007 roku w sprawie stawek opłat za usunięcie drzew i krzewów oraz kar za zniszczenie zieleni na rok 2008 - Monitor Polski Nr 77/2007, poz. 828 - corocznie nowelizowane, Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 22 września 2004 roku w sprawie trybu nakładania administracyjnych kar pieniężnych za usuwanie drzew lub krzewów bez wymaganego zezwolenia oraz za zniszczenie terenów zieleni, zadrzewień albo drzew lub krzewów- Dz. U. Nr 219/2004r. poz. 2229), tak aby nie dopuścić do pogorszenia stanu zdrowotnego istniejących zadrzewień. Wykonawca odpowiada za dobrostan istniejącej zieleni i ponosi koszty związane z jej ewentualnym uszkodzeniem.
 - 2.6. Udostępnienie placu budowy innym Wykonawcom na żądanie Zamawiającego w zakresie realizacji sieci elektroenergetycznych, gazowych, telekomunikacyjnych i innych.
 - 2.7. Wykonawca wykona tablicę informacyjną zgodnie z wymogami Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 czerwca 2002r. Dodatkowo Wykonawca zobowiązany jest do wykonania tablicy reklamowej o wymiarach 3m x 2m, na której przedstawione będą podstawowe informacje marketingowe: logo PTBS, logo Projektanta, logo Wykonawcy, telefony działu sprzedaży wraz z wizualizacją budynków mieszkalnych stanowiących przedmiot umowy.
 - 2.8. Oddania w terminie jednego miesiąca od przekazania placu budowy pomieszczenia (umeblowanego z oświetleniem i ogrzewaniem) dla pracowników nadzoru inwestorskiego.
 - 2.9. Prowadzenie Dziennika Budowy i udostępnienie go Zamawiającemu celem dokonania wpisów i potwierdzeń oraz realizacja zaleceń wpisywanych do Dziennika Budowy.
 - 2.10. Zorganizowanie placu budowy, w tym umieszczenie tablic informacyjnych, wykonanie ogrodzeń, instalacji, niezbędnych zabezpieczeń i wszystkich innych czynności koniecznych do zrealizowania robót w tym zabezpieczenie i oznakowanie prowadzonych robót oraz dbanie o stan techniczny i prawidłowość oznakowania przez cały czas trwania realizacji zadania.
 - 2.11. Opracowanie kompletnej dokumentacji powykonawczej oraz mapy geodezyjno-inwentaryzacyjnej w 3 egzemplarzach i przekazanie jej Zamawiającemu na 3 dni przed terminem odbioru końcowego robót budowlanych w odniesieniu do przedmiotu odbioru.
 - 2.12. Pisemne zgłoszenie robót do odbioru zgodnie z § 5 umowy.
 - 2.13. Uzgadnianie z inspektorem nadzoru terminów odbiorów częściowych oraz robót zanikających.
 - 2.14. Olicznikowanie wody, prądu oraz bieżąca regulacja płatności za ich zużycie.
 - 2.15. Ponoszenie pełnej odpowiedzialności za szkody powstałe na terenie objętym pracami, na zasadach ogólnych, od chwili przekazania miejsca robót.
 - 2.16. Niezwłoczne informowanie Zamawiającego o zaistniałych na terenie budowy kontrolach i wypadkach.

- 2.17. Wykonawca bez dodatkowego wynagrodzenia zobowiązany jest w toku realizacji przedmiotu umowy, w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia urządzeń bądź ich części, do naprawienia ich i doprowadzenia do stanu pierwotnego.
- 2.18. Współpraca ze służbami Zamawiającego, w tym informowanie Zamawiającego (inspektora nadzoru) o problemach lub okolicznościach mogących wpłynąć na jakość robót lub termin zakończenia robót.
- 2.19. Powołanie kierownika budowy.
- 2.20. Zagwarantowanie stałej obecności osoby zapewniającej nadzór techniczny nad realizowanym zadaniem, nadzór nad personelem w zakresie porządku i dyscypliny pracy. Koordynowanie prac realizowanych przez podwykonawców, jeśli zostaną z podwykonawcami zawarte stosowne umowy w celu realizacji przedmiotu niniejszej umowy.
- 2.21. Przygotowanie placu budowy, wykonanego przedmiotu zamówienia i wymaganych dokumentów łącznie z dokumentacją powykonawczą do dokonania odbioru przez Zamawiającego.
- 2.22. Przestrzeganie przepisów bhp i ppoż.
- 2.23. Zapewnienie sprzętu oraz materiałów spełniającego wymagania norm technicznych.
- 2.24. Utrzymanie porządku na terenie objętym pracami w czasie ich realizacji oraz ponoszenie kosztów wywozu odpadów.
- 2.25. Uporządkowanie terenu do dnia dokonania odbioru końcowego.
- 2.26. Zgłoszenie budynków do odbioru, potwierdzone odpowiednim wpisem do Dziennika Budowy oraz uczestniczenie w czynnościach odbiorowych i zapewnienie usunięcia stwierdzonych wad.
- 2.27. Znajomość i stosowanie w czasie prowadzenia robót wszelkich przepisów dotyczących ochrony środowiska naturalnego i bezpieczeństwa pracy, mających związek z realizacją niniejszej Umowy oraz ponoszenie ewentualnych opłat i kar za przekroczenie w trakcie robót norm, określonych w odpowiednich przepisach, dotyczących ochrony środowiska i bezpieczeństwa pracy.
- 2.28. Uczestniczenie w naradach koordynacyjnych zwoływanych przez Zamawiającego.
- 2.29. Niezwłoczne informowanie, pisemnie, Zamawiającego o zaistniałych przeszkodach i trudnościach mogących wpłynąć na jakość wykonywanych robót albo termin zakończenia wykonania poszczególnych etapów inwestycji. W przypadku niewykonania powyższego obowiązku Wykonawca traci prawo do podniesienia powyższego zarzutu wobec Zamawiającego.
- 2.30. Pokrycie wszystkich kosztów związanych z uzyskaniem decyzji pozwolenia na użytkowanie oraz uzyskanie prawomocnej decyzji pozwolenia na użytkowanie każdego z obiektów poszczególnych etapów.
- 2.31. Przed zgłoszeniem do odbioru częściowego roboty instalacyjne i elektryczne ulegające zakryciu w toku realizacji przedmiotu umowy, Wykonawca zobowiązany jest do przedstawienia Zamawiającemu inwentaryzacji powykonawczej tychże robót lub dokładnej fotografii zdjęciowej na papierze i elektronicznie instalacji ulegającej zakryciu i podlegającej robotom zanikającym.
- 2.32. Uzyskanie dla każdego z budynków poszczególnych etapów świadectwa charakterystyki energetycznej budynku.
- 2.33. Inwentaryzacja powykonawcza każdego z budynków mieszkalnych

§ 3 Terminy realizacji robót

Wykonawca zobowiązuje się do wykonania przedmiotu umowy w następujących terminach:

1. Termin wykonania całości przedmiotu umowy wynosi 48 miesięcy licząc od dnia podpisania umowy. Z tym że wykonanie I etapu inwestycji nastąpi w terminie 16 miesięcy od dnia podpisania umowy. Termin rozpoczęcia, zakończenia i miejsce realizacji kolejnych etapów realizowane będą wg. zasad określonych w ust. 3 niniejszego paragrafu. Termin realizacji I-ego i każdego z kolejnych etapów może ulec zmianie w przypadku spełnienia się przesłanek określonych w ust. 4 niniejszego paragrafu.

2. Realizacja I etapu przedmiotu umowy następować będzie zgodnie z harmonogramem rzeczowo-finansowym, stanowiącym załącznik nr 8 do SIWZ oraz z zasadami określonymi w § 2 ust. 2 pkt 2.4. niniejszej umowy.
3. Realizacja każdego z kolejnych etapów przedmiotu umowy następować będzie gdy dla każdego z kolejnych etapów spełnione będą łącznie następujące dwie przesłanki:
 - zawarte zostaną przedwstępne umowy sprzedaży wszystkich domów budowanych w ramach poprzedniego etapu
oraz
 - klienci, którzy zawarli przedwstępne umowy sprzedaży domów budowanych w ramach poprzedniego etapu wpłacą łącznie co najmniej 50% łącznej ceny sprzedaży wszystkich domów budowanych w ramach poprzedniego etapu
lubpo podjęciu wspólnej decyzji przez Zamawiającego i Wykonawcę na podstawie oceny aktualnej sytuacji rynkowej i popytu na budynki, których wybudowanie stanowi przedmiot niniejszej umowy. Wykonawca zobowiązany będzie do rozpoczęcia realizacji danego etapu w terminie 30 dni od daty poinformowania Wykonawcy przez Zamawiającego o spełnieniu się powyżej opisanych przesłanek lub podjęcia decyzji, o której mowa w zdaniu poprzednim. Wykonanie każdego z kolejnych etapów przedmiotu umowy nastąpi w terminie 16 miesięcy, licząc od dnia jego rozpoczęcia. Harmonogramy rzeczowo - finansowe dotyczące realizacji kolejnych etapów inwestycji, opracowywane będą po podjęciu decyzji o realizacji danego etapu i dostarczone Zamawiającemu przez Wykonawcę w terminie 30 dni od podjęcia teź decyzji.
4. Zamawiający na pisemny wniosek Wykonawcy dopuszcza możliwość wydłużenia terminów realizacji I etapu przedmiotu umowy określonego w harmonogramie rzeczowo-finansowym, w przypadku gdy warunki atmosferyczne lub gruntowe uniemożliwiają wykonywanie robót zgodnie z reżimami technologicznymi obowiązującymi dla danego rodzaju prac. Decyzję w tym zakresie podejmuje Zamawiający. Warunkiem uwzględnienia wniosku Wykonawcy będą zapisy o wstrzymaniu a następnie podjęciu realizacji robót z powodu złych warunków atmosferycznych lub gruntowych z podaniem ich parametrów dokonane przez kierownika budowy w dzienniku budowy a następnie potwierdzone przez inspektora nadzoru. Termin realizacji I etapu przedmiotu umowy ulega przedłużeniu o czas trwania przeszkody. Przy realizacji kolejnych etapów przedmiotu umowy obowiązuje taka sama zasada.

§ 4 Ubezpieczenie budowy

1. Wykonawca zobowiązuje się do ubezpieczenia budowy i robót zgodnie z wartością niniejszej umowy z tytułu szkód, które mogą zaistnieć w związku z określonymi zdarzeniami losowymi i ryzykami budowlanymi oraz od odpowiedzialności cywilnej.
2. Ubezpieczeniu przez Wykonawcę podlegają w szczególności:
 - 2.1. roboty objęte niniejszą umową, urządzenia oraz wszelkie mienie ruchome związane bezpośrednio z wykonywaniem robót – od ognia, huraganu i innych zdarzeń losowych i klęsk żywiołowych;
 - 2.2. odpowiedzialność cywilna za szkody na osobach i w mieniu oraz następstwa nieszczęśliwych wypadków dotyczących pracowników i osób trzecich, a powstałe w związku z prowadzonymi robotami budowlanymi, a także ruchem pojazdów mechanicznych.
3. Wykonawca na 2 dni przed terminem przekazania terenu budowy przedłoży do wglądu Zamawiającego umowy ubezpieczenia (polisy), o których mowa w ust. 1., pod rygorem odstąpienia przez Zamawiającego od umowy z winy Wykonawcy.

§ 5 Odbiory

1. Termin odbioru końcowego robót każdego z etapów jest tożsamy z terminem sporządzenia protokołu odbioru etapu przedmiotu umowy przez komisję odbiorową, powołaną zgodnie z § 5 pkt. 6.2. umowy.
2. Budynki zgłoszone do odbioru muszą spełniać warunki obiektu mogącego samodzielnie funkcjonować w zakresie korzystania z mediów oraz posiadać wymagane przepisami świadectwa i uzgodnienia dopuszczające do eksploatacji.
3. Odbiorom częściowym będą podlegały roboty zanikające i ulegające zakryciu. Wykonawca zawiadomi Zamawiającego o wykonaniu robót zanikających lub ulegających zakryciu z wyprzedzeniem 2 dni roboczych, umożliwiając ich odbiór przez inspektora nadzoru. Jeżeli Wykonawca nie dopełni tego obowiązku jest zobowiązany na żądanie inspektora nadzoru odkryć elementy lub wykonać otwory niezbędne do zbadania robót, a następnie przywrócić na własny koszt elementy do stanu poprzedniego.
4. Odbiór robót przez inspektora nadzoru nastąpi bezzwłocznie po pisemnym zgłoszeniu przez Wykonawcę, w terminie nie dłuższym jednak niż 2 dni.
5. Dostawy oraz roboty budowlane i montażowe, dla których strony ustalają odbiory częściowe, Wykonawca każdorazowo zgłosi wpisem do Dziennika Budowy oraz zawiadomi pisemnie Zamawiającego w jego siedzibie wg adresów określonych w § 16 ust. 2, a Zamawiający dokona ich odbioru bezzwłocznie, tak, aby nie spowodować przerw w realizacji przedmiotu umowy. Dla dokonania odbioru częściowego Wykonawca przedłoży inspektorowi nadzoru inwestorskiego niezbędne dokumenty, w szczególności świadectwa jakości, certyfikaty, świadectwa wykonanych prób i atesty, dotyczące odbieranego elementu robót.
6. Odbiór końcowy:
 - 6.1. Wykonawca zobowiązany jest do zorganizowania i przeprowadzenia odbioru końcowego przez wszystkie wymagane służby i instytucje niezbędne do uzyskania decyzji pozwolenia na użytkowanie budynków (tj. Państwowa Inspekcja Sanitarna, P.poż, PIP).
 - 6.2. Zamawiający powoła specjalną komisję i dokona protokolarnego odbioru końcowego robót budowlanych. Rozpoczęcie czynności odbiorowych nastąpi w terminie 7 dni licząc od daty dostarczenia przez Wykonawcę Zamawiającemu pisemnego zgłoszenia zakończenia robót i gotowości do odbioru oraz po dokonaniu wpisu do dziennika budowy. Zakończenie czynności odbiorowych winno nastąpić w ciągu 14 dni od daty ich rozpoczęcia.
 - 6.3. W czynnościach odbioru końcowego winni uczestniczyć przedstawiciele Wykonawcy, Zamawiającego oraz jednostek, których udział nakazują odrębne przepisy, o czym zostaną zawiadomieni przez Wykonawcę.
 - 6.4. Wraz ze zgłoszeniem gotowości odbioru Wykonawca przedłoży Zamawiającemu wszelkie dokumenty pozwalające na ocenę prawidłowości wykonania przedmiotu odbioru, w tym:
 - 6.4.1. inwentaryzację geodezyjną powykonawczą,
 - 6.4.2. dokumentację powykonawczą,
 - 6.4.3. oświadczenie kierownika budowy o zgodności wykonania przedmiotu umowy zgodnie z zatwierdzoną dokumentacją techniczną oraz przepisami,
 - 6.4.4. oryginał dziennika budowy,
 - 6.4.5. świadectwa jakości, certyfikaty oraz świadectwa wykonanych prób i atesty na zastosowane i wbudowane prefabrykaty, materiały i urządzenia,
 - 6.4.6. dokumenty gwarancyjne wystawione Zamawiającemu przez Wykonawcę w związku z wykonaniem przedmiotu niniejszej umowy,
 - 6.4.7. wymagane dokumenty, protokoły i zaświadczenia z przeprowadzonych przez Wykonawcę sprawozdań i badań, a w szczególności protokoły odbioru robót branżowych objętych zamówieniem,
 - 6.4.8. instrukcje obsługi i konserwacji do rzeczy wykonanych w ramach przedmiotu umowy.
7. Z odbioru końcowego zostanie sporządzony protokół podpisany przez Zamawiającego i Wykonawcę, który zawierać będzie wszystkie ustalenia i zalecenia poczynione w trakcie odbioru. Z każdego odbioru częściowego zostanie sporządzony protokół potwierdzony wpisem w Dzienniku budowy przez Inspektora nadzoru.

8. Jeżeli w toku czynności odbiorowych zostanie stwierdzone, że przedmiot odbioru nie osiągnął gotowości do odbioru z powodu nie zakończenia robót, jego wadliwego wykonania, niezgodnego z umową lub przeznaczeniem rzeczy Zamawiający może odmówić odbioru z winy Wykonawcy.
9. Jeżeli w toku czynności odbiorowych zostaną stwierdzone wady:
 - 9.1. Nadające się do usunięcia, to Zamawiający może zażądać usunięcia wad wyznaczając Wykonawcy w tym celu odpowiedni termin; fakt usunięcia wad zostanie stwierdzony protokolarnie. Terminem usunięcia wad będzie termin protokolarnego potwierdzenia przez komisję odbiorową Zamawiającego, że wady zostały usunięte.
 - 9.2. Nienadające się do usunięcia, to Zamawiający może:
 - a) jeżeli wady umożliwiają użytkowanie zgodnie z przeznaczeniem żądać obniżenia wynagrodzenia Wykonawcy odpowiednio do utraconej wartości użytkowej, estetycznej i technicznej;
 - b) jeżeli wady uniemożliwiają użytkowanie zgodnie z przeznaczeniem, odstąpić od odbioru i zażądać wykonania wskazanego zakresu przedmiotu umowy po raz drugi wyznaczając ostateczny termin ich realizacji. W przypadku nie wykonania w ustalonym terminie przedmiotu umowy po raz drugi Zamawiający może odstąpić od umowy z winy Wykonawcy, zachowując prawo do naliczenia Wykonawcy zastrzeżonych kar umownych i odszkodowań na zasadach określonych w § 11 niniejszej umowy oraz żądania naprawienia szkody wynikłej z nienależytego wykonania umowy.
10. Wykonawca jest zobowiązany do pisemnego zawiadomienia Zamawiającego o usunięciu wad.
11. Wykonawca nie może odmówić usunięcia wad bez względu na wysokość związanych z tym kosztów.
12. Zamawiający może usunąć w zastępstwie Wykonawcy i na jego koszt wady nie usunięte przez Wykonawcę w wyznaczonym terminie.

§ 6 Nadzór

1. Zamawiający ustanowi inspektorów nadzoru inwestorskiego, powiadamiając o tym Wykonawcę.
2. Zamawiający zastrzega sobie możliwość zmiany osób, wymienionych w ust. 1 bez zgody Wykonawcy, powiadamiając go o tym na piśmie, co nie wymaga aneksu do niniejszej umowy.
3. Inspektor nadzoru inwestorskiego działa w granicach umocowania nadanego mu przez Zamawiającego.
4. Inspektor nadzoru inwestorskiego uprawniony jest do wydawania Wykonawcy poleceń związanych z ilością i jakością robót, które są niezbędne do prawidłowego oraz zgodnego z umową wykonania robót.
5. Inspektor nadzoru inwestorskiego nie jest upoważniony do podejmowania decyzji dotyczących robót dodatkowych i zamiennych w imieniu Zamawiającego bez jego zgody i pisemnego potwierdzenia Zamawiającego.
6. Przedstawicielem Wykonawcy na terenie wykonywanych robót będzie
7. Kierownikiem budowy z ramienia Wykonawcy będzie
posiadający uprawnienia budowlane
zam. tel.
8. Kierownikami robót branżowych z ramienia Wykonawcy będą:
 - 8.1. dla specjalności konstrukcyjno-budowlanej - upr. bud. nr (koordynator)
 - 8.2. dla specjalności w zakresie sieci i instalacji wodociągowych i kanalizacyjnych - upr. bud. nr
 - 8.3. dla specjalności w zakresie instalacji, urządzeń cieplnych i gazowych - upr. bud. nr
 - 8.4. dla specjalności w zakresie sieci, instalacji i urządzeń elektrycznych i elektroenergetycznych - upr. bud. nr
 - 8.5. w specjalności drogowej - upr. bud. nr

§ 7 Wynagrodzenie

1. Wynagrodzenie za wykonanie całości przedmiotu umowy strony ustalają ryczałtowo w wysokości:

netto zł.

brutto zł.

(słownie:.....)

z tym że wynagradzanie to będzie wyliczane w następujący sposób:

- a) wynagrodzenie za realizację I etapu inwestycji stanowi cena z oferty za wykonanie I etapu w wysokości: netto..... zł., brutto..... zł.
 - b) wynagrodzenie za realizację kolejnych etapów będzie wyliczane poprzez pomnożenie kosztu wykonania 1 m² powierzchni netto budynku mieszkalnego podane przez wykonawcę w ofercie razy powierzchnia netto budynków danego etapu wynikająca z dokumentacji projektowej razy współczynnik waloryzujący wartość wynagrodzenia Wykonawcy opisany w punkcie 2 niniejszego paragrafu.
2. Współczynnik waloryzujący będzie określony w następujący sposób:

$W_w = \text{średni koszt wykonania 1 m}^2 \text{ powierzchni użytkowej budynków}$ podany w Informacyjnym Zestawie Wskaźników Nakładów na Obiekty Budowlane opracowanego przez Serwis Informacji Cenowych Budownictwa „Orgbud Serwis” dla kwartału w którym podjęto decyzję o realizacji kolejnego etapu / **średni koszt wykonania 1 m² powierzchni użytkowej budynków** podany w Informacyjnym Zestawie Wskaźników Nakładów na Obiekty Budowlane opracowanego przez Serwis Informacji Cenowych Budownictwa „Orgbud Serwis” dla kwartału w którym podpisano umowę.

Za porównywalny przyjmowany będzie koszt wykonania budynku mieszkalnego 1-rodzinnego szeregowego typu AK 22 w/w periodyku z uwagi na fakt że taka zabudowa będzie dominować na realizowanym osiedlu.

3. Dla III kwartału 2009r. średnia cena wykonania budynku mieszkalnego 1-rodzinnego szeregowego AK 22 wynosi 1984,72 zł za m² p.u.
4. Zgodnie z dokumentacją projektową planowana inwestycja przewiduje uzyskanie 9237 m² powierzchni netto zamkniętej z czego na pierwszy etap przypada 2 497,73 m² powierzchni netto zamkniętej.
5. Wynagrodzenie we wskazanej w ust. 1 wysokości obejmuje wszystkie koszty związane z realizacją przedmiotu niniejszej umowy.

§ 8 Warunki i forma płatności

1. Wynagrodzenie płatne będzie sukcesywnie, proporcjonalnie do procentowego zaawansowania robót oraz do wysokości przychodów uzyskanych przez Zamawiającego ze zbycia prawa własności budynków mieszkalnych wybudowanych w ramach danego etapu, z zastrzeżeniem ust. 2, 3 niniejszego paragrafu. Podstawą do wystawienia faktury VAT będzie tzw. protokół przerobowy sporządzony przez Wykonawcę i zatwierdzony przez Inspektora Nadzoru oraz zaakceptowany przez Zamawiającego w zakresie finansowym zgodnie z zasadami określonymi powyżej w niniejszym paragrafie. Wypłata wynagrodzenia nastąpi w terminie 30 dni od daty otrzymania przez Zamawiającego faktury VAT.
2. Zamawiający dopuszcza możliwość zapłaty wynagrodzenia sukcesywnie, proporcjonalnie do procentowego zaawansowania robót ze środków uzyskanych z innych źródeł, niż wskazane w ust. 1 zdanie pierwsze niniejszego paragrafu, tj. ze zbycia prawa własności budynków mieszkalnych, wybudowanych w ramach danego etapu.
3. W przypadku niespełnienia się warunków, o których mowa w ust. 1, 2 niniejszego paragrafu, wynagrodzenie płatne będzie po wykonaniu każdego kolejnego etapu przedmiotu umowy w terminie 30 dni od dnia otrzymania przez Zamawiającego prawidłowo wystawionej faktury VAT.

Wykonawca uprawniony jest do wystawienia faktury VAT nie wcześniej, niż po podpisaniu przez Zamawiającego protokołu odbioru końcowego danego etapu i to bez zastrzeżeń.

4. Strony niniejszej umowy zgodnie ustalają że termin wypłaty wynagrodzenia, o którym mowa w ustępie 3 niniejszego paragrafu może ulec wydłużeniu za zgodą obydwu stron umowy.
5. Wypłata wynagrodzenia będzie następowała na następujący rachunek bankowy Wykonawcy.....
6. Za dzień zapłaty uznaje się dzień dokonania polecenia przelewu przez Zamawiającego.

§ 9 Zabezpieczenie należytego wykonania umowy i roszczeń z tytułu gwarancji jakości i rękojmi

1. Zabezpieczenie należytego wykonania umowy w formie.....
Wykonawca będzie wnosił częściami w sposób następujący:
 - 1.1. w dniu zawarcia umowy, jednakże przed jej podpisaniem Wykonawca złoży zabezpieczenie należytego wykonania umowy w wysokości 2% wynagrodzenia brutto za wykonanie I etapu umowy, określonego w ofercie oraz w § 7 ust.1 pkt a)
 - 1.2. przed rozpoczęciem realizacji każdego z kolejnych etapówWykonawca złoży zabezpieczenie należytego wykonania umowy w wysokości 2% wynagrodzenia za wykonanie danego etapu.....
2. Zwrot wniesionego zabezpieczenia należytego wykonania umowy będzie realizowany po rozliczeniu końcowym każdego z etapów.
3. Wartość 70% zabezpieczenia przeznaczone jest na zabezpieczenie należytego wykonania umowy i zostanie zwrócone lub zwolnione w ciągu 30 dni od dnia ostatecznego odbioru końcowego każdego z etapów.
4. Wartość 30% zabezpieczenia przeznaczone jest na zabezpieczenie roszczeń Zamawiającego z tytułu gwarancji jakości i rękojmi i zostanie zwrócone lub zwolnione w ciągu 15 dni po upływie okresu gwarancji jakości i rękojmi każdego z etapów.
5. Termin zwrotu zabezpieczenia umowy liczy się od dnia ostatecznego odbioru końcowego etapu.

§ 10 Gwarancja i rękojmia

1. Przed dokonaniem odbioru końcowego przedmiotu umowy Wykonawca udzieli Zamawiającemu pisemnej gwarancji jakości na wykonany przedmiot umowy. Szczegółowe warunki gwarancji określa załącznik nr 13 do niniejszej umowy.
2. Na wykonane roboty budowlane i materiały Wykonawca udziela Zamawiającemu 36-miesięcznej gwarancji jakości, chyba, że na materiały producent udzielił dłuższej gwarancji. W takiej sytuacji obowiązuje okres gwarancji producenta. Termin gwarancji biegnie od dnia dokonania odbioru protokołem odbioru końcowego.
3. Na wszystkie wniesione i zamontowane urządzenia oraz wyposażenie Wykonawca udziela Zamawiającemu gwarancji jakości na okres, na jaki udzielił jej producent, nie krótszej jednak niż na okres 24 miesięcy. Termin gwarancji biegnie od dnia dokonania odbioru protokołem odbioru końcowego.
4. Okres gwarancji na zagospodarowanie terenu i zieleni wynosi 12 miesięcy od dnia dokonania odbioru protokołem odbioru końcowego.
5. Treść dokumentu gwarancyjnego stanowi załącznik nr 13 do niniejszej umowy.
6. O wykryciu wady przez Zamawiającego w okresie gwarancji jakości Zamawiający zawiadomi Wykonawcę na piśmie wzywając go do usunięcia wad w określonym terminie.
7. W przypadku nie usunięcia wad w okresie gwarancji przez Wykonawcę w wyznaczonym przez Zamawiającego terminie, wady te usunie Zamawiający, obciążając pełnymi kosztami ich usunięcia Wykonawcę.
8. Niezależnie od uprawnień z tytułu gwarancji Zamawiającemu przysługują uprawnienia z tytułu rękojmi.

9. Strony postanawiają, iż odpowiedzialność z tytułu rękojmi za wady przedmiotu umowy zostaje rozszerzona na okres udzielonej gwarancji, tj. na określony w ust. 2, 3 i 4 powyżej.
10. Niezależnie od uregulowań zawartych w § 11 Umowy, w okresie obowiązywania niniejszej umowy, po jej rozwiązaniu lub wygaśnięciu, Wykonawca jest i będzie odpowiedzialny wobec Zamawiającego na zasadach uregulowanych w kodeksie cywilnym za wszelkie szkody oraz roszczenia osób trzecich w przypadku, gdy będą one wynikać z wad przedmiotu umowy lub nie dołożenia należytej staranności przez Wykonawcę lub jego Podwykonawcę przy wykonaniu przedmiotu umowy.
11. Wykonawca oświadcza, że posiada umowę ubezpieczenia z tytułu odpowiedzialności cywilnej w zakresie prowadzonej przez Wykonawcę działalności gospodarczej, potwierdzoną polisą, seria, nr do sumy zł.
i zobowiązuje się posiadać taką umowę przez okres obowiązywania niniejszej umowy.

§ 11 Kary umowne

1. Strony zastrzegają prawo naliczenia kar umownych za niewykonanie, nieterminowe lub nienależyte wykonanie przedmiotu umowy.
2. Wykonawca zapłaci Zamawiającemu karę umowną:
 - 2.1. za odstąpienie od umowy przez którąkolwiek ze stron, z przyczyn leżących po stronie Wykonawcy w wysokości 5% wynagrodzenia określonego w § 7 ust. 1 (brutto) za cały przedmiot umowy;
 - 2.2. za opóźnienie w oddaniu Zamawiającemu danego etapu przedmiotu umowy, w wysokości 0,02% wynagrodzenia określonego w § 7 ust. 1 (brutto) za dany etap za każdy dzień opóźnienia;
 - 2.3. za opóźnienie w usunięciu wad stwierdzonych przy odbiorze lub w okresie gwarancji i rękojmi, w wysokości 0,02% wynagrodzenia określonego w § 7 ust. 1 (brutto) za dany etap, za każdy dzień opóźnienia liczonego od dnia wyznaczonego na usunięcie wad.
 - 2.4. za opóźnienie w uporządkowaniu terenu w wyznaczonym terminie w wysokości 0,02% wynagrodzenia za cały przedmiot umowy określonego w § 7 ust. 1 (brutto) za każdy dzień opóźnienia.
 - 2.5. za opóźnienie w uporządkowaniu terenu po odstąpieniu Wykonawcy od umowy w wyznaczonym terminie w wysokości 0,02% wynagrodzenia określonego w § 7 ust. 1 (brutto) za dany etap, za każdy dzień opóźnienia.
 - 2.6. za opóźnienie w wykonaniu poszczególnych elementów robót określonych w harmonogramie rzeczowo-finansowym w wysokości 0,02% wynagrodzenia określonego w § 7 ust. 1 (brutto) za dany etap, za każdy dzień opóźnienia.
 - 2.7. w przypadku, gdy roboty objęte przedmiotem niniejszej umowy będzie wykonywał podmiot inny niż Wykonawca, albo Podwykonawca nie zaakceptowany przez Zamawiającego – karę umowną w wysokości 5% wynagrodzenia za cały przedmiot umowy określonego w § 7 ust. 1 (brutto).
 - 2.8. jeżeli czynności zastrzeżone dla kierownika budowy będzie wykonywała inna osoba niż wskazana w ofercie przetargowej, albo nie zaakceptowana przez Zamawiającego – karę umowną w wysokości 5% wynagrodzenia za cały przedmiot umowy określonego w § 7 ust. 1 (brutto).
3. Zamawiający zapłaci Wykonawcy karę umowną:
 - 3.1. za opóźnienie w przekazaniu terenu budowy w wysokości 0,02%, wynagrodzenia określonego w § 7 ust. 1 (brutto) za dany etap za każdy dzień opóźnienia, licząc od następnego dnia roboczego po terminie w którym plac budowy miał być przekazany,
 - 3.2. za opóźnienie w przystąpieniu do odbioru w wysokości 0,02%, wynagrodzenia określonego w § 7 ust. 1 (brutto) za dany etap za każdy dzień opóźnienia, licząc od następnego dnia roboczego po terminie w którym odbiór miał być rozpoczęty,
 - 3.3. za odstąpienie od umowy przez Wykonawcę lub Zamawiającego, z przyczyn leżących po stronie Zamawiającego z wyłączeniem sytuacji zaistnienia 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 za cały przedmiot umowy określonego w § 7 ust. 1 (brutto).

4. Wykonawca zapłaci Zamawiającemu karę umowną w terminie 10 dni od daty wystąpienia przez Zamawiającego z żądaniem zapłacenia kary. W razie opóźnienia w zapłacie Zamawiający może potrącić należną mu karę z dowolnej należności przysługującej Wykonawcy względem Zamawiającego, na co Wykonawca wyraża nieodwołalną zgodę
5. Zamawiający zapłaci Wykonawcy karę umowną w terminie 10 dni od daty wystąpienia przez Wykonawcę z żądaniem zapłacenia kary.
6. Strony zastrzegają sobie prawo do dochodzenia odszkodowania uzupełniającego przenoszącego wysokość kar umownych do wysokości rzeczywiście poniesionej szkody.
7. Wykonawca nie może odmówić usunięcia wad bez względu na wysokość związanych z tym kosztów.
8. Zamawiający może usunąć w zastępstwie Wykonawcy i na jego koszt wady nie usunięte w wyznaczonym terminie.

§ 12 Zmiana umowy

1. Zamawiający dopuszcza zmianę postanowień zawartej umowy w stosunku do treści złożonej oferty, na podstawie której dokonano wyboru Wykonawcy w następujących przypadkach i na określonych warunkach:
 - 1.1 dopuszczalna jest zmiana umowy polegająca na zmianie danych Wykonawcy bez zmian samego Wykonawcy (np. zmiana siedziby, adresu, nazwy),
 - 1.2 dopuszczalne jest skrócenie terminu wykonania umowy pod warunkiem uzyskania zgody stron,
 - 1.3 dopuszczalna jest zmiana świadczenia Wykonawcy na lepszej jakości pod warunkiem zachowania tożsamości przedmiotu świadczenia ,
 - 1.4 dopuszczalna jest zmiana wynagrodzenia umownego Wykonawcy w przypadku ustawowej zmiany powszechnie obowiązujących przepisów w zakresie wysokości stawki podatku od towarów i usług na przedmiot świadczenia,
 - 1.5 dopuszczalne jest wydłużenie terminu wykonania umowy z powodu wystąpienia siły wyższej lub z powodu okoliczności, za które wyłączną winę ponosi Zamawiający oraz w sytuacji o której mowa w § 3 ust. 3 niniejszej umowy,
 - 1.6 dopuszczalne jest wydłużenie terminu wykonania umowy jeżeli nie zostaną spełnione przesłanki w §3 ust. 4 niniejszej umowy,
 - 1.7 dopuszczalna jest zmiana terminu zapłaty wynagrodzenia umownego Wykonawcy
 - 1.8 Zamawiający dokonał zmiany sposobu wykonania części przedmiotu umowy, czego nie przewidziano w chwili zawarcia umowy,
 - 1.9 wystąpiła konieczność wprowadzenia zmian w dokumentacji projektowej, czego nie przewidziano w chwili zawarcia umowy i może mieć to skutek jak w ust.1 pkt 1.5 niniejszego paragrafu,
 - 1.10 wystąpiła konieczność zmiany osób wskazanych w § 6 niniejszej umowy,
 - 1.11 wszelkie inne niż wymienione w niniejszym paragrafie niekorzystne dla Zamawiającego zmiany umowy, dopuszczalne są tylko, jeżeli z powodu nadzwyczajnej zmiany stosunków, spełnienie świadczenia przez Wykonawcę byłoby połączone z nadmiernymi trudnościami albo groziłoby mu rażąca strata, czego nie przewidziano przy zawarciu umowy.
2. Zmiana postanowień zawartej umowy wymaga, pod rygorem nieważności formy pisemnej, chyba, że przepisy odrębne wymagają formy szczególnej. Zmiana umowy na wniosek Wykonawcy wymaga wykazania okoliczności uprawniających do dokonania tej zmiany.

§ 13 Odstąpienie od umowy

Oprócz przypadków wymienionych w Kodeksie cywilnym, innych przepisach obowiązującego prawa, stronom przysługuje prawo odstąpienia od umowy w następujących sytuacjach:

1. Zamawiającemu przysługuje prawo do odstąpienia od umowy:
 - 1.1. w razie zaistnienia istotnej zmiany okoliczności powodującej, że wykonanie umowy nie leży w interesie publicznym, czego nie można było przewidzieć w chwili zawarcia umowy.
 - 1.2. gdy Wykonawca nie stawił się do przekazania placu budowy w wyznaczonym przez Zamawiającego terminie, nie rozpoczął robót w wyznaczonym terminie bez uzasadnionych przyczyn lub nie kontynuuje ich pomimo wezwania Zamawiającego złożonego na piśmie;
 - 1.3. gdy Wykonawca skierował bez akceptacji Zamawiającego do kierowania robotami inne osoby niż wskazane w ofercie przetargowej,
 - 1.4. gdy wielokrotnie naliczono kary umowne za nienależyte wykonanie przedmiotu umowy;
 - 1.5. gdy Wykonawca przerwał realizację robót bez uzasadnionej przyczyny i przerwa trwa dłużej niż 14 dni.
 - 1.6. w sytuacji, o której mowa w § 5 ust.9.2 b) niniejszej umowy.
 - 1.7. gdy Wykonawca realizuje przedmiot umowy niezgodnie z postanowieniami określonymi w niniejszej umowie.
2. Wykonawcy przysługuje prawo do odstąpienia od umowy jeżeli:
 - 2.1. Zamawiający zawiadomi Wykonawcę, iż wobec zaistnienia uprzednio nieprzewidzianych okoliczności nie będzie mógł spełnić swoich zobowiązań umownych wobec Wykonawcy.
3. Oświadczenie o odstąpieniu od umowy powinno nastąpić w formie pisemnej pod rygorem nieważności takiego oświadczenia i musi zawierać uzasadnienie. Termin na złożenie oświadczenia o odstąpieniu wynosi 30 dni od powzięcia wiadomości o okolicznościach uprawniających do odstąpienia od umowy a określonych w niniejszym paragrafie.
4. W przypadku odstąpienia od umowy, Wykonawcę oraz Zamawiającego obciążają następujące obowiązki szczegółowe:
 - 4.1. Wykonawca zabezpieczy przerwane roboty w zakresie obustronnie uzgodnionym na koszt strony odpowiedzialnej za przyczynę odstąpienia,
 - 4.2. Zamawiający dokona protokolarnego odbioru robót, wg stanu na dzień odstąpienia;
 - 4.3. W terminie 7 dni od daty odstąpienia od umowy Wykonawca przy udziale Zamawiającego sporządzi nieodpłatnie szczegółowy protokół inwentaryzacji robót w toku, według stanu na dzień odstąpienia,
 - 4.4. Wykonawca sporządzi nieodpłatnie wykaz tych materiałów, konstrukcji lub urządzeń, które nie mogą być wykorzystane przez Wykonawcę do realizacji innych robót nie objętych niniejszą umową, jeżeli odstąpienie od umowy nastąpiło z przyczyn niezależnych od niego.
 - 4.5. Wykonawca przekaze Zamawiającemu wykonane roboty, atesty, gwarancje oraz wszelkie dokumenty związane z realizacją umowy.
 - 4.6. Wykonawca niezwłocznie, a najpóźniej w terminie 30 dni teren budowy uporządkuje oraz usunie z terenu budowy urządzenia, przez niego dostarczone lub wniesione, za wyjątkiem wskazanych w pkt 4.4 niniejszego paragrafu.
5. W przypadku odstąpienia od umowy z przyczyn, za które Wykonawca nie odpowiada, Zamawiający zapłaci odpowiednie wynagrodzenie za roboty, które zostały wykonane do dnia odstąpienia oraz za materiały, konstrukcje lub urządzenia, wskazane w pkt 4.4 niniejszego paragrafu.
6. Oprócz przypadków wymienionych w niniejszym paragrafie Zamawiającemu przysługuje prawo odstąpienia od umowy w terminie 3 lat licząc od daty zawarcia niniejszej umowy bez konieczności wskazywania przyczyny odstąpienia (umowne prawo odstąpienia – art. 395 k.c.).

§ 14 Spory

1. W razie powstania sporu na tle wykonania niniejszej umowy obie strony są zobowiązane przede wszystkim do wyczerpania drogi postępowania reklamacyjnego.
2. Reklamację wykonuje się poprzez skierowanie drugiej Stronie konkretnego roszczenia na piśmie.

3. Strona, do której wpłynęło roszczenie ma obowiązek do pisemnego ustosunkowania się do zgłoszonego roszczenia w terminie 14 dni roboczych od daty zgłoszenia.
4. W razie odmowy uznania roszczenia, względnie nie udzielenia odpowiedzi w terminie, o którym mowa w ust. 3, zainteresowana Strona uprawniona jest do wystąpienia na drogę sądową. Wszelkie spory wynikające z niniejszej umowy rozstrzygane będą przez Sąd właściwy miejscowo dla siedziby Zamawiającego.

§ 15 Podwykonawstwo

1. Wykonawca ma prawo podpisać umowę o wykonanie robót z podwykonawcami pod warunkiem uzyskania uprzedniej pisemnej zgody Zamawiającego. Zamawiający może udzielić zgody w terminie 14 dni od daty otrzymania wniosku o jej udzielenie. W przypadku nie zajęcia stanowiska przez Zamawiającego w terminie 14 dni, uznaje się, że zgoda została udzielona. Wykonawca za czynności wykonane przez podwykonawców odpowiada jak za własne.
2. Wykonawca każdorazowo przedłoży Zamawiającemu tekst zawartej z podwykonawcami umowy lub co najmniej jej projekt wraz z częścią dokumentacji dotyczącą wykonania robót objętych tą umową lub projektem.
3. Umowa zawarta z podwykonawcą musi być zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności. Dotyczy to również jej ewentualnych zmian lub uzupełnień.
4. Podwykonawstwo nie zmienia zobowiązań Wykonawcy. Wykonawca jest odpowiedzialny za działania, uchybienia i zaniedbania podwykonawcy, jego przedstawicieli lub pracowników w takim samym zakresie jak za swoje działania.
5. Jakakolwiek przerwa w realizacji przedmiotu umowy wynikająca z braku podwykonawcy będzie traktowana, jako przerwa wynikła z przyczyn zależnych od Wykonawcy i nie może stanowić podstawy do zmiany terminu zakończenia robót.
6. Wykonawca jest w pełni odpowiedzialny w stosunku do Zamawiającego za zleczone do podwykonania części robót stanowiących przedmiot niniejszej umowy, jak za własne.

§ 16 Zmiany projektowe i wykonawcze na wniosek kupującego

Strony przyjmują następującą procedurę wprowadzania zmian projektowych i wykonawczych w budynkach, dokonywanych na wnioski przyszłych właścicieli budynków, realizowanych na podstawie niniejszej umowy:

1. Kupujący po uzyskaniu uprzedniej akceptacji Zamawiającego i Projektanta, w granicach przepisów, możliwości technicznych i stopnia zaawansowania prac może zmienić standard wykończenia budynku.
2. Projekt uwzględniający wnioskowane zmiany, może być zrealizowany, jeżeli Kupujący przedstawi go Zamawiającemu w terminie, w którym będzie możliwa techniczna jego realizacja. W przypadku nie uzyskania akceptacji Zamawiającego, budynek zostanie wykonany zgodnie z projektem technicznym. W przypadku akceptacji Zamawiającego i Projektanta, projekt zmian zostanie przekazany Wykonawcy do jego wyceny i sporządzenia kosztorysu różnicowego. Po jej akceptacji przez Kupującego, Wykonawca zobowiązany będzie do zawarcia z nim porozumienia określającego zakres i koszt wykonania zmian.
Porozumienie, o którym mowa wyżej, zawarte zostanie najpóźniej w terminie 7 dni od dnia dostarczenia Kupującemu przedmiotowego porozumienia, pod rygorem wykonania budynku zgodnie z pierwotnym projektem technicznym. W całej wyżej wymienionej procedurze Zamawiający będzie pośredniczył w kontaktach pomiędzy Wykonawcą, a Kupującym.
3. Wykonawca zobowiązuje się do realizacji zaakceptowanych, przez Zamawiającego oraz Projektanta zmian oraz zawarcia z Kupującym porozumienia w przedmiotowej sprawie.
4. Wykonawca zobowiązuje się do opracowania i przekazania Zamawiającemu projektu porozumienia, o którym mowa powyżej, który Zamawiający będzie przekazywał Kupującemu.

§ 17 Postanowienia końcowe

1. W sprawach nie uregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy ustawy Prawo zamówień publicznych, Kodeksu cywilnego, prawa budowlanego oraz inne obowiązujące przepisy prawa.
2. Strony zobowiązują się wzajemnie do pisemnego zawiadamiania drugiej Strony o każdorazowej zmianie adresu wskazanego w Umowie. Doręczenie pod adres wskazany przez Stronę, w przypadku odesłania zwrotnego przez pocztę przesyłki wysłanej na podany adres uważa się za skuteczne z upływem siódmego dnia, licząc od dnia następującego po dniu wysłania, jeżeli przesyłka nie została podjęta przez adresata, bez względu na przyczynę niepodjęcia.

Adresy do doręczeń:

Wykonawcy:.....

Zamawiającego: PTBS ul. Św. Marcin 58/64, 61-807 Poznań

3. Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają formy aneksu sporządzonego z zachowaniem formy pisemnej pod rygorem nieważności. Załączniki stanowią integralną część Umowy.
4. Umowę sporządzono w 4 jednobrzmiących egzemplarzach, jeden dla wykonawcy i trzy dla zamawiającego.

ZAMAWIAJĄCY:

WYKONAWCA:

.....
miejsowość. data.....
pieczęć udzielającego gwarancji**GWARANCJA**

Niniejszym z siedzibą w, przy ul., wpisanym do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez..... pod numerem, NIP, REGON reprezentowanym przez :
....., zwanym w niniejszym dokumencie GWARANTEM:

1. Gwarant oświadcza, że udziela Zamawiającemu gwarancji jakości na wykonany przedmiot umowy.
2. Na wykonane roboty budowlane i materiały Wykonawca udziela Zamawiającemu 36-miesięcznej gwarancji jakości, chyba, że na materiały producent udzielił dłuższej gwarancji. W takiej sytuacji obowiązuje okres gwarancji producenta. Termin gwarancji biegnie od dnia dokonania odbioru protokołem odbioru końcowego.
3. Na wszystkie wniesione i zamontowane urządzenia oraz wyposażenie Wykonawca udziela Zamawiającemu gwarancji jakości na okres, na jaki udzielił jej producent, nie krótszej jednak niż na okres 24 miesięcy. Termin gwarancji biegnie od dnia dokonania odbioru protokołem odbioru końcowego.
4. Okres gwarancji na zagospodarowanie terenu i zieleni wynosi 12 miesięcy od dnia dokonania odbioru protokołem odbioru końcowego.
5. Zamawiający może dochodzić roszczeń z tytułu gwarancji także po okresie wskazanym w pkt. 2, jeżeli zgłosił wadę przed upływem tego okresu.
6. Wady i usterki zgłaszane będą Gwarantowi w jego siedzibie na piśmie pod adresem lub za pośrednictwem faksu pod nr
7. Gwarant oświadcza, że zobowiązuje się przystąpić do usuwania wad i usterek niezwłocznie, nie później jednak w ciągu dwóch dni roboczych od chwili zgłoszenia. Termin przystąpienia do usuwania wad i usterek w technicznie uzasadnionych przypadkach może zostać wydłużony jedynie za zgodą Zamawiającego.
8. Całkowite usunięcie zgłoszonych usterek nastąpi niezwłocznie, nie później jednak niż w terminie 7 dni roboczych od ich zgłoszenia. Termin ten w technicznie uzasadnionych przypadkach może zostać wydłużony jedynie za zgodą Zamawiającego.
9. W przypadku opóźnienia w usuwaniu zgłoszonych wad i usterek lub nienależytego wykonania napraw gwarancyjnych Zamawiający, po pisemnym wezwaniu i wyznaczeniu dodatkowego terminu do ich usunięcia ma prawo do przeprowadzenia prac polegających na usunięciu ujawnionych wad i usterek, przy pomocy innych podmiotów, na koszt Gwaranta, na co ten ostatni wyraża nieodwołalną zgodę.
10. W przypadku nie usunięcia wad lub usterek w terminach określonych w pkt. 6 i 7, Zamawiający niezależnie od wykonania uprawnień Gwaranta przez inny podmiot opisany w pkt. 7 może naliczyć karę umowną zgodnie z § 11 ust. 2 umowy.
11. Gwarant nie może odmówić usunięcia wad i usterek bez względu na związane z tym koszty.
12. Do upływu gwarancji Gwarant zobowiązany jest pisemnie informować Zamawiającego o zmianie swej siedziby. W przypadku, gdy list wysłany do Gwaranta, na ostatnio podany adres, powróci z adnotacją np. „adresat nieznany”, „adresat wyprowadził się” lub gdy list (polecony/ za zwrotnym potwierdzeniem odbioru) nie zostanie odebrany, Zamawiający uprawniony jest do niezwłocznego przeprowadzenia prac polegających na usunięciu ujawnionych wad na koszt Gwaranta.
13. Zmiany niniejszego dokumentu wymagają, pod rygorem nieważności, zachowania formy pisemnej i zgody Zamawiającego.
14. W sprawach nie uregulowanych niniejszym dokumentem zastosowanie ma umowa nr z dnia oraz odpowiednie przepisy prawa.
15. Niniejsza gwarancja stanowi integralną część wyżej powołanej umowy zawartej pomiędzy stronami.
16. Gwarancję sporządzono w 4 jednobrzmiących egzemplarzach, jeden dla wykonawcy i trzy dla zamawiającego.

.....
GWARANT