

Wzór umowy

UMOWA nr ZP.272.05.2019.RB

zawarta w wyniku przeprowadzenia postępowania o udzielenie zamówienia publicznego w trybie przetargu nieograniczonego na podstawie ustawy z dnia 29 stycznia 2004 r. – Prawo zamówień publicznych.

Niniejsza umowa, zwana dalej „umową” została zawarta w dniu2019 r. pomiędzy:

Gminą Złotów

z siedzibą : ul. Leśna 7, 77-400 Złotów

NIP: 767-16-10-628

zwaną dalej **Zamawiającym**,

reprezentowaną przez:

Wójta Gminy – Piotra Lacha

przy kontrasygnacie Skarbnika Gminy – **Emilii Konopińskiej - Nochowicz**

a

.....
z siedzibą:

NIP:

zwanym dalej **Wykonawcą**

reprezentowanym przez:
.....

w rezultacie postępowania o zamówienie publiczne przeprowadzonego w trybie przetargu nieograniczonego zgodnie z art. 39 ustawy z dnia 29 stycznia 2004 r - Prawo zamówień publicznych (Dz. U. z 2017 r. poz. 1579 z późn. zm.) została zawarta umowa następującej treści:

§ 1

Przedmiot zamówienia i warunki realizacji umowy

1. Zamawiający powierza, a Wykonawca przyjmuje do wykonania następujące zadanie: **„Powierzchniowe utrwalenie nawierzchni drogi gminnej emulsją asfaltową i grysami kamiennymi”** w zakresie szczegółowo określonym w następujących załącznikach do umowy:

1) Specyfikacja Istotnych Warunków Zamówienia (SIWZ);

2) Specyfikacja techniczna;

3) Oferta Wykonawcy z dnia2019 r.

2. W ramach realizacji niniejszej umowy Wykonawca wykona powierzchniowe utrwalenie nawierzchni emulsją asfaltową i grysami kamiennymi nawierzchni drogi na odcinku długości około 1850,0m (od drogi gminnej Górzna - Nowy Dwór 106013P we wsi Górzna na wybudowanie - droga gminna 106012P tj. działki nr ewidencyjne 563, 469 i zjazdy na działki nr 322 i 422).

3. Maszyny, urządzenia i materiały niezbędne do wykonania przedmiotu umowy zapewni Wykonawca w ramach wynagrodzenia, o którym mowa w § 4 ust. 1.

4. Wykonawca zobowiązuje się do wykonania przedmiotu umowy zgodnie z obowiązującymi przepisami i zasadami wiedzy techniczno–budowlanej oraz z należyłą starannością.

5. Wykonawca potwierdza, iż przed podpisaniem niniejszej umowy, przy zachowaniu najwyższej staranności, zapoznał się z istniejącym stanem faktycznym terenu i warunkami realizacji przedmiotu umowy i nie zgłasza żadnych zastrzeżeń.

6. Wykonawca zobowiązuje się do wykonania wszystkich robót i uzyskania wszelkich decyzji i uzgodnień, niezbędnych do osiągnięcia rezultatu – przedmiotu umowy w ramach wynagrodzenia określonego umową.

7. Wykonawca oświadcza, że posiada odpowiednią wiedzę, doświadczenie i środki umożliwiające realizację niniejszej umowy i zobowiązuje się zapewnić realizację przedmiotu umowy przez osoby posiadające odpowiednie kwalifikacje zawodowe.

8. Zamawiający zastrzega sobie prawo żądania przedstawienia informacji oraz udzielania pisemnych uwag z zakresu realizacji przedmiotu umowy.

9. Zamawiający nie ponosi odpowiedzialności za składniki majątkowe Wykonawcy znajdujące się na terenie budowy.

§ 2

Regulacje z zakresu Prawa budowlanego

1. Wyroby wytworzone w celu zastosowania w obiekcie budowlanym w sposób trwały, o właściwościach użytkowych umożliwiających prawidłowo zaprojektowanym i wykonanym obiektom budowlanym spełnienie wymagań podstawowych, o których mowa w art. 5 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane, zwanej dalej ustawą – Prawo budowlane, można stosować przy wykonywaniu robót budowlanych objętych przedmiotem umowy wyłącznie, jeżeli wyroby te zostały wprowadzone do obrotu zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Na każde żądanie Zamawiającego Wykonawca obowiązany jest okazać, w stosunku do wskazanych wyrobów, dane potwierdzające spełnienie wymagań, o których mowa w ust. 1, w szczególności certyfikaty i atesty.

§ 3

Termin realizacji zamówienia

1. Termin rozpoczęcia realizacji umowy – od dnia podpisania umowy.

2. Termin zakończenia realizacji umowy do dnia**2019 r.**

3. Przez zakończenie realizacji umowy strony rozumieją wykonanie wszelkich robót budowlanych, objętych przedmiotem umowy wraz z uporządkowaniem terenu budowy umożliwiającym korzystanie z przedmiotu umowy bez ograniczeń.

§ 4

Wynagrodzenie Wykonawcy

1. Za wykonanie przedmiotu umowy określonego w § 1, Strony – zgodnie z ofertą z dnia2019 r. stanowiącą załącznik do umowy, ustalają wynagrodzenie w kwocie :

netto: zł,

brutto: zł ,

(słownie brutto zł:).

2. Powyższa kwota stanowi wynagrodzenie należne Wykonawcy za wykonanie pełnego zakresu robót budowlanych przewidzianych w dokumentach, o których mowa w § 1 ust. 1, a także inne koszty niezbędne do prawidłowego wykonania przedmiotu umowy.

3. Wynagrodzenie Wykonawcy, o którym mowa w ust. 1, ma charakter ryczałtowy i nie podlega zmianie.

§ 5

Warunki przyjęcia faktury i płatności

1. Wykonawca wystawi końcową fakturę VAT w oparciu o końcowy protokół odbioru robót.

2. Zamawiający dokona płatności za fakturę VAT wystawioną przez Wykonawcę przelewem na konto Wykonawcy wskazane w fakturze, w terminie do 30 dni od daty otrzymania faktury.

3. W przypadku zwłoki w zapłacie faktur Wykonawcy przysługuje prawo do naliczenia odsetek ustawowych.

§ 6

Obowiązki stron umowy

1. Do obowiązków Zamawiającego należy:

- 1) przekazanie Wykonawcy terenu robót (placu budowy), co nastąpi w terminie 5 dni od daty podpisania umowy;
- 2) zapłata wynagrodzenia zgodnie z § 5.

2. Do obowiązków Wykonawcy należy w szczególności:

- 1) wykonanie przedmiotu umowy zgodnie z zakresem określonym w § 1;
- 2) protokolarnego przejęcia placu budowy;
- 3) w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia robót, ich części, bądź majątku Zamawiającego z winy Wykonawcy - ich naprawienie i doprowadzenie majątku do stanu pierwotnego;
- 4) skompletowanie i przedstawienie Zamawiającemu dokumentów pozwalających na ocenę prawidłowego wykonania przedmiotu umowy, a w szczególności:
 - a) deklaracje zgodności z aprobatami technicznymi w odniesieniu do wbudowanych materiałów,
 - 5) zapewnienia ochrony mienia i zabezpieczenia ppoż. na terenie wykonywanych prac oraz obiektach własnego zaplecza technicznego, jak i zapewnienia właściwych warunków BHP oraz niezbędnych urządzeń ochronnych na realizowanej inwestycji i stałej kontroli ich przestrzegania;
 - 6) po zakończeniu robót uporządkowanie terenu budowy;
 - 7) Zamawiający określa wymóg zatrudnienia przez Wykonawcę na podstawie umowy o pracę, w rozumieniu art. 22 § 1 ustawy z dnia 26 czerwca 1974 r. - Kodeks pracy (Dz.U. z 2014 r. poz. 1502, z późn. zm.) osób wykonujących w trakcie realizacji zamówienia czynności związane z wykonywaniem prac fizycznych związanych z rozłożeniem warstw lepiszcza i kruszywa, wynikające z opisu przedmiotu zamówienia.
 - 8) W trakcie realizacji zamówienia zamawiający uprawniony jest do wykonywania czynności kontrolnych wobec wykonawcy odnośnie spełniania przez wykonawcę lub podwykonawcę wymogu zatrudnienia na podstawie umowy o pracę osób wykonujących wskazane w punkcie 7 czynności. Zamawiający uprawniony jest w szczególności do:
 - a) żądania oświadczeń i dokumentów w zakresie potwierdzenia spełniania ww. wymogów i dokonywania ich oceny,
 - b) żądania wyjaśnień w przypadku wątpliwości w zakresie potwierdzenia spełniania ww. wymogów,
 - c) przeprowadzania kontroli na miejscu wykonywania świadczenia.
 - 9) W trakcie realizacji zamówienia na każde wezwanie zamawiającego w wyznaczonym w tym wezwaniu terminie wykonawca przedłoży zamawiającemu wskazane poniżej dowody w celu potwierdzenia spełnienia wymogu zatrudnienia na podstawie umowy o pracę przez wykonawcę lub podwykonawcę osób wykonujących wskazane w punkcie 7 czynności w trakcie realizacji zamówienia:
 - a) oświadczenie wykonawcy lub podwykonawcy o zatrudnieniu na podstawie umowy o pracę osób wykonujących czynności, których dotyczy wezwanie zamawiającego. Oświadczenie to powinno zawierać w szczególności: dokładne określenie podmiotu składającego oświadczenie, datę złożenia oświadczenia, wskazanie, że objęte wezwaniem czynności wykonują osoby zatrudnione na podstawie umowy o pracę wraz ze wskazaniem liczby tych osób, imion i nazwisk tych osób, rodzaju umowy o pracę i wymiaru etatu oraz podpis osoby uprawnionej do złożenia oświadczenia w imieniu wykonawcy lub podwykonawcy;

- b) kopię umowy/umów o pracę osób wykonujących w trakcie realizacji zamówienia czynności, których dotyczy ww. oświadczenie wykonawcy lub podwykonawcy (wraz z dokumentem regulującym zakres obowiązków, jeżeli został sporządzony). Kopia umowy/umów powinna zostać zanonimizowana w sposób zapewniający ochronę danych osobowych pracowników, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. o ochronie danych osobowych (tj. w szczególności bez adresów, nr PESEL pracowników). Imię i nazwisko pracownika nie podlega anonimizacji. Informacje takie jak: data zawarcia umowy, rodzaj umowy o pracę i wymiar etatu powinny być możliwe do zidentyfikowania;
- c) zaświadczenie właściwego oddziału ZUS, potwierdzające opłacanie przez wykonawcę lub podwykonawcę składek na ubezpieczenia społeczne i zdrowotne z tytułu zatrudnienia na podstawie umów o pracę za ostatni okres rozliczeniowy;
- d) poświadczoną za zgodność z oryginałem odpowiednio przez wykonawcę lub podwykonawcę kopię dowodu potwierdzającego zgłoszenie pracownika przez pracodawcę do ubezpieczeń, zanonimizowaną w sposób zapewniający ochronę danych osobowych pracowników, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. o ochronie danych osobowych. Imię i nazwisko pracownika nie podlega anonimizacji.
- 10) Z tytułu niespełnienia przez wykonawcę lub podwykonawcę wymogu zatrudnienia na podstawie umowy o pracę osób wykonujących wskazane w punkcie 7 czynności zamawiający przewiduje sankcję w postaci obowiązku zapłaty przez wykonawcę kary umownej w wysokości określonej w § 8 ust 1 pkt i/ niniejszej umowy.
- 11) Niezłożenie przez wykonawcę w wyznaczonym przez zamawiającego terminie żądanych przez zamawiającego dowodów w celu potwierdzenia spełnienia przez wykonawcę lub podwykonawcę wymogu zatrudnienia na podstawie umowy o pracę traktowane będzie jako niespełnienie przez wykonawcę lub podwykonawcę wymogu zatrudnienia na podstawie umowy o pracę osób wykonujących wskazane w punkcie 1 czynności.
- 12) W przypadku uzasadnionych wątpliwości co do przestrzegania prawa pracy przez wykonawcę lub podwykonawcę, zamawiający może zwrócić się o przeprowadzenie kontroli przez Państwową Inspekcję Pracy.
- 13) Obowiązek określony w pkt 7 dotyczy także Podwykonawców i dalszych Podwykonawców. Wykonawca jest zobowiązany zawrzeć w każdej umowie o podwykonawstwo stosowne zapisy zobowiązujące Podwykonawców do zatrudnienia na umowę o pracę wszystkich osób wykonujących czynności, o których mowa w pkt 7.
- 14) Z chwilą protokolarnego przejęcia od Zamawiającego terenu budowy, Wykonawca, aż do chwili oddania obiektu ponosi odpowiedzialności na zasadach ogólnych za szkody wynikłe na tym terenie.

§ 7

Przedstawiciele stron

1. Zamawiający wyznaczy Inspektora Nadzoru inwestorskiego nad robotami dotyczącymi przedmiotu zamówienia, określonymi w § 1 niniejszej umowy. Ww. osoba nie ma uprawnień do składania oświadczeń woli w imieniu Zamawiającego, ograniczenie to dotyczy wzajemnych zobowiązań stron wynikających z umowy za wyjątkiem technicznych warunków realizacji przedmiotu umowy.
2. Wykonawca i osoby działające w jego imieniu zobowiązane są współpracować z osobą wyznaczoną przez Zamawiającego do pełnienia nadzoru inwestorskiego oraz stosować się do jego poleceń i instrukcji dotyczących wykonywanych robót, jeżeli są one zgodne z prawem.
3. Ustala się, że w sprawach związanych z realizacją przedmiotu Umowy, osobami uprawnionymi do uzgadniania szczegółów i koordynowania spraw związanych z realizacją Umowy są:
 - ze strony Zamawiającego:
 - ze strony Wykonawcy:

§ 8

Kary umowne

1. Wykonawca zobowiązany jest do zapłacenia Zamawiającemu kar umownych:

a/ za opóźnienie w realizacji robót będących przedmiotem umowy oraz w usuwaniu wad – w wysokości 0,1 % wynagrodzenia umownego brutto określonego w § 4 ust. 4 za każdy dzień opóźnienia;

b/ za opóźnienie w usunięciu wad lub usterek stwierdzonych przy odbiorze lub w okresie gwarancji lub rękojmi w wysokości 0,1% wynagrodzenia umownego brutto określonego w § 4 ust. 4, za każdy dzień opóźnienia, liczony od upływu terminu wyznaczonego na usunięcie tych wad lub usterek;

c/ w przypadku odstąpienia od umowy przez Zamawiającego z powodu okoliczności leżących po stronie Wykonawcy – w wysokości 15 % wynagrodzenia brutto określonego w § 4 ust. 4;

d/ w przypadku odstąpienia od umowy przez Wykonawcę z powodu okoliczności leżących po jego stronie – w wysokości 15 % wynagrodzenia brutto określonego w § 4 ust. 4;

e/ w przypadku braku zapłaty lub nieterminowej zapłaty wynagrodzenia należnego podwykonawcom lub dalszym podwykonawcom – w wysokości 0,5 % wynagrodzenia umownego brutto należnego podwykonawcy lub dalszemu podwykonawcy, za każdy przypadek;

f/ w przypadku nieprzedłożenia do zaakceptowania projektu umowy o podwykonawstwo lub projektu jej zmiany – w wysokości 0,5 % wynagrodzenia umownego brutto określonego w § 4 ust. 1 umowy za każdy przypadek;

g/ w przypadku nieprzedłożenia w wymaganym terminie poświadczonej za zgodność z oryginałem kopii umowy o podwykonawstwo lub jej zmiany, w wysokości 0,5% wynagrodzenia umownego brutto określonego w §4 ust. 4 umowy za każdy przypadek;

h/ w przypadku braku zmiany umowy o podwykonawstwo, w zakresie terminu zapłaty, w wysokości 0,5 % wynagrodzenia umownego brutto określonego w §4 ust. 4 umowy, za każdy przypadek.

i/ za niedopełnienie wymogu zatrudnienia pracowników, o których mowa w § 6 ust. 2 pkt 7, Wykonawca, zapłaci Zamawiającemu kary umowne w wysokości odpowiadającej 50% kwoty minimalnego wynagrodzenia za pracę, ustalonego na podstawie przepisów o minimalnym wynagrodzeniu za pracę (obowiązujących w chwili stwierdzenia przez Zamawiającego niedopełnienia przez Wykonawcę, Podwykonawcę lub dalszego Podwykonawcę, wymogu zatrudniania pracowników świadczących czynności określone w § 6 ust 2 pkt 7 na podstawie umowy o pracę w rozumieniu kodeksu pracy) za każdy stwierdzony przypadek.

2. Zamawiający zobowiązany jest do zapłacenia Wykonawcy kar umownych w przypadku odstąpienia od umowy z powodu okoliczności, za które wyłączną odpowiedzialność ponosi Zamawiający – w wysokości 15 % wynagrodzenia brutto określonego w § 4 ust. 4.

3. Zamawiający ma prawo dochodzić uzupełniającego odszkodowania na zasadach ogólnych w przypadku, gdy kara umowna nie pokrywa poniesionej szkody do wysokości rzeczywiście poniesionej szkody. Kara umowna płatna jest w terminie 14 dni od daty doręczenia pisemnego wezwania do zapłaty. Naliczone kary umowne Zamawiający ma prawo potrącić z należności Wykonawcy.

4. W przypadku odstąpienia od umowy Zamawiający zobowiązany jest zapłacić należność za wykonaną część przedmiotu umowy w wysokości faktycznie poniesionych kosztów.

§ 9

Ubezpieczenie Wykonawcy

1. Wykonawca jest odpowiedzialny za bezpieczeństwo wszelkich działań na terenie budowy i ponosi odpowiedzialność cywilną za wszelkie szkody osób trzecich wynikłe w związku z wykonywaniem robót.

2. Wykonawca, na każde wezwanie Zamawiającego, jest zobowiązany do przedłożenia Zamawiającemu polisy ubezpieczeniowej lub innego dokumentu potwierdzającego, że jest ubezpieczony od odpowiedzialności cywilnej w zakresie prowadzonej działalności związanej z przedmiotem zamówienia, na kwotę nie mniejszą niż 50% wysokość wynagrodzenia określonego w § 4 ust. 1.

Wobec powyższego zobowiązuje się Wykonawcę do aktualizacji dokumentu, o którym mowa powyżej do czasu zakończenia obowiązywania umowy.

§ 10

Rękojmia za wady

1. Jeżeli w toku czynności odbioru zostaną stwierdzone wady, to Zamawiającemu przysługują następujące uprawnienia:

- 1) jeżeli wady nadają się do usunięcia, może odmówić odbioru do czasu usunięcia wad;
- 2) jeżeli wady nie nadają się do usunięcia, to:
 - a) jeżeli wady umożliwiają użytkowanie przedmiotu odbioru zgodnie z przeznaczeniem, Zamawiający może obniżyć wynagrodzenie poprzez dokonanie potrąceń części wynagrodzenia, korzystając z uprawnień płynących z tytułu rękojmi za wady fizyczne robót,
 - b) jeżeli wady uniemożliwiają użytkowanie przedmiotu odbioru zgodnie z przeznaczeniem, Zamawiający może odstąpić od umowy z winy Wykonawcy lub żądać wykonania przedmiotu umowy po raz drugi, bez dodatkowego wynagrodzenia.

3. Jeżeli pomimo ponownego wykonania prac nie jest możliwe usunięcie wad w przedmiocie umowy, Zamawiający ma prawo stosownie obniżyć wynagrodzenie Wykonawcy.

§ 11

Gwarancja jakości wykonanych robót

1. Wykonawca udziela Zamawiającemu gwarancji na wykonany przedmiot umowy na okres**miesiące**, licząc od daty sporządzenia pisemnego protokołu zakończenia i odbioru końcowego robót.

2. Zamawiający może dochodzić roszczeń z tytułu gwarancji także po terminie określonym w ust. 1, jeżeli reklamował wadę przed upływem tego terminu.

3. Jeżeli Wykonawca nie usunie wad w terminie przyjętym w § 11 ust. 5, Zamawiający może zlecić ich usunięcie stronie trzeciej na koszt Wykonawcy.

4. Jeżeli na skutek wadliwie wykonanych robót wystąpią zjawiska zagrażające bezpieczeństwu ruchu, a roboty zabezpieczające nie zostaną podjęte przez Wykonawcę niezwłocznie, to jest nie później niż 3 dni od dnia powiadomienia, Zamawiający może zlecić ich usunięcie stronie trzeciej na koszt Wykonawcy.

5. Wykonawca jest odpowiedzialny za wady powstałe w okresie gwarancji na zasadach określonych w przepisach Kodeksu cywilnego. Wykonawca zobowiązany będzie w okresie gwarancyjnym do realizacji corocznych przeglądów gwarancyjnych zapewniających bezusterkową eksploatację obiektu.

6. Terminy przeglądów gwarancyjnych wyznaczać będzie Zamawiający. Wykonawca usunie ujawnione wady i usterki w terminie wyznaczonym przez Zamawiającego.

7. W przypadku, gdy Wykonawca nie stawi się na wyznaczony termin przeglądu gwarancyjnego, Zamawiający ma prawo dokonać jednostronnie przeglądu i sporządzić z tego protokół. W takiej sytuacji Zamawiający wezwie Wykonawcę do usunięcia stwierdzonych wad i usterek w terminie wyznaczonym przez Zamawiającego.

§ 12

Odstąpienie od umowy

1. Zamawiającemu przysługuje prawo odstąpienia od umowy jeżeli wystąpi istotna zmiana okoliczności powodująca, że wykonanie przedmiotu umowy nie leży w interesie publicznym, czego nie można było przewidzieć w chwili jej zawarcia (art. 145 ustawy Prawo zamówień publicznych oraz art. 635 i 636 Kodeksu cywilnego). Odstąpienie od umowy w takim przypadku może nastąpić w terminie 30 dni od dnia powzięcia wiadomości o powyższych okolicznościach. W takim przypadku Wykonawca może żądać wyłącznie wynagrodzenia należnego z tytułu faktycznego wykonania części przedmiotu umowy.
2. Strony postanawiają, że oprócz przypadków wymienionych w kodeksie cywilnym, odstąpienie od umowy może nastąpić jeżeli:
 - zostanie ogłoszona likwidacja lub rozwiązanie Wykonawcy,
 - zostanie zawieszona działalność Wykonawcy,
 - Wykonawca nie przystąpił do odbioru terenu robót (placu budowy) w terminie określonym w § 6 ust. 1, pkt 1),
 - Wykonawca nie przystąpił do realizacji umowy lub nie wykonuje przedmiotu umowy powyżej 5 dni kalendarzowych, pomimo dodatkowego pisemnego wezwania Zamawiającego.
3. W przypadku zaistnienia przesłanek z ust. 2, Zamawiający w terminie 14 dni od dnia powzięcia informacji o nich, może złożyć oświadczenie o odstąpieniu od umowy. Dla zachowania terminu wystarczy nadanie przez Zamawiającego oświadczenia o odstąpieniu od umowy w placówce operatora pocztowego.
4. Odstąpienie którejkolwiek ze Stron od umowy powinno nastąpić w formie pisemnej z podaniem uzasadnienia.
5. Wykonawca zrzeka się wszelkich roszczeń względem Zamawiającego z tytułu odstąpienia od umowy z powodów podanych w ust. 1, z wyjątkiem prawa do wynagrodzenia za wykonaną część umowy.
6. W razie odstąpienia od umowy, Wykonawcę i Zamawiającego obciążają następujące obowiązki szczególne:
 - 1) Wykonawca zabezpieczy przerwane roboty w zakresie obustronnie uzgodnionym na koszt strony, z której to winy nastąpiło odstąpienie od umowy,
 - 2) Wykonawca zgłosi Zamawiającemu w formie pisemnej żądanie dokonania odbioru robót przerwanych oraz robót zabezpieczających, jeżeli odstąpienie od umowy nastąpiło z przyczyn, za które Wykonawca nie odpowiada;
 - 3) w terminie 14 dni od daty zgłoszenia, o którym mowa w ust. 3 Wykonawca przy udziale Zamawiającego sporządzi 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.

§ 13

Podwykonawcy

1. Wykonawca może powierzyć wykonywanie części zamówienia Podwykonawcom na następujących zasadach:
 - 1) Zamawiający wymaga od Wykonawcy, Podwykonawcy lub dalszego Podwykonawcy, aby przed zawarciem umowy o podwykonawstwo, przedstawiony został do akceptacji Zamawiającego projekt tej umowy, a także projekt jej zmiany. Dodatkowo Podwykonawca lub dalszy Podwykonawca są zobowiązani dołączyć zgodę Wykonawcy na zawarcie umowy o podwykonawstwo o treści zgodnej z projektem umowy.
 - 2) Zamawiający w terminie 14 dni od daty przedłożenia projektu umowy o podwykonawstwo, będzie miał prawo wniesienia w formie pisemnej zastrzeżeń do projektu umowy o

podwykonawstwo, a także projektu jej zmiany. Jeżeli w ciągu 14 dni Zamawiający nie wniesie zastrzeżeń, oznaczać to będzie jego akceptację.

3) Wykonawca, Podwykonawca lub dalszy Podwykonawca będzie zobowiązany do przedłożenia każdorazowo Zamawiającemu potwierdzonej za zgodność z oryginałem kopii zawartej umowy o podwykonawstwo oraz kopii zmiany do umowy, w terminie 7 dni od jej zawarcia. Poświadczenia za zgodność z oryginałem może dokonać przedkładający.

4) Zamawiający w terminie 14 dni od daty otrzymania kopii zawartej umowy o podwykonawstwo, będzie miał prawo wniesienia w formie pisemnej sprzeciwu do umowy o podwykonawstwo niespełniającej wymagań określonych w ust. 3, wzywając Wykonawcę do wprowadzenia stosownych zmian. Niedoprowadzenie do zmiany umowy powoduje, że umowa o podwykonawstwo zawarta została bez zgody Zamawiającego w rozumieniu art. 647¹ §2 Kodeksu cywilnego. Jeżeli w ciągu 14 dni Zamawiający nie wniesie sprzeciwu do umowy, oznaczać to będzie jej akceptację.

3. Umowa o podwykonawstwo zawarta pomiędzy Wykonawcą, a Podwykonawcą lub dalszym Podwykonawcą musi spełniać co najmniej poniższe warunki:

- 1) umowa wymaga formy pisemnej;
- 2) wysokości kar umownych nie mogą być wyższe niż kary umowne zastosowane w umowie zawartej pomiędzy Wykonawcą, a Zamawiającym;
- 3) umowa musi określać szczegółowe zasady odbioru wykonanych robót;
- 4) umowa musi określać zasady odpowiedzialności z tytułu wymaganej gwarancji i rękojmi za wady.

4. Przed złożeniem przez Wykonawcę faktury Zamawiającemu za wykonanie całości robót będących przedmiotem zamówienia, Wykonawca musi dostarczyć Zamawiającemu dowody zapłaty (potwierdzenie nadania przelewu i oświadczenie Podwykonawcy lub dalszego Podwykonawcy o otrzymaniu wynagrodzenia za realizację przedmiotu umowy), za usługi objęte, umowami z Podwykonawcami i dalszymi Podwykonawcami.

5. Wykonawca ponosi pełną odpowiedzialność, jak za działania własne, za efekty robót zatwierdzonego Podwykonawcy lub dalszego Podwykonawcy, wszelkie zaniedbania, wady i usterki wynikające z jego pracy oraz szkody związane z jego pracą, poniesione przez Zamawiającego oraz osoby trzecie.

6. Do umów o podwykonawstwo zawieranych z dalszym Podwykonawcą mają odpowiednio zastosowanie zasady dotyczące Podwykonawcy zawarte w niniejszym paragrafie.

§ 14

Postanowienia końcowe

1. Wszelkie zmiany niniejszej umowy mogą być dokonywane za zgodą obu stron wyrażoną na piśmie, w formie aneksu do umowy, pod rygorem nieważności takiej zmiany. Zmiany nie mogą naruszać postanowień zawartych w art. 144 ust. 1 - Prawo zamówień publicznych.

2. Spory wynikłe na tle niniejszej umowy będzie rozstrzygał sąd właściwy miejscowo dla siedziby Zamawiającego.

3. W sprawach nieuregulowanych w niniejszej umowie będą miały zastosowanie właściwe przepisy Kodeksu cywilnego oraz ustawy - Prawo zamówień publicznych.

4. Umowę sporządzono w czterech jednobrzmiących egzemplarzach, trzy egzemplarze dla Zamawiającego i jeden dla Wykonawcy.

Wykonawca:

Zamawiający:

KARTA GWARANCYJNA
określająca uprawnienia Zamawiającego z tytułu gwarancji jakości wykonanych robót

1. Przedmiotem karty gwarancyjnej są roboty budowlane objęte umową nr ZP.272.05.2019.RB z dnia2019 r.

Nazwa zadania: Emulsjonowanie drogi gminnej w kierunku „na Zygląg”

2. Data odbioru robót:r.

3. Ogólne warunki gwarancji:

3.1 Wykonawca oświadcza, że roboty objęte niniejszą gwarancją zostały wykonane zgodnie z umową, dokumentacją robót, SIWZ wraz z załącznikami, przepisami techniczno-budowlanymi, zasadami wiedzy technicznej i sztuką budowlaną.

3.2 Wykonawca zobowiązuje się do nieodpłatnego usunięcia wad zgłoszonych w okresach trwania gwarancji.

3.3 Zamawiający zawiadamia Wykonawcę o wykryciu wady poprzez pisemne zawiadomienie wyznaczając termin oględzin i sporządzenia protokołu.

3.4 Wykonawca zobowiązuje się do przystąpienia do usuwania wad w terminie siedmiu dni od daty powiadomienia przez Zamawiającego, a wad szczególnie uciążliwych w terminie jednego dnia.

3.5 Po upływie terminów wskazanych w pkt. 3.4 Zamawiający wyznaczy termin dodatkowy na usunięcie wad, a po jego bezskutecznym upływie uprawniony jest do powierzenia usunięcia wad osobie trzeciej na koszt i ryzyko Wykonawcy.

3.6 Okresy gwarancji na poszczególne elementy ulegają wydłużeniu o okresy dokonywania napraw gwarancyjnych oraz okresy trwania przeszkód uniemożliwiających dokonanie naprawy.

3.7 Usunięcie wad winno nastąpić w najkrótszym możliwym ze względów technicznych terminie w uzgodnieniu z Zamawiającym.

3.8 Stwierdzenie usunięcia wad nie może nastąpić później niż w ciągu 7 dni od daty zawiadomienia Zamawiającego przez Wykonawcę o dokonaniu naprawy.

3.9 Jeżeli wada fizyczna elementu o dłuższym okresie gwarancji spowodowała uszkodzenie elementu, dla którego okres gwarancji już upłynął, Wykonawca zobowiązuje się do nieodpłatnego usunięcia wad w obu elementach.

3.10 Wykonawca nieodpłatnie usunie uszkodzenia obiektu powstałe w trakcie wykonywania naprawy gwarancyjnej.

3.11 Nie podlegają uprawnieniom z tytułu gwarancji wady powstałe na skutek:

a) siły wyższej

b) normalnego zużycia obiektu lub jego części,

c) szkód wynikłych z winy Zamawiającego, a w szczególności konserwacji i użytkowania w sposób niezgodny z przeznaczeniem.

4. Czas trwania gwarancji liczony jest od daty podpisania przez Zamawiającego protokołu odbioru końcowego robót. Czas trwania wynika z okresu niezbędnego do ujawnienia się lub wykrycia wady, nie określa natomiast trwałości obiektu i wmontowanych urządzeń.

5. Okres gwarancji wynosi:miesiącey.

6. Naturalne zużycie związane z eksploatacją nie jest objęte gwarancją.

7. W celu umożliwienia kwalifikacji zgłaszanych wad, przyczyn ich powstania i sposobu ich usunięcia Zamawiający zobowiązuje się do przechowania otrzymanej w dniu odbioru powykonawczej dokumentacji technicznej i protokołu przekazania obiektu do eksploatacji.

Wykonawca

Zamawiający

Rękojmia i gwarancja w umowie o roboty budowlane

Ustawa z dnia 30 maja 2014 r. o prawach konsumenta, która weszła w życie 25 grudnia 2014 r., znacząco zmieniła przepisy Kodeksu cywilnego dotyczące rękojmi za wady. Należy jednak pamiętać, że nowe przepisy (zarówno przepisy ustawy o prawach konsumenta, jak i zmienione nią przepisy Kodeksu cywilnego) mają zastosowanie do umów, które zostały zawarte od dnia wejścia w życie ustawy o prawach konsumenta.

Rękojmia za wady w umowie o roboty budowlane stanowi szczególną formę ochrony inwestora, która jest niezależna od winy i wiedzy wykonawcy oraz od wystąpienia szkody powstałej wskutek wydania przedmiotu z wadami. Inwestor oprócz uprawnień związanych z niewykonaniem lub nienależytym wykonaniem umowy posiada uprawnienie wynikające z rękojmi.

Wada fizyczna obiektu

W Kodeksie cywilnym nie ma szczegółowych unormowań dotyczących rękojmi za wady wykonanego obiektu (robót budowlanych). Kwestia rękojmi w umowie o roboty budowlane unormowana jest w art. 656 § 1 k.c., „(...) do rękojmi za wady wykonanego obiektu (...) stosuje się odpowiednio przepisy o umowie o dzieło”. Przepis ten odsyła więc do art. 638 § 1 k.c., który stanowi, że „Do odpowiedzialności za wady dzieła stosuje się odpowiednio przepisy o rękojmi przy sprzedaży. Odpowiedzialność przyjmującego zamówienie jest wyłączona, jeżeli wada dzieła powstała z przyczyny tkwiącej w materiale dostarczonym przez zamawiającego”.

Na skutek opisanego podwójnego odesłania do rękojmi za wady wykonanego obiektu stosuje się więc odpowiednio przepisy o rękojmi przy sprzedaży. Użycie sformułowania „odpowiednie stosowanie” może polegać na stosowaniu tych przepisów w takim samym kształcie, stosowaniu ich z pewnymi modyfikacjami (związanymi ze specyfiką umowy o roboty budowlane) bądź na niestosowaniu tych przepisów do rękojmi za wady obiektu.

W wyniku uchwalenia ustawy o prawach konsumenta uchylono art. 637 k.c., który dotyczył uprawnień zamawiającego w przypadku wad dzieła oraz możliwych działań w przypadku, gdy wada jest istotna bądź nieistotna. Uchylenie artykułu 637 k.c. spowodowało, że dotychczasowe orzecznictwo oraz poglądy doktryny winny ulec aktualizacji, po uprzednim dokładnym zweryfikowaniu.

Zgodnie z obecnie obowiązującym art. 556¹ k.c. wada fizyczna oznacza niezgodność obiektu z umową o roboty budowlane. Obiekt będzie niezgodny z umową w szczególności, jeśli:

- 1) nie posiada właściwości, które powinien mieć ze względu na cel oznaczony w umowie albo wynikający z okoliczności lub przeznaczenia;
- 2) nie posiada właściwości, o których istnieniu wykonawca zapewnił inwestora;
- 3) nie nadaje się do celu, o którym inwestor poinformował wykonawcę przy zawarciu umowy, a wykonawca nie zgłosił zastrzeżenia co do takiego jego przeznaczenia;
- 4) został inwestorowi wydany w stanie niepełnym.

Obiekt ma wadę fizyczną także w razie jego nieprawidłowego zamontowania i uruchomienia (nieprawidłowego uruchomienia oraz zamontowania w nim rzeczy), jeżeli czynności te zostały wykonane przez wykonawcę lub osobę trzecią, za którą wykonawca ponosi odpowiedzialność, albo przez inwestora, który postąpił według instrukcji otrzymanej od wykonawcy.

Nieruchomość, budynek, obiekt

W wyniku nowelizacji doszło do zastąpienia słowa „budynek” (z art. 568 § 1 k.c.) wyrażeniem „nieruchomość”. Ta zmiana przyczyniła się do utraty aktualności orzecznictwa wydanego na podstawie dotychczasowego przepisu. Z kolei w umowie o roboty budowlane w art. 647 i art. 656 § 1 k.c. używane jest pojęcie „obiekt”. Wydaje się uzasadnione pytanie, czy przez pojęcie „obiekt”, użyte w art. 647 i art. 656 k.c., na potrzeby rękojmi można

rozumieć „nieruchomość” w znaczeniu art. 568 k.c. Niewątpliwie celem ustawodawcy było ujednolicenie okresu rękojmi do wszystkich obiektów, które stanowią przedmiot świadczenia wykonawcy w umowie o roboty budowlane. W naszej ocenie można więc racjonalnie uznać, że wszelkie obiekty w rozumieniu art. 647 i art. 656 § 1 k.c. powinny zawierać się w pojęciu „nieruchomość”, w związku z czym długość okresu rękojmi powinna wynieść 5 lat.

Nie można jednak całkowicie odrzucić również innego poglądu, że przy ocenie, czy pojęcie „obiekt” odpowiada definicji nieruchomości, należy każdorazowo indywidualnie ocenić przedmiot umowy o roboty budowlane. Jeżeli jest to budynek lub samodzielny lokal, to jak najbardziej uzasadniony jest pogląd, że mamy do czynienia z nieruchomością (niezależnie od tego, czy stanowi on przedmiot odrębnej własności, jak w przypadku prawa użytkowania wieczystego, czy też część składową gruntu, jak w przypadku własności). Sytuacja może się komplikować, gdy przedmiotem umowy o roboty budowlane będzie wykonanie przykładowo prac modernizacyjnych w stosunku do części budynku lub budowli.

Uprawnienia inwestora

Jeżeli obiekt posiada wadę, inwestor może żądać usunięcia wady (art. 561 § 1 k.c.), a wykonawca zobowiązany jest usunąć wadę w rozsądnym czasie bez nadmiernych niedogodności dla kupującego (art. 561 § 2 k.c.). Jeżeli jednak byłoby to niemożliwe albo wymagałoby nadmiernych kosztów, wykonawca może odmówić usunięcia wady. Należy podkreślić, że jeżeli inwestorem jest przedsiębiorca, wykonawca może odmówić usunięcia wady także wtedy, gdy koszty zaspokojenia roszczenia o usunięcie są wyższe od wysokości należnego wynagrodzenia wykonawcy. Z ekonomicznego punktu widzenia niezasadne byłoby zagwarantowanie inwestorowi prawa żądania usunięcia wady w każdym przypadku. W tej sytuacji inwestor będzie mógł żądać obniżenia wynagrodzenia albo od umowy odstąpić.

W przypadku, gdy obiekt posiada wadę, inwestor może złożyć oświadczenie o obniżeniu ceny albo o odstąpieniu od umowy, chyba że wykonawca niezwłocznie i bez nadmiernych niedogodności dla inwestora usunie wadę (art. 560 § 1 k.c.). Ograniczenie to nie będzie miało zastosowania, jeżeli obiekt był już naprawiany przez wykonawcę albo wykonawca nie uczynił zadość obowiązkowi usunięcia wady. Inwestor nie może odstąpić od umowy, jeżeli wada jest nieistotna (art. 568 § 1 k.c.).

Dłuższy termin na dochodzenie roszczeń

W wyniku uchwalenia ustawy o prawach konsumenta nastąpiło wydłużenie terminów dochodzenia roszczeń za wady fizyczne nieruchomości. Aktualnie na podstawie art. 568 § 1 k.c. wykonawca odpowiada z tytułu rękojmi, jeżeli wada fizyczna zostanie stwierdzona przed upływem pięciu lat od dnia wydania inwestorowi. Co więcej art. 568 § 2 k.c. stanowi, że roszczenie o usunięcie wady przedawnia się z upływem roku, licząc od dnia stwierdzenia wady. Jeżeli inwestorem jest konsument, bieg terminu przedawnienia nie może zakończyć się przed upływem pięciu lat. Co więcej w tych terminach inwestor może złożyć oświadczenie o odstąpieniu od umowy albo o obniżeniu ceny z powodu wady rzeczy sprzedanej. Jeżeli inwestor żądał usunięcia wady, bieg terminu do złożenia oświadczenia o odstąpieniu od umowy albo obniżeniu ceny rozpoczyna się z chwilą bezskutecznego upływu terminu do usunięcia wady. Warto podkreślić, że upływ terminu do stwierdzenia wady nie wyłącza wykonania uprawnień z tytułu rękojmi, jeżeli sprzedawca wadę podstępnie zataił.

Wyłączenie odpowiedzialności z tytułu rękojmi

Należy pamiętać, że na podstawie art. 558 § 1 k.c. strony mogą odpowiedzialność z tytułu rękojmi rozszerzyć, ograniczyć lub wyłączyć. Jeżeli jednak inwestorem jest konsument, ograniczenie lub wyłączenie odpowiedzialności z tytułu rękojmi jest dopuszczalne tylko w przypadkach określonych w przepisach szczególnych. Ograniczenie lub wyłączenie odpowiedzialności z tytułu rękojmi będzie bezskuteczne, jeżeli wykonawca wadę podstępnie zataił.

Gwarancja przy sprzedaży

Wiele problemów może wiązać się z możliwością stosowania do umowy o roboty budowlane przepisów o gwarancji przy sprzedaży. W wymienionym art. 656 § 1 k.c. w zakresie rękojmi za wady wykonanego obiektu znajduje się odesłanie do art. 638 k.c. Jednocześnie art. 656 § 1 k.c. nie przewiduje stosowania przepisów o gwarancji. Ponieważ rękojmia i gwarancja to odrębne instytucje, stosowanie przepisów o gwarancji przy sprzedaży do umowy o roboty budowlane będzie możliwe jedynie w drodze *analogii legis*, a nie odpowiednio (czyli tylko w takim zakresie, w jakim da się „dopasować” te przepisy do danego stanu faktycznego).

Jaka jest różnica pomiędzy gwarancją a rękojmią, których udzielił wykonawca na wykonane roboty budowlane ?

Instytucja odpowiedzialności w ramach rękojmi za wady fizyczne obiektów jest podstawowym instrumentem cywilnoprawnym chroniącym inwestora w zakresie wykonania obiektów złej jakości. Kodeks cywilny w zasadzie nie reguluje oddzielnie instytucji rękojmi przy umowie o roboty budowlane, odsyłając w tej mierze do przepisów regulujących umowę o dzieło - art. 656 k.c. Z kolei przepisy umowy o dzieło zawierając tylko ogólne unormowania odsyłają do przepisów o rękojmi przy umowie sprzedaży - art. 637 K.c. Odpowiedzialność z tytułu rękojmi stanowi szczególny rodzaj odpowiedzialności wynikającej z przepisów prawa, niezależny od winy oraz wiedzy wykonawcy. Przyjmuje się, że jest to odpowiedzialność bezwzględna (absolutna), niezależna od winy wykonawcy oraz osób, za które wykonawca ponosi odpowiedzialność a także od wykazania szkody wynikającej ze świadczenia wadliwego przedmiotu.

Co tyczy się zaś gwarancji - przepisy Kodeksu cywilnego w części dotyczącej umowy o roboty budowlane oraz umowy o dzieło nie regulują kwestii związanych z gwarancją. Zatem w tym zakresie należy stosować przepisy art. 577 - 581 K.c. dotyczący gwarancji jakości przy sprzedaży. Na podstawie art. 577 K.c. „w przypadku gdy kupujący otrzymał od sprzedawcy dokument gwarancyjny co do jakości rzeczy sprzedanej poczytuje się w razie wątpliwości, że wystawca dokumentu (gwarant) jest obowiązany do usunięcia wad fizycznych rzeczy lub do dostarczenia rzeczy wolnej od wad, w ciągu terminu określonego w gwarancji. Zatem w przypadku udzielania gwarancji przez wykonawcę robót budowlanych podstawowy wymóg jej skuteczności to złożenie na piśmie oświadczenia o udzieleniu gwarancji. W polskim systemie prawnym odpowiedzialność sprzedawcy za wady rzeczy w ramach rękojmi może być zmieniona, a nawet w ogóle wyłączona, dochodzi więc często do zastrzegania dodatkowych klauzul umownych w tym przedmiocie (np. dotyczących gwarancji). Kupujący uzyskuje w nich osobne zapewnienie co do jakości rzeczy ze wskazaniem uprawnień czy to zastępujących, czy uzupełniających uprawnień z tytułu rękojmi.

W przypadku gdy na podstawie umowy strony ustaliły odpowiedzialność z tytułu rękojmi i gwarancji, kupujący może wykonywać uprawnienia z tytułu rękojmi za wady fizyczne rzeczy, niezależnie od uprawnień wynikających z gwarancji (art. 579 K.c.). W kwestii stosunku uprawnień z tytułu gwarancji do uprawnień z tytułu rękojmi Kodeks cywilny przyjmuje obecnie, że wykonanie tych ostatnich może nastąpić niezależnie od uprawnień wynikających z gwarancji. Dokonany przez kupującego wybór uprawnienia z gwarancji lub z rękojmi przesądza o zastosowaniu jednego z tych reżimów odpowiedzialności za wady. Nie jest to wybór definitywny w ogóle, lecz jedynie w odniesieniu do konkretnej wady, której wybrane uprawnienie dotyczy.

Rękojmia to odpowiedzialność sprzedawcy za wady fizyczne lub prawne towaru. Dla kupującego korzystniejsza jest rękojmia, bo jej warunki określają przepisy kodeksu cywilnego, a nie sprzedawca czy producent. A to oznacza, że sprzedający nie może dobrowolnie zmieniać zasad dotyczących rękojmi. Wybór rękojmi daje więc większe możliwości dochodzenia roszczeń od sprzedawcy. W przypadku ujawnienia wady fizycznej towaru klient może żądać (na podstawie paragonu, faktury lub umowy) wymiany towaru na nowy, rabatu lub zwrotu gotówki, bezpłatnego naprawienia towaru. Termin dochodzenia roszczeń z tytułu rękojmi ustawowo wynosi 2 lata.

Gwarancja to zapewnienie producenta o wysokiej jakości swojego produktu. I co istotne, niezależnie od tego, czy jest on sprzedawcą tego produktu, na który udziela gwarancji. Producent udziela gwarancji dobrowolnie, co oznacza, że samodzielnie ustala zakres uprawnień konsumenta i swojej odpowiedzialności. Gwarancja na udzielony produkt nie ogranicza praw konsumenta do dochodzenia roszczeń z tytułu rękojmi za wady fizyczne rzeczy. Termin gwarancji określa producent.

Art. 579 kodeksu cywilnego

§ 1. Kupujący może wykonywać uprawnienia z tytułu rękojmi za wady fizyczne rzeczy niezależnie od uprawnień wynikających z gwarancji.

§ 2. Wykonanie uprawnień z gwarancji nie wpływa na odpowiedzialność sprzedawcy z tytułu rękojmi.

§ 3. Jednakże w razie wykonywania przez kupującego uprawnień z gwarancji, bieg terminu do wykonania uprawnień z tytułu rękojmi ulega zawieszeniu z dniem zawiadomienia sprzedawcy o wadzie. Termin ten biegnie dalej od dnia odmowy przez gwaranta wykonania obowiązków wynikających z gwarancji, albo bezskutecznego upływu czasu na ich wykonanie.

Gwarancja i rękojmia – definicje

Przez wielu konsumentów **pojęcia gwarancji i rękojmi** nie są dobrze interpretowane. Gwarancja jest udzielana dobrowolnie przez przedsiębiorcę. Jeśli już zdecyduje się na jej udzielenie, to trzeba wiedzieć, że **ustawowa gwarancja to 2 lata**. Termin ten liczony jest od dnia, kupujący otrzymał rzecz. Prawem gwaranta jest skrócenie lub wydłużenie tego czasu.

Rękojmia to drugi sposób ochrony konsumenta. W tej sytuacji odpowiedzialność za ewentualne wady przerzucona jest na sprzedawcę. **Odpowiedzialność z tytułu rękojmi** trwa przez dwa lata. Jeśli w tym czasie kupujący nie stwierdzi wady fizycznej produktu, to nie może skorzystać z rękojmi. W przypadku wad nieruchomości – **okres rękojmi to 5 lat**.

Jeśli kupujący wie o wadzie produktu w momencie transakcji, to zwalnia to sprzedawcę z odpowiedzialności wynikającej z rękojmi. Jeżeli kupującym jest konsument, który nabywa rzecz ruchomą, to odpowiedzialność sprzedawcy może być skrócona. Nie może to być jednak mniej niż 12 miesięcy.

Podsumowując, za towar odpowiada:

producent w ramach gwarancji (o ile oczywiście ją wystawił),
sprzedawca, który odpowiada w ramach rękojmi.

Udzielając gwarancji, producent zapewnia o jakości towaru. Jest to niezależne od tego, kto sprzedaje ten produkt. Gwarancja to dokument, w którym określa się, na jakich warunkach udzielana jest gwarancja.

Gwarancja a rękojmia

W ramach gwarancji i rękojmi istnieje zupełnie inna odpowiedzialność za towar. W przypadku sprzedawcy ta odpowiedzialność istnieje zawsze, w ramach rękojmi. W przypadku producenta odpowiedzialność pojawia się dopiero, gdy **dołączy gwarancję do produktu**.

Z perspektywy kupującego korzystniejsza jest oczywiście rękojmia. Jej warunki określona bowiem prawo i żaden przedsiębiorca nie może zmienić ustaleń związanych z rękojmią. Gdy mamy do czynienia z gwarancją, to zakres odpowiedzialności ustalana jest przez gwaranta. Mogą być one całkowicie dowolne.

W sytuacji **reklamowania produktu w ramach rękojmi** z zasady uznaje się, że wada powstała jeszcze zanim towar został sprzedany. Konieczność udowodnienia nie leży po stronie klienta, a sprzedawcy, który ma za zadanie przekonać klienta, że wada powstała z powodu niewłaściwego użytkowania, a nie w trakcie produkcji. Najważniejsze, by wada ujawniła się w ciągu roku od zakupu.

Jeżeli konsument składa reklamację, to pismo reklamacyjne kieruje do sprzedawcy. Reklamację można zgłosić w przypadku każdego towaru.

Jeśli mamy do czynienia z towarami kupionymi przez internet albo z katalogu, to reklamować możemy towary niezgodne z opisem. Do takiej sytuacji dochodzi, gdy towary wprawdzie nie mają wad, ale np. nie są takimi samymi produktami jak te, które omówiono w opisie na stronie internetowej lub w katalogu. **Termin na zgłoszenie reklamacji** to dwa lata, jednak w momencie, gdy wykryjemy wadę produktu, najlepiej niezwłocznie zgłosić się do sprzedawcy. Jego dane najczęściej znajdziemy na paragonie, który otrzymaliśmy przy zakupie. To dlatego warto zawsze brać paragon.

Rękojmią są objęte wszystkie towary konsumpcyjne.

Rękojmia na roboty budowlane. Czego może żądać zamawiający w ramach rękojmi?

Uprawnienia zamawiającego z tytułu rękojmi za wady fizyczne wygasają po upływie dwóch lat, a gdy chodzi o wady budynku – po upływie lat pięciu. Do czego zobowiązany jest wykonawca w tym okresie? Uprawnienia zamawiającego z tytułu rękojmi za wady fizyczne wygasają po upływie dwóch lat, a gdy chodzi o wady budynku – po upływie lat pięciu. Do czego zobowiązany jest wykonawca w tym okresie?

Jakie przepisy regulują kwestię rękojmi m.in. na roboty budowlane?

Prawa i obowiązki sprzedawcy oraz konsumenta, także w kwestii dotyczącej rękojmi na roboty budowlane, reguluje Kodeks cywilny (K.c.). Przypominamy, że 25 grudnia 2014 r. przepisy te znacznie zmodyfikowano. Przede wszystkim wydłużone zostały terminy odpowiedzialności z tytułu rękojmi. Zgodnie z art. 568 § 1, sprzedawca odpowiada za wady fizyczne stwierdzone przed upływem 2 lat (wcześniej był to 1 rok), a w przypadku wad nieruchomości – 5 lat (wcześniej - 3 lata) od dnia wydania rzeczy kupującemu, czyli np. inwestorowi, który zlecił budowę domu. Nowelizacja K.c. poszerzyła ponadto zakres definicji „wady fizycznej”, która jest podstawą roszczeń inwestora, względem sprzedawcy lub wykonawcy z tytułu rękojmi.

Art. 5561 K.c. precyzuje, że „wada fizyczna polega na niezgodności rzeczy sprzedanej z umową. W szczególności rzecz sprzedana jest niezgodna z umową, jeżeli:

- nie ma właściwości, które rzecz tego rodzaju powinna mieć ze względu na cel w umowie oznaczony albo wynikający z okoliczności lub przeznaczenia;
- nie ma właściwości, które rzecz tego rodzaju powinna mieć ze względu na cel w umowie oznaczony albo wynikający z okoliczności lub przeznaczenia;
- nie nadaje się do celu, o którym kupujący poinformował sprzedawcę przy zawarciu umowy, a sprzedawca nie zgłosił zastrzeżenia co do takiego jej przeznaczenia;
- została kupującemu wydana w stanie niepełnym.

Zgodnie z art. 5561 K.c., rzecz jest wadliwa „także w razie nieprawidłowego jej zamontowania i uruchomienia”, i to nawet jeśli robił to sam inwestor, „który postąpił według instrukcji otrzymanej od sprzedawcy”.

Z kolei art. 557 zastrzega, że sprzedawca/wykonawca jest zwolniony od odpowiedzialności z tytułu rękojmi, jeżeli kupujący/inwestor wiedział o wadzie w chwili zawarcia umowy.

Jakie obowiązki i uprawnienia z tytułu rękojmi na roboty budowlane?

Z art. 647 K.c. wynika, że „przez umowę o roboty budowlane wykonawca zobowiązuje się do oddania przewidzianego w umowie obiektu, wykonanego zgodnie z projektem i z zasadami wiedzy technicznej, a inwestor zobowiązuje się do dokonania wymaganych przez właściwe przepisy czynności związanych z przygotowaniem robót, w szczególności do przekazania terenu budowy i dostarczenia projektu, oraz do odebrania obiektu i zapłaty umówionego wynagrodzenia”.

Nie ma znaczenia, czy budowę (przebudowę, rozbudowę bądź remont) domu będzie realizował jeden wykonawca, czy kilka ekip zatrudnionych do poszczególnych etapów robót. Jeśli prace będą wykonywane na podstawie pozwolenia na budowę i zatwierdzonego projektu, to niewątpliwie mamy do czynienia z robotami budowlanymi.

Kwestię rękojmi na roboty budowlane reguluje art. 656 § 1 K.c., zgodnie z którym „do rękojmi za wady wykonanego obiektu (...) stosuje się odpowiednio przepisy o umowie o dzieło”. Przepis ten odsyła więc do art. 638 § 1 K.c., a ten – do przepisów o rękojmi przy sprzedaży (art. 5561).

Dodajmy, że „odpowiedzialność przyjmującego zamówienie jest wyłączona, jeżeli wada dzieła powstała z przyczyny tkwiącej w materiale dostarczonym przez zamawiającego”.

Jak wspomnieliśmy wcześniej, w przypadku nieruchomości okres odpowiedzialności wykonawcy z tytułu rękojmi na roboty budowlane wynosi 5 lat od przekazania domu. W tym czasie wykonawca odpowiada za usterki, których przyczyna leży w niewłaściwym wykonaniu prac bądź wadliwości użytych materiałów, jeśli sam je dostarczył. Gdy materiały na budowę dostarcza inwestor, trudniej jest ustalić zakres odpowiedzialności i rozstrzygnąć, czy wada wynika ze złego wykonania prac, czy też ze złej jakości materiałów.

Jeśli wykonawca realizuje zamówienie z materiałów dostarczonych przez klienta, to ma obowiązek je sprawdzić i powiadomić o zauważonych nieprawidłowościach. Wówczas nie ponosi odpowiedzialności za wady budynku spowodowane wadliwością otrzymanych materiałów.

Zgodnie z art. 560 § 1, „jeżeli rzecz sprzedana ma wadę, kupujący może złożyć oświadczenie o obniżeniu ceny albo odstąpieniu od umowy, chyba że sprzedawca niezwłocznie i bez nadmiernych niedogodności dla kupującego wymieni rzecz wadliwą na wolną od wad albo wadę usunie”. Dodajmy, że wykonawca może odmówić usunięcia wady, gdyby to nie było możliwe, albo wymagałoby nadmiernych kosztów. Jeżeli kupującym jest przedsiębiorca, sprzedawca może odmówić wymiany rzeczy na wolną od wad lub usunięcia wady także wtedy, gdy koszty zadośćuczynienia temu obowiązkowi przewyższają cenę rzeczy sprzedanej. Kupujący nie może odstąpić od umowy, jeżeli wada jest nieistotna.

Zamawiającego obowiązują określone terminy na zgłaszanie roszczeń. Rodzaj żądań też nie jest dowolny. Musi zachować odpowiednią kolejność, czyli najpierw dać wykonawcy możliwość poprawienia błędów w wyznaczonym terminie. W przypadku natychmiastowego odstąpienia od umowy bez wykorzystania innych przewidzianych prawem możliwości, wykonawca może uznać, że nie było powodów do wypowiedzenia umowy, a nawet zażądać odszkodowania za jej bezpodstawne zerwanie.

Do kiedy roszczenie po upływie terminu rękojmi na roboty budowlane?

Rękojmia pozwala na stosunkowo łatwe dochodzenie roszczeń z tytułu wad nieruchomości. Wymagane jest jednak dochowanie wspomnianego trzy- lub pięcioletniego terminu oraz systematycznego i terminowego zgłaszania wszystkich wad. A co jeśli ujawnią się później?

Po upływie pięcioletniego okresu rękojmi za wady budynku, zamawiający, który zlecił budowę na prywatny użytek, może jeszcze przez dziesięć lat dochodzić roszczeń z tytułu nienależytego wykonania zobowiązania. Jeśli zostało ono zaciągnięte w związku z prowadzeniem działalności gospodarczej, przedawnienie roszczeń następuje już po trzech latach od dnia wymagalności (terminu zapłaty lub terminu wykonania robót).

Po upływie rękojmi, zamawiający może się odwołać do ogólnych przepisów dotyczących odpowiedzialności kontraktowej (art. 471 k.c.). Zgodnie z nimi wykonawca jest obowiązany do naprawienia szkody wynikłej z niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania (również przez pracowników i podwykonawców), chyba że jest ono następstwem okoliczności, za które odpowiedzialności nie ponosi.

Dochodząc w tym trybie odszkodowania, trzeba więc udowodnić wykonawcy winę. Nie wystarczy samo wskazanie wad, tak jak przy rękojmi. Trzeba jeszcze wykazać, że źródłem ich powstania jest zachowanie wykonawcy, i że istnieje związek przyczynowy między tym zachowaniem a powstaniem szkody.

Jeżeli jednak okaże się, że wady tkwią w zastosowanych materiałach i wykonawca przy dołożeniu należytej staranności nie mógł ich wykryć, będzie zwolniony od odpowiedzialności.

Jaka rękojmia na roboty budowlane w przypadku remontu?

Większości usług wykończeniowych lub remontowych wykonywanych jest na umowę o dzieło. Może to być na przykład zamontowanie konkretnych elementów wyposażenia (płytek, armatury, parkietu), naprawa lub wymiana jakichś elementów domu (dachu, elewacji, instalacji). W przypadku tego typu usług zamawiającego chroni rękojmia za wady fizyczne dzieła – bez względu na to, czy zawiera umowę z przedsiębiorcą, czy nie. Wykonawca odpowiada wówczas za wady przez dwa lata od oddania dzieła. Gdy prace ukończono, a dzieło ma wady klient może żądać od wykonawcy naprawy w wyznaczonym terminie.

Jak już wspomnieliśmy wcześniej, wykonawca może odmówić wykonania naprawy, jeśli wymaga ona nadmiernych kosztów, na przykład znacznie przekraczających wysokość wynagrodzenia wykonawcy. Wtedy zamawiającemu pozostają dwa niżej wymienione roszczenia:

- żądać od wykonawcy obniżenia ceny, jeżeli wady są nieistotne, ale nie dadzą się usunąć lub wykonawca nie zdoła ich usunąć w wyznaczonym terminie;
- odstąpić od umowy, gdy wady są istotne i w dodatku nie dają się usunąć lub wykonawca nie naprawi ich w wyznaczonym terminie.

Odstąpienie od umowy oznacza, że strony powinny rozliczyć wzajemne świadczenia: wypłacone wynagrodzenie, przekazane materiały, wartość wykonanych prac. W trakcie wykonywania usługi zamawiający może zgłaszać roszczenia, gdy stwierdzi wadliwe wykonywanie prac. Może wtedy zażądać od wykonawcy zmiany sposobu wykonywania umowy, wyznaczając mu na to odpowiedni termin. Jeśli wykonawca nie dokona poprawek w wyznaczonym terminie, zamawiający może odstąpić od umowy albo powierzyć poprawienie lub dokończenie prac innemu wykonawcy, na koszt i ryzyko pierwszego. Zamawiający może odstąpić od umowy już wtedy, gdy wykonawca opóźnia się z rozpoczęciem lub zakończeniem pracy tak bardzo, że z pewnością nie zdoła wykonać jej w umówionym terminie.

Czy rękojmia na roboty budowlane obejmuje budowę domu systemem gospodarczym?

Gdy wykonanie poszczególnych etapów robót powierza się różnym ekipom, częstym problemem jest ustalenie odpowiedzialności poszczególnych wykonawców. Zazwyczaj każda następną ekipa wytyka błędy poprzednika, a ten się broni, że to kolejne prace doprowadziły do nieprawidłowości. W takiej sytuacji warto zadbać o sporządzanie dokładnych protokołów przekazania terenu budowy ze wskazaniem stanu już wykonanych robót, a po zakończeniu prac przez daną ekipę – sporządzenie protokołu odbioru. Przydać się też może dokumentacja fotograficzna, zwłaszcza robót ulegających zakryciu. Warto również dopilnować wpisów do

dziennika budowy. Im staranniejszym dokumentujemy sposób wykonywania umowy, tym łatwiej będzie wygrać ewentualny spór.

Umowa zlecenie ma zastosowanie w przypadkach powierzenia komuś wykonywania określonych czynności, na przykład kierowania budową lub sprawowania nadzoru inwestorskiego. Wykonawca umowy zlecenia ponosi odpowiedzialność wobec zleceniodawcy za niedochowanie należytej staranności przy wykonywaniu czynności. Zgłaszanie roszczeń z tej umowy nie jest objęte jakimiś szczególnymi warunkami w zakresie terminów. W zasadzie zawsze, kiedy zleceniobiorca nie wywiązuje się ze swoich obowiązków, zleceniodawca powinien go upomnieć i zobowiązać do starannego działania. Oczywiście może też odstąpić od umowy, jeśli upomnienia nie pomogą. Rezygnacja z pisemnej umowy to poważny kłopot w razie sporu, gdyż w przypadku zlecenia robót budowlanych przepisy zastrzegają formę pisemną dla celów dowodowych. Jeśli nie ma umowy na piśmie, to inne dokumenty uprawniają ją do zawarcia: faktury, kosztorys podpisany przez strony, protokoły odbiorów, regularnie prowadzony dziennik budowy.

Klient może udowadniać zawarcie umowy w sądzie przy pomocy świadków tylko wtedy, gdy wykonawca się na to zgodzi. Brak pisemnej umowy to także brak możliwości wykazania, że wykonawca nie dotrzymuje terminów. W takiej sytuacji trudno jest ją skutecznie wypowiedzieć w razie opóźnienia. Poza tym, gdy nie ma spisanego kontraktu, nie ma też kar umownych za opóźnienia. Płynne stają się również zakres zobowiązania wykonawcy i cena.

Jeżeli do tego inwestor w trakcie budowy zechce dokonać zmian w projekcie albo zlecić wykonanie dodatkowych robót, ostateczne rozliczenia mogą doprowadzić do konfliktu. Nie sposób też będzie ustalić, kiedy dojdzie do przedawnienia ewentualnych roszczeń.

Godząc się na ustne uzgodnienia, przymykając oczy na brak wpisów w dzienniku budowy czy zmieniając samowolnie projekt, zamawiający nie tylko pozbawia się dowodów istotnych dla ewentualnego postępowania sądowego, ale także naraża na sankcje ze strony nadzoru budowlanego (ryzyko wstrzymania budowy z powodu istotnych odstępstw od projektu, konieczność legalizacji i uiszczenia ewentualnej opłaty legalizacyjnej lub mandatu).