

UMOWA nr

**na Remont lokali mieszkalnych przy ul. Moniuszki 2/3 w Świebodzinie,
przy ul. Piłsudskiego 1/1 w Świebodzinie oraz przy ul. Wojska Polskiego 23/6
w Świebodzinie**

zawarta w dniu r. w pomiędzy:

Świebodzińskim Towarzystwem Budownictwa Społecznego Sp. z o. o., ul. Cegielniana 2, 66-200 Świebodzin posiadającą REGON 971251397, NIP 9271728250, którą reprezentuje: **Krzysztof Warcholik - Prezes Zarządu**, zwaną w treści umowy „**Zamawiającym**” z jednej strony,

a

.....z siedzibą w, wpisaną do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS:, wysokość kapitału zakładowego w pełni opłaconego wynosi PLN, posiadającą NIP: oraz REGON:, które reprezentuje, zwane w treści umowy „**Wykonawcą**”, z drugiej strony,

o następującej treści:

§ 1

Przedmiot umowy

1. Zamawiający w wyniku przeprowadzonego postępowania, w trybie podstawowym na podstawie art. 275 pkt 1 ustawy z dnia 11 września 2019 r. Prawo zamówień publicznych (Dz. U. z 2024 r. poz. 1320) udziela zamówienia, a Wykonawca przyjmuje do wykonania zadanie pn. **Remont lokali mieszkalnych przy ul. Moniuszki 2/3 w Świebodzinie, przy ul. Piłsudskiego 1/1 w Świebodzinie oraz przy ul. Wojska Polskiego 23/6 w Świebodzinie.**
2. Zakres robót obejmuje również wykonanie przez Wykonawcę wszelkich prac i świadczeń związanych z wymogami BHP, organizacją robót i realizacją umowy bez zakłóceń zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.
3. Wykonawca oświadcza, że od protokolarnego przejęcia terenu robót do chwili oddania przedmiotu zamówienia ponosi wyłączną odpowiedzialność z tytułu organizacji swojego zaplecza, robót na budowie, przestrzegania przepisów bhp, utrzymywania ładu i porządku na terenie wykonywanych robót oraz z tytułu ewentualnych szkód wyrządzonych Zamawiającemu lub osobom trzecim jakie mogą wystąpić w trakcie prowadzenia robót.
4. Wykonawca zapewnia, że wszystkie osoby wyznaczone przez niego do realizacji niniejszej umowy posiadają odpowiednie kwalifikacje oraz przeszkolenia i uprawnienia wymagane przepisami prawa (w szczególności przepisami bhp).
5. Wykonawca oświadcza, iż cały zakres robót objętych niniejszą umową wykona zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, normami, zasadami wiedzy technicznej i sztuki budowlanej.

§ 2

Terminy wykonania umowy

Wykonawca zobowiązuje się zakończyć roboty objęte niniejszą umową do dnia : **31.01.2025 r.**

§ 3

Obowiązki stron

1. Zamawiający zobowiązuje się do :
 - a) protokolarnego przekazania Wykonawcy terenu robót w terminie do 7 dni od podpisania umowy,
 - b) odbioru robót ulegających zakryciu, odbioru końcowego i ostatecznego robót oraz zapłaty wynagrodzenia za wykonane roboty.

2. Wykonawca zobowiązuje się do:

- a) wykonania przedmiotu umowy z należytą starannością, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa (w tym BHP), normami technicznymi, standardami, zasadami sztuki budowlanej oraz postanowieniami umowy,
- b) odpłatnego pokrycia kosztów poboru energii elektrycznej i wody zużytych do wykonania robót,
- c) uzyskania i opłacenia zezwolenia na zajęcie: pasa drogowego i/lub terenu osób trzecich niezbędnego do prowadzenia robót,
- d) protokolarnego przejęcia terenu budowy/robót,
- e) powiadomienia (z wyprzedzeniem minimum 1 dniowym) Zarząd wspólnoty, na terenie której będą odbywały się prace, o terminie wejścia na roboty,
- f) zorganizowania i należytego zabezpieczenia miejsca wykonywania robót własnym staraniem i na własny koszt z zachowaniem najwyższej staranności, zapewnienia ochrony znajdującego się tam mienia oraz zapewnienia warunków bezpieczeństwa w sposób gwarantujący ochronę zdrowia i życia ludzi,
- g) realizowania przedmiotu niniejszej umowy z należytą starannością nie dopuszczając do jakichkolwiek zniszczeń bądź szkód w obrębie udostępnionego obiektu,
- h) wykonania przedmiotu umowy z materiałów i urządzeń, określonych co do rodzaju, standardu i ilości w Opisie przedmiotu zamówienia (OPZ) w brzmieniu z chwili otwarcia ofert oraz ponosi za nie pełną odpowiedzialność. Materiały i urządzenia, o których mowa w lit. h), muszą odpowiadać, co do jakości wymogom dotyczącym wyrobów dopuszczonych do obrotu i stosowania w budownictwie zgodnie z art. 10 ustawy *Prawo budowlane*, a także wymaganiom jakościowym określonym w Opisie przedmiotu zamówienia (OPZ). Wykonawca zobowiązany jest posiadać i na każde żądanie Zamawiającego (osób/ podmiotów wskazanych przez Zamawiającego) okazać, w stosunku do wskazanych materiałów certyfikat na znak bezpieczeństwa, certyfikat lub deklarację zgodności z Polską Normą lub z aprobatą techniczną. Na żądanie Zamawiającego Wykonawca zapewni niezbędne oprzyrządowanie, potencjał ludzki oraz materiały wymagane do zbadania jakości robót oraz użytych materiałów - badania te zostaną wykonane na koszt Wykonawcy.
- i) pisemnego zawiadomienia Zamawiającego o zamiarze wykonania robót zanikających, ulegających zakryciu,
- j) pisemnego zgłoszenia przedmiotu umowy do odbioru końcowego, uczestnictwa w czynnościach odbioru końcowego i ostatecznego i zapewnienia usunięcia stwierdzonych wad usterek, niedoróbek lub braków,
- k) dbania o należyty porządek na terenie wykonywanych robót,
- l) przed przekazaniem obiektu, tj. przed podpisaniem protokołu odbioru końcowego, usunąć we własnym zakresie i na własny koszt, wszelkie szkody wynikłe z winy Wykonawcy w trakcie realizowanych przez niego robót lub pokryć koszt ich usunięcia,
- ł) uporządkowania terenu budowy (robót) po zakończeniu robót,
- m) wykonania przedmiotu umowy w uzgodnionym terminie.

3. Wykonawca oświadcza, że zatrudniona na podstawie umowy o pracę wszystkie osoby wykonujące roboty budowlane objęte przedmiotem zamówienia, polegające na wykonaniu czynności w zakresie robót ogólnobudowlanych.

4. Zamawiający jest uprawniony do kontroli Wykonawcy w zakresie wypełnienia przez Wykonawcę obowiązku powierzenia realizacji czynności określonych w ust. 3 pracownikom w rozumieniu Kodeksu Pracy, na każdym dowolnym etapie realizacji przedmiotu umowy.

5. W celu realizacji uprawnień, o których mowa w ust. 4 Zamawiający może:

1) żądać od Wykonawcy w szczególności:

- a) oświadczenia, że osoby wykonujące przy realizacji przedmiotu umowy czynności określone w ust. 3 wykonują je na podstawie umów o pracę. Oświadczenie powinno zawierać imiona i nazwiska tych osób oraz czynności jakie wykonują,
- b) poświadczonych za zgodność z oryginałem kopii umów o pracę osób wskazanych w oświadczeniu, o którym mowa w lit. a). Kserokopie umów powinny być sporządzone w taki sposób aby widoczne były wyłącznie następujące dane: imię i nazwisko pracownika, rodzaj umowy, data zawarcia umowy i wymiar etatu,
- c) zaświadczenia z właściwego oddziału Zakładu Ubezpieczeń Społecznych, potwierdzające opłacanie przez wykonawcę składek na ubezpieczenia społeczne i zdrowotne z tytułu zatrudnienia na podstawie umów o pracę za ostatni okres rozliczeniowy,

- d) poświadczonej za zgodność z oryginałem kopię dowodu potwierdzającego zgłoszenie pracownika do ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych. Do kopii dokumentu zgłoszenia stosuje się odpowiednio postanowienia lit. b),
 - 2) przeprowadzać kontrole na placu robót, z prawem żądania od osób wykonujących pracę informacji o podstawie prawnej świadczenia z pracy na rzecz Wykonawcy.
6. W przypadku uzasadnionych wątpliwości co do przestrzegania prawa pracy przez Wykonawcę, Zamawiający może zwrócić się o przeprowadzenie kontroli przez Państwową Inspekcję Pracy.
7. Przepisy ust. 3-6 stosuje się również do Podwykonawców z zachowaniem postanowień § 9 ust.1 lit. e).

§ 4

Kierownictwo robót, nadzór inwestorski

1. Zamawiający oświadcza, że po wyłonieniu Wykonawcy, a do dnia podpisania umowy powoła Inspektora do nadzoru nad robotami, który jest uprawniony w imieniu Zamawiającego do sprawdzania i potwierdzania stopnia zaawansowania i jakości wykonywanych robót, wbudowanych wyrobów, sprawdzenia i odebrania robót ulegających zakryciu, odbioru końcowego i ostatecznego robót, potwierdzania faktycznie wykonywanych robót i kontrolowania rozliczenia robót oraz do przekazania protokolarnego terenu robót Wykonawcy/kierownikowi robót. Inspektor jest upoważniony do wydawania Wykonawcy wszelkich poleceń związanych z jakością i ilością robót objętych przedmiotem umowy.
2. Wykonawca oświadcza, że powołał do kierowania robotami, który działa w granicach umocowania prawnego wynikającego z przepisów Prawa Budowlanego i jest uprawniony w imieniu Wykonawcy do protokolarnego przejęcia terenu budowy/robót, zorganizowania i kierowania robotami, oraz sprawowania nadzoru nad pracownikami Wykonawcy w sposób zgodny z przepisami i obowiązującymi Normami Polskimi oraz przepisami bhp.

§ 5

Odbiory robót

1. Przy wykonywaniu robót budowlanych strony ustalają następujące odbiory :
 - a/ odbiór robót zanikających i ulegających zakryciu,
 - b/ odbiór końcowy.
2. W odbiorze robót zanikających uczestniczy Wykonawca /Kierownik robót oraz Inspektor powołany przez Zamawiającego.
3. W odbiorach końcowym i ostatecznym - pogwarancyjnym, uczestniczą: Wykonawca/Kierownik robót, Inspektor powołany przez Zamawiającego.
4. Odbiór robót zanikających, ulegających zakryciu i końcowy następuje na wniosek Wykonawcy.
5. Zamawiający dokona odbioru końcowego przedmiotu umowy w terminie do 7 dni od daty zgłoszenia na piśmie przez Wykonawcę wykonania i zakończenia robót objętych przedmiotem umowy i potwierdzenia oraz sprawdzenia przez Inspektora powołanego przez Zamawiającego zakończenia robót, sprawdzenia kompletności dokumentów odbiorowych (atesty na użyte materiały, itp.).
6. Jeżeli w okresie gwarancji i rękojmi wystąpią wady, usterki, niedoróbki lub braki w przedmiocie umowy Zamawiający jest zobowiązany zawiadomić pisemnie Wykonawcę ustalając termin ich usunięcia.
7. W przypadku nieusunięcia wad, usterek, braków lub niedoróbek przez Wykonawcę w podanym terminie, wady, usterki, braki niedoróbki usunie Zamawiający, obciążając Wykonawcę pełnymi kosztami ich usunięcia - bez prawa renegocjacji kosztów przez Wykonawcę.

§ 6

Wynagrodzenie za przedmiot umowy

1. Z tytułu należytego wykonania przedmiotu umowy, o którym mowa w § 1, Zamawiający zapłaci Wykonawcy wynagrodzenie ryczałtowe w kwocie: **zł brutto** (słownie: /100), w tym 8% podatek VAT w kwocie: zł, oraz kwota netto: zł.
2. Ustalone wynagrodzenie ryczałtowe jest niezmienne, nie podlega przeliczeniom i obejmuje wszelkie narzuty i dodatki Wykonawcy niezależnie od rozmiaru prac i innych świadczeń oraz ponoszonych kosztów ich realizacji, wynikające wprost ze SWZ wraz z załącznikami, jak

- również w niej nie ujętych, a bez których nie można wykonać przedmiotu zamówienia.
3. Nieoszacowanie oraz brak rozeznania zakresu przedmiotu umowy nie może być podstawą żądania zmiany wynagrodzenia ryczałtowego określonego w ust. 1 niniejszego paragrafu.
 4. Zamawiający oświadcza, iż jest płatnikiem podatku VAT i posiada nr identyfikacyjny **NIP 927-17-28-250** oraz wyraża zgodę na wystawienie faktur bez jego podpisu.
 5. Wykonawca oświadcza, że jest płatnikiem podatku VAT i posiada nr identyfikacyjny **NIP;**
.....

§ 7

Rozliczenie i płatności

1. Wynagrodzenie ryczałtowe będzie sfinansowane częściowo ze środków pochodzących z dotacji z Fundacji „Habitat for Humanity Poland” w kwocie i częściowo z wkładu własnego Zamawiającego.
2. Finansowanie inwestycji odbywa się w podziale na:
 - a) dofinansowanie ze środków Fundacji „Habitat for Humanity Poland” - w wysokości nie większej niż 99 % kwoty dotacji,
 - b) wkład własny Zamawiającego – w wysokości nie mniejszej niż 1 % kwoty dotacji,
 - c) wkład własny Zamawiającego – w wysokości różnicy przekraczającej kwotę dotacji do wysokości wynagrodzenia wykonawcy, jeśli dotyczy.
3. Wynagrodzenia płatne będzie za wykonany i odebrany przedmiot umowy określony w §1 na podstawie faktury końcowej, przy czym jeżeli wartość wynagrodzenia przekroczy wartość dotacji wymagane będzie wystawienie dwóch faktur, pierwszej na kwotę dotacji, drugą na dalszy wkład własny Zamawiającego.
4. Podstawą wystawienia faktury końcowej będzie podpisany przez Strony protokół odbioru końcowego sporządzony po zakończeniu realizacji wszystkich elementów przedmiotu zamówienia.
5. Wykonawca zobowiązany jest dołączyć do faktury dowody potwierdzające zapłatę wymagalnego wynagrodzenia Podwykonawcom lub dalszym Podwykonawcom, w szczególności kserokopie faktur wystawionych przez Podwykonawców lub dalszych Podwykonawców wraz z oryginałem oświadczenia Podwykonawcy lub dalszego Podwykonawcy o uregulowaniu należności za roboty budowlane/dostawy/usługi wykonane przez Podwykonawcę lub dalszego Podwykonawcę.
6. W przypadku nieprzedstawienia dowodów, o których mowa w ust. 5 Zamawiający uprawniony jest do wstrzymania się z wypłatą wynagrodzenia.
7. Odbiór końcowy ma na celu przekazanie Zamawiającemu wykonanego przedmiotu zamówienia, po stwierdzeniu jego zgodności z dokumentacją kosztorysową, warunkami technicznymi wykonania i odbioru robót budowlano-montażowych, aktualnymi normami i przepisami technicznymi, oraz niniejszą umową.
8. Płatność za faktury częściowe i końcową odbywać się będzie w terminie do 7 dni kalendarzowych licząc od dnia doręczenia faktury Zamawiającemu, przelewem na rachunek bankowy wskazany przez Wykonawcę w fakturze.
9. Za datę zapłaty należności wynikającej z faktur uznaje się dzień obciążenia rachunku Zamawiającego.
10. W przypadku uchylenia się od obowiązku zapłaty przez Wykonawcę, Podwykonawcę lub dalszego Podwykonawcę wymagalnego wynagrodzenia Zamawiający dokonuje bezpośredniej zapłaty przysługującej odpowiednio Podwykonawcy lub dalszemu Podwykonawcy (bez odsetek należnych Podwykonawcy lub dalszemu Podwykonawcy), który zawarł:
 - 1) zaakceptowaną przez Zamawiającego umowę o podwykonawstwo, której przedmiotem są roboty budowlane, lub
 - 2) przedłożoną Zamawiającemu umowę o podwykonawstwo, której przedmiotem są dostawy lub usługi.
11. Wynagrodzenie, o którym mowa w ust. 10, dotyczy wyłącznie należności:
 - 1) powstałych po zaakceptowaniu przez Zamawiającego umowy o podwykonawstwo, której przedmiotem są roboty budowlane, lub
 - 2) powstałych po przedłożeniu Zamawiającemu poświadczonej za zgodność z oryginałem przez przedkładającego kopii umowy o podwykonawstwo, której przedmiotem są dostawy lub usługi.

12. Przed dokonaniem bezpośredniej zapłaty, o której mowa w ust. 10, Wykonawca może zgłosić pisemne uwagi dotyczące zasadności tej zapłaty w terminie 7 dni od dnia doręczenia informacji od Zamawiającego.
13. W przypadku zgłoszenia przez Wykonawcę uwag, o których mowa w ust. 12, Zamawiający może:
 - 1) Nie dokonać bezpośredniej zapłaty wynagrodzenia Podwykonawcy lub dalszemu Podwykonawcy, jeżeli Wykonawca wykaże niezasadność takiej zapłaty, albo
 - 2) złożyć do depozytu sądowego kwotę potrzebną na pokrycie wynagrodzenia Podwykonawcy lub dalszego Podwykonawcy w przypadku istnienia zasadniczej wątpliwości Zamawiającego co do wysokości należnej zapłaty lub podmiotu, któremu płatność się należy, albo
 - 3) dokonać bezpośredniej zapłaty wynagrodzenia Podwykonawcy lub dalszemu Podwykonawcy, jeżeli Podwykonawca lub dalszy Podwykonawca wykaże zasadność takiej zapłaty.
14. W przypadku dokonania bezpośredniej zapłaty, o której mowa w ust. 10, Zamawiający potrąca kwotę wypłaconego wynagrodzenia z wynagrodzenia należnego Wykonawcy, o którym mowa w § 6 ust. 1.
15. W przypadku gdyby Wykonawca, pomimo pisemnego wezwania Zamawiającego dotyczącego zmiany sposobu wykonania, realizował przedmiot zamówienia bez należytej staranności, niezgodnie z zasadami sztuki budowlanej, normami, obowiązującymi przepisami, zasadami BHP, dokumentacją kosztorysową lub niezgodnie z umową Zamawiający ma prawo:
 - 1) nakazać Wykonawcy zaprzestanie wykonywania prac,
 - 2) odstąpić od umowy,
 - 3) powierzyć poprawienie lub wykonanie prac objętych umową innym podmiotom na koszt i niebezpieczeństwo Wykonawcy.

§ 8

Gwarancja i rękojmia

1. Wykonawca udziela Zamawiającemu, zgodnie ze złożoną ofertą, gwarancji na zrealizowany przedmiot umowy na okres **miesiący** i rękojmi za wady robót na okres zgodny z gwarancją.
2. Bieg gwarancji rozpoczyna się następnego dnia licząc od daty odbioru końcowego przedmiotu umowy lub od daty potwierdzenia usunięcia wad w razie ich stwierdzenia przy odbiorze końcowym.
3. Zamawiający może dochodzić roszczeń z tytułu gwarancji i rękojmi także po terminach określonych w ust. 1, jeżeli reklamował wadę przed upływem tego terminu.
4. Zamawiający może wykonywać uprawnienia z tytułu rękojmi za wady fizyczne przedmiotu umowy niezależnie od uprawnień wynikających z gwarancji.
5. W okresie gwarancji i rękojmi Wykonawca obowiązany jest do nieodpłatnego usuwania stwierdzonych wad przedmiotu umowy w terminie 14 dni od daty zgłoszenia ich przez Zamawiającego.
6. W przypadku nie przystąpienia przez Wykonawcę do usuwania wad w okresie gwarancji i rękojmi w wyznaczonych terminach, Zamawiający ma prawo zlecić usunięcie wad innemu podmiotowi na koszt Wykonawcy, który zobowiązuje się do uregulowania należności w terminie 14 dni od daty otrzymania wezwania.
7. Od dnia protokolarnego przekazania terenu budowy Wykonawca odpowiada za organizację swojego zaplecza, utrzymanie ładu i porządku, usuwanie wszelkich śmieci, odpadków, opakowań i innych pozostałości po zużytych przez Wykonawcę materiałach na terenie budowy, w jej otoczeniu i drogach dojazdowych. w przypadku zaniechania czynności porządkowe mogą zostać wykonane przez Zamawiającego na koszt Wykonawcy.
8. Ustalenia zawarte w umowie dotyczące odszkodowań i kar umownych są nadal wiążące dla stron i są niezależne od prawa zastępczego usunięcia wad.
9. W okresie obowiązywania, po rozwiązaniu lub po wygaśnięciu Umowy, Wykonawca jest i będzie odpowiedzialny wobec Zamawiającego za zasadach uregulowanych w Kodeksie Cywilnym za wszelkie szkody, wydatki, koszty postępowań) oraz roszczenia osób trzecich w przypadku, gdy będą one wynikać z wad przedmiotu umowy lub niedołożenia należytej staranności przez Wykonawcę przy wykonywaniu przedmiotu umowy.
10. Wykonawca ponosi odpowiedzialność z tytułu gwarancji na zasadzie ryzyka (tj. niezależnie od swojej winy). Uprawnienia z tytułu gwarancji nie przysługują w przypadku

nieprawidłowego sposobu użytkowania obiektu, dokonania samodzielnych zmian i przeróbek.

§ 9

Odszkodowania i kary umowne

Strony ustalają odpowiedzialność odszkodowawczą w formie kar umownych z następujących tytułów i w podanych wysokościach:

1. Wykonawca zapłaci Zamawiającemu kary umowne:

- a) za zwłokę w przejściu terenu robót - w wysokości **0,5%** wynagrodzenia brutto, o którym mowa w § 6 st. 1 za każdy dzień zwłoki,
 - b) za opóźnienie lub zwłokę w wykonaniu przedmiotu umowy - w wysokości **0,5%** wynagrodzenia brutto za każdy dzień zwłoki,
 - c) za opóźnienie lub zwłokę w usunięciu wad, usterek, niedoróbek, braków stwierdzonych przy odbiorze lub ujawnionych w okresie gwarancji i rękojmi - w wysokości **0,5%** wynagrodzenia brutto za każdy dzień zwłoki liczony od upływu terminu wyznaczonego na usunięcie poszczególnych wad usterek, niedoróbek, braków,
 - d) za każdy dzień opóźnienia za nie zrealizowanie obowiązku przedłużenia terminu ważności zabezpieczenia należytego wykonania umowy i przedłożenia dokumentu o kontynuacji zabezpieczenia, o którym mowa w § 10 ust. 3 w wysokości 0,03 % wynagrodzenia brutto,
 - e) za nie zrealizowanie każdorazowo obowiązku (za każdego pracownika), o którym mowa w § 3 ust. 3-7 Zamawiający będzie miał prawo do naliczenia kary umownej w wysokości 0,03 % wynagrodzenia brutto,
 - f) za brak zapłaty lub za każdy dzień zwłoki w zapłacie wynagrodzenia należnego Podwykonawcy lub dalszemu Podwykonawcy w stosunku do terminu, o którym mowa w § 11 ust. 4, ustalonego w umowie o podwykonawstwo, w wysokości 0,1 % kwoty wynagrodzenia brutto, o którym mowa w § 6 ust. 1;
 - g) za nieprzedłożenie do zaakceptowania projektu umowy o podwykonawstwo lub za każdy dzień zwłoki w stosunku do ustalonego zgodnie z § 11 ust. 5 terminu w przedłożeniu do zaakceptowania projektu umowy o podwykonawstwo, której przedmiotem są roboty budowlane w wysokości 0,1 % kwoty wynagrodzenia brutto, o którym mowa w § 6 ust. 1;
 - h) za każdy dzień zwłoki w stosunku do ustalonych w § 11 ust. 7 i 9 terminów przekazania kopii zawartych umów o podwykonawstwo oraz ich zmian, w wysokości 0,5 % kwoty wynagrodzenia brutto, o którym mowa w § 6 ust. 1;
 - i) za każdy dzień zwłoki w dokonaniu czynności, o której mowa w § 11 ust. 10, liczoną od dnia określonego w wezwaniu w wysokości 0,1 % kwoty wynagrodzenia brutto, o którym mowa w § 6 ust. 1;
 - j) za każdy dzień opóźnienia za nie przedłożenie dokumentów określonych w § 7 w wysokości 0,01 % wynagrodzenia umownego brutto,
 - k) za zawarcie umowy przez Wykonawcę z Podwykonawcą bez zgody Zamawiającego w wysokości 0,05 % wynagrodzenia umownego brutto za każdy taki przypadek;
 - l) z tytułu odstąpienia od umowy z przyczyn niezależnych od Zamawiającego – w wysokości **20%** wynagrodzenia brutto.
2. Jeżeli opóźnienie lub zwłoka w usunięciu wad usterek, niedoróbek, braków przekroczy 7 dni, Zamawiający upoważniony będzie do ich usunięcia na koszt Wykonawcy obciążając Wykonawcę pełnymi kosztami ich usunięcia - bez prawa renegeacji kosztów przez Wykonawcę.
3. Zamawiający zobowiązuje się zapłacić Wykonawcy kary umowne :
- a) za zwłokę w przekazaniu terenu robót – w wysokości **0,5%** wynagrodzenia brutto za każdy dzień zwłoki,
 - b) za zwłokę w odbiorze robót z przyczyn niezależnych od Wykonawcy - w wysokości **0,5%** wynagrodzenia brutto za każdy dzień zwłoki,
 - c) za odstąpienie od umowy z przyczyn niezależnych od Wykonawcy- w wysokości **20%** wynagrodzenia brutto.
4. Zamawiający zastrzega sobie prawo dochodzenia odszkodowania uzupełniającego do wysokości poniesionej szkody.
5. Zapłata kar umownych nastąpi każdorazowo w terminie do 7 dni od daty otrzymania wezwania do ich zapłaty.
6. Łączna maksymalna wartość kar umownych, których mogą dochodzić strony to 30% kwoty wynagrodzenia brutto, o którym mowa w § 6 ust. 1.

§ 10

Zabezpieczenie należytego wykonania umowy

1. Wykonawca przed podpisaniem umowy wniósł zabezpieczenie należytego wykonania umowy, tj. 5 % wartości umowy brutto, o której mowa w § 6 ust. 1, tj. w wysokości: zł (słownie:) w formie Zabezpieczenie służy pokryciu roszczeń z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania umowy. Dokument potwierdzający wniesienie zabezpieczenia należytego wykonania umowy stanowi załącznik nr 4 do umowy.
2. Strony ustalają, że część zabezpieczenia, tj. 70% o równowartości kwoty: zł, jest zwalniana przez Zamawiającego w terminie 30 dni od dnia wykonania zamówienia i uznania przez Zamawiającego za należycie wykonane, natomiast pozostała część zabezpieczenia, tj. 30% o równowartości kwoty: zł jest zwracana nie później niż w 15 dniu po upływie okresu rękojmi za wady.
3. W przypadku zmiany terminu wykonania umowy Wykonawca wnoszący zabezpieczenie należytego wykonania umowy w innej formie niż pieniądź, zobowiązany jest do odpowiedniego przedłużenia terminu udzielonych zabezpieczeń w terminie 3 dni bez wzywania przez Zamawiającego pod rygorem naliczenia kar umownych, o których mowa w § 9 ust.1 lit. d).

§ 11

Podwykonawstwo

1. Zgodnie ze złożoną ofertą Wykonawca wykona przedmiot umowy, o którym mowa w § 1 ust. 1 z udziałem Podwykonawcy(-ów)....., za działania lub zaniechania którego (-ych) ponosi pełną odpowiedzialność.
2. Powierzenie wykonania części przedmiotu zamówienia Podwykonawcy (-om) wymaga zawarcia **umowy o podwykonawstwo**, przez którą należy rozumieć umowę w formie pisemnej o charakterze odpłatnym, której przedmiotem są usługi, dostawy lub roboty budowlane stanowiące część zamówienia publicznego, zawartą pomiędzy Wykonawcą a innym podmiotem (Podwykonawcą), a także między Podwykonawcą a dalszym Podwykonawcą lub między dalszymi Podwykonawcami. Umowy o podwykonawstwo stanowią załącznik do umowy.
3. Postanowienia ust. 2 stosuje się do Podwykonawcy (-ów), o których mowa w ust. 1 oraz innych Podwykonawców i ich dalszych Podwykonawców, którym Wykonawca powierzy wykonanie części przedmiotu zamówienia.
4. Termin zapłaty wynagrodzenia Podwykonawcy lub dalszemu Podwykonawcy przewidziany w umowie o podwykonawstwo, o której mowa w ust. 2, nie może być dłuższy niż 14 dni od dnia doręczenia Wykonawcy, Podwykonawcy lub dalszemu Podwykonawcy faktury lub rachunku, potwierdzających wykonanie zleconej Podwykonawcy lub dalszemu Podwykonawcy dostawy, usługi lub roboty budowlanej.
5. Wykonawca, Podwykonawca lub dalszy Podwykonawca zamierzający zawrzeć umowę o podwykonawstwo, której przedmiotem są roboty budowlane, jest obowiązany, w trakcie realizacji zamówienia publicznego na roboty budowlane, do przedłożenia Zamawiającemu projektu tej umowy, nie później niż w terminie 14 dni przed przewidywanym dniem jej zawarcia, przy czym Podwykonawca lub dalszy Podwykonawca jest obowiązany dołączyć zgodę Wykonawcy na zawarcie umowy o podwykonawstwo o treści zgodnej z projektem umowy.
6. Zamawiający w terminie 14 dni zgłasza w formie pisemnej, pod rygorem nieważności zastrzeżenia do projektu umowy, o którym mowa w ust. 5, niespełniającego wymagań ust. 4 i 12. Niezgłoszenie pisemnych zastrzeżeń do przedłożonego projektu umowy, o którym mowa w ust. 5 w terminie, o którym mowa w zadaniu poprzedzającym uważa się za akceptację projektu umowy przez Zamawiającego.
7. Wykonawca, Podwykonawca lub dalszy Podwykonawca przedkłada Zamawiającemu poświadczoną za zgodność z oryginałem przez przedkładającego kopię zawartej umowy o podwykonawstwo w terminie 7 dni od dnia jej zawarcia.
8. Zamawiający w terminie 14 dni zgłasza w formie pisemnej, pod rygorem nieważności sprzeciw do umowy, o której mowa w ust. 7, w przypadkach, o których mowa w ust. 4 i 12 nie zgłoszenie pisemnego sprzeciwu do przedłożonej umowy, o której mowa w ust. 7 w terminie, o którym mowa w zadaniu poprzedzającym uważa się za akceptację umowy przez Zamawiającego.
9. Wykonawca, Podwykonawca lub dalszy Podwykonawca przedkłada Zamawiającemu poświadczoną za zgodność z oryginałem przez przedkładającego kopię zawartej umowy o podwykonawstwo,

której przedmiotem są dostawy lub usługi, w terminie 7 dni od dnia jej zawarcia, z wyłączeniem umów o podwykonawstwo o wartości mniejszej niż 0,5% wartości umowy, o której mowa w § 6 ust. 1, chyba że wartość umowy o podwykonawstwo przekracza 50 000 zł.

10. Jeżeli umowa, o której mowa w ust. 9 przewiduje termin zapłaty wynagrodzenia dłuższy niż określony w ust. 4 Zamawiający informuje o tym Wykonawcę i wzywa go do doprowadzenia do zmiany tej umowy pod rygorem wystąpienia o zapłatę kary umownej, o której mowa w § 9 ust. 1 lit. i).
11. Postanowienia ust. 4 - 10 stosuje się odpowiednio do zmian umowy o podwykonawstwo. Wszelkie zmiany dotyczące umowy o podwykonawstwo wymagają pisemnej formy, pod rygorem nieważności.
12. Wykonawca, Podwykonawca lub dalszy Podwykonawca zapewni, aby w umowach z Podwykonawcami lub dalszymi Podwykonawcami okres odpowiedzialności za wady (zarówno w okresie gwarancji i rękojmi) nie był krótszy od okresu odpowiedzialności za wady wobec Zamawiającego, o którym mowa w § 8 ust. 1 i 2.

§ 12

Odstąpienie od umowy

1. Zamawiający może odstąpić od umowy w każdym z następujących przypadków, gdy:
 - 1) Wykonawca nie rozpoczął realizację prac/robót w terminie określonym w § 3 ust 1 bez uzasadnionej przyczyny lub nie kontynuuje ich pomimo wezwania przez Zamawiającego złożonego na piśmie;
 - 2) Wykonawca przerwał bez uzasadnionej przyczyny realizację prac/robót i przerwa ta trwa dłużej niż 7 dni;
 - 3) Wykonawca nie wykonuje prac/robót zgodnie z umową lub też nienależycie wykonuje swoje zobowiązania umowne, a Zamawiający bezskutecznie wezwał go do zamiany sposobu wykonania umowy i wyznaczył mu w tym celu odpowiedni termin;
 - 4) wystąpią istotne zmiany okoliczności powodującej, że wykonanie umowy nie leży w interesie publicznym, czego nie można było przewidzieć w chwili zawarcia umowy – art. 456 ustawy Prawo zamówień publicznych; w takim przypadku odstąpienie od umowy nie jest z winy Zamawiającego, a więc nie przysługuje Wykonawcy kara umowna;
 - 5) zaistniały inne okoliczności określone w umowie lub w przepisach prawa, uzasadniające odstąpienie Zamawiającego od umowy;
 - 6) rozpoczęła się likwidacja Wykonawcy;
 - 7) nastąpi rozwiązanie firmy Wykonawcy;
 - 8) Wykonawca korzysta przy realizacji umowy z pomocy podwykonawców lub dalszych podwykonawców, którzy nie zostali zgłoszenie Zamawiającemu zgodnie z zapisami Umowy;
2. Odstąpienie od umowy powinno nastąpić w formie pisemnej pod rygorem nieważności z podaniem uzasadnienia.
3. W przypadku odstąpienia od umowy, Wykonawcę oraz Zamawiającego obciążają następujące obowiązki szczegółowe:
 - 1) w terminie 14 dni od dnia powzięcia wiadomości o zaistnieniu daty odstąpienia od umowy, Wykonawca przy udziale Zamawiającego i inspektora nadzoru sporządzi szczegółowy protokół inwentaryzacji potwierdzający zaawansowanie wykonanych prac/robót, po wcześniejszym wspólnym ustaleniu terminu sporządzenia protokołu inwentaryzacji wg stanu na dzień odstąpienia. Jeżeli Wykonawca nie przystąpi w ww. terminie do sporządzenia protokołu inwentaryzacji, Zamawiający sporządzi protokół jednostronnie i będzie on uważany za prawidłowy i obowiązujący;
 - 2) Wykonawca przekaze Zamawiającemu wszystkie materiały i elementy wykonanych elementów przedmiotu zamówienia na dzień odstąpienia od umowy w terminie 14 dni od daty sporządzenia protokołu inwentaryzacyjnego.
4. W razie odstąpienia od umowy, Zamawiający zobowiązany jest do:
 - 1) dokonania odbioru wykonanych elementów przedmiotu zamówienia oraz zapłaty wynagrodzenia za zakres, który został wykonany do dnia odstąpienia od umowy;
 - 2) wysokość wynagrodzenia w tym przypadku zostanie określona na podstawie przeprowadzonych negocjacji o cenę oraz w oparciu o protokół inwentaryzacyjny, w którym szczegółowo określony zostanie zakres wykonanych prac/robót;
 - 3) zapłaty wynagrodzenia za prace/roboty wykonane do dnia odstąpienia, w zakresie ustalonym w protokole inwentaryzacji wg stawek i cen jednostkowych przyjętych przez Wykonawcę do

kalkulacji oferty, przy uwzględnieniu wszystkich przysługujących Zamawiającemu kar umownych i odszkodowań.

5. Koszty zabezpieczenia przerwanych elementów przedmiotu zamówienia, potwierdzonych przez Stronę umowy przy udziale inspektora nadzoru, ponosi Strona winna odstąpienia od umowy. Inne uzasadnione koszty związane z odstąpieniem od Umowy ponosi ta Strona, która spowodowała odstąpienie.
6. Niezależnie od przesłanek określonych w ust. 1 powyżej, Zamawiający ma prawo do odstąpienia od Umowy bez wyznaczania terminu dodatkowego, w przypadku przekroczenia przez Wykonawcę – o więcej niż 21 dni – terminów wykonania przedmiotu umowy. Oświadczenie o odstąpieniu może zostać złożone przez cały okres obowiązywania umowy.

§ 13

Zmiany umowy

1. Strony dopuszczają możliwość zmiany postanowień zawartej umowy w stosunku do treści oferty, na podstawie której dokonano wyboru Wykonawcy:
 - 1) w zakresie zmiany danych wynikających z przekształceń podmiotowych po stronie Wykonawcy skutkujących zastępstwem prawnym pod tytułem ogólnym, a także zmiany adresu, nazwy, osób reprezentujących Wykonawcę;
 - 2) w zakresie zmiany terminów wynikających z umowy, pod warunkiem że:
 - a) zaszła konieczność wykonania dodatkowych prac wykraczających poza przedmiot zamówienia określony w SWZ wraz z załącznikami w brzmieniu z chwili otwarcia ofert, których wykonanie w sposób obiektywny uniemożliwia terminowe zrealizowanie przedmiotu zamówienia;
 - b) nastąpiła zmiana przepisów powodujących konieczność wprowadzenia innych rozwiązań, niż zakładano w SWZ wraz z załącznikami w brzmieniu z chwili otwarcia ofert;
 - c) nastąpiła zmiana przepisów powodujących konieczność uzyskania dokumentów, które te przepisy narzucają;
 - d) prace objęte umową zostały wstrzymane przez właściwe organy z przyczyn niezależnych od Wykonawcy, co uniemożliwia terminowe zrealizowanie przedmiotu zamówienia;
 - e) organy i instytucje uzgadniające nie wydały uzgodnień w ustawowym terminie;
 - f) zaszła konieczność uzyskania niemożliwych do przewidzenia na etapie planowania inwestycji danych, zgód bądź pozwoleń osób trzecich lub właściwych organów;
 - g) wystąpiły nieprzewidziane kolizje z urządzeniami znajdującymi się w obszarze prowadzonej inwestycji;
 - h) z powodu działań osób trzecich uniemożliwiających wykonanie poszczególnych elementów przedmiotu zamówienia, które to działania nie są konsekwencją winy którejkolwiek ze Stron;
 - i) z powodu okoliczności siły wyższej, np. wystąpienia zdarzenia losowego wywołanego przez czynniki zewnętrzne, którego nie można było przewidzieć z pewnością (powódź, trzęsienie ziemi, pożar, epidemia, itp.), w szczególności zagrażającego bezpośrednio życiu lub zdrowiu ludzi lub gładzącego powstaniem szkody w znacznych rozmiarach;
 - j) zaszła okoliczność leżąca po stronie Zamawiającego, będąca następstwem działania organów administracji w szczególności przekroczenie określonych przez prawo terminów wydania przez organy administracji decyzji, zezwoleń, itp.;
 - 3) w zakresie zmiany materiałów, urządzeń, rozwiązań technicznych, itp. w stosunku do przewidzianych w SWZ wraz z załącznikami w brzmieniu z chwili otwarcia ofert pod warunkiem, że zmiany te nie pogorszą właściwości funkcjonalno – użytkowych obiektu, o którym mowa w § 1 i będą korzystne dla Zamawiającego. Zmiany te mogą dotyczyć okoliczności:
 - a) powodujących poprawienie parametrów technicznych przedmiotu zamówienia;
 - b) wynikających z aktualizacji rozwiązań z uwagi na postęp technologiczny lub zmiany obowiązujących przepisów;
 - c) powodujących obniżenie kosztu ponoszonego na eksploatację i konserwację wykonanego przedmiotu zamówienia;
 - 4) w zakresie zmian personalnych wśród osób ze względów losowych, służbowych, z powodu niewłaściwego wykonywania powierzonych zadań lub z powodu innych istotnych przyczyn, pod warunkiem, że nowo wprowadzane osoby spełniają wymagania określone w postępowaniu o udzielenie zamówienia publicznego, o którym mowa w § 1 Wykonawca musi uzyskać zgodę

Zamawiającego na powierzenie obowiązków nowej osobie, po uprzednim pisemnym udokumentowaniu spełnienia warunków udziału w postępowaniu określonych w SWZ. W przypadku zmiany osób po stronie Zamawiającego, Zamawiający powiadomi Wykonawcę o takim fakcie; zmiana taka nie wymaga zmiany Umowy.

- 5) w zakresie powierzenia części przedmiotu zamówienia Podwykonawcy(-om) lub dalszym Podwykonawcom lub zmiany Podwykonawców, o których mowa w § 11 ust. 1 lub wprowadzenia innych Podwykonawców i/lub dalszych Podwykonawców, pod warunkiem:
 - a) spełnienia wymagań określonych w § 11 dotyczących umowy o podwykonawstwo;
- 6) w zakresie zmiany podmiotu, na którego potencjale opierał się Wykonawca składający ofertę. Zmiana jest możliwa, pod warunkiem, że Wykonawca udokumentuje pisemnie Zamawiającemu spełnienie warunków udziału w postępowaniu w takim samym lub większym stopniu i zakresie co podmiot wskazany w ofercie oraz braku podstaw do wykluczenia określonym w postępowaniu o udzielenie zamówienia;
2. Wprowadzane zmiany umowy dotyczące terminów lub zmniejszenia zakresu wymagają zatwierdzenia przez Zamawiającego, z zachowaniem postanowień § 6 i § 7. Zamawiający zawiadomi Wykonawcę o skorzystaniu z prawa, o którym mowa w ust. 1 pkt 4.
3. Wystąpienie którejkolwiek w wymienionych w ust. 1 okoliczności nie stanowi bezwzględnego zobowiązania Zamawiającego do dokonania zmian, ani nie może stanowić podstawy roszczeń Wykonawcy do ich dokonania. Wykonawca winien złożyć wniosek dokumentujący zaistniałe zmiany.
4. Wszelkie zmiany i uzupełnienia dotyczące niniejszej umowy wymagają pisemnej formy, pod rygorem nieważności, z wyłączeniem okoliczności, o których mowa w ust. 1 pkt 6. Podstawą wprowadzenia zmiany jest pisemne wystąpienie Strony, która jest inicjatorem jej wprowadzenia.

§ 14

Postanowienia końcowe

1. Wszelkie zmiany i uzupełnienia dotyczące niniejszej umowy wymagają pisemnej formy, pod rygorem nieważności. Podstawą wprowadzenia zmiany jest pisemne wystąpienie Strony, która jest inicjatorem jej wprowadzenia.
2. W sprawach nie uregulowanych postanowieniami niniejszej umowy zastosowanie mieć będą przepisy *Kodeksu cywilnego, Prawa budowlanego* oraz ustawy z dnia 11 września 2019 r. *Prawo zamówień publicznych*.
3. Ewentualne spory, powstałe na tle realizacji niniejszej umowy w tym o zapłaty, które nie zostaną rozwiązane polubownie, Strony poddadzą rozstrzygnięciu Sądu powszechnego właściwego dla siedziby Zamawiającego.
4. Umowę sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, dwa egzemplarze dla Zamawiającego i jeden egzemplarz dla Wykonawcy.

ZAMAWIAJĄCY

WYKONAWCA

.....

.....

Wykaz załączników stanowiących integralne części umowy:

- 1) SWZ z załącznikami,
- 2) oferta Wykonawcy z załącznikami,
- 3) umowy o podwykonawstwo,
- 4) zabezpieczenie należytego wykonania umowy,
- 5) Opis przedmiotu zamówienia (OPZ).