

**WZÓR UMOWY**

**UMOWA NR .....**

*zwana dalej „Umową”*

zawarta w dniu ..... w Radomiu pomiędzy:

**RTBS „Administrator” Sp. z o.o.,**

z siedzibą w Radomiu, ul. Waryńskiego 16A, 26-600 Radom, wpisana pod nr KRS 0000119241 do Rejestru Przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy Lublin-Wschód w Lublinie z siedzibą w Świdniku, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, NIP 796-00-24-084, REGON 670704475, Kapitał zakładowy w wysokości: 14 800 544,40 PLN,

reprezentowaną przez:

.....

.....

zwaną w treści Umowy „**Zamawiającym**”,

a

.....,

z siedzibą w ..... , przy ul. ....;

.....

.....

NIP ..... REGON .....

.....

zwanym/ą w treści Umowy „**Wykonawcą**”

łącznie zwanych „**Stronami**”.

W wyniku wyboru oferty Wykonawcy dokonanego w postępowaniu o udzielenie zamówienia publicznego na roboty budowlane o nazwie: „**Budowa dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami podziemnymi i parkingami przy ul. hm. kpt. Eugeniusza Stasieckiego w Radomiu**”, prowadzonym w trybie przetargu nieograniczonego na podstawie art. 132 ustawy – Pzp, Strony zawierają Umowę treści następującej:

## § 1

### PRZEDMIOT UMOWY

1. Przedmiotem zamówienia jest budowa dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych o pięciu (B2) i sześciu (B1) kondygnacjach w całości podpiwniczonych – przy ul. hm. kpt. Eugeniusza Stasieckiego w Radomiu wraz z infrastrukturą towarzyszącą, dojazdami, parkingami, śmietnikiem, instalacjami i przyłączami w zakresie niezbędnym do prawidłowego funkcjonowania obiektów oraz uzyskanie wszelkich niezbędnych decyzji i uzgodnień. Przedsięwzięcie zlokalizowane jest na działce nr ew. 57/5 i część działek. nr ew. 56/1 i 57/6 (obręb 0080-Żakowice, arkusz 67).

#### **Ważniejsze parametry budynków:**

##### Budynki B1

- a) kubatura – 8 797,00 m<sup>3</sup>;
- b) ilość mieszkań – 33;
- c) pow. zabudowy – 1 083,67 m<sup>2</sup>;
- d) pow. użytkowa mieszkań – 1 714,94 m<sup>2</sup>;
- e) powierzchnia całkowita – 3 623,70 m<sup>2</sup>.

##### Budynek B2

- a) kubatura – 7 227,23 m<sup>3</sup>;
- b) ilość mieszkań – 27;
- c) pow. zabudowy – 774,73 m<sup>2</sup>;
- d) pow. użytkowa mieszkań – 1 428,46 m<sup>2</sup>;
- e) powierzchnia całkowita – 2 895,16 m<sup>2</sup>.

#### **2. Zakres przedmiotu Umowy obejmuje wykonanie:**

- 2.1. Budynków mieszkalnych wielorodzinnych w technologii tradycyjnej ze ścianami murowanymi i częściowo monolitycznymi, stropami monolitycznymi. Sztywność przestrzenną budynku zapewniają żelbetowe ściany piwnic oraz częściowo kondygnacji nadziemnych, szybów windowych i klatek schodowych, słupy żelbetowe nośne i ściany murowane nośne. Budynek w całości podpiwniczony. W poziomie -1 zlokalizowano garaż podziemny, schowki garażowe, pomieszczenia gospodarcze (jeden schowek garażowy lub pomieszczenie gospodarcze dla jednego lokalu mieszkalnego), wózkownie, pomieszczenia na wodomierz, węzeł cieplny oraz pom. administracyjne. Pomieszczenia gospodarcze usytuowane będą także na kondygnacjach nadziemnych. Na parterze każdego budynku przewidziano jedno mieszkanie przystosowane dla osoby niepełnosprawnej. Klatka schodowa budynku wyposażona będzie w dźwig osobowy. Budynek posiada formę rozrzeźbioną, dach płaski o nachyleniu  $\approx 3\%$  kryty papą termozgrzewalną. Stolarka okienna w budynkach – PVC, o szkleniu dwukomorowym szkłem zespolonym. Ściany parteru i pięter ocieplone metodą lekko-mokrą – styropianem EPS wykończony tynkiem silikonowym. Zagospodarowanie terenu obejmuje: wykonanie chodników, dróg, parkingów, wiat śmietnikowych, placów gospodarczych, ukształtowania terenu.
- 2.2. Przyłączy instalacji wodnej.
- 2.3. Przyłączy kanalizacji sanitarnej.
- 2.4. Przyłącza kanalizacji deszczowej.
- 2.5. Instalacji wewnętrznej c.o. (wraz z indywidualnymi wymiennikami ciepła), c.w.u., kanalizacji sanitarnej.

- 2.6. Drenaży opaskowych.
- 2.7. Wentylacji mechanicznej i klimatyzacji.
- 2.8. Instalacji teletechnicznych.
- 2.9. Instalacji elektrycznych i odgromowych.
- 2.10. Oświetlenia terenu.
- 2.11. Monitoringu.
- 2.12. Dróg wewnętrznych, parkingów, małej architektury, parking przesuwny – platformy.
- 2.13. Ewentualnych przekładek w przypadku kolizji z istniejącym uzbrojeniem.
3. Instalacje gazowe nie występują.
4. Zakres robót budowlano-montażowych i instalacyjnych (ujętych w dokumentacji projektowej lub w przedmiarach robót) nie obejmuje wykonania:
  - 4.1. Drzwi wewnętrznych w lokalach (należy uwzględnić jedynie drzwi zewnętrzne do danego lokalu),
  - 4.2. Podłóg użytkowych w lokalach mieszkalnych,
  - 4.3. Białego montażu urządzeń sanitarnych w lokalach mieszkalnych,
  - 4.4. Fotowoltaiki.
5. Szczegółowy zakres przedmiotu Umowy oraz warunki jego wykonania określają: dokumentacja projektowa, specyfikacja techniczna wykonania i odbioru robót budowlanych, które są dołączone do niniejszej Umowy i stanowią jej integralną część.
6. Zamawiający przewiduje możliwość ograniczenia zakresu (zaniechania) robót objętych przedmiotem umowy w sytuacjach, gdy wykonanie danego zakresu robót okaże się zbędne do prawidłowego wykonania przedmiotu Umowy, zachowując zgodność z zasadami sztuki budowlanej i przepisami prawa. Jednakże ograniczenie takie nie może przekraczać łącznie 10% wysokości wynagrodzenia brutto określonego w § 6 ust. 1 Umowy.
7. Zamawiający dopuszcza możliwość wykonania robót zamiennych oraz robót dodatkowych w trakcie realizacji przedmiotu umowy, jeżeli okaże się to niezbędne do prawidłowego wykonania przedmiotu Umowy, zachowując zgodność z zasadami sztuki budowlanej i przepisami prawa.
8. Zamawiający zastrzega możliwość wprowadzenia zmiany materiałów, konstrukcji, urządzeń i instalacji przedstawionych w ofercie przetargowej pod warunkiem, że zmiany te będą korzystne dla Zamawiającego. Będą to, np. okoliczności:
  - 8.1. Powodujące obniżenie kosztów ponoszonych na eksploatację i konserwację wykonanego przedmiotu umowy.
  - 8.2. Powodujące poprawienie parametrów technicznych.
  - 8.3. Wynikające z aktualizacji rozwiązań z uwagi na postęp technologiczny lub zmiany obowiązujących przepisów. Dodatkowo możliwa jest zmiana producenta poszczególnych materiałów i urządzeń przedstawionych w ofercie przetargowej, pod warunkiem, że zmiana ta nie spowoduje obniżenia parametrów tych materiałów i urządzeń.
9. Zmiany, o których mowa w ust. 6, 7 i 8 mogą być realizowane wyłącznie w oparciu o protokół konieczności z uwzględnieniem zasad określonych przepisami ustawy z dnia 11 września 2019 r. Prawo zamówień publicznych (Dz. U. z 2024 r., poz. 1320). Protokół konieczności powinien być podpisany co najmniej przez Wykonawcę, w tym Kierownika budowy i Zamawiającego, w tym Inspektora Nadzoru Inwestorskiego oraz w razie potrzeby zmian w dokumentacji projektowej zawierać wiążące stanowisko projektanta o zasadności dokonania zmian w dokumentacji.

10. Wykonawca, zgodnie ze złożoną w postępowaniu o udzielenie zamówienia publicznego ofertą zobowiązuje się wykonać przedmiot Umowy z należytą starannością. Wykonawca zobowiązany jest wykonać wszelkie roboty i prace objęte przedmiotem Umowy z zachowaniem wymaganej jakości, mając na uwadze zasady wiedzy technicznej i sztuki budowlanej, obowiązujące przepisy i normy oraz w terminach określonych w Umowie.

### **§ 1a**

#### **TEREN BUDOWY**

1. W okresie realizacji robót Wykonawca będzie utrzymywał teren budowy w stanie uporządkowanym, a zbędne materiały, odpady, śmieci, gruz budowlany, opakowania i inne pozostałości po zużytych materiałach niezwłocznie usuwał poza teren budowy przestrzegając przepisów o utrzymaniu czystości i porządku. W przypadku zaniechania działań przez Wykonawcę, po uprzednim jednokrotnym wezwaniu do usunięcia naruszenia umowy, czynności porządkowe mogą zostać wykonane przez Zamawiającego na koszt Wykonawcy poprzez potrącenia z faktury rozliczeniowej.
2. Wszystkie przedmioty o znaczeniu historycznym lub innym bądź też przedstawiające znaczną wartość, odkryte na terenie budowy, będą natychmiast zgłoszone Zamawiającemu. Wykonawca doraźnie podejmie wszelkie racjonalne kroki zapobiegające zabieraniu lub uszkodzaniu tych znalezisk przez pracowników Wykonawcy lub osoby trzecie. Zamawiający niezwłocznie o odkryciu ww. przedmiotów powiadomi odpowiednie instytucje przewidziane prawem.
3. Po zakończeniu robót Wykonawca jest zobowiązany uporządkować teren budowy i przygotować do odbioru końcowego.

### **§ 1b**

#### **DOSTAWA MEDIÓW**

1. Wykonawca własnym staraniem i na własny koszt zabezpiecza dostawę mediów niezbędnych do realizacji przedmiotu Umowy, w tym wody, energii elektrycznej, energii cieplnej, przy czym:
  - 1.1. W przypadku umów zawartych przez Zamawiającego z dostawcami mediów Wykonawca zobowiązany będzie do pokrywania kosztów mediów udostępnionych przez Zamawiającego na podstawie refaktur wystawionych przez Zamawiającego i zobowiązany jest do zapłaty wynikających z faktury wystawionej Zamawiającemu wszystkich należności (przesył, dostawa i inne składniki) z tego tytułu w terminie 7 dni od daty doręczenia Wykonawcy refaktury.
  - 1.2. Rozliczenie kosztów przesyłu mediów udostępnionych przez Zamawiającego nastąpi proporcjonalnie do udziału kosztów zużycia mediów przez Wykonawcę w ogólnym koszcie zużycia mediów rozliczanym przez Zamawiającego z dostawcą mediów za dany okres rozliczeniowy.
  - 1.3. Rozliczenie kosztów dostawy mediów udostępnionych przez Zamawiającego nastąpi na podstawie odczytów podliczników, zgodnie ze stawkami wynikającymi z rozliczenia za dany okres przedstawionego przez dostawcę mediów
  - 1.4. W przypadku, gdy w celu rozliczenia kosztów dostawy mediów udostępnionych przez Zamawiającego zajdzie konieczność montażu dodatkowych podliczników, Wykonawca ma obowiązek zamontować takie liczniki na własny koszt po uprzednim uzgodnieniu z Inspektorem Nadzoru Inwestorskiego.
  - 1.5. Po zakończeniu realizacji Umowy Wykonawca na wniosek Zamawiającego ma obowiązek demontażu takich podliczników na własny koszt i ryzyko w terminie wyznaczonym przez Zamawiającego, a w przypadku niewykonania przez Wykonawcę ww. obowiązku Zamawiający ma

prawo powierzyć wykonanie ww. prac osobie trzeciej na koszt i ryzyko Wykonawcy, bez konieczności ponownego wzywania Wykonawcy do wykonania ww. obowiązku oraz bez konieczności uzyskania zezwolenia sądu.

- 1.6. Zamawiający może dokonywać potrącenia (kompensaty) należności wynikających z refaktur, o których mowa w pkt. 1.1 z wynagrodzenia, w tym płatności częściowych, bez konieczności składania przez Zamawiającego w tym zakresie Wykonawcy dodatkowego oświadczenia o potrąceniu.
2. Wykonawca we własnym zakresie winien zabezpieczyć sobie możliwość ewentualnego ogrzewania obiektów w okresie jesienno-zimowym w przypadku planowania robót wykończeniowych. Wszelkie koszty z tym związane ponosi Wykonawca.
3. Wykonawca własnym staraniem i na własny koszt zapewni w okresie realizacji robót i niezwłocznie po ich zakończeniu wywóz śmieci oraz nie dopuści do przekroczenia dopuszczalnych norm w ściekach odprowadzonych do kanalizacji miejskiej powstałych i pochodzących z własnej i podwykonawców działalności, a także wykonywanych przez nich robót i usług.

### § 1c

#### MATERIAŁY

1. Wykonawca zobowiązuje się wykonać przedmiot Umowy z materiałów własnych. Niedopuszczalne jest wbudowywanie oraz magazynowanie przez Wykonawcę i podwykonawców materiałów, konstrukcji, urządzeń i instalacji, co do których mogą zgłosić swoje roszczenia osoby trzecie.
2. Materiały, konstrukcje, urządzenia i instalacje użyte do wykonania przedmiotu Umowy muszą być fabrycznie nowe, nieużywane i muszą odpowiadać co do jakości wymogom wyrobów dopuszczonych do obrotu i stosowania w budownictwie (art. 10 ustawy Prawo budowlane) oraz innych obowiązujących w tym zakresie przepisów prawa, wymogom specyfikacji istotnych warunków zamówienia i indywidualnie wskazanym wymogom Zamawiającego.
3. Wszystkie materiały, konstrukcje, urządzenia i instalacje oraz stosowane technologie robót przez Wykonawcę wymagają przedłożenia Zamawiającemu odpowiednich certyfikatów zgodności z Polską Normą, aprobat technicznych, atestów, świadectw jakości itp. celem akceptacji przez Zamawiającego.
4. Zaakceptowaną dokumentację, o której mowa w ust. 3 Wykonawca winien przechowywać na budowie i przekazać ją Zamawiającemu w procedurze odbioru końcowego.
5. Wykonawca, na żądanie Zamawiającego, zapewni potrzebne oprzyrządowanie, potencjał ludzki oraz materiały wymagane do zbadania prawidłowości wykonania robót oraz jakości użytych materiałów, konstrukcji, urządzeń i instalacji przez Wykonawcę i podwykonawców przy realizacji zadania.
6. Jeżeli w rezultacie przeprowadzonych badań okaże się, że zastosowane materiały, konstrukcje, urządzenia i instalacje bądź wykonane roboty są niezgodne z Umową co do jakości, to koszty badań dodatkowych oraz skutki z tym związane obciążą Wykonawcę.
7. Zamawiający może żądać od Wykonawcy w każdej fazie robót udzielenia szczegółowych informacji technicznych o stosowanych materiałach, konstrukcjach, urządzeniach i instalacjach oraz stosowanych technologiach.

### § 2

#### TERMIN WYKONANIA PRZEDMIOTU UMOWY

1. Strony ustalają, że przedmiot Umowy zostanie wykonany w terminie **24 miesiące od dnia przekazania terenu budowy.**

2. Strony ustalają, iż warunkiem koniecznym zgłoszenia gotowości do odbioru jest uprzednie ostateczne zakończenie wszystkich robót, do wykonania, których na podstawie Umowy zobowiązany jest Wykonawca. Zgłoszenie dla swej skuteczności powinno zawierać oświadczenie Inspektora Nadzoru Inwestorskiego o faktycznym ostatecznym zakończeniu wszystkich robót.
3. Jako „ostateczne zakończenie robót”, o którym mowa w ust. 2 należy rozumieć zupełne wykonanie wszystkich robót opisanych w SWZ w szczególności w załączonych do niej: dokumentacji projektowej i specyfikacji technicznej wykonania i odbioru robót budowlanych.
4. Dokonane przez Wykonawcę zgłoszenie gotowości do odbioru przedmiotu Umowy nie wywołuje zamierzonego skutku i traktowane jest tak jakby nie zostało złożone, jeżeli Wykonawca:
  - a) dokonał zgłoszenie gotowości do odbioru przedmiotu Umowy bez wymaganego oświadczenia Inspektora Nadzoru Inwestorskiego;
  - b) faktycznie nie zakończył robót i w dalszym ciągu je wykonuje;
  - c) nie dołączył wymaganej dokumentacji odbiorowej.
5. Na wniosek Wykonawcy, na warunkach określonych w Umowie, roboty budowlane mogą być odbierane częściowo. Za termin wykonania robót podlegających odbiorowi częściowemu przyjmuje się dzień podpisania stosownego protokołu częściowego odbioru robót. O gotowości dokonania częściowego odbioru robót Wykonawca zobowiązany jest każdorazowo zawiadomić Inspektora Nadzoru Inwestorskiego.
6. Za termin wykonania przedmiotu Umowy Strony uznają dzień odbioru końcowego wykonanych prac przez Zamawiającego bez zastrzeżeń (stwierdzenie braku wad) w drodze protokołu podpisanego przez obie Strony. W celu dotrzymania terminu wykonania przedmiotu umowy Wykonawca winien zgłosić gotowość do odbioru końcowego uwzględniając terminy określone w § 7 oraz zapisy § 9 ust. 1 pkt 1.4 niniejszej Umowy.

### § 3

#### OBOWIĄZKI ZAMAWIAJĄCEGO

1. Do obowiązków Zamawiającego należy:
  - 1.1. Wprowadzenie i protokolarne przekazanie Wykonawcy terenu budowy, w terminie do **10 dni** licząc od dnia zawarcia Umowy, w tym:
    - a) dostarczenie kopii pozwolenia na budowę,
    - b) przekazanie dziennika budowy;
  - 1.2. Zapewnienie nadzoru inwestorskiego;
  - 1.3. Sprawdzenie ilości i jakości wykonanych robót;
  - 1.4. Odebranie robót zanikających i ulegających zakryciu w ciągu 3 dni roboczych (dni pracy RTBS „Administrator” Sp. z o.o.) od daty zgłoszenia przez Wykonawcę;
  - 1.5. Zapłata za prawidłowo wykonane przez Wykonawcę i odebrane bez zastrzeżeń roboty.

### § 4

#### OBOWIĄZKI WYKONAWCY I ODPOWIEDZIALNOŚĆ

1. Do podstawowych obowiązków Wykonawcy należy:
  - 1.1. **W terminie 14 dni od dnia zawarcia Umowy Wykonawca zobowiązany jest wykonać**



**i przedłożyć Zamawiającemu kosztorys szczegółowy i harmonogram rzeczowo-finansowy. Suma wartości podanych w szczegółowym kosztorysie musi być zgodna z ceną ofertową. Harmonogram rzeczowo-finansowy należy wykonać wg wzoru stanowiącego Załącznik nr 11 do SWZ i przedstawić do akceptacji Zamawiającego. Zaakceptowany harmonogram rzeczowo-finansowy stanowi załącznik do niniejszej Umowy.**

- 1.2. Przejęcie terenu budowy od Zamawiającego w terminie określonym w § 3 ust. 1 pkt. 1.1. Umowy. **Wykonawca zobowiązuje się do rozpoczęcia robót w terminie nie dłuższym niż 5 dni od dnia protokolarnego przekazania terenu budowy.**
  - 1.3. Kompleksowe wykonanie przedmiotu Umowy zgodnie z warunkami w niej określonymi, w tym wykonanie robót budowlanych na podstawie dokumentacji projektowej i specyfikacji technicznej wykonania i odbioru robót budowlanych, zgodnie z wymogami sztuki budowlanej i odpowiednimi przepisami prawa, z zachowaniem wymaganej jakości, mając na uwadze zasady wiedzy technicznej i sztuki budowlanej, obowiązujące przepisy i normy oraz w terminach określonych w Umowie; a także wykonanie prac i robót o których mowa w Rozdz. IV ust. 6 SWZ (dotyczy prac towarzyszących).
  - 1.4. Ogrodzenie, oznaczenie i zabezpieczenie terenu budowy oraz zapewnienie na terenie wykonywanych robót, w granicach przekazanych przez Zamawiającego, warunków bezpieczeństwa, należytego ładu, porządku, zorganizowanie zaplecza budowy w tym wc dla pracowników, ochrony znajdujących się na terenie robót obiektów i sieci oraz urządzeń uzbrojenia terenu i utrzymania ich w należyłym stanie technicznym.
  - 1.5. Wykonawca organizuje na swój koszt i ryzyko wszystkie materiały niezbędne do wykonania przedmiotu Umowy.
  - 1.6. Zapewnienie na własny koszt transportu odpadów do miejsc ich wykorzystania lub utylizacji, łącznie z kosztami utylizacji;
  - 1.7. Jako wytwarzający i posiadacz odpadów oraz korzystający ze środowiska – do przestrzegania przepisów prawnych wynikających z następujących ustaw:
    - a) Ustawy Prawo ochrony środowiska;
    - b) Ustawy o odpadach.
- Powołane przepisy prawne Wykonawca zobowiązuje się stosować z uwzględnieniem ewentualnych zmian stanu prawnego w tym zakresie.
- 1.8. Ponoszenie pełnej odpowiedzialności za stan i przestrzeganie przepisów bhp, ochronę p.poż i dozór mienia na terenie budowy, jak i za wszelkie szkody powstałe w trakcie trwania robót na terenie przyjętym od Zamawiającego lub mające związek z prowadzonymi robotami.
  - 1.9. Ponoszenie pełnej odpowiedzialności za bezpieczeństwo wszelkich działań prowadzonych na terenie budowy i poza nim, a związanych z wykonaniem przedmiotu Umowy.
  - 1.10. Dostarczanie niezbędnych dokumentów potwierdzających parametry techniczne oraz wymagane normy stosowanych materiałów, konstrukcji, urządzeń i instalacji w tym np. wyników oraz protokołów badań, sprawozdań i prób dotyczących realizowanego przedmiotu Umowy, zgodnie ze Specyfikacją Techniczną Wykonania i Odbioru Robót Budowlanych, która stanowi załącznik do Umowy.
  - 1.11. Zamawiający na każdym etapie realizacji niniejszego przedmiotu Umowy przed wbudowaniem, zainstalowaniem, zastosowaniem materiałów, konstrukcji, urządzeń i instalacji oraz technologii robót, może żądać od Wykonawcy ich okazania celem udzielenia akceptacji.
  - 1.12. Zabezpieczenie instalacji, urządzeń, obiektów i materiałów na terenie budowy i w jej bezpośrednim otoczeniu, przed ich zniszczeniem, uszkodzeniem i kradzieżą.

- 1.13. Zabezpieczenie maszyn, urządzeń oraz dostaw materiałów niezbędnych do prawidłowego i terminowego wykonania przedmiotu Umowy.
- 1.14. Naprawienie na własny koszt szkód wyrządzonych osobom trzecim w wyniku prowadzonych robót. Po naprawieniu szkód Wykonawca przedstawi Zamawiającemu pisemne oświadczenia o ich naprawieniu oraz oświadczenie poszkodowanego, że szkoda została naprawiona i poszkodowany zrzeka się w związku z tym wszelkich roszczeń wobec Zamawiającego.
- 1.15. Czyszczenie dróg dojazdowych do terenu budowy z wszelkich nieczystości pochodzących z terenu budowy a naniesionych przez sprzęt Wykonawcy. Koła samochodów, sprzętu ciężkiego itp. powinny być czyste przy wyjeździe z terenu budowy. Wszelkie ewentualne zabrudzenia i zniszczenia dróg dojazdowych na teren budowy, dróg dojazdowych zlokalizowanych w obrębie terenu budowy, dróg okalających osiedla mieszkaniowe oraz innych dróg, po których porusza się sprzęt Wykonawcy w związku z realizacją niniejszej Umowy spowodowane przez ten sprzęt muszą być przez Wykonawcę usunięte. W przypadku niewykonywania ww. obowiązków Zamawiającemu przysługuje prawo zlecenia ich osobie trzeciej na koszt Wykonawcy.
- 1.16. Zabezpieczenie dróg prowadzących na teren budowy przed uszkodzeniem spowodowanym przez działalność własną lub podwykonawcy. Działalność Wykonawcy lub podwykonawcy związana z wykonywanymi robotami, a w szczególności z transportem materiałów, urządzeń i sprzętu nie może naruszać konstrukcji budynków, budowli i innych obiektów zlokalizowanych przy trasach przejazdu oraz przepisów o ochronie środowiska.
- 1.17. Zapewnienie geodezyjnej i geologicznej obsługi budowy w tym geodezyjne wytyczenie obiektu i wykonanie geodezyjnych pomiarów powykonawczych.
- 1.18. Wykonywanie wszelkich prac ziemnych pod nadzorem geologicznym. Koszty poniesione z tego tytułu obciążają Wykonawcę.
- 1.19. Wybór i realizacja skutecznej metody odwodnienia wykopów przy wykonywaniu robót objętych umową, biorąc pod uwagę informacje zawarte w projekcie oraz własne rozeznanie warunków gruntowo-wodnych i poniesienia kosztów pompowania oraz wszystkich robót związanych z odprowadzeniem wód gruntowych, ustalenia we własnym zakresie miejsca zrzutu wody z wykopów, poniesienia odpowiedzialności materialnej w przypadku szkód wywołanych zalaniem wodą z wykopów.
- 1.20. Ubezpieczenie w całości przedmiotu Umowy do wartości nie niższej niż wysokość wynagrodzenia brutto określonego w § 6 ust. 1 Umowy **od wszystkich ryzyk budowlanych (CAR)/montażowych (EAR)**, o którym mowa w § 14 ust. 1 Umowy.
- 1.21. Terminowe wykonanie i przekazanie przedmiotu Umowy oraz złożenie oświadczenia, że roboty ukończone przez Wykonawcę są zgodne z Umową i wymogami ustawy Prawo budowlane.
- 1.22. Uporządkowanie terenu budowy po zakończeniu robót, jak również terenów sąsiadujących zajętych lub użytkowanych przez Wykonawcę w tym dokonania na własny koszt renowacji zniszczonych lub uszkodzonych w wyniku prowadzonych prac obiektów, fragmentów terenu dróg, nawierzchni lub instalacji.
- 1.23. Likwidacja zaplecza budowy bezzwłocznie po zakończeniu robót. W przypadku, gdy zaplecze usytuowane jest poza terenem budowy obowiązek należy wykonać nie później niż 30 dni od daty końcowego bezusterkowego odbioru przedmiotu Umowy.
- 1.24. Profesjonalne zabezpieczenie przedmiotu Umowy (minimalne wymagania ochrony to forma fizyczna – min. 1 osoba/24 godziny) przed dostępem osób trzecich do dnia uzyskania przez Zamawiającego decyzji o pozwoleniu na użytkowanie z tym, że okres ten wyniesie nie dłużej niż 2 miesiące od dnia odbioru końcowego bez zastrzeżeń. W tym okresie Wykonawca ponosi odpowiedzialność za zabezpieczenie powierzonego mienia. Koszty z tym związane ponosi



Wykonawca.

- 1.25.** W terminie uzgodnionym z Zamawiającym, udostępnienie terenu budowy firmom wykonującym:
- zasilanie budynków w energię elektryczną i budowę stacji transformatorowej,
  - przyłącze ciepłownicze,
  - instalację sieci TV, satelitarnej, internetowej,
- 1.26.** Uczestnictwo przedstawiciela Wykonawcy w komisji przekazującej lokale przyszłym właścicielom w zrealizowanych budynkach w okresie 6 miesięcy od dnia uzyskania przez Zamawiającego decyzji o pozwoleniu na użytkowanie.
- 1.27.** Wykonawca w okresie gwarancji na żądanie Zamawiającego wykona jednokrotny pomiar budynku kamerą termowizyjną w terminie uzgodnionym z Zamawiającym.
- 1.28.** Kompletowanie w trakcie realizacji robót wszelkiej dokumentacji zgodnie z przepisami Prawa budowlanego oraz przygotowanie do odbioru końcowego kompletu dokumentów (protokołów itp.) niezbędnych przy odbiorze.
- 1.29.** Niezwłoczne usunięcie wszelkich wad i usterek stwierdzonych w trakcie trwania robót w terminie uzgodnionym z Inspektorem Nadzoru Inwestorskiego. Do chwili potwierdzenia przez Inspektora Nadzoru Inwestorskiego usunięcia stwierdzonych wad i usterek Wykonawca nie może zgłosić gotowości do odbioru, o której mowa w § 7 ust. 9 pkt 9.1 Umowy.
- 1.30.** Niezwłoczne informowanie Zamawiającego i Inspektora Nadzoru Inwestorskiego o problemach technicznych lub okolicznościach, które mogą wpłynąć na jakość robót lub termin zakończenia robót.
- 1.31.** Przekazania Zamawiającemu, w dniu odbioru końcowego robót, kompletu kluczy dla wszystkich lokali, wg poniższego zestawienia: Dla jednego lokalu: 2 komplety kluczy do drzwi wejściowych do lokalu (zamek górny, zamek dolny), 2 szt. kluczy do skrzynki na listy, 1 szt. klucza do drzwi wejściowych do klatki schodowej, 1 szt. klucza do wózkowni, 2 szt. kluczy do szafek instalacyjnych, 1 szt. klucza technicznego do drzwi wejściowych do lokalu, 2 szt. klucza elektronicznego/pastylki zbliżeniowej, 2 szt. pilotów do bram garażowych.
- Pozostałe niezbędne do właściwej obsługi budynków klucze do pomieszczeń urządzeń technicznych i gospodarczych, jak również dodatkowo dla Zamawiającego po 10 szt. kluczy elektronicznych/pastylek zbliżeniowych, 10 szt. pilotów do bram garażowych, 10 kompletów kluczy do szachtów, 3 szt. kluczy do wózkowni, 5 kompletów kluczy do węzła.
- 1.32.** Niezależnie od obowiązków wymienionych wyżej Wykonawca przyjmuje na siebie następujące obowiązki szczególne:
- pełnienie funkcji koordynacyjnych w stosunku do robót realizowanych przez podwykonawców;
  - zapewnienie specjalistycznego kierownictwa wykonywanych robót, konstrukcji, instalacji oraz montażu dostarczonych przez siebie maszyn i urządzeń;
  - dostarczenie Zamawiającemu dokumentacji powykonawczej;
  - prowadzenie minimum raz w tygodniu narad koordynacyjnych z przedstawicielami Zamawiającego celem omówienia postępu robót, ustalenia ich zgodności z harmonogramem rzeczowo-finansowym oraz rozwiązania zaistniałych problemów;
  - informowanie **Zamawiającego** na piśmie na adres siedziby Zamawiającego lub droga e-mailową na adres: sekretariat@rtbs.eu o konieczności wykonania robót zamiennych lub robót dodatkowych w terminie do 7 dni od daty stwierdzenia konieczności ich wykonania;

- f) informowanie **Inspektora Nadzoru Inwestorskiego** na piśmie na adres siedziby Zamawiającego lub droga e-mailową na adres: sekretariat@rtbs.eu, lub ..... o terminie wykonania robót ulegających zakryciu oraz robót zanikających.

Jeżeli Wykonawca nie poinformuje o tych faktach, jest zobowiązany na żądanie Inspektora Nadzoru Inwestorskiego **na własny koszt** odkryć roboty lub wykonać niezbędne sprawdzenia i badania robót, a następnie przywrócić roboty do stanu poprzedniego;

- g) uwzględnienie w organizacji i technologii robót uwarunkowania, iż Inspektor Nadzoru Inwestorskiego może dokonać odbioru robót zanikających lub ulegających zakryciu w okresie do 3 dni roboczych (dni pracy RTBS „Administrator” Sp. z o.o.) od daty zawiadomienia;
- h) dopełnienie obowiązków związanych z końcowym odbiorem przedmiotu Umowy, których zakres określony został w niniejszej Umowie;
- i) w dniu odbioru końcowego Wykonawca przekaże Zamawiającemu dokumentację zdjęciową wszystkich instalacji oddzielnie dla każdego lokalu w formie elektronicznej np. na CD, DVD, pendrive;

**1.33.** Prace ujęte w niniejszej Umowie wykonywane będą przez osoby nadzorowane przez Wykonawcę, zdolne do ich wykonania zgodnie z przepisami bhp i p.poż. Obowiązki wynikające z art. 207, art. 207<sup>1</sup> i art. 304 Kodeksu pracy ciążą na Wykonawcy.

2. Wykonawca zobowiązany jest zapewnić wykonanie i kierowanie robotami objętymi Umową przez osoby posiadające stosowne kwalifikacje zawodowe i uprawnienia budowlane, zgodnie z SWZ.
3. Kierownik budowy działać będzie w granicach umocowania określonego w ustawie Prawo budowlane. Upoważnienie do działania w imieniu Wykonawcy w zakresie szerszym wymaga pisemnego pełnomocnictwa. Kierownik budowy zobowiązany jest do stałego nadzoru nad realizacją robót.
4. Ryzyko odpowiedzialności za bezpieczeństwo związane z prowadzeniem prac na terenie budowy ponosi Wykonawca.
5. Wykonawca ponosi również odpowiedzialność za:
- 5.1.** Uszkodzenia i zniszczenia instalacji naniesionych na planie uzbrojenia terenu oraz tych instalacji, których istnienie można było przewidzieć w trakcie realizacji robót.
- 5.2.** Uszkodzenia i zniszczenia spowodowane przez Wykonawcę lub jego podwykonawców na terenie sąsiadującym z terenem budowy przekazany Wykonawcy.
- 5.3.** Szkody powstałe w wyniku wykonywania robót niezgodnie z obowiązującymi przepisami.
6. Szkody i zniszczenia spowodowane w wykonanych robotach na skutek zdarzeń losowych i innych, powstałe przed odbiorem końcowym przedmiotu Umowy Wykonawca naprawia na własny koszt.

#### § 4a

### **SPOSÓB DOKUMENTOWANIA ZATRUDNIENIA OSÓB, ORAZ UPRAWNIENIA ZAMAWIAJĄCEGO W ZAKRESIE KONTROLI SPEŁNIANIA PRZEZ WYKONAWCĘ POWYŻSZYCH WYMAGAŃ, ORAZ SANKCJI Z TYTUŁU NIESPEŁNIENIA TYCH WYMAGAŃ**

1. Wykonawca potwierdza, że przy realizacji przedmiotu Umowy, stosownie do treści art. 95 ustawy Prawo zamówień publicznych oraz Rozdz. XXX SWZ, osoby wykonujące wskazane w ust. 2 czynności zostaną zatrudnione przez niego lub podwykonawcę na podstawie stosunku pracy, jeżeli wykonanie tych czynności polega na wykonywaniu pracy w sposób określony w art. 22 § 1 ustawy z dnia 26 czerwca 1974 r. – Kodeks pracy (Dz. U. z 2023 r. poz. 1465).

2. Zatrudnienie, o którym mowa w ust. 1, dotyczy osób wykonujących następujące czynności, w zakresie realizacji przedmiotu Umowy:
- a) ogólnobudowlane,
  - b) instalacyjne - sanitarne,
  - c) instalacyjne – elektryczne,
  - d) dekarские,
  - e) wykończeniowe,
  - f) drogowe,
  - g) w zakresie zagospodarowania terenów zielonych.

Wymóg nie dotyczy osób kierujących budową.

3. 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 ust. 2 czynności. Zamawiający uprawniony jest w szczególności do:
- a) żądania oświadczeń i dokumentów w zakresie potwierdzenia spełniania ww. wymogów i dokonywania ich oceny,
  - b) przeprowadzania kontroli na miejscu wykonywania świadczenia.
4. 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 ust. 2. 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, podpis osoby uprawnionej do złożenia oświadczenia w imieniu Wykonawcy lub podwykonawcy.
5. W przypadku nieprzedstawienia wymaganych oświadczeń, dokumentów, o których mowa w ust. 3, w wymaganym terminie, Wykonawca zostanie dodatkowo wezwany do ich złożenia, wraz z wyznaczeniem terminu na dokonanie ww. czynności. W przypadku niewywiązania się Wykonawcy z obowiązku złożenia wymaganych oświadczeń bądź dokumentów –lub złożenia oświadczeń bądź dokumentów nie czyniących zadość wymaganiom określonym w niniejszej Umowie– w ww. dodatkowym terminie, Wykonawca będzie zobowiązany do zapłacenia Zamawiającemu kary umownej określonej w § 9 ust. 1 pkt 1.14 Umowy. Przedmiotowa kara jest naliczana niezależnie od innych kar w niniejszej Umowie.
6. Z tytułu niespełnienia przez Wykonawcę lub podwykonawcę wymogu zatrudnienia na podstawie umowy o pracę osób wykonujących wskazane w ust. 2 czynności Zamawiający przewiduje sankcje w postaci obowiązku zapłaty przez Wykonawcę kary umownej w wysokości określonej w § 9 ust. 1 pkt 1.15 Umowy. 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 ust. 2 czynności.

7. W przypadku uzasadnionych wątpliwości co do przestrzegania prawa pracy przez Wykonawcę lub podwykonawcę, Zamawiający może zwrócić się o przeprowadzenie kontroli przez Państwową Inspekcję Pracy.

## § 5

### PRZEDSTAWICIELE STRON

1. Strony postanawiają, że przedstawicielami Stron przy realizacji przedmiotu umowy są:
- 1.1. w imieniu Zamawiającego – Inspektor Nadzoru Inwestorskiego:  
..... tel ..... e-mail: .....
- 1.2. w imieniu Wykonawcy – Kierownik budowy  
..... tel ..... e-mail: .....
2. Osoba wymieniona w ust. 1 pkt 1.1., w imieniu Zamawiającego, koordynuje i zarządza realizacją Umowy zgodnie z jej treścią. Nie oznacza to pełnomocnictwa do działania w imieniu Zamawiającego w innym zakresie.
3. Inspektor Nadzoru Inwestorskiego jest upoważniony do bieżącej koordynacji robót realizowanych na podstawie Umowy; kontroli jakości robót, ich wykonania, do odbiorów robót wykonanych zgodnie z dokumentacją projektową i STWiORB
4. Zmiana osoby ze Strony Zamawiającego uprawnionej do nadzoru realizacji przedmiotu umowy nie wymaga formy aneksu do niniejszej umowy. O ewentualnej zmianie Zamawiający niezwłocznie powiadomi Wykonawcę na piśmie lub poprzez środki komunikacji elektronicznej (e-mail).
5. Zmiana Kierownika budowy (określonego w ust. 1 pkt 1.2.) wskazanego w przez Wykonawcę – możliwa jest tylko w przypadku:
- 5.1. zaistnienia okoliczności, na które Wykonawca nie ma wpływu (np. śmierć, choroba lub inna przyczyna uniemożliwiająca mu wykonywanie pracy) i może nastąpić wyłącznie w przypadku wskazania przez Wykonawcę osoby o uprawnieniach nie mniejszych niż wymagania określone przez Zamawiającego w SWZ. Wykonawca zobowiązany jest powiadomić Zamawiającego o zmianie – przed dokonaniem zmiany, o ile jest to możliwe lub niezwłocznie po dokonaniu takiej zmiany.
- 5.2. gdy Zamawiający uzna, że nie wykonuje on należycie swoich obowiązków. Wykonawca obowiązany jest dokonać zmiany w terminie nie dłuższym niż 14 dni od dnia złożenia wniosku przez Zamawiającego.
6. Zmiana Kierownika budowy wymaga formy pisemnej w postaci aneksu pod rygorem nieważności.

## § 6

### WYNAGRODZENIE WYKONAWCY

1. Za wykonanie przedmiotu Umowy, określonego w § 1 niniejszej Umowy, Strony ustalają wynagrodzenie ryczałtowe łącznie z podatkiem VAT w wysokości ....., złotych (słownie: .....), tym kwota netto wynosi ..... złotych. (słownie: .....)
- Wynagrodzenie poza przewidzianymi przez obowiązujące przepisy prawa lub przez zapisy Umowy nie podlega zmianie.
2. Wynagrodzenie ryczałtowe, o którym mowa w ust 1. obejmuje wszystkie koszty związane z realizacją

przedmiotu Umowy, w tym z wykonaniem robót objętych dokumentacją projektową oraz specyfikacją techniczną wykonania i odbioru robót budowlanych. Wynagrodzenie obejmuje również ewentualne koszty Wykonawcy związane ryzykiem oddziaływania czynników mających lub mogących mieć wpływ na wykonanie przedmiotu Umowy.

3. Niedoszacowanie, pominięcie oraz brak rozpoznania zakresu przedmiotu Umowy nie może być podstawą do żądania zmiany wynagrodzenia ryczałtowego określonego w ust. 1 niniejszego paragrafu.
4. Zmiana wynagrodzenia określonego w ust. 1 może nastąpić w przypadkach określonych w § 13 Umowy.
5. Rozliczenie pomiędzy Stronami za wykonane roboty następować będzie sukcesywnie za wykonane roboty po dokonaniu ich odbioru, na podstawie prawidłowo wystawionych przez Wykonawcę faktur zatwierdzonych przez Zamawiającego.
6. Podstawą do zapłaceniu przez Zamawiającego wynagrodzenia należnego Wykonawcy są faktury wystawione przez Wykonawcę w terminie 7 dni od dnia odbioru robót (częściowego, końcowego). Data sprzedaży umieszczona na fakturze powinna być zgodna z datą protokołu odbioru robót.
7. Zasady rozliczenia za wykonane roboty związane z wykonaniem przedmiotu Umowy są następujące:
  - a) **fakturowanie częściowe (nie częściej niż raz w miesiącu):** za wykonany i odebrany przez Inspektora Nadzoru Inwestorskiego zakres robót według procentowego zaawansowania wykonanych robót, do kwoty łącznej nie wyższej niż 90% wysokości wynagrodzenia brutto, o którym mowa w ust. 1, **z zastrzeżeniem, że pierwszą fakturę Wykonawca złoży po okresie trzech miesięcy od protokolarnego przekazania terenu budowy oraz wykonania i odebrania robót zgodnych z harmonogramem rzeczowo-finansowym na kwotę minimum 2 miliony złotych.**
  - b) **faktura końcowa:** Rozliczenie końcowe za przedmiot Umowy nastąpi fakturą końcową wystawioną po zakończeniu czynności odbioru końcowego i protokolarnym stwierdzeniu, że przedmiot Umowy jest wolny od wad.
8. Protokół częściowego odbioru robót sporządza każdorazowo Kierownik budowy. Sporządzony przez Kierownika budowy protokół odbioru częściowego robót stanowi podstawę do wystawienia faktury, jedynie wówczas, gdy Inspektor Nadzoru Inwestorskiego dokona odbioru zgłoszonych robót. Odbiór robót przez Inspektora Nadzoru Inwestorskiego wymaga jego oświadczenia, że potwierdza należyłą jakość robót i odbiera roboty jako wykonane bez wad i usterek.
9. Płatności będą dokonywane przelewem na wskazany przez Wykonawcę rachunek bankowy, w terminie 30 dni od daty wpływu do RTBS „Administrator” Sp. z o.o. w Radomiu prawidłowo wystawionej faktury wraz z zatwierdzonym protokołem odbioru robót, z zastrzeżeniem ust. 15.
10. Za nieterminową płatność wynagrodzenia, Wykonawca ma prawo naliczyć odsetki ustawowe za opóźnienie.
11. Za termin zapłaty uznaje się dzień złożenia polecenia przelewu w banku przez Zamawiającego.
12. Zamawiający informuje, że zgodnie z ustawą z dnia 11 marca 2004 r. od podatku towarów i usług przy dokonywaniu płatności za nabyte towary lub usługi wymienione w załączniku nr 15 do ww. ustawy, udokumentowane fakturą, w której kwota należności ogółem przekracza kwotę 15 000 zł lub jej równowartość wyrażoną w walucie obcej, podatnicy są obowiązani zastosować mechanizm podzielonej płatności. Do przeliczania na złote kwot wyrażonych w walucie obcej stosuje się zasady przeliczania kwot stosowane w celu określenia podstawy opodatkowania.
13. Zamawiający informuje Wykonawcę o wynikającym z ustawy z dnia 9 listopada 2018 roku o elektronicznym fakturowaniu w zamówieniach publicznych, koncesjach na roboty budowlane lub usługi oraz partnerstwie publiczno-prywatnym uprawnieniu do przesyłaniu ustrukturyzowanej faktury elektronicznej za pośrednictwem dedykowanej do tego celu platformy. Na prośbę Wykonawcy adres, na który należy przekazać ustrukturyzowaną fakturę zostanie przekazany w dniu podpisania niniejszej



umowy. Na fakturze należy umieścić numer umowy, jaki zostanie nadany przedmiotowemu zamówieniu wraz z symbolem komórki realizującej zamówienie (tj. **PI-Z**).

- 14. Zamawiający** informuje, że identyfikatorem PEPPOL/ADRESEM REF Zamawiającego, który pozwoli na złożenie ustrukturyzowanej faktury jest: PEPPOL ID 7960024084.
- 15.** W przypadku płatności częściowych, warunkiem zapłaty przez Zamawiającego drugiej i następnych części należnego wynagrodzenia za odebrane roboty budowlane jest przedstawienie dowodów zapłaty wymagalnego wynagrodzenia podwykonawcom i dalszym podwykonawcom biorącym udział w realizacji niniejszego zamówienia (podwykonawcom i dalszym podwykonawcom, którzy zawarli zaakceptowaną przez Zamawiającego umowę o podwykonawstwo, której przedmiotem są roboty budowlane, lub zawarli przedłożoną Zamawiającemu umowę o podwykonawstwo, której przedmiotem są dostawy lub usługi).
- 16.** Zapłata należności na rzecz wszystkich podwykonawców i dalszych podwykonawców musi zostać dokonana do dnia złożenia przez Wykonawcę Zamawiającemu faktury końcowej. Do faktury końcowej Wykonawca zobowiązany jest dołączyć pisemne dowody dot. zapłaty ww. należności.
- 17.** W przypadku nieprzedstawienia przez Wykonawcę wszystkich dowodów zapłaty, o których mowa w ust. 16, Zamawiający wstrzymuje wypłatę należnego wynagrodzenia za odebrane roboty budowlane, w części równej sumie kwot wynikających z nieprzedstawionych dowodów zapłaty, do momentu przedstawienia ww. wymaganych dowodów.

## § 7

### ODBIORY

#### Zasady i terminy dokonywania odbiorów.

- 1.** Odbiór wykonanych robót dokumentowany jest stosownym protokołem.
- 2.** Odbiór częściowy robót polega na sprawdzeniu i ocenie jakości i ilości robót objętych tym odbiorem.
- 3.** Przy odbiorze częściowym robót Wykonawca ma obowiązek zawiadomić Zamawiającego na piśmie o zakończeniu danego etapu robót i zgłosić gotowość do ich odbioru. Do zawiadomienia Wykonawca dołączy niezbędne dokumenty potwierdzające prawidłowość wykonanych robót w tym protokoły pomiarów, prób, atestów itp. Zamawiający przystąpi do częściowego odbioru robót niezwłocznie od otrzymania zawiadomienia nie później jednak niż w terminie 3 dni roboczych (dni pracy RTBS „Administrator” Sp. z o.o.).
- 4.** Dokonanie odbioru częściowego każdorazowo potwierdzone będzie stosownym wpisem w dzienniku budowy a nadto z czynności tej sporządzany będzie protokół częściowego odbioru robót. Protokół zawierał będzie, co najmniej: oświadczenie Kierownika budowy o zakończeniu danego etapu robót, procentowy stopień zaawansowania robót w stosunku do harmonogramu rzeczowo-finansowego, wartość wykonanych robót oraz inne niezbędne informacje dotyczące wykonanych robót, jakich zażąda Inspektor Nadzoru Inwestorskiego. Protokół każdorazowo będzie podpisany przez Inspektora Nadzoru Inwestorskiego.
- 5.** Inspektor Nadzoru Inwestorskiego może odmówić podpisania protokołu odbioru częściowego, jeśli w zgłoszonym etapie/zakresie robót wykryje wady lub inne niezgodności z niniejszą Umową lub też uzna w oparciu o harmonogram rzeczowo-finansowy, że dany etap inwestycji nie został osiągnięty.
- 6.** Zatwierdzenie protokołu odbioru częściowego stanowić będzie podstawę dla Wykonawcy do wystawienia faktury częściowej, o której mowa w § 6 pkt. 6 i 7 Umowy. Wystawienie faktury częściowej przed podpisaniem protokołu odbioru częściowego jest niedopuszczalne i nie rodzi dla Zamawiającego jakichkolwiek skutków prawnych lub finansowych.



7. Częściowe zatwierdzenie danego etapu robót, nie oznacza końcowego i ostatecznego odbioru robót w tej części. Oznacza to w szczególności, że Zamawiający może żądać w ramach końcowego odbioru robót, usunięcia przez Wykonawcę wszelkich wad i usterek wykrytych w robotach budowlanych stanowiących przedmiot niniejszej Umowy i zatwierdzonych protokołami odbioru częściowego.
8. W celu dokonania końcowego odbioru przedmiotu Umowy Wykonawca zobowiązany jest dokonać skutecznego zgłoszenia gotowości do odbioru, o którym mowa w § 2 ust. 2 Umowy.
9. Strony ustalają, że końcowy odbiór przedmiotu Umowy, wymaga wykonania następujących czynności:

**9.1** Wykonawca (kierownik budowy) zgłosi wpisem do dziennika budowy rzeczowe zakończenie całości robót oraz Wykonawca zgłosi na piśmie, adresowanym do Zamawiającego, gotowość do odbioru końcowego.

**9.2** Pismo zgłaszające winno zawierać szczegółową specyfikację przedkładanych dokumentów składających się na dokumentację odbiorową. Do pisma zgłaszającego Wykonawca załącza kompletną dokumentację odbiorową:

- a) Dziennik budowy.
- b) Inwentaryzacje powykonawcze w tym m.in. inwentaryzację geodezyjną powykonawczą opisaną w dwóch egzemplarzach.
- c) Pomiary geodezyjne powykonawcze wszystkich pomieszczeń w budynku m.in.: wszystkich lokali, piwnic, części wspólnych oraz dodatkowo: balkonów, tarasów celem uzyskania zaświadczenia o samodzielności lokali.
- d) Dokumenty, protokoły techniczne i zaświadczenia z przeprowadzonych prób i sprawdzeń z wynikiem pozytywnym, instrukcje użytkowania i inne dokumenty wymagane stosownymi przepisami.
- e) Dokumenty gwarancyjne.
- f) Świadectwa charakterystyki energetycznej dla każdego budynku i każdego lokalu.
- g) Oświadczenie kierownika budowy o zgodności wykonania robót z dokumentacją projektową, obowiązującymi przepisami i normami.
- h) Dokumenty (atesty, certyfikaty itp.) potwierdzające, że wbudowane wyroby budowlane są zgodne z art. 10 ustawy Prawo budowlane (opisane i osteplowane przez kierownika budowy).
- i) Dokumentację powykonawczą.

Przez dokumentację powykonawczą należy rozumieć dokumentację budowy z naniesionymi zmianami dokonywanymi w toku prowadzenia robót, oddzielnie sporządzoną techniczną dokumentację powykonawczą wymaganą szczególnymi przepisami. Dokumentacja ta winna być podpisana przez upoważnione osoby Wykonawcy, podwykonawcy i Inspektora Nadzoru Inwestorskiego.

Całość materiałów ma być przekazana Zamawiającemu co najmniej w wersji potwierdzonej za zgodność z oryginałem oraz jeżeli zajdzie konieczność w tłumaczeniu na język polski.

Dokumentacja odbiorowa winna zawierać szczegółowy spis zawartości i przekazywanych dokumentów oraz być przekazana w formie uporządkowanej w teczках, skoroszytach itp.

**9.3** Inspektor Nadzoru Inwestorskiego ustala czy roboty zastały ukończone i dokonuje sprawdzenia dokumentów w terminie max. 5 dni robocze. Po ustaleniu i sprawdzeniu prawidłowości dokumentów odbiorowych Inspektor Nadzoru Inwestorskiego pisemnie potwierdza Wykonawcy gotowości do odbioru przedmiotu Umowy. W przypadku ustalenia przez Inspektora Nadzoru Inwestorskiego, że roboty nie zostały ukończone lub dokumenty odbiorowe są wadliwe lub niekompletne Inspektor Nadzoru Inwestorskiego wskazując przyczyny odmawia potwierdzenia

gotowości do odbioru.

**9.4** Potwierdzenie rzeczowego zakończenia całości robót przez Inspektora Nadzoru Inwestorskiego uruchamia procedurę odbioru końcowego.

- 10.** Odbiór końcowy przedmiotu Umowy zostanie rozpoczęty w okresie 14 dni od daty potwierdzenia rzeczowego zakończenia całości robót przez Inspektora Nadzoru Inwestorskiego i zostanie zakończony w ciągu 7 dni roboczych.
- 11.** Ustanowiona przez Zamawiającego komisja odbiorowa, przeprowadza odbiór przedmiotu Umowy, w szczególności sprawdza zgodność zakresu wykonanych robót z warunkami Umowy, terminowość i jakość wykonanych robót. Jeżeli w trakcie odbioru komisja ustali, iż wykonane roboty budowlane nie zawierają żadnych wad lub usterek spisuje niezwłocznie protokół końcowego odbioru robót. W protokole końcowego odbioru zamieszcza się również informację o dotrzymaniu lub przekroczeniu terminu wykonania przedmiotu Umowy.
- 12.** Jeżeli Zamawiający podczas dokonywania odbioru końcowego robót stwierdzi, że:
- 12.1.** Przedmiot Umowy nie osiągnął gotowości do odbioru z powodu niezakończenia robót, pomimo oświadczenia Inspektora Nadzoru Inwestorskiego o gotowości do odbioru, to wówczas odmówi odbioru do czasu zakończenia robót.
- 12.2.** Przedmiot Umowy lub złożona dokumentacja odbiorowa zawiera wady lub usterki, które ujawniły się po stwierdzeniu przez Inspektora Nadzoru Inwestorskiego gotowości do odbioru, wstrzyma się z odbiorem robót do czasu usunięcia stwierdzonych wad i usterek wyznaczając jednocześnie Wykonawcy termin na usunięcie wad i usterek, z zastrzeżeniem § 7a ust. 1 i 2 Umowy.
- 13.** W przypadku, o którym mowa w ust. 12 pkt 12.1. i 12.2 Zamawiający uczyni uwagę o tym fakcie do protokołu wraz z oświadczeniem, że nie odbiera przedmiotu Umowy. Wykonawca obowiązany jest wówczas ukończyć realizację przedmiotu Umowy i ponownie zgłosić gotowości do odbioru w przewidzianym wyżej trybie. Za termin zakończenia wszystkich robót przyjmuje się wówczas dzień potwierdzenia, przez Inspektora Nadzoru Inwestorskiego, ponownej gotowości do odbioru przedmiotu Umowy, zgłoszonej pisemnie Zamawiającemu przez Wykonawcę wraz z przekazaniem niezbędnej dokumentacji odbiorowej.
- 14.** Skutki zwłoki z tytułu okoliczności wymienionych w ust. 12 w tym niedotrzymania terminu określonego w § 2 Umowy obciążają Wykonawcę i stanowią podstawę do naliczenia Wykonawcy kar umownych opisanych w § 9 Umowy.

## § 7a

### WADY UJAWNIONE W TRAKCIE CZYNNOŚCI ODBIORCZYCH

- 1.** Jeżeli w toku czynności odbioru końcowego zostaną stwierdzone wady, to Zamawiającemu oprócz naliczenia kar umownych określonych w § 9 Umowy, przysługują także następujące uprawnienia:
- 1.1.** jeżeli wady nadają się do usunięcia, może odmówić odbioru do czasu usunięcia wad:
- a) w przypadku, gdy Wykonawca uchyla się od ich wykonania, Zamawiający zleci ich realizację ze środków wniesionych z tytułu zabezpieczenia należytego wykonania Umowy; gdy wartość tych prac przewyższy kwotę zabezpieczenia, Wykonawca zobowiązany jest do zapłaty różnicy,
- 1.2.** jeżeli wady nie nadają się do usunięcia, to:
- a) jeżeli umożliwiają one użytkowanie wykonanego obiektu zgodnie z przeznaczeniem, Zamawiający może obniżyć wynagrodzenie o kwotę w wysokości trzykrotnej wartości wady.

Wartość wady oszacowana zostanie przez Strony, a w przypadku sporu przez rzeczoznawcę budowlanego. Koszt ekspertyzy obciąża Wykonawcę,

- b) jeżeli wady uniemożliwiają użytkowanie wykonanych elementów obiektu zgodnie z przeznaczeniem, Zamawiający może odstąpić od Umowy lub żądać rozebrania elementów obiektu z wadami na koszt i ryzyko Wykonawcy oraz ponownego ich wykonania bez dodatkowego wynagrodzenia.
2. Po usunięciu stwierdzonych wad i usterek odbiór końcowy robót zakończy się spisaniem protokołu końcowego odbioru robót w dniu następnym po zakończeniu usuwania wad i usterek. Zakończenie usuwania wad i usterek potwierdzone pisemnie przez Inspektora Nadzoru Inwestorskiego Wykonawca zgłosi Zamawiającemu pisemnie.
3. Zamawiający, w przypadku stwierdzenia wad przy ostatecznym pogwarancyjnym odbiorze robót ustala termin ich usunięcia.

## § 8

### ZABEZPIECZENIE NALEŻYTEGO WYKONANIA UMOWY

1. Ustala się zabezpieczenie należytego wykonania Umowy w wysokości – **5%** wynagrodzenia brutto określonego w § 6 ust. 1 Umowy, tj. w wysokości ..... złotych (słownie: .....).
2. Całość zabezpieczenia tj. .... złotych została wniesiona przez Wykonawcę przed podpisaniem Umowy w formie .....
- 2<sup>1</sup>. W trakcie realizacji Umowy Wykonawca może dokonać zmiany formy zabezpieczenia należytego wykonania Umowy, w trybie określonym w art. 149 ustawy Prawo zamówień publicznych. Zmiana formy zabezpieczenia należytego wykonania Umowy nie stanowi zmiany treści Umowy.
3. Zwrot wniesionego zabezpieczenia:
  - a) **70%** wartości zabezpieczenia gwarantujące należyte wykonanie przedmiotu Umowy, zostanie zwolniona w ciągu 30 dni po podpisaniu przez Zamawiającego protokołu odbioru końcowego robót i stwierdzeniu przez Zamawiającego wykonanie ich w sposób należyty, bez jakichkolwiek wad i usterek, które stanowiłyby podstawę roszczeń Zamawiającego w stosunku do Wykonawcy.
  - b) **30%** wartości zabezpieczenia zabezpieczające roszczenia Zamawiającego z tytułu rękojmi za wady zwrócone zostanie nie później niż w ciągu 15 dni po upływie okresu rękojmi za wady.
4. Zabezpieczenie należytego wykonania Umowy służy na pokrycie roszczeń z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania przedmiotu Umowy przez Wykonawcę.
5. Jeżeli Wykonawca, który wniósł zabezpieczenie należytego wykonania Umowy w formie niepieniężnej, a nie wniósł najpóźniej do upływu terminu, o którym mowa w ust. 3 lit. a) zabezpieczenia z tytułu rękojmi za wady (kwota, o której mowa w ust. 3 lit. b) Zamawiający dokona na poczet niniejszego zabezpieczenia potrącenia wymaganej kwoty pieniężnej z kwoty wynagrodzenia wynikającej z przedłożonej przez Wykonawcę faktury końcowej.
6. W przypadku powstania po stronie Zamawiającego roszczeń w stosunku do Wykonawcy z tytułu nienależytego wykonania przedmiotu Umowy oraz uchylania się Wykonawcy od zadośćuczynienia tym roszczeniom, kwota zabezpieczenia należytego wykonania Umowy wraz z powstałymi odsetkami zostanie, w części koniecznej, przeznaczona zgodnie z Umową do pokrycia roszczeń z tytułu rękojmi za wady.

7. Wykonawca ponosi pełną odpowiedzialność względem Zamawiającego z tytułu gwarancji jakości lub rękojmi za wady. Niedopuszczalne jest ograniczenie odpowiedzialności Wykonawcy do wysokości kwoty zabezpieczenia należytego wykonania Umowy.
8. W sytuacji, gdy wskutek okoliczności, o których mowa w § 13 ust. 2 pkt 2.6 Umowy wystąpi konieczność przedłużenia umownego terminu realizacji Umowy, Wykonawca przed podpisaniem aneksu lub najpóźniej w dniu jego podpisania, zobowiązany jest do przedłużenia terminu ważności wniesionego zabezpieczenia należytego wykonania Umowy albo jeśli nie jest to możliwe, do wniesienia nowego zabezpieczenia na okres wynikający z aneksu do Umowy.

**W sytuacji opisanej powyżej w przypadku wnoszenia zabezpieczenia w formie niepieniężnej Wykonawca zobowiązany jest najpierw przedłożyć projekt aneksu gwarancji zabezpieczenia lub projekt nowej gwarancji zabezpieczenia Zamawiającemu celem jego akceptacji.**

9. Jeżeli okres, na jaki ma zostać wniesione zabezpieczenie przekracza 5 lat, zabezpieczenie w pieniądzu wnosi się na cały ten okres, a zabezpieczenie w innej formie wnosi się na okres nie krótszy niż 5 lat, z jednoczesnym zobowiązaniem się Wykonawcy do przedłużenia zabezpieczenia lub wniesienia nowego zabezpieczenia na kolejne okresy. W przypadku nieprzedłużenia lub niewniesienia nowego zabezpieczenia najpóźniej na 30 dni przed upływem terminu ważności dotychczasowego zabezpieczenia wniesionego w innej formie niż w pieniądzu, Zamawiający zmienia formę na zabezpieczenie w pieniądzu, poprzez wypłatę kwoty z dotychczasowego zabezpieczenia. Wypłata, o której mowa powyżej następuje nie później niż w ostatnim dniu ważności dotychczasowego zabezpieczenia. **Uprawnienie Zamawiającego do dokonania wypłaty, o której mowa powyżej, musi wprost wynikać z treści dokumentu zabezpieczenia.**

## § 9

### KARY UMOWNE

1. Zamawiający ma prawo naliczyć Wykonawcy kary umowne w następujących przypadkach i wysokościach:
  - 1.1. Za brak wykonania i nieprzedłożenie w wymaganym terminie kosztorysu szczegółowego i harmonogramu rzeczowo-finansowego – w wysokości: **500,00 zł**, za każdy rozpoczęty dzień zwłoki.
  - 1.2. W przypadku nierozpoczęcia robót przez Wykonawcę – w wysokości: **0,02%** wynagrodzenia brutto Wykonawcy określonego w § 6 ust. 1 niniejszej Umowy, za każdy rozpoczęty dzień zwłoki.
  - 1.3. W przypadku nieprzestrzegania przez Wykonawcę terminów wyznaczonych dla poszczególnych etapów robót wynikających z harmonogramu rzeczowo-finansowego – w wysokości: **50 000,00 zł**, za każdy rozpoczęty miesiąc zwłoki, w którym nastąpiło opóźnienie.
  - 1.4. W przypadku przekroczenia terminu wykonania przedmiotu Umowy, o którym mowa w § 2 ust. 1, – w wysokości: **0,02%** wynagrodzenia brutto Wykonawcy określonego w § 6 ust. 1 niniejszej Umowy, za każdy rozpoczęty dzień zwłoki,
  - 1.5. Za zwłokę w przedłożeniu Zamawiającemu dokumentów określonych w § 14 ust. 1 niniejszej Umowy – w wysokości: **0,02%** wynagrodzenia brutto Wykonawcy określonego w § 6 ust. 1 niniejszej Umowy, za każdy rozpoczęty dzień zwłoki.
  - 1.6. Za nieprzedłożenie Zamawiającemu dokumentów określonych w § 14 ust. 2 lit. a Umowy w terminie 7 dni od dnia zawarcia aneksu do Umowy – w wysokości: **0,02%** wynagrodzenia brutto Wykonawcy określonego w § 6 ust. 1 niniejszej Umowy, za każdy rozpoczęty dzień zwłoki w przypadku wydłużenia terminu realizacji przedmiotu Umowy.

- 1.7. Za nieprzedłożenie Zamawiającemu dokumentów określonych w § 14 ust. 2 lit. b Umowy w terminie 5 dni przed upływem terminu jej ważności – w wysokości: **0,02%** wynagrodzenia brutto Wykonawcy określonego w § 6 ust. 1 niniejszej Umowy, za każdy rozpoczęty dzień zwłoki w przypadku niezakończenia realizacji przedmiotu Umowy przed umownym terminem.
  - 1.8. Za zwłokę w przedłożeniu Zamawiającemu dokumentów określonych w § 14 ust. 7 – w wysokości: **0,02%** wynagrodzenia brutto Wykonawcy określonego w § 6 ust. 1 niniejszej Umowy, za każdy rozpoczęty dzień zwłoki.
  - 1.9. Za zwłokę w przedłożeniu Zamawiającemu dokumentów określonych w § 14 ust. 8 Umowy – w wysokości: **0,02%** wynagrodzenia brutto Wykonawcy określonego w § 6 ust. 1 niniejszej Umowy, za każdy rozpoczęty dzień zwłoki.
  - 1.10. Za zwłokę w przedłożeniu Zamawiającemu dokumentów określonych w § 14 ust. 11 Umowy – w wysokości: **0,02%** wynagrodzenia brutto Wykonawcy określonego w § 6 ust. 1 niniejszej Umowy, za każdy rozpoczęty dzień zwłok.
  - 1.11. Za zwłokę w usunięciu wad i usterek stwierdzonych podczas dokonywania odbioru końcowego – w wysokości: **0,03%** wynagrodzenia brutto Wykonawcy określonego w § 6 ust. 1 niniejszej Umowy, za każdy rozpoczęty dzień zwłoki, liczonej od dnia wyznaczonego na usunięcie wad i usterek.
  - 1.12. Za zwłokę w usunięciu wad i usterek stwierdzonych w okresie gwarancji – w wysokości: **0,03%** wynagrodzenia brutto Wykonawcy określonego w § 6 ust. 1 niniejszej Umowy, za każdy dzień zwłoki, liczonej od dnia wyznaczonego na usunięcie wad i usterek.
  - 1.13. Za odstąpienie od Umowy przez Wykonawcę z przyczyn niezależnych od Zamawiającego oraz odstąpienie od Umowy przez Zamawiającego z przyczyn leżących po stronie Wykonawcy – w wysokości: **20%** wynagrodzenia brutto Wykonawcy określonego w § 6 ust. 1 niniejszej Umowy.
  - 1.14. Z tytułu niedopełnienia wymogu określonego w § 4a ust. 5 Umowy – w wysokości: **1000,00 zł**, za każdy dzień, w którym nie dopełniono przedmiotowego wymogu.
  - 1.15. Z tytułu niedopełnienia wymogu zatrudnienia osób wykonujących niesamodzielnie, w miejscu i czasie wyznaczonym przez pracodawcę, czynności określonych § 4a ust. 2 Umowy w trakcie realizacji zamówienia na podstawie umowy o pracę w rozumieniu przepisów art. 22 § 1 ustawy z dnia 23 czerwca 1974 r. – Kodeks pracy – w wysokości: **500,00 zł**, za każdy rozpoczęty dzień zwłoki, w którym nie dopełniono przedmiotowego wymogu, za każdą osobę.
  - 1.16. W przypadku, gdy Wykonawca nie stawił się na przekazanie terenu budowy w wyznaczonym przez Zamawiającego terminie – w wysokości: **0,02%** wynagrodzenia brutto Wykonawcy określonego w § 6 ust. 1 niniejszej Umowy, za każdy rozpoczęty dzień zwłoki.
  - 1.17. Z tytułu braku zapłaty lub nieterminowej zapłaty wynagrodzenia należnego podwykonawcom z tytułu zmiany wysokości wynagrodzenia, o której mowa w art. 439 ust. 5 ustawy Pzp – w wysokości: **0,01%** wynagrodzenia brutto Wykonawcy określonego w § 6 ust. 1 niniejszej Umowy, za każdy rozpoczęty dzień zwłoki.
2. Zamawiający zastrzega sobie prawo potrącenia kwot z tytułu kar umownych z należnego Wykonawcy wynagrodzenia, na co Wykonawca wyraża zgodę.
  3. Zamawiający zastrzega sobie prawo do odszkodowania uzupełniającego, przekraczającego wysokość kar umownych, do wysokości rzeczywiście poniesionej szkody.
  4. Kary umowne dot. nieprawidłowości w związku z podwykonawstwem lub dalszym podwykonawstwem, zostały uregulowane w § 11 Umowy.
  5. Wykonawca ma prawo naliczyć Zamawiającemu kary umowne w następujących przypadkach i wysokościach:



- 5.1. Jeżeli Zamawiający nie przekaze terenu budowy w terminie określonym w § 3 Umowy – w wysokości: **0,02%** wynagrodzenia brutto Wykonawcy określonego w § 6 ust. 1 niniejszej Umowy, za każdy rozpoczęty dzień zwłoki.
- 5.2. Jeżeli Zamawiający przekroczy termin odbioru końcowego robót, w przypadku wykonania przedmiotu Umowy wolnego od wad lub usterek, – w wysokości: **0,02%** wynagrodzenia brutto Wykonawcy określonego w § 6 ust. 1 niniejszej Umowy, za każdy rozpoczęty dzień zwłoki.
- 5.3. Za odstąpienie od Umowy przez Zamawiającego z przyczyn niezależnych od Wykonawcy oraz odstąpienie od Umowy przez Wykonawcę z przyczyn leżących po stronie Zamawiającego – w wysokości: **20%** wynagrodzenia brutto Wykonawcy określonego w § 6 ust. 1 niniejszej Umowy.
6. Łączną maksymalną wysokość kar umownych, których mogą dochodzić Strony nie może przekroczyć **25%** wynagrodzenia brutto Wykonawcy określonego w § 6 ust. 1 niniejszej Umowy.

## § 10

### UMOWNE PRAWO ODSTĄPIENIA OD UMOWY

1. Zamawiającemu przysługuje prawo odstąpienia od Umowy w przypadku, gdy:
  - 1.1. Wykonawca nie stawiał się na przekazanie terenu budowy w wyznaczonym przez Zamawiającego terminie, nie rozpoczął robót bez uzasadnionych przyczyn lub ich nie kontynuuje, pomimo wezwania Zamawiającego złożonego na piśmie.
  - 1.2. Wykonawca wykonuje przedmiot Umowy w sposób sprzeczny ze sztuką budowlaną i przyjętymi zwyczajami albo sprzecznie z Umową, po uprzednim uzasadnionym wezwaniu do zmiany sposobu wykonywania Umowy.
  - 1.3. Wykonawca niezgodnie z warunkami Umowy zleca wykonanie części lub całości robót podwykonawcy (np. gdy zleca podwykonawcy zakres robót nie wskazany w ofercie, gdy zleca wykonanie robót podwykonawcy bez zgody Zamawiającego).
  - 1.4. Wykonawca opóźnia się dłużej niż 14 dni w przedłożeniu Zamawiającemu kompletnego i właściwie sporządzonego kosztorysu szczegółowego lub harmonogramu rzeczowo-finansowego, o którym mowa w § 4 Umowy.
  - 1.5. Wykonawca nie przedłuża ważności wygasającego wymaganego zabezpieczenia należytego wykonania Umowy.
  - 1.6. Wykonawca składając fakturę za roboty, które wykonał przy udziale podwykonawcy, nie załącza wymaganego oświadczenia podwykonawcy, iż ten otrzymał całość wynagrodzenia za wykonanie robót wyszczególnionych w protokole odbioru stanowiącym podstawę wystawienia faktury przez Wykonawcę.
  - 1.7. Wystąpi istotna zmiana okoliczności powodująca, że wykonanie Umowy nie leży w interesie publicznym, czego nie można było przewidzieć w chwili zawarcia Umowy – odstąpienie od Umowy w tym przypadku może nastąpić w terminie 30 dni od powzięcia wiadomości o powyższych okolicznościach. W takim wypadku Wykonawca może żądać jedynie wynagrodzenia należnego mu z tytułu wykonania części Umowy.
  - 1.8. W przypadku uchybień dot. określonych w Umowie obowiązków Wykonawcy odnoszących się do podwykonawstwa.
  - 1.9. Wykonawca najpóźniej w dniu przekazania terenu budowy nie przedłoży Zamawiającemu, zgodnie z uwagami Zamawiającego, polisy ubezpieczenia ryzyk budowlanych (CAR)/montażowych (EAR) o której mowa w § 14 ust. 1 Umowy.



- 1.10.** Wykonawca nie przedłoży Zamawiającemu najpóźniej na 2 dni przed upływem terminu płatności raty, potwierdzenia dokonania zapłaty raty składki z tytułu zawarcia umowy ubezpieczenia, o czym mowa w § 14 ust. 8 Umowy.
  - 1.11.** Wykonawca nie przedłoży aneksu do polisy lub nowej polisy ubezpieczenia ryzyk budowlanych (CAR)/montażowych (EAR) w terminie 7 dni od dnia upływu terminu na jego przedłożenie.
  - 1.12.** Wykonawca pomimo pisemnego wezwania nie przekazał Zamawiającemu umowy ubezpieczenia, o której mowa w § 14 ust. 6 lub nie okazał Zamawiającemu nowej polisy ubezpieczenia, w przypadku wygaśnięcia jej przed końcem realizacji przedmiotu Umowy.
- 2.** Wykonawcy przysługuje prawo odstąpienia od Umowy, jeżeli Zamawiający:
    - 2.1.** Nie wywiązuje się z obowiązku zapłaty zaakceptowanych faktur VAT mimo dodatkowego wezwania.
    - 2.2.** Odmawia bez wskazania uzasadnionej przyczyny odbioru robót lub podpisania protokołu odbioru.
  - 3.** Odstąpienie od Umowy, pod rygorem nieważności, powinno nastąpić w formie pisemnej i zawierać uzasadnienie. Prawo do odstąpienia od Umowy może być wykonane w terminie 30 dni od dnia zaistnienia przesłanek do odstąpienia.
  - 4.** W przypadku odstąpienia od Umowy:
    - 4.1.** Wykonawca zabezpieczy przerwane roboty w zakresie obustronnie uzgodnionym na koszt tej Strony, z której to winy nastąpiło odstąpienie od Umowy.
    - 4.2.** W ramach zabezpieczenia zostaną wykonane w szczególności: trwale wygradzone miejsca robót, zamknięte pomieszczenia, zasłonięte i zabezpieczone otwory, zabezpieczone i oznaczone wystające element. Zabezpieczenie ma ochronić obiekt przed niszczeniem w przypadku deszczu, wiatru i przed dostępem osób postronnych.
    - 4.3.** Wykonawca zgłosi Zamawiającemu gotowość odbioru robót przerwanych, jeżeli odstąpienie od Umowy nastąpiło z przyczyn, za które Wykonawca nie odpowiada.
    - 4.4.** W terminie 10 dni od dnia odstąpienia od Umowy, Wykonawca przy udziale Zamawiającego sporządzi szczegółowy protokół inwentaryzacji robót w toku według stanu na dzień odstąpienia. Protokół ten winien zawierać kosztorys inwentaryzacyjny sporządzony jako wyciąg z kosztorysu szczegółowego,
    - 4.5.** Wykonawca niezwłocznie zgłosi Zamawiającemu gotowość odbioru robót przerwanych oraz zabezpieczających, jeżeli odstąpienie od Umowy nastąpiło z przyczyn, za które odpowiada Wykonawca.
    - 4.6.** Wykonawca bez zbędnej zwłoki usunie zaplecze budowy. W przypadku, gdy zaplecze usytuowane jest poza terenem budowy nie później niż 15 dni od daty przekazania terenu budowy Zamawiającemu.
    - 4.7.** W przypadku odstąpienia z przyczyn, za które Wykonawca nie odpowiada, Zamawiający obowiązany jest do dokonania odbioru robót przerwanych oraz przejęcia od Wykonawcy terenu robót w terminie 10 dni od daty odstąpienia oraz do zapłaty wynagrodzenia za roboty, które zostały wykonane do dnia odstąpienia, bez zwrotu za nakłady poniesione na przyszłe wykonanie przedmiotu Umowy.

## § 11

### PODWYKONAWSTWO

1. W przypadku powierzenia części robót (prac) podwykonawcom, Wykonawca ponosi pełną odpowiedzialność za ich należyte wykonanie oraz odpowiada za zapłatę wynagrodzenia za roboty wykonane przez podwykonawców. Zlecenie wykonania części robót podwykonawcom nie zmienia zobowiązań Wykonawcy wobec Zamawiającego. Za wykonanie tej części robót Wykonawca odpowiedzialny jest za działania, uchybienia i zaniechania podwykonawców i ich pracowników, a także dalszych podwykonawców jak za działania własne.
2. Umowa o podwykonawstwo nie może zawierać postanowień kształtujących prawa i obowiązki podwykonawcy, w zakresie kar umownych oraz postanowień dotyczących warunków wypłaty wynagrodzenia, w sposób dla niego mniej korzystny niż prawa i obowiązki Wykonawcy, ukształtowane postanowieniami umowy zawartej między Zamawiającym a Wykonawcą.
3. Wykonawca, podwykonawca lub dalszy podwykonawca zamówienia na roboty budowlane, zamierzający zawrzeć umowę o podwykonawstwo, której przedmiotem są roboty budowlane, jest obowiązany w trakcie realizacji zamówienia do przedłożenia Zamawiającemu projektu tej umowy, przy czym podwykonawca lub dalszy podwykonawca jest obowiązany dołączyć zgodę Wykonawcy na zawarcie umowy o podwykonawstwo o treści zgodnej z projektem umowy.
4. Termin zapłaty wynagrodzenia podwykonawcy lub dalszemu podwykonawcy, przewidziany w umowie o podwykonawstwo, nie może być dłuższy niż 30 dni od dnia doręczenia Wykonawcy, podwykonawcy lub dalszemu podwykonawcy faktury lub rachunku.
5. Zamawiający ma 14 dni na zgłoszenie zastrzeżeń do projektu umowy o podwykonawstwo, której przedmiotem są roboty budowlane lub sprzeciwu do umowy o podwykonawstwo, której przedmiotem są roboty budowlane licząc od dnia otrzymania.
6. Zamawiający, w terminie określonym w ust. 5, zgłasza w formie pisemnej, pod rygorem nieważności, zastrzeżenia do projektu umowy o podwykonawstwo, której przedmiotem są roboty budowlane, w przypadku, gdy:
  - 6.1. Nie spełnia ona wymagań określonych w dokumentach zamówienia;
  - 6.2. Przewiduje ona termin zapłaty wynagrodzenia dłuższy niż określony w ust. 4;
  - 6.3. Zawiera ona postanowienia niezgodne z ust. 2.
7. Niezgłoszenie zastrzeżeń, o których mowa w ust. 6, do przedłożonego projektu umowy o podwykonawstwo, której przedmiotem są roboty budowlane, w terminie określonym w ust. 5, uważa się za akceptację projektu umowy przez Zamawiającego.
8. Wykonawca, podwykonawca lub dalszy podwykonawca zamówienia na roboty budowlane przedkłada Zamawiającemu poświadczoną za zgodność z oryginałem kopię zawartej umowy o podwykonawstwo, której przedmiotem są roboty budowlane, w terminie 7 dni od dnia jej zawarcia.
9. Zamawiający, w terminie określonym ust. 5, zgłasza w formie pisemnej pod rygorem nieważności sprzeciw do umowy o podwykonawstwo, której przedmiotem są roboty budowlane, w przypadkach, o których mowa w ust. 6.
10. Niezgłoszenie sprzeciwu, o którym mowa w ust. 9, do przedłożonej umowy o podwykonawstwo, której przedmiotem są roboty budowlane, w terminie określonym ust. 5, uważa się za akceptację umowy przez Zamawiającego.
11. W przypadku umów, których przedmiotem są roboty budowlane, Wykonawca, podwykonawca lub dalszy podwykonawca przedkłada Zamawiającemu poświadczoną za zgodność z oryginałem 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 brutto, (o której mowa w § 6 ust 1) oraz umów o podwykonawstwo, których przedmiotem został

wskazany przez Zamawiającego w dokumentach zamówienia. Wyłączenie, o którym mowa w zdaniu pierwszym, nie dotyczy umów o podwykonawstwo o wartości większej niż 50 000 złotych.

12. W przypadku, o którym mowa w ust. 11, podwykonawca lub dalszy podwykonawca, przedkłada poświadczoną za zgodność z oryginałem kopię umowy również Wykonawcy.
13. W przypadku, o którym mowa w ust. 11, jeżeli termin zapłaty wynagrodzenia jest 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.
14. Przepisy ust. 3-13 stosuje się odpowiednio do zmian umowy o podwykonawstwo.
15. Zamawiający dokona bezpośredniej zapłaty wymagalnego wynagrodzenia przysługującego podwykonawcy lub dalszemu podwykonawcy, który zawarł zaakceptowaną przez Zamawiającego umowę o podwykonawstwo, której przedmiotem są roboty budowlane, lub który zawarł przedłożoną Zamawiającemu umowę o podwykonawstwo, której przedmiotem są dostawy lub usługi, w przypadku uchylecia się od obowiązku zapłaty odpowiednio przez Wykonawcę, podwykonawcę lub dalszego podwykonawcę.
16. Wynagrodzenie, o którym mowa w ust. 15, dotyczy wyłącznie należności powstałych po zaakceptowaniu przez Zamawiającego umowy o podwykonawstwo, której przedmiotem są roboty budowlane, lub po przedłożeniu Zamawiającemu poświadczonej za zgodność z oryginałem kopii umowy o podwykonawstwo, której przedmiotem są dostawy lub usługi.
17. Bezpośrednia zapłata obejmuje wyłącznie należne wynagrodzenie, bez odsetek, należnych podwykonawcy lub dalszemu podwykonawcy.
18. Zamawiający, przed dokonaniem bezpośredniej zapłaty, umożliwi Wykonawcy zgłoszenie, pisemnie, uwag dotyczących zasadności bezpośredniej zapłaty wynagrodzenia podwykonawcy lub dalszemu podwykonawcy w terminie do 7 dni od dnia doręczenia tej informacji. W uwagach nie można powoływać się na potrącenie roszczeń Wykonawcy względem podwykonawcy niezwiązanych z realizacją umowy o podwykonawstwo.
19. W przypadku zgłoszenia uwag, o których mowa w ust. 18, w terminie wskazanym przez Zamawiającego, Zamawiający może:
  - 19.1. Nie dokonać bezpośredniej zapłaty wynagrodzenia podwykonawcy lub dalszemu podwykonawcy, jeżeli Wykonawca wykaże niezasadność takiej zapłaty albo
  - 19.2. 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
  - 19.3. Dokonać bezpośredniej zapłaty wynagrodzenia podwykonawcy lub dalszemu podwykonawcy, jeżeli podwykonawca lub dalszy podwykonawca wykaże zasadność takiej zapłaty.
20. W przypadku dokonania bezpośredniej zapłaty podwykonawcy lub dalszemu podwykonawcy Zamawiający potrąca kwotę wypłaconego wynagrodzenia z wynagrodzenia należnego Wykonawcy.
21. Konieczność wielokrotnego dokonywania bezpośredniej zapłaty podwykonawcy lub dalszemu podwykonawcy lub konieczność dokonania bezpośrednich zapłat na sumę większą niż 5% wartości Umowy brutto, (o której mowa w § 6 ust 1) może stanowić podstawę do odstąpienia od umowy.
22. Do zasad odpowiedzialności Zamawiającego, Wykonawcy, podwykonawcy lub dalszego podwykonawcy z tytułu wykonanych robót budowlanych stosuje się przepisy ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny, jeżeli przepisy ustawy Pzp nie stanowią inaczej.
23. Jeżeli zmiana albo rezygnacja z podwykonawcy dotyczy podmiotu, na którego zasoby Wykonawca powoływał się, na zasadach określonych w art. 118 ust. 1 ustawy Pzp, w celu wykazania spełniania

warunków udziału w postępowaniu, Wykonawca jest obowiązany wykazać Zamawiającemu, że proponowany inny podwykonawca lub Wykonawca samodzielnie spełnia je w stopniu nie mniejszym niż podwykonawca, na którego zasoby Wykonawca powoływał się w trakcie postępowania o udzielenie zamówienia. Przepis art. 122 ustawy Pzp stosuje się odpowiednio.

**24. Kary umowne związane z podwykonawstwem, z tytułu:**

**24.1.** Braku zapłaty lub nieterminowej zapłaty wynagrodzenia należnego podwykonawcom lub dalszym podwykonawcom Wykonawcy zostanie naliczona kara umowna – w wysokości: **500,00 zł**, za każdy rozpoczęty dzień zwłoki.

**24.2.** Nieprzedłożenia do zaakceptowania projektu umowy o podwykonawstwo, której przedmiotem są roboty budowlane, lub projektu jej zmiany Wykonawcy zostanie naliczona kara umowna – w wysokości: **1000,00 zł** za każdy nieprzedstawiony projekt.

**24.3.** Nieprzedłożenia poświadczonej za zgodność z oryginałem kopii umowy o podwykonawstwo lub jej zmiany Wykonawcy zostanie naliczona kara umowna – w wysokości: **1000,00 zł** za każdą nieprzedstawioną kopię wymaganej umowy.

**24.4.** Braku zmiany umowy o podwykonawstwo w zakresie terminu zapłaty, zgodnie z art. 464 ust. 10 ustawy Pzp Wykonawcy zostanie naliczona kara umowna – w wysokości: **0,02%** wynagrodzenia umownego brutto o którym mowa w § 6 ust. 1.

**24.5.** Zwłoki w złożeniu wymaganych kopii umów dot. podwykonawstwa, Wykonawcy zostanie naliczona kara umowna – w wysokości **1%** wynagrodzenia brutto należnego podwykonawcy lub dalszemu podwykonawcy w związku z realizacją danej umowy dot. podwykonawstwa, za każdy rozpoczęty dzień zwłoki w stosunku do wymaganych terminów.

**25.** W przypadkach, o których mowa w ust. 8 i 11, przedkładający może poświadczyć za zgodność z oryginałem kopię umowy o podwykonawstwo.

**26.** Umowa o podwykonawstwo powinna być dokonana (w przypadkach określonych w art. 647<sup>1</sup> Kodeksu cywilnego pod rygorem nieważności) w formie pisemnej – należy przez to rozumieć umowę o charakterze odpłatnym, której przedmiotem są usługi, dostawy lub roboty budowlane stanowiące część zamówienia publicznego, zawartą między Wykonawcą a innym podmiotem (podwykonawcą), a także między podwykonawcą a dalszym podwykonawcą lub między dalszymi podwykonawcami.

**27.** W przypadku dokonania zmiany umowy w związku ze zmianą cen materiałów lub kosztów związanych z realizacją zamówienia (waloryzacja) – Wykonawca jest zobowiązany do zmiany wynagrodzenia przysługującego podwykonawcy, z którym zawarł umowę, w zakresie odpowiadającym zmianom cen materiałów i kosztów zobowiązania podwykonawcy z uwzględnieniem warunków, o których mowa w art. 439 ust. 5 ustawy Pzp.

## § 12

### GWARANCJA I RĘKOJMIA ZA WADY

**1.** Wykonawca podpisując protokół odbioru końcowego robót udziela gwarancji jakości:

**1.1.** Na wykonany przedmiot Umowy, z zastrzeżeniem pkt. 1.2, na okres .....

..... lat.

**1.2.** Na wykonanie monitoringu, klimatyzacji na okres 3 lat.

**2.** Wykonawca, w okresie gwarancji i rękojmi, przejmuje pełną odpowiedzialność za fachowe, technicznie nienaganne, zgodne z najnowszym stanem techniki i wiedzy technicznej oraz odpowiadające przyjętym zasadom sztuki budowlanej i przepisom prawa wykonanie robót i zgodność z normami dostarczonych i zastosowanych materiałów, konstrukcji, urządzeń i instalacji.

3. W ramach gwarancji Wykonawca obowiązany jest – na swój koszt – do usunięcia wad fizycznych lub do wymiany rzeczy na wolne od wad.
4. Gwarancją Wykonawcy objęte są wszystkie roboty wykonane na podstawie Umowy, bez względu na to, czy zostały wykonane przez Wykonawcę, czy przez osoby trzecie, którymi posłużył się on przy wykonywaniu Umowy. Gwarancja udzielona przez Wykonawcę dotyczy jakości wykonanych robót, zastosowanych i zamontowanych materiałów, konstrukcji, urządzeń, instalacji i obejmuje całość przedmiotu Umowy.
5. Strony postanawiają, iż odpowiedzialność Wykonawcy z tytułu rękojmi za wady przedmiotu Umowy, wynikające z Kodeksu Cywilnego zostaje rozszerzona na okres udzielonej gwarancji jakości. Okres rękojmi za wady biegnie równoległe z okresem udzielonej gwarancji jakości i wygasa wraz z upływem okresu gwarancji jakości. Jednakże w razie wykonywania przez Zamawiającego 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. Roszczenia z tytułu rękojmi za wady lub/i gwarancji jakości mogą być dochodzone także po upływie terminu udzielonej gwarancji jakości, jeżeli Zamawiający zgłosił Wykonawcy istnienie wady lub/i usterki w okresie objętym gwarancją jakości.
6. W okresie trwania gwarancji jakości i rękojmi za wady przeglądy gwarancyjne będą się odbywały w następujących terminach:
  - 6.1. Na każde żądanie Zamawiającego w przypadkach stwierdzenia przez Zamawiającego wad lub usterek.
  - 6.2. Na jeden miesiąc przed zakończeniem okresu udzielonej odpowiednio gwarancji jakości lub okresu rękojmi za wady.
  - 6.3. Na uzasadniony wniosek Wykonawcy.
7. Ponadto w trakcie trwania gwarancji Wykonawca zobowiązuje się do przeprowadzenia corocznych bezpłatnych przeglądów, regulacji i konserwacji wszystkich okien oraz drzwi w budynku, jak również przeglądów i serwisu urządzeń monitoringu, klimatyzacji, platform parkingowych, indywidualnych wymienników ciepła, zgodnie z zaleceniami producentów.
8. **W każdym przypadku koszty przygotowania i organizacji przeglądów bądź ewentualnych napraw koniecznych do wykonania po przeprowadzeniu przeglądu ponosi Wykonawca.**
9. Wykonawca zobowiązuje się, do usunięcia wad i usterek w terminie 7 dni od dnia otrzymania zgłoszenia od Zamawiającego (w formie pisemnej, telefonicznej, środkami komunikacji elektronicznej). Termin przystąpienia do usuwania wad i usterek w technicznie uzasadnionych przypadkach może zostać wydłużony za zgodą Zamawiającego.
10. Wykonawca nie może odmówić usunięcia wad i usterek bez względu na związane z tym koszty.
11. W razie nie usunięcia wad i usterek w wyznaczonym przez Zamawiającego terminie, Zamawiający może:
  - 11.1. Usunąć je na koszt Wykonawcy z zachowaniem swoich praw wynikających z gwarancji jakości lub rękojmi za wady. Zamawiający powiadomi pisemnie Wykonawcę o skorzystaniu z powyższego uprawnienia lub naliczyć Wykonawcy karę umowną na warunkach i w wysokości określonej w § 9.
12. Jeżeli Wykonawca dokonał istotnych napraw lub wymiany wadliwych elementów przedmiotu Umowy, termin gwarancji w zakresie dokonanych napraw lub wymienionych części biegnie na nowo od chwili podpisania przez obydwie strony protokołu odbioru istotnych napraw lub wymiany wadliwych części.
13. Wykonawca zobowiązany jest do wymiany wadliwego elementu przedmiotu Umowy na wolny od wad, jeżeli ilość wad zgłoszonych w okresie gwarancyjnym przekroczy trzy i wystąpi kolejna wada danego



elementu.

- 14.** W okresie obowiązywania, po rozwiązaniu, lub po wygaśnięciu Umowy, Wykonawca jest i będzie odpowiedzialny wobec Zamawiającego na zasadach uregulowanych w Kodeksie Cywilnym za wszelkie szkody (obejmujące też wszelkie związane wydatki i koszty postępowań), oraz roszczenia osób trzecich w przypadku, gdy będą one wynikać z wad przedmiotu Umowy lub niedołożenia należytej staranności przez Wykonawcę przy wykonaniu przedmiotu Umowy.

## § 13

### ZMIANY UMOWY

- 1.** Warunkiem dokonania zmian postanowień Umowy jest zgoda obu Stron wyrażona na piśmie pod rygorem nieważności takiej zmiany w formie aneksu do Umowy, z zastrzeżeniem § 5 ust. 4 Umowy.

- 2.** Zmiany do Umowy mogą dotyczyć:

**2.1.** Wynagrodzenia (ceny) oraz przedmiotu Umowy:

- a)** jeżeli dla należytego wykonania zamówienia konieczne będzie wykonanie robót zamiennych, dodatkowych, lub zaniechanie części robót Konieczność wykonania robót zamiennych, dodatkowych lub zaniechania robót potwierdzić może jedynie protokół konieczności, z którego wynikać będzie, że wykonanie określonej części robót zgodnie z dokumentacją jest potrzebne lub niemożliwe lub niecelowe z uwagi na wymogi sztuki budowlanej i wiedzy technicznej lub dodatkowe zalecenia instytucji, organów, urzędów bądź zmiany rynkowe, wnioski przyszłych właścicieli lokali, zmiany zasad finansowania itp. Protokół konieczności powinien być podpisany co najmniej przez Wykonawcę, w tym Kierownika budowy, Zamawiającego, Inspektora Nadzoru Inwestorskiego oraz w razie potrzeby zmian w dokumentacji projektowej zawierać stanowisko projektanta o zasadności dokonania zmian w dokumentacji.
- b)** w przypadku, gdy w trakcie wykonywania robót pojawią się na rynku nowe, nowocześniejsze, lub o wyższych parametrach użytkowych urządzenia lub technologie, które lepiej będą zaspokajać potrzeby Zamawiającego, lub gdy podczas wykonywania zamówienia pojawiły się okoliczności, których w trakcie sporządzania dokumentacji projektowej nie można było przewidzieć i jednocześnie powodują one, że wykonanie robót budowlanych zgodnie z załączoną do SWZ dokumentacją projektową lub specyfikacją techniczną wykonania i odbioru robót budowlanych stanowiłoby wadę w prawidłowym funkcjonowaniu obiektu.
- c)** jeżeli zmiany, o których mowa w lit. a)-b) będą miały wpływ na wysokość wynagrodzenia to jego zmiana zostanie ustalona na podstawie złożonego przez Wykonawcę kosztorysu szczegółowego, o którym mowa w § 4 ust. 1 pkt 1.1 Umowy. W przypadku braku możliwości ustalenia zmiany wysokości wynagrodzenia, w szczególności rodzaje robót lub materiałów nie występują w kosztorysie szczegółowym lub z innych przyczyn ustalenie wysokości wynagrodzenia nie jest możliwe, wynagrodzenie jest ustalone w oparciu o ceny roboczogodziny, materiałów i sprzętu nie wyższe niż średnie ceny kwartalne publikowane w wydawnictwach SEKOCENBUD za kwartał poprzedzający kwartał, w którym dokonano zamówienia na roboty określone w lit. a)-b).

- 2.2.** Zamawiający dopuszcza możliwość zmiany wynagrodzenia Wykonawcy w przypadku zmiany cen materiałów związanych z realizacją zamówienia (waloryzacja). Zamawiający określa, że:

- a)** wynagrodzenie będzie podlegało waloryzacji począwszy od 12 pełnego miesiąca kalendarzowego od zawarcia Umowy, gdy wartość zmiany cen ww. materiałów przekroczy **5%**, w stosunku do stawek przyjętych przez Wykonawcę w ww. kosztorysie, z tym zastrzeżeniem, że do **40%** wysokość wynagrodzenia nie podlega waloryzacji nawet w przypadku, gdy roboty te byłyby realizowane po upływie terminu wskazanego wyżej;



- b) waloryzacja będzie odbywać się w oparciu o ceny roboczogodziny, materiałów i sprzętu nie wyższe niż średnie ceny kwartalne publikowane w wydawnictwach SEKOCENBUD **za kwartał poprzedzający kwartał, w którym dokonano złożenia wniosku o zmianę.**
- c) przez zmianę ceny materiałów lub kosztów rozumie się wzrost odpowiednio cen lub kosztów, jak i ich obniżenie, względem ceny lub kosztu przyjętych w celu ustalenia wynagrodzenia Wykonawcy zawartego w ofercie.
  - c.1. Wykonawca będzie uprawniony do waloryzacji wynagrodzenia wyłącznie w sytuacji wykazania Zamawiającemu w drodze uzasadnionego, zawierającego szczegółowe wyliczenia wniosku, że na dzień zaistnienia podstaw do waloryzacji, ceny wskazane w kosztorysie ofertowym Wykonawcy są niższe aniżeli ceny, publikowane przez **SEKOCENBUD.**
  - c.2. Zamawiający będzie uprawniony do waloryzacji wynagrodzenia w sytuacji wykazania w drodze uzasadnionego, zawierającego szczegółowe wyliczenia wniosku, że na dzień zaistnienia podstaw do waloryzacji, ceny wskazane w kosztorysie ofertowym Wykonawcy są wyższe aniżeli ceny, publikowane przez **SEKOCENBUD.**
- d) wynagrodzenie będzie podlegało waloryzacji maksymalnie o **5%** wynagrodzenia brutto, o którym mowa w **§ 6 ust. 1** Umowy,
- e) postanowień umownych w zakresie waloryzacji nie stosuje się od chwili osiągnięcia limitu, o którym mowa powyżej,
- f) zmiana wysokości wynagrodzenia opisana w niniejszym ustępie następuje w przypadku ziszczenia się powyższych warunków, w drodze aneksu do Umowy.

**2.3.** Ponadto wynagrodzenie może również ulec zmianie w przypadku:

- a) urzędowej zmiany stawki podatku od towarów i usług oraz podatku akcyzowego (zmiana wynagrodzenia będzie uwzględniać znowelizowane stawki, w zakresie robót realizowanych po wejściu w życie przedmiotowej zmiany stawek),
- b) wysokości minimalnego wynagrodzenia za pracę albo wysokości minimalnej stawki godzinowej, ustalonych na podstawie ustawy z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę, (Wykonawca zobowiązany jest skalkulować cenę ofertową biorąc pod uwagę aktualnie obowiązujące przepisy prawne w tym zakresie, a także przepisy znane (opublikowane) w terminie poprzedzającym termin składania ofert (w tym w szczególności przepisy regulujące wysokość minimalnego wynagrodzenia i minimalnej stawki zawarte w Rozporządzeniu Rady Ministrów w sprawie wysokości minimalnego wynagrodzenia za pracę oraz wysokości minimalnej stawki godzinowej),

Zmiana wynagrodzenia Wykonawcy może być konsekwencją jedynie zmiany wysokości wynagrodzenia minimalnego bądź minimalnej stawki, dot. osób z wynagrodzeniem minimalnym, które to osoby uczestniczą w realizacji zamówienia w okresie po wejściu w życie określonego aktu prawnego zwiększającego wysokość minimalnego wynagrodzenia/minimalnej stawki, o ile treść ww. aktu nie była znana w chwili upływu ostatecznego terminu składania ofert. Ciężar dowodowy dot. udokumentowania wyżej wymienionych okoliczności potwierdzających, że zmiany te będą miały wpływ na koszty wykonania zamówienia, spoczywa na Wykonawcy, a ewentualna kwota, o którą zwiększy się jego wynagrodzenie, nie może przekraczać kwot dot. waloryzacji.

- c) zmiany zasad podlegania ubezpieczeniom społecznym lub ubezpieczeniu zdrowotnemu lub wysokości stawki składki na ubezpieczenia społeczne lub zdrowotne (Wykonawca zobowiązany jest skalkulować cenę ofertową biorąc pod uwagę aktualnie obowiązujące przepisy prawne w tym zakresie a także przepisy znane (opublikowane) w terminie poprzedzającym termin składania

ofert. Ciężar dowodowy dot. udokumentowania okoliczności potwierdzających, że zmiany te będą miały wpływ na koszty wykonania zamówienia, spoczywa na Wykonawcy, a ewentualna kwota, o którą zwiększy się jego wynagrodzenie, nie może przekraczać kwot dot. waloryzacji.),

- d) zmiany zasad gromadzenia i wysokości wpłat do pracowniczych planów kapitałowych, o których mowa w ustawie z dnia 4 października 2018 r. o pracowniczych planach kapitałowych (Dz. U. z 2020 r. poz. 1342).

**2.4.** Niedopuszczalne są wszelkie próby dot. dokonania bezpodstawnego wzbogacenia się Wykonawcy w kontekście waloryzacji (o których mowa w pkt 2.3 lit. b i c) i zwiększenia wynagrodzenia umownego z tytułu wykonania niniejszego zamówienia publicznego, np. zgłaszanie osób niezaangażowanych bezpośrednio w wykonanie przedmiotowego zamówienia, lub osób, których przedmiot obowiązków wynikający z umów o pracę których dot. waloryzacja, nie wskazuje jednoznacznie, iż zaangażowanie w realizację przedmiotowego zamówienia, było ich podstawowym zadaniem pracowniczym,

**2.5.** Jeżeli zmiany określone w pkt 2.3 lit. a, b i c będą miały wpływ na koszty wykonania przez Wykonawcę zamówienia publicznego, każda ze Stron Umowy, w terminie 30 dni od dnia wejścia w życie przepisów dokonujących tych zmian, może zwrócić się do drugiej Strony o przeprowadzenie negocjacji w sprawie odpowiedniej zmiany wynagrodzenia. Strona wnioskująca zobowiązana jest racjonalnie wykazać w jakim stopniu zaistniałe ww. zmiany mają wpływ na koszt wykonania zamówienia.

**2.6.** Terminu wykonania zamówienia:

- a) jeżeli warunki atmosferyczne (np. długotrwałe niskie dobowe temperatury, długotrwałe opady deszczu lub śniegu itp.) uniemożliwiają prowadzenie robót budowlanych zgodnie z wymaganiami opisanymi w STWiORB lub sztuką budowlaną. Wstrzymanie robót z tego powodu musi mieć odzwierciedlenie w dzienniku budowy i zostać potwierdzone przez Inspektora Nadzoru Inwestorskiego. Wstrzymanie robót budowlanych ze względu na warunki atmosferyczne typowe (właściwe) dla danej pory roku i miesiąca, lub zła organizacja robót nie uzasadnia zmiany Umowy,
- b) okoliczności, których przy zachowaniu należytej staranności nie można było przewidzieć,
- c) na skutek okoliczności wynikających z tzw. „siły wyższej” lub wymogów środowiskowych, lub uwarunkowań prawnych i administracyjnych,
- d) nieprzewidzianych okoliczności, w wyniku których Zamawiający zmuszony będzie do zmiany finansowania i harmonogramu rzeczowo-finansowego bądź zmiany finansowania lub harmonogramu rzeczowo-finansowego,
- e) konieczności wykonania dodatkowych badań, ekspertyz, analiz itp.,
- f) jeżeli wykonanie robót zamiennych i/lub dodatkowych ze względu na zasady wiedzy technicznej i sztuki budowlanej dla wykonania całości robót i uzyskania założonego efektu użytkowego lub konieczność sporządzenia i uzgodnienia dodatkowej dokumentacji wymaga dodatkowego czasu ponad termin wynikający z Umowy (wydłużenie terminu nie może być dłuższe niż okres konieczny do realizacji ww. prac i robót),
- g) zmiany przepisów,
- h) konieczności wykonania prac wynikających z zaleceń organów uprawnionych np. Nadzoru budowlanego, PIP, itp.,
- i) konieczności wstrzymania prac wynikających z zaleceń organów uprawnionych,
- j) w przypadku zaistnienia na placu budowy niezainwentaryzowanych kolizji bądź innych przeszkód (np. niewybuchy, znaleziska archeologiczne itp.),

- k) w przypadku niezawinionego przez żadną ze Stron Umowy przedłużenia się procedur prawnych, administracyjnych, działań gestorów sieci itp.,
- l) konieczności wykonania robót wynikających z wniosków przyszłych właścicieli lokali.

**Uwaga:** Wydłużenie terminu może nastąpić maksymalnie o okres odpowiadający odpowiednio okresowi trwania niesprzyjających warunków bądź okres konieczny do usunięcia przeszkód faktycznych, prawnych, administracyjnych itp. będących przesłanką do wydłużenia terminu.

- 3. Każdorazowa zmiana terminu/ów realizacji przedmiotu Umowy, zakresu przedmiotu Umowy lub wysokości wynagrodzenia, wymaga przedłożenia nowego zaktualizowanego **harmonogramu rzeczowo-finansowego** uwzględniającego zaistniałe okoliczności oraz uzyskania akceptacji Zamawiającego co do jego treści.

## § 14

### UBEZPIECZENIE

- 1. Wykonawca zobowiązany jest do przedłożenia Zamawiającemu w dniu przekazania terenu budowy, **polisę ubezpieczenia ryzyk budowlanych (CAR)/montażowych (EAR) wraz z kopią dowodu opłacenia składki**, obejmującą ubezpieczenie Umowy od momentu przekazania terenu budowy do dnia końcowego odbioru robót, pod rygorem odstąpienia przez Zamawiającego od Umowy z przyczyn leżących po stronie Wykonawcy. Suma ubezpieczenia – na jedno i wszystkie zdarzenia nie może być niższa niż wysokość wynagrodzenia brutto określonego w § 6 ust. 1 Umowy.
- 2. W przypadku:
  - a) wydłużenia terminu realizacji przedmiotu Umowy Wykonawca obowiązany jest do przedłużenia terminu ważności wniesionej polisy ubezpieczeniowej, o której mowa wyżej, albo jeśli nie jest to możliwe, do wniesienia nowej polisy ubezpieczeniowej na okres wynikający z przedłużonego terminu realizacji Umowy i przedłożyć ją wraz z kopią dowodu opłacenia składki Zamawiającemu w ciągu 7 dni od dnia zawarcia aneksu do Umowy.
  - b) niezakończenia realizacji przedmiotu Umowy przed umownym terminem Wykonawca zobowiązany jest do przedłużenia terminu ważności wniesionej polisy ubezpieczeniowej lub do wniesienia nowej polisy ubezpieczenia ryzyk budowlanych (CAR)/montażowych (EAR) na okres konieczny do wykonania przedmiotu Umowy i przedłożenia jej wraz z kopią dowodu opłacenia składki Zamawiającemu nie później niż 5 dni przed upływem terminu ważności poprzedniej polisy.
- 3. Zakres ubezpieczenia, o którym mowa w ust 1 powyżej, winien obejmować wszystkie ryzyka, w szczególności: pożar, wyładowania atmosferyczne, wybuch, upadek statku powietrznego, wodę gaśniczą i inne skutki działania przeciwpożarowego, powódź, zalanie, deszcz, śnieg, lawinę, huragan, osunięcie i osiadanie gruntu, osuwanie się skał, kradzież z włamaniem, rabunek, akty wandalizmu, złe wykonawstwo, błędy ludzkie prowadzące do katastrofy budowlanej, niedbalstwo, brak umiejętności, zwarcia, przepięcia i inne nagłe zdarzenia takie jak straty lub szkody spowodowane zawaleniem się przedmiotów na terenie budowy, działaniem przedmiotów obcych, transportem materiałów, maszyn oraz sprzętu budowlanego w obrębie terenu budowy.
- 4. Polisa ryzyk budowlanych (CAR)/montażowych (EAR) winna zawierać możliwość dokonania cesji wierzytelności na Zamawiającego, z prawem dalszej cesji wierzytelności na bank finansujący (instytucję finansującą) wykonanie przedmiotu Umowy.
- 5. Zamawiającemu przysługuje prawo wglądu do projektu polisy ryzyk budowlanych (CAR)/montażowych (EAR) oraz wniesienia uwag i korekt, a obowiązkiem Wykonawcy jest ich uwzględnienie.
- 6. Wykonawca zobowiązuje się posiadać przez cały okres trwania Umowy **ubezpieczenie od odpowiedzialności cywilnej deliktowo – kontraktowej z tytułu prowadzonej działalności związanej z przedmiotem zamówienia i posiadanego mienia.**

7. Wykonawca zobowiązany jest przedłożyć Zamawiającemu najpóźniej w dniu zawarcia Umowy **polisę wraz z kopią dowodu opłacenia składki lub inny dokument potwierdzający posiadanie ubezpieczenia, o którym mowa w ust. 6**, obejmujące między innymi:

- 7.1. spowodowanie śmierci lub uszkodzenia ciała (zawinione jak i niezawinione),
- 7.2. roszczenia osób trzecich związane z realizacją Umowy (szkody osobowe, rzeczowe),
- 7.3. korzyści, które mógł osiągnąć poszkodowany, gdyby mu nie wyrządzono szkody osobowej lub rzeczowej (utracone korzyści) oraz czyste straty finansowe rozumiane jako szkody nie będące szkodami rzeczowymi lub osobowymi.

Suma ubezpieczenia nie może być niższa niż **20 000 000,00 zł** (podlimit na czyste straty finansowe 500 000,00 zł). Wykonawca oświadcza, że polisa na dzień zawarcia Umowy nie jest obciążona, tzn., że suma gwarancyjna nie została uszczuplona i potwierdza opłacenie składki (wymagalnych rat składek).

8. W przypadku ratalnego opłacania składek z tytułu ubezpieczenia, o których mowa w ust. 1 i 7 powyżej, Wykonawca zobowiązuje się przedkładać Zamawiającemu, najpóźniej na 2 dni przed terminem płatności raty, potwierdzenie dokonania jej zapłaty.
9. Niezależnie od obowiązku ubezpieczenia określonego w ust. 1 i 6 powyżej, w przypadku wystąpienia zdarzenia, w wyniku którego nastąpi zniszczenie, uszkodzenie obiektów, terenu budowy, mienia lub też zgłoszone zostaną przez osoby trzecie jakiegokolwiek roszczenia związane z wykonywaniem przedmiotu Umowy, Wykonawca zobowiązany jest pokryć wszelkie koszty niezbędne do przywrócenia obiektów, terenu budowy lub mienia do stanu przed zdarzeniem, a także zrekompensować Zamawiającemu poniesione z tego tytułu koszty lub straty.
10. Jeżeli suma ubezpieczenia wyrażona jest w innej walucie niż złoty, zostanie przeliczona według średniego kursu NBP na dzień zawarcia Umowy.
11. Jeżeli okres ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej, o którym mowa w ust. 6 będzie krótszy niż okres trwania Umowy, Wykonawca zobowiązany jest do zawarcia nowej polisy ubezpieczeniowej w terminie zapewniającym zachowanie ciągłości ubezpieczenia oraz do okazania Zamawiającemu stosownych dokumentów potwierdzających dokonanie tych czynności w terminie 7 dni od dnia ich wejścia w życie.
12. Wykonawca zobowiązany jest do informowania Zamawiającego o wszelkich zmianach treści zawartej umowy ubezpieczenia w terminie siedmiu dni od dnia ich wejścia w życie.

## § 15

### POSTANOWIENIA KOŃCOWE

1. Strony wzajemnie ustalają, że w czasie realizacji przedmiotu Umowy dopuszczają możliwość umieszczania własnych reklam na terenie budowy bądź na ogrodzeniu terenu budowy po uprzednich wzajemnych ustaleniach.
2. Wierzytelności związane z realizacją niniejszej umowy nie mogą być przedmiotem obrotu pomiędzy podmiotami trzecimi.
3. Wszelkie spory, mogące wyniknąć z tytułu niniejszej Umowy, będą rozstrzygane przez sąd właściwy miejscowo dla siedziby Zamawiającego.
4. W sprawach nieuregulowanych niniejszą Umową stosuje się przepisy ustaw: ustawy z dnia 19.09.2019 r. Prawo zamówień publicznych, ustawy z dnia 07.07.1994 r. Prawo budowlane oraz Kodeksu cywilnego.
5. Umowa została sporządzona w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, z przeznaczeniem dwa egzemplarze dla Zamawiającego i jeden egzemplarz dla Wykonawcy. Wszystkie egzemplarze mają taką

samą moc prawną.

6. W związku z zawarciem niniejszej Umowy Strony zgodnie oświadczają, że każda z nich wyraża zgodę na przetwarzanie i udostępnianie danych zawartych w Umowie oraz na publikację Umowy w ogólnodostępnym elektronicznym rejestrze umów.

## § 16

### ZAŁĄCZNIKI

Integralną część niniejszej Umowy stanowi:

1. Specyfikacja techniczna wykonania i odbioru robót budowlanych.
2. Dokumentacja projektowa.
3. Harmonogram rzeczowo-finansowy wykonania zamówienia.
4. Oferta Wykonawcy.

**ZAMAWIAJĄCY**

**WYKONAWCA**

.....

.....