

## Wzór UMOWY

zawartej w dniu ..... r. pomiędzy

Świebodzińskim Towarzystwem Budownictwa Społecznego Sp. z o. o., z siedzibą w Świebodzińsku (kod pocztowy: 66-200), przy ul. Cegielnianej 2 wpisaną do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy Zielonej Góry Wydział VIII Gospodarczy KRS, pod nr ....., o kapitale zakładowym w wysokości ..... zł, wpłaconym w wysokości ....., NIP ....., REGON ....., zwaną w dalszej części umowy ....., reprezentowaną przez : .....

zwaną dalej „Zamawiającym”,

a

.....  
.....  
.....

zwanym w dalszej części umowy „Wykonawcą”

zwaną dalej „Wykonawcą”, łącznie zwanymi „Stronami”,

w wyniku rozstrzygnięcia postępowania o udzielenie zamówienia publicznego, prowadzonego w trybie podstawowym, pn ....., zwanym w treści niniejszej umowy: „Postępowaniem”), zgodnie z przepisami ustawy z dnia 11 września 2019 r. Prawo zamówień publicznych (Dz.U. 2021, poz. 1129 z późn. zm.), zwanej dalej „ustawą Pzp”, została zawarta umowa (zwana dalej „Umową”) o następującej treści.

### § 1

#### Definicje

Przyjmuje się, że poniższe terminy w dalszej części Umowy będą oznaczać:

- 1) Strony – Zamawiającego oraz Wykonawcę;
- 2) Przedmiot Umowy – zakres rzeczowy robót budowlanych oraz wszelkich innych prac i dostaw składający się na przedmiot zamówienia;
- 3) Dni robocze – dni tygodnia od poniedziałku do piątku (lub inne dni pracujące dla Zamawiającego), z wyłączeniem dni ustawowo wolnych od pracy oraz dni wolnych u Zamawiającego;
- 4) Teren budowy – przestrzeń, w której prowadzone są roboty budowlane wraz z przestrzenią zajmowaną przez urządzenia zaplecza budowy;
- 5) Wada – cecha zmniejszająca wartość wykonanych robót ze względu na cel oznaczony w Umowie lub wykonanie niezgodnie z odpowiednią dokumentacją, warunkami technicznymi, wiedzą techniczną, normami lub innymi dokumentami;
- 6) Usterka – wada w niewielkim stopniu zmniejszająca wartość wykonanych robót, której usunięcie jest łatwe i możliwe do wykonania w krótkim terminie i niewielkim kosztem;

7) SWZ – specyfikację warunków zamówienia oraz jej wyjaśnienia udzielone w trakcie przeprowadzenia Postępowania, stanowiącą – wraz z załącznikami do SWZ – załącznik nr 1 do niniejszej umowy.

## § 2

### Przedmiot Umowy

Przedmiotem zamówienia jest realizacja inwestycji w zakresie kompleksowego wykonania robót budowlanych zadania pn: „**Budowa dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych nr 2 i 3 z infrastrukturą techniczną na ulicy Bocznej dz. nr 540, 541, 542, 231/13 oraz budową zjazdu z drogi publicznej – ETAP II**” wg projektu budowlanego stanowiącego załącznik nr 3 opracowanego przez „ARTOP Pracownia Projektowa Iwona Kaczyńska” ul. Zuzanny 13/1, 71-032 Szczecin.

## § 3

### Współpraca Stron

1. Strony zobowiązują się wykonywać Umowę zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, treścią i celem Umowy. Strony będą współpracować w dobrej wierze w celu zapewnienia jak najlepszego finalnego efektu realizowanego zamówienia.
2. Zamawiający zobowiązuje się do współdziałania z Wykonawcą na każdym etapie realizacji Umowy, w tym do przekazywania Wykonawcy wszelkich informacji i materiałów niezbędnych do prawidłowego wykonania Przedmiotu Umowy.
3. W okresie trwania umowy Strony ustalają, iż w każdy ..... danego tygodnia w godzinach ..... Rady Budowy, w jakich uczestniczyć będą osoby wyznaczone przez Zamawiającego, a ze strony Wykonawcy osoba wyznaczona do kontaktu w zakresie spraw budowy oraz stosownie do etapu realizacji wszystkie osoby sprawujące samodzielne funkcje techniczne na budowie, jak też ewentualnie podwykonawcy poszczególnych branż i poszczególnych rodzajów robót.
4. Z Rad Budowy sporządza się protokoły w formie pisemnej, które – podpisane przez uczestniczących w nich przedstawicieli Stron – stają się dokumentami obowiązującymi strony w zakresie wskazań do wykonania przedmiotu Umowy.
5. Zamawiający w każdym czasie z wyprzedzeniem co najmniej 1 Dnia roboczego może zwołać dodatkową Radę Budowy.
6. Wykonawca dodatkowo, na każdorazowe żądanie Zamawiającego, zobowiązuje się do udzielenia – w formie pisemnej – pełnej informacji na temat stanu realizacji Przedmiotu Umowy. Udzielenie informacji, o której mowa w zdaniu poprzedzającym, powinno nastąpić w terminie nie dłuższym niż 3 Dni robocze od dnia otrzymania żądania Zamawiającego.
7. W przypadku, gdy Zamawiający zgłosi jakiegokolwiek zastrzeżenia do informacji udzielonej przez Wykonawcę, o której mowa w ust. 6, istnieje możliwość zorganizowania spotkania przedstawicieli Zamawiającego i Wykonawcy, w trybie wynikającym z ust. 5.
8. Wykonawca zobowiązuje się informować Zamawiającego w formie pisemnej o wszelkich istotnych okolicznościach, które mają lub mogą mieć wpływ na wykonanie Przedmiotu Umowy niezwłocznie, nie później jednak niż w ciągu 2 dni kalendarzowych od dnia powzięcia informacji o ich zaistnieniu.
9. Jeżeli okoliczności, o których mowa w ust. 8, uniemożliwiają prawidłowe wykonanie Przedmiotu Umowy, Zamawiający ma prawo odstąpić od Umowy w terminie 30 dni od dnia powzięcia informacji o zaistnieniu tych okoliczności.

10. Osobami uprawnionymi do kontaktu są:

- 1) po stronie Wykonawcy:....., tel. ...., e-mail .....
- 2) po stronie Zamawiającego: ....., tel. ...., e-mail .....

11. Osoba wskazana w ust. 10 pkt. 2) nie jest uprawniona do składania oświadczeń woli w imieniu Zamawiającego.

12. Zmiana osób wymienionych w ust. 10 nie powoduje konieczności zmiany treści Umowy. Strony za wystarczające uznają niezwłoczne pisemne poinformowanie o dokonanej zmianie. Zmiana staje się skuteczna z chwilą otrzymania przez drugą Stronę pisemnej informacji z danymi nowego przedstawiciela.

13. Wykonywanie czynności przez osoby określone w ust. 10 nie ma wpływu na zakres kompetencji i odpowiedzialności osób sprawujących samodzielne funkcje techniczne na realizowanej budowie.

14. Przedstawicielami Wykonawcy na budowie są kierownik budowy:

a) uprawnienia budowlane nr ... w specjalności konstrukcyjno – budowlanej;  
b) uprawnienia budowlane nr ... - kierownik robót w specjalności instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń cieplnych, wentylacyjnych, gazowych, wodociągowych i kanalizacyjnych;

c) uprawnienia budowlane nr ... - kierownik robót w specjalności instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń elektrycznych i elektroenergetycznych;

oraz, że kierownik budowy działa w granicach umocowania prawnego wynikającego z przepisów ustawy Prawo Budowlane i jest uprawniony w imieniu Wykonawcy do zorganizowania i kierowania budową, opracowania planu BIOZ oraz sprawowania nadzoru nad pracownikami Wykonawcy w sposób zgodny z projektem i pozwoleniem na budowę, obowiązującymi przepisami i normami oraz przepisami BHP.

15. Wszelkie zmiany osób dedykowanych przez Wykonawcę do realizacji Przedmiotu Umowy w stosunku do osób wskazanych w ofercie są możliwe jedynie za uprzednią pisemną zgodą Zamawiającego wyłącznie w przypadku zdarzeń losowych, których nie można było wcześniej przewidzieć przy dochowaniu należytej staranności, a w szczególności długotrwałej choroby, długotrwałej niezdolności do pracy. Nowa osoba dedykowana przez Wykonawcę do realizacji Przedmiotu Umowy musi spełniać warunki określone w SWZ w zakresie potencjału kadrowego Wykonawcy.

16. Wykonawca powinien przedłożyć Zamawiającemu propozycję zmiany, o której mowa w ust. 15 nie później niż 7 dni przed planowanym dopuszczeniem do kierowania budową lub robotami którejkolwiek osoby. Jakakolwiek przerwa w realizacji przedmiotu umowy wynikająca z braku kierownictwa budową lub robót będzie traktowana jako przerwa wynikła z winy Wykonawcy i nie może stanowić podstawy do zmiany terminu zakończenia robót.

17. Zmiana, o której mowa w ust. 15 nie wymaga zmiany Umowy. Strony za wystarczające uznają pisemne poinformowanie o przyczynach zmiany Zamawiającego i uzyskanie jego pisemnej akceptacji dla dokonania zmiany.

18. Wykonawca jest zobowiązany do zapewnienia Zamawiającemu oraz wszystkim osobom przez niego upoważnionych a w tym przedstawicielom autora dokumentacji projektowej oraz pracownikom organów Nadzoru Budowlanego, Inspekcji Pracy dostępu na teren budowy oraz do wszystkich miejsc gdzie przewiduje się ich wykonanie, a są związane z realizacją przedmiotu umowy.

#### **§ 4**

#### **Obowiązki Stron**

1. Do obowiązków Zamawiającego należy w szczególności:

- 1) protokolarne przekazanie Wykonawcy Terenu budowy,
  - 2) wydanie kompletnej dokumentacji projektowej;
  - 3) zapewnienie na własny koszt nadzoru inwestorskiego
2. Do obowiązków Wykonawcy należy w szczególności:
- 1.1) protokolarne przejęcie Terenu budowy w terminie wskazanym przez Zamawiającego;
  - 1.2) opracowanie i bieżąca aktualizacja harmonogramu rzeczowo-finansowego na każdy z budynków oddzielnie ;
  - 1.3) utrzymanie porządku oraz ochrona mienia znajdującego się na Terenie budowy od dnia przejęcia Terenu budowy;
  - 1.4) zapewnienie warunków bezpieczeństwa, przestrzeganie przepisów BHP oraz ochrony p.poż.;
  - 1.5) umieszczenie na Terenie budowy niezbędnych tablic informacyjnych,
  - 1.6) opracowanie i wdrożenie czasowej organizacji ruchu na czas prowadzenia robót budowlanych;
  - 1.7) przedkładanie Zamawiającemu i Inspektorowi nadzoru inwestorskiego, w toku realizacji Przedmiotu Umowy, atestów, certyfikatów, aprobat i innych dokumentów potwierdzających, że stosowane wyroby posiadają odpowiednie dopuszczenie do stosowania;
  - 1.8) wykorzystywanie wyłącznie materiałów i urządzeń posiadających odpowiednie dopuszczenie do stosowania i zapewniających sprawność eksploatacyjną wykonanego Przedmiotu Umowy, które zostały przed datą ich zamówienia oraz wbudowania i zainstalowania zatwierdzone przez Zamawiającego w formie podpisanych przez obie strony kart katalogowych;
  - 1.9) wykonanie umowy przy użyciu wyrobów budowlanych, które będą spełniać wymagania wynikające z przepisów prawa, w tym w szczególności ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 roku o wyrobach budowlanych (Dz. U. z 2021 r. poz. 1213) oraz ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku Prawo budowlane (Dz. U. z 2020 r. poz. 1333); przed datą ich zamówienia oraz wbudowania i zainstalowania winny być zatwierdzone przez Zamawiającego w formie podpisanych przez obie strony kart katalogowych;
  - 1.10) zapewnienie zasilenia Terenu budowy w energię elektryczną oraz inne niezbędne media na czas realizacji Przedmiotu Umowy oraz ponoszenie kosztów ich zakupu/zużycia;
  - 1.11) zapewnienie bieżącej obsługi geodezyjnej i geotechnicznej robót w tym sporządzenia dokumentacji powykonawczej;
  - 1.12) wykonanie wszelkich robót towarzyszących i tymczasowych niezbędnych do wykonania przedmiotu Umowy;
  - 1.13) usunięcie wszelkich wad i usterek stwierdzonych przez Inspektora nadzoru inwestorskiego w trakcie trwania robót, w terminie wyznaczonym przez Zamawiającego;
  - 1.14) zapewnienie wykonania i kierowania robotami objętymi Umową przez osoby posiadające stosowne kwalifikacje zawodowe i uprawnienia budowlane wskazane w ofercie;

- 1.15) wykonanie robót wchodzących w skład Przedmiotu Umowy z własnych materiałów i przy użyciu sprzętu będącego w dyspozycji Wykonawcy w okresie trwania Umowy;
- 1.16) zapewnienie na budowie obecności kierownika budowy w sposób ciągły, tj. codziennie w wymiarze co najmniej 2 godzin oraz na każde żądanie Zamawiającego w wyznaczonym przez niego terminie, jaki nie może być krótszy niż 2 godziny zegarowe od momentu wezwania;
- 1.17) zapewnienie na budowie obecności kierownika budowy robót branżowych w sposób ciągły, tj. codziennie w wymiarze co najmniej 2 godzin w okresie, w jakim roboty te będą wykonywane oraz na każde żądanie Zamawiającego w wyznaczonym przez niego terminie, jaki nie może być krótszy niż 2 godziny zegarowe od momentu wezwania;
- 1.18) prowadzenie dziennika budowy zgodnie z przepisami Prawa budowlanego;
- 1.19) utrzymanie porządku na Terenie budowy w trakcie realizacji robót, a po zakończeniu robót - usunięcie poza Teren budowy wszelkich urządzeń tymczasowego zaplecza oraz pozostawienie całego terenu budowy i robót czystego i nadającego się do użytkowania;
- 1.20) w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia istniejącej infrastruktury w toku realizacji Przedmiotu Umowy – naprawienie ich i doprowadzenie do stanu poprzedniego;
- 1.21) powstałe w trakcie wykonywania robót:
- a) odpady, śmieci i gruz muszą zostać zutyliczowane zgodnie z powszechnie obowiązującymi przepisami prawa na koszt Wykonawcy. Wykonawca zobowiązany jest do przedstawienia Zamawiającemu stosownych dokumentów potwierdzających utylizację;
  - b) nadmiar gruntu zostanie zagospodarowany na terenie inwestycji lub usunięty poza Teren budowy na koszt Wykonawcy;
- 1.22) przekazanie Zamawiającemu Przedmiotu Umowy, w tym dokumentacji powykonawczej oraz materiałów określonych jako podstawa odbioru oraz płatności;
- 1.23) umożliwienie wstępu na Teren budowy oraz udostępnienie danych i informacji związanych z realizacją Umowy przedstawicielom określonych służb oraz organów, a także innym wskazanym przez Zamawiającego osobom;
- 1.24) usunie z Terenu budowy osób i podmiotów, których obecność zakwestionował Zamawiający, w szczególności gdy nie gwarantują należytego poziomu wykonywania robót, naruszają zasady współżycia społecznego, nie przestrzegają zasad bezpieczeństwa i ochrony zdrowia, pozostają pod wpływem alkoholu bądź innych środków psychoaktywnych;
- 1.25) uzgodnienie z głównym energetykiem lub służbami inwestora prac przełączeniowych lub potencjalnie mogących zakłócić funkcjonowanie sieci energetycznych, niskoprądowych wod-kan, c.o. oraz robót ziemnych.

3. Wykonawca opracuje i prześle Zamawiającemu harmonogram rzeczowo-finansowy w terminie 7 dni od dnia podpisania Umowy. Harmonogram winien być uzgodniony uprzednio z Zamawiającym. Harmonogram w zakresie w jakim wpływa to na istotne elementy umowy

może być aktualizowany jedynie łącznie z aneksem do niniejszej Umowy i wyłącznie w przypadkach przewidzianych w § 13 Umowy. Nie jest dopuszczalne takie konstruowanie harmonogramu, tak aby należności za wykonanie początkowych etapów prac były przeszacowane w stosunku do etapów kolejnych.

4. Harmonogram rzeczowo-finansowy stanowi załącznik nr 5 do niniejszej umowy.

5. Wykonawca oświadcza, iż dysponuje odpowiednim potencjałem techniczno - organizacyjnym, osobowym, finansowym, a także uprawnieniami, wiedzą i kwalifikacjami pozwalającymi na należyte zrealizowanie Przedmiotu Umowy, w tym Wykonawca oświadcza, że zna przepisy prawa krajowego, wspólnotowego oraz wszelkie inne regulacje dotyczące Przedmiotu Umowy.

6. Wykonawca ponosi pełną odpowiedzialność, zarówno wobec Zamawiającego jak i wobec osób trzecich, z tytułu wszelkich szkód i strat wynikłych lub związanych z realizacją Przedmiotu Umowy.

7. Wykonawca zobowiązuje się do organizacji i realizacji na własny koszt i ryzyko dostaw urządzeń, materiałów i innych elementów wymaganych do realizacji Przedmiotu Umowy, w tym do składowania ich zgodnie ze sztuką budowlaną, wiedzą i doświadczeniem profesjonality oraz zgodnie z powszechnie obowiązującymi przepisami prawa.

8. Wykonawca dokona dostaw i instalacji wyposażenia realizowanego budynku wyłącznie po uprzednim przedstawieniu Zamawiającemu do zaaprobowania kompletu dokumentów, w tym certyfikatów, specyfikacji technicznych pozwalających na ocenę zgodności oferowanych dostaw z wymogami sformułowanymi przez Zamawiającego w SWZ.

9. Wykonawca po zakończeniu wykonania umowy zwróci Zamawiającemu oryginalną otrzymaną dokumentację projektową oraz przygotuje i złoży wszelkie dokumenty wymagane powszechnie obowiązującymi przepisami prawa, w tym w szczególności: dziennik budowy, powykonawczą inwentaryzację i dokumentację geodezyjną.

10. Wykonawca przed planowanym terminem odbioru końcowego prześle Zamawiającemu komplet dokumentów niezbędnych do wniosku o pozwolenie na użytkowanie. Uzyskanie pozwolenia na użytkowanie leży po stronie Zamawiającego przy czym Wykonawcę obciąża obowiązek podjęcie wszelkich czynności faktycznych i prawnych, celem umożliwienia uzyskania pozwolenia na użytkowanie.

## **§ 5**

### **Termin realizacji Przedmiotu Umowy**

1. Przekazanie Wykonawcy Terenu budowy nastąpi nie później niż na 7 Dni roboczych przed planowanym rozpoczęciem robót.

2. Wykonawca jest zobowiązany do zrealizowania Przedmiotu Umowy w terminie 12 miesięcy licząc od dnia 1 marca 2022 roku, a gdyby termin przekazania placu budowy nastąpił w terminie późniejszym niż 1 marca 2022 r., licząc od dnia protokolarnego przekazania Wykonawcy Terenu budowy.

3. Wykonawca jest zobowiązany dotrzymywać terminów częściowych ustalonych w drodze Harmonogramu rzeczowo – finansowego.

4. Jako zrealizowanie Przedmiotu Umowy rozumie się wykonanie wszystkich czynności, w tym prac, robót, dostarczenia wyposażenia, wykonania dokumentacji składających się na Przedmiot Umowy, dopełnienie wszelkich przewidzianych prawem czynności wymaganych dla dopuszczenia Przedmiotu Umowy do użytkowania oraz przygotowanie i przekazanie wszystkich dokumentów niezbędnych do uzyskania pozwolenia na użytkowanie.

## **§ 6**

### **Odbiory oraz usunięcie Wad lub Usterek**

1. Strony zgodnie postanawiają, że będą stosowane następujące rodzaje odbiorów robót:
  - 1) odbiory częściowe;
  - 2) odbiór końcowy;
  - 3) odbiór ostateczny, po okresie gwarancji i rękojmi za Wady, zwany pogwarancyjnym.
2. Odbiorom częściowym podlegają roboty zanikowe, ulegające zakryciu oraz etapy robót zakończone zgodnie z harmonogramem rzeczowo-finansowym.
3. Wykonawca zobowiązany jest do zgłoszenia robót do odbioru częściowego. Odbiór częściowy zostanie przeprowadzony w terminie 3 Dni roboczych od daty zgłoszenia przez Wykonawcę gotowości odbioru. Odbiór częściowy robót zanikowych zostanie przeprowadzony w terminie 2 Dni roboczych od daty zgłoszenia przez Wykonawcę gotowości odbioru.
4. Protokół odbioru częściowego nie stanowi potwierdzenia przejścia przez Zamawiającego od Wykonawcy części robót.
5. W odbiorach częściowych oraz końcowym uczestniczą przedstawiciele Zamawiającego i Wykonawcy oraz Inspektorzy Nadzoru Inwestorskiego. W razie nieobecności Wykonawcy w trakcie procedury odbiorowej Zamawiający spisuje protokół odbioru częściowego jednostronnie, a ustalenia protokołu spisane jednostronnie są wiążące dla Zamawiającego oraz Wykonawcy.
6. Przedmiotem odbioru końcowego jest całość robót budowlanych oraz wszelkich innych prac składających się na Przedmiot Umowy.
7. O osiągnięciu gotowości do odbioru końcowego Wykonawca zobowiązany jest:
  - a) zawiadomić Zamawiającego; Zawiadomienie, o którym mowa w zdaniu poprzedzającym, powinno być dokonane w formie pisemnej, pod rygorem jego nieważności. Zamawiający zobowiązany jest do potwierdzenia otrzymania zawiadomienia.
  - b) dokonać stosownego wpisu do dziennika budowy.
8. Wykonawca zobowiązany jest do skompletowania i wraz ze zgłoszeniem gotowości do odbioru przedstawienia Zamawiającemu Inspektorowi Nadzoru Inwestorskiego wszystkich dokumentów niezbędnych do oceny prawidłowego wykonania Przedmiotu Umowy oraz dopełnienia wszystkich innych czynności wymaganych powszechnie obowiązującymi przepisami prawa.
9. Zamawiający wyznaczy i rozpocznie czynności odbioru końcowego w terminie 7 Dni roboczych od daty zawiadomienia go o gotowości do odbioru końcowego.

10. Zamawiający odmawia dokonania odbioru końcowego, jeżeli w toku czynności odbiorowych, stwierdzono zaistnienie którejkolwiek z poniższych sytuacji:

- 1) występują Wady Przedmiotu Umowy;
- 2) Wykonawca nie wywiązał się z jakiegokolwiek obowiązku, o którym mowa w Umowie;
- 3) roboty budowlane nie zostały zakończone;
- 4) stwierdzono braki w dokumentach koniecznych do uzupełnienia zgodnie z postanowieniami Umowy.

11. Wystąpienie którejkolwiek z okoliczności, o których mowa w ust. 10, zostanie odnotowane w protokole z czynności odbiorowych. Wykonawca zobowiązany jest w takiej sytuacji do usunięcia Wad Przedmiotu Umowy lub wywiązania się z obowiązku/obowiązków, którym uchybił lub zakończenia robót budowlanych w terminie wyznaczonym przez Zamawiającego. W takim przypadku Wykonawca pozostaje w zwłoce, a Zamawiający jest uprawniony do naliczania kar umownych.

12. Zamawiający może zlecić usunięcie Wad lub Usterk Przedmiotu Umowy, w zastępstwie Wykonawcy, innemu podmiotowi na koszt i ryzyko Wykonawcy. Zamawiający ma obowiązek uprzedniego poinformowania Wykonawcy o zamiarze zastępczego usunięcia Wad lub Usterk. Strony ustalają, że wszelkie koszty poniesione przez Zamawiającego w związku z wykonaniem zastępczym, Zamawiający może potrącić z wynagrodzenia Wykonawcy lub zabezpieczenia należytego wykonania umowy, a w razie braku powyższych możliwości – Wykonawca na żądanie Zamawiającego zwróci udokumentowane koszty poniesione w ramach wykonania zastępczego przez Zamawiającego.

13. Odbiór końcowy jest dokonywany poprzez złożenie przez Zamawiającego stosownego oświadczenia w protokole odbioru końcowego Przedmiotu Umowy.

14. Z dniem podpisania protokołu odbioru końcowego Przedmiotu Umowy oraz dokonania wszelkich przewidzianych prawem czynności wymaganych dla dopuszczenia Przedmiotu Umowy do użytkowania, na Zamawiającego przechodzi ryzyko utraty lub uszkodzenia Przedmiotu Umowy.

## § 7

### Wynagrodzenie

1. Strony ustalają całkowitą wysokość wynagrodzenia ryczałtowego za wykonanie Przedmiotu Umowy **na kwotę .....** zł brutto (słownie: .....)
2. Wynagrodzenie określone w ust.1 obejmuje wszystkie koszty, niezbędne do zrealizowania Przedmiotu Umowy, wynikające wprost z dokumentacji, jak również z SWZ a także wszelkie inne koszty w nim nieujęte, bez których nie można wykonać Przedmiotu Umowy, w szczególności: koszty związane z uzyskaniem wymaganych opinii, uzgodnień, decyzji, pozwoleń, ekspertyz, wszelkie koszty pomiarów, badań, zabezpieczeń, robót porządkowych oraz koszty innych dokumentów i czynności koniecznych do wykonania przedmiotu umowy (w tym podatek VAT w obowiązującej wysokości).



3. Wynagrodzenie obejmować będzie koszty wszelkich przeglądów, konserwacji, w tym wymiany elementów zużywających się i elementów o ograniczonej przydatności do użycia, zaplanowanych do wymiany w okresie gwarancyjnym oraz wszelkich gwarancyjnych napraw wyposażenia i urządzeń zainstalowanych w budynku w okresie gwarancyjnym, w tym instalacji teletechnicznych, wod-kan., c.o., kominiarskich, p.poż.
4. Strony postanawiają, iż zapłata wynagrodzenia następować będzie w okresach miesięcznych w wysokościach określonych w harmonogramie rzeczowo-finansowym na każdy z budynków oddzielnie.
5. Podstawą wystawienia faktur miesięcznych - na każdy z budynków oddzielnie za wykonane roboty budowlane będzie protokół odbioru częściowego robót, potwierdzający ich wykonanie, podpisany przez obie strony i zatwierdzony przez Zamawiającego lub osobę przez niego upoważnioną.
6. Podstawą wystawienia faktury za wykonane roboty budowlane w ostatnim miesiącu wykonywania umowy będzie protokół odbioru końcowego całości robót wraz z decyzją o pozwoleniu na użytkowanie. Za faktyczne zakończenie robót budowlanych Zamawiający uznaje dokonanie odpowiedniego wpisu w dzienniku budowy potwierdzone przez Inspektora Nadzoru Inwestorskiego i zgłoszenie Zamawiającemu gotowość dokonania odbioru końcowego. Wartość faktury końcowej stanowić będzie różnicę między kwotą umowną wskazaną w ust. 1, a sumą kwot poprzednio zafakturowanych.
7. Faktury będą wystawiane na wartość prac rzeczywiście wykonanych zgodnie z harmonogramem rzeczowo – finansowym.
8. Należność jest płatna poleceniem przelewu z rachunku bankowego Zamawiającego na rachunek wskazany przez Wykonawcę nr .....w terminie:
  - 1) 30 dni od daty otrzymania poprawnie wystawionej faktury dotyczącej wynagrodzenia miesięcznego,
  - 2) 30 dni od daty otrzymania poprawnie wystawionej faktury za wykonanie etapu końcowego.
9. W przypadku wystawienia dokumentów korygujących termin zapłaty będzie liczony od daty wpływu ostatniego korygującego dokumentu.
10. Za datę zapłaty przyjmuje się datę obciążenia rachunku bankowego Zamawiającego.
11. Wykonawca może wysyłać ustrukturyzowane faktury elektroniczne zgodnie z ustawą z dnia 09 listopada 2018 r. o elektronicznym fakturowaniu w zamówieniach publicznych, koncesjach na roboty budowlane lub usługi oraz partnerstwie publiczno-prywatnym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1666). Faktura VAT, aby mogła być uznana za prawidłowo wystawioną musi w swojej treści jako Zamawiającego wskazywać nabywcę/odbiorcę: oraz nr umowy.....
12. Za datę zapłaty należności wynikającej z faktur uznaje się dzień obciążenia rachunku adresata faktury.
13. Warunkiem dokonania zapłaty wynagrodzenia jest przedstawienie przez Wykonawcę wraz z fakturą potwierdzenia dokonania zapłaty wymagalnego wynagrodzenia na rzecz podwykonawców lub dalszych podwykonawców, z którymi zostały zawarte umowy zaakceptowane przez Zamawiającego. W przypadku nieprzedstawienia przez

Wykonawcę wszystkich dowodów zapłaty, Zamawiający wstrzymuje wypłatę należnego wynagrodzenia do czasu przedstawienia wszystkich dowodów zapłaty, z uwzględnieniem zapisów jak poniżej. Wykonawca, oprócz dokumentów księgowych i dowodów zapłaty, zobowiązany jest do przedstawienia oświadczeń podwykonawców potwierdzających otrzymanie należnego im od Wykonawcy wynagrodzenia. W przypadku, gdy podwykonawca nie przedstawi oświadczenia, o którym mowa w zdaniu poprzedzającym, a dowody zapłaty będą potwierdzały wypłatę należnego mu wynagrodzenia, Zamawiający za rozstrzygające uznane dowody zapłaty należnego wynagrodzenia. W przypadku, gdy wynagrodzenie na rzecz podwykonawców nie jest jeszcze wymagalne, Wykonawca przedstawi Zamawiającemu dowód zabezpieczenia środków przeznaczonych na jego pokrycie.

14. Termin zapłaty wynagrodzenia podwykonawcy lub dalszemu podwykonawcy nie może być dłuższy niż 30 dni.
15. W przypadku niedokonania przez Wykonawcę zapłaty należnego podwykonawcy lub dalszemu podwykonawcy wynagrodzenia, podwykonawca lub dalszy podwykonawca może wystąpić do Zamawiającego o zapłatę należnego mu wynagrodzenia.
16. Zamawiający dokona bezpośredniej zapłaty na rzecz podwykonawcy lub dalszego podwykonawcy wyłącznie należności wynikających z zaakceptowanej przez Zamawiającego umowy o podwykonawstwo / o dalsze podwykonawstwo, w szczególności tylko należności powstałych po zaakceptowaniu przez Zamawiającego umowy, bez odsetek należnych z tytułu opóźnienia.
17. W przypadku dokonania bezpośredniej zapłaty kwota ta zostanie potrącona z wynagrodzenia należnego Wykonawcy.
18. Bezpośrednia zapłata nie nastąpi, jeżeli Wykonawca wykaże niezasadność takiej zapłaty w terminie 7 dni kalendarzowych od dnia wezwania go przez Zamawiającego do zgłoszenia uwag w formie pisemnej.
19. W przypadku istnienia zasadniczej wątpliwości co do wysokości należnego wynagrodzenia, Zamawiający złoży kwotę potrzebną na pokrycie wynagrodzenia podwykonawcy lub dalszego podwykonawcy do depozytu sądowego.
20. Bezpośrednia zapłata wynagrodzenia na rzecz Podwykonawcy przez Zamawiającego nastąpi w terminie 30 dni kalendarzowych od dnia zgłoszenia uwag lub upływu terminu na zgłoszenie uwag przez Wykonawcę zgodnie z wezwaniem Zamawiającego.
21. Wstrzymanie zapłaty faktury w sytuacjach, gdy Wykonawca nie wywiąże się z obowiązków wykazania rozliczenia Podwykonawców i dalszych podwykonawców nie stanowi opóźnienia w zapłacie należności.

## **§ 8**

### **Podwykonawcy**

1. Wykonawca może zlecić wykonanie części robót osobom fizycznym lub prawnym oraz jednostkom organizacyjnym niebędących osobami prawnymi, którym ustawa przyznaje zdolność prawną, posiadającym odpowiednie uprawnienia i kwalifikacje i dysponującym

- osobami posiadającymi odpowiednie kwalifikacje, doświadczenie i wyposażenie do wykonania zleconych robót.
2. Wykonawca jest odpowiedzialny za działania, zaniechania, uchybienia i zaniedbania podwykonawców lub dalszych podwykonawców, w takim samym stopniu, jak za własne.
  3. Wykonawca zobowiązany jest do przedłożenia Zamawiającemu projektu umowy o podwykonawstwo, którą zamierza zawrzeć, a której przedmiotem są roboty budowlane na 14 dni kalendarzowych przed planowanym przystąpieniem podwykonawcy do wykonywania robót. Postanowienie stosuje się odpowiednio do podwykonawców i dalszych podwykonawców.
  4. Jeżeli Zamawiający w terminie 14 dni kalendarzowych od dnia przedstawienia mu przez Wykonawcę projektu umowy z podwykonawcą, o której mowa w ust. 4, nie zgłosi do niej zastrzeżeń w formie pisemnej, uważa się, że wyraził zgodę na zawarcie umowy.
  5. Wykonawca zobowiązuje się zawrzeć umowę z podwykonawcą o treści zgodnej z projektem, na który Zamawiający wraził zgodę zgodnie z ust. 5.
  6. Umowa, o której mowa w ust. 6, musi być zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
  7. Wykonawca zobowiązany jest do przedłożenia Zamawiającemu poświadczonej za zgodność z oryginałem kopii zawartej umowy o podwykonawstwo, której przedmiotem są roboty budowlane w terminie 7 dni kalendarzowych od dnia jej zawarcia.
  8. Niezgłoszenie w formie pisemnej sprzeciwu do zawartej umowy o podwykonawstwo w terminie 14 dni kalendarzowych od dnia jej przedstawienia uważa się za akceptację umowy przez Zamawiającego.
  9. Wykonawca zobowiązany jest do przedłożenia Zamawiającemu poświadczonej za zgodność z oryginałem kopii zawartej umowy o podwykonawstwo, której przedmiotem są dostawy lub usługi, w terminie 7 dni kalendarzowych od dnia jej zawarcia, z wyłączeniem umów o podwykonawstwo o wartości mniejszej niż 0,05 % wartości umowy w sprawie zamówienia publicznego.
  10. Umowa, o której mowa w ust. 10, musi być zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
  11. Wymogi, o których mowa w ust. 4-11, stosuje się odpowiednio do projektu zmiany umowy o podwykonawstwo oraz do zmiany umowy o podwykonawstwo.
  12. Wykonawca zobowiązany jest do zapłaty na rzecz Zamawiającego kar umownych w następujących przypadkach i następującej wysokości:
    - 1) z tytułu braku zapłaty lub nieterminowej zapłaty wynagrodzenia należnego podwykonawcy lub dalszemu podwykonawcy – 0,01% całkowitego wynagrodzenia brutto ustalonego w Umowie, za każdy rozpoczęty dzień opóźnienia w zapłacie wynagrodzenia podwykonawcom lub dalszym podwykonawcom;
    - 2) z tytułu niezgłoszenia podwykonawcy dla Zamawiającego oraz nieprzedłożenia do zaakceptowania projektu umowy o podwykonawstwo, której przedmiotem są roboty budowlane lub projektu jej zmiany – 0,05 % całkowitego wynagrodzenia brutto ustalonego w Umowie;

- 3) z tytułu nieprzedłożenia poświadczonej za zgodność z oryginałem kopii umowy o podwykonawstwo lub jej zmiany – 0,05 % całkowitego wynagrodzenia brutto ustalonego w Umowie;
- 4) z tytułu braku zmiany umowy o podwykonawstwo w zakresie terminu zapłaty – 0,1 % całkowitego wynagrodzenia brutto ustalonego w Umowie.

## **§ 9**

### **Zabezpieczenie należytego wykonania umowy**

1. Wykonawca wniósł zabezpieczenie należytego wykonania umowy w wysokości 5 % wynagrodzenia brutto przewidziane za wykonanie Przedmiotu Umowy kwota zabezpieczenia ..... zł (słownie:.....), forma zabezpieczenia.....
2. Zabezpieczenie należytego wykonania umowy służy do pokrycia wszelkich roszczeń wynikających z niewykonania lub nienależytego wykonania umowy, w tym zapłaty naliczonych kar umownych.
3. Zamawiający zwróci Wykonawcy 70% całości zabezpieczenia w ciągu 30 dni od dnia wykonania zamówienia i uznania przez Zamawiającego za należyte wykonane (tj. podpisania protokołu końcowego Przedmiotu Umowy).
4. Pozostałe 30% zabezpieczenia zostanie zwrócone w ciągu 15 dni po upływie okresu gwarancji i rękojmi za wady, w braku stwierdzenia wad i usterek, na podstawie pisemnego wniosku Wykonawcy.

## **§ 10**

### **Rękojmia oraz gwarancja**

1. Wykonawca udziela Zamawiającemu gwarancji na roboty budowlane oraz wszelkie inne prace wykonane w ramach Przedmiotu Umowy, jak również wykonaną w ramach Przedmiotu Umowy dokumentację.
2. Termin gwarancji ustala się na 60 miesięcy od daty odbioru końcowego Przedmiotu Umowy.
3. Do rękojmi zastosowanie mają powszechnie obowiązujące przepisy prawa, w tym przepisy Kodeksu cywilnego. Okres rękojmi jest równy okresowi gwarancji.
4. Wykonawca jest odpowiedzialny względem Zamawiającego, jeżeli wykonany Przedmiot Umowy ma Wady lub Usterki zmniejszające jego wartość lub użyteczność ze względu na cel określony w Umowie lub wynikający z przeznaczenia rzeczy albo, jeżeli wykonany Przedmiot Umowy nie ma właściwości, które zgodnie z dokumentacją robót posiadać powinien lub został wydany w stanie niezupełnym.
5. Wykonawca jest odpowiedzialny z tytułu rękojmi za Wady i Usterki Przedmiotu Umowy istniejące w czasie dokonywania czynności odbioru oraz za Wady i Usterki powstałe po odbiorze, lecz z przyczyn tkwiących w wykonanym Przedmiocie Umowy w chwili odbioru.
6. Wykonawca może uwolnić się od odpowiedzialności z tytułu rękojmi za Wady i Usterki, które powstały wskutek wykonania Przedmiotu Umowy według wskazówek

- Zamawiającego. Uwolnienie się od odpowiedzialności następuje, jeżeli Wykonawca uprzedzi na piśmie Zamawiającego o grożącym niebezpieczeństwie Wad i Usterek.
7. Wykonawca nie może uwolnić się od odpowiedzialności z tytułu rękojmi za Wady i Usterki powstałe wskutek rozwiązań, których wprowadzenia zażądał oraz za Wady i Usterki wykonanego Przedmiotu Umowy powstałe wskutek dostarczonego przez siebie projektu zamiennego lub rozwiązania technicznego.
  8. Wykonawca – w ramach rękojmi lub gwarancji – zobowiązany jest do usunięcia Wad lub Usterek w terminie wyznaczonym przez Zamawiającego.
  9. W okresie odpowiedzialności z tytułu gwarancji jakości, Wykonawca jest obowiązany do nieodpłatnego usuwania Wad fizycznych rzeczy lub do dostarczenia rzeczy wolnej od Wad, jeżeli wady te ujawnią się przed upływem terminu określonego w ust. 2. Zamawiający może dochodzić roszczeń z tytułu gwarancji jakości także po tym terminie, jeżeli reklamował Wadę przed jego upływem.
  10. Jeżeli Wykonawca nie usunie Wad w terminie 14 dni od daty wyznaczonej przez Zamawiającego na ich usunięcie, to Zamawiający może zlecić usunięcie Wad stronie trzeciej na koszt Wykonawcy. W tym przypadku koszty usuwania Wad będą pokrywane w pierwszej kolejności z zatrzymanej kwoty będącej zabezpieczeniem należytego wykonania umowy.
  11. Do Usterek mają odpowiednio zastosowanie Umowne postanowienia dotyczące Wad.
  12. Strony dokonywać będą kompleksowych corocznych przeglądów gwarancyjnych budynku i zainstalowanego wyposażenia, chyba że zgodnie z warunków gwarancji bądź eksploatacji wynikają krótsze okresy. Termin przeglądów wyznacza Zamawiający i na co najmniej 7 dni przed planowanym terminem zawiadamia o tym wykonawcę. Uczestnictwo w przeglądzie nie zwalnia Wykonawcy z obowiązku dokonywania innych przeglądów koniecznych do zachowania warunków gwarancyjnych i dopuszczalności wyposażenia do stosowania.
  13. Strony ustalają, iż podczas przeglądu końcowego zostaną stwierdzone wszelkie usterki elewacji oraz dachu i balkonów (w tym obróbek blacharskich). Strony ustalają, iż Wykonawca będzie odpowiedzialny za usunięcie stwierdzonych usterek, nawet wówczas gdy będą one wynikiem działania procesów biologicznych, chemicznych bądź fizycznych oraz naturalnej pracy materiałów. W ramach udzielonej gwarancji Wykonawca zobowiązany będzie do usunięcia wszelkich usterek w tym spękań, odspojień, zacieków czy omszeń. Strony ustalą termin wykonania tych prac przy uwzględnieniu wymagań technologicznych, w każdym przypadku termin ten nie będzie dłuższy niż 45 dni kalendarzowe.

## **§ 11**

### **Ubezpieczenie**

1. Wykonawca zobowiązuje się do zawarcia odpowiednich umów ubezpieczenia budowy i robót na kwotę równą wartości przedmiotu zamówienia z tytułu szkód, które mogą zaistnieć w związku z określonymi zdarzeniami losowymi i scedowania prawa z tytułu polisy na Zamawiającego.

2. Zakres i warunki ubezpieczenia podlegają akceptacji Zamawiającego, zaś umowa dotycząca ubezpieczenia budowy musi zostać zawarta najpóźniej w dniu przekazania terenu budowy Wykonawcy, a oryginał polisy zawierającej cesję na rzecz Zamawiającego, Wykonawca niezwłocznie przekaże Zamawiającemu pod rygorem odstąpienia od umowy przez Zamawiającego z winy Wykonawcy (patrz: § 13 ust. 1 pkt. 9).
3. Wykonawca jest zobowiązany do niezwłocznego usunięcia własnym staraniem i na własny koszt ewentualnych szkód powstałych z jego winy w związku z realizacją umowy.
4. Jeżeli polisa ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej Wykonawcy w zakresie prowadzonej działalności gospodarczej z uwzględnieniem produkcji budowlano – montażowej, złożona w dokumentach ofertowych, traci ważność przed zakończeniem niniejszej umowy, Wykonawca przedłuży ubezpieczenie OC, zachowując jego ciągłość przez okres realizacji inwestycji przedstawi odpis (kopię) polisy Zamawiającemu.

## **§ 12**

### **Odstąpienie od Umowy**

1. W razie zaistnienia istotnej zmiany okoliczności powodującej, że wykonanie umowy nie leży w interesie publicznym, czego nie można było przewidzieć w chwili zawarcia Umowy lub dalsze wykonywanie Umowy może zagrozić istotnemu interesowi państwa lub bezpieczeństwu publicznemu, Zamawiający może od Umowy odstąpić w terminie 30 dni od dnia powzięcia wiadomości o tych okolicznościach. W takim przypadku Wykonawcy przysługuje wynagrodzenie należne z tytułu wykonania części Umowy potwierdzonej wpisem w protokole odbioru.
2. Jeżeli Wykonawca opóźnia się z rozpoczęciem lub wykończeniem Przedmiotu Umowy tak dalece, że nie jest prawdopodobne, żeby zdołał je ukończyć w wyznaczonym terminie, Zamawiający może bez wyznaczenia terminu dodatkowego od Umowy odstąpić jeszcze przed upływem tego terminu. W takim przypadku zostaną naliczone stosowne kary umowne za odstąpienie od umowy z przyczyn leżących po stronie Wykonawcy.
3. Zamawiający jest uprawniony do odstąpienia od Umowy w każdym przypadku rażącego naruszenia postanowień Umowy przez Wykonawcę. Do rażących naruszeń postanowień Umowy zalicza się w szczególności:
  - 1) niestawiennictwo na Radzie Budowy;
  - 2) opóźnienie w realizacji któregośkolwiek etapu prac w stosunku do terminu przewidzianego dla tego etapu w harmonogramie rzeczowo-finansowym przekraczające 14 dni;
  - 3) nie usunięcie w odpowiednim terminie wad i usterek robót wskazanych przez Inspektora Nadzoru Inwestorskiego;
  - 4) brak realizacji obowiązków odnoszących się do dokumentowania udziału podwykonawców na budowie;
  - 5) nie usunięcie osób i podmiotów, których usunięcia zażądał Zamawiający;

- 6) stosowanie materiałów bądź instalowanie wyposażenia nieposiadających wymaganych dopuszczeń lub niezapewniających sprawności eksploatacyjnej Przedmiotu Umowy bądź nie zatwierdzonych przez Zamawiającego i jego służby techniczne;
  - 7) opóźnienie w realizacji Przedmiotu Umowy w stosunku do terminu realizacji ustalonego w Umowie przekraczające 14 dni;
4. O ile w Umowie nie zastrzeżono inaczej, Zamawiający jest uprawniony do odstąpienia od Umowy w terminie 30 dni od powzięcia wiadomości o zaistnieniu okoliczności uzasadniających skorzystanie z prawa odstąpienia.
5. Strony postanawiają, że odstąpienie następuje ze skutkami na przyszłość (ex nunc).
6. W przypadku odstąpienia od Umowy przez którąkolwiek ze Stron Wykonawca zobowiązuje się do sporządzenia protokołu, który będzie określał stan realizacji Przedmiotu Umowy do dnia odstąpienia od Umowy oraz, jeżeli odstąpienie nastąpiło z winy Wykonawcy, do zabezpieczenia na swój koszt przerwanych robót w zakresie określonym przez Zamawiającego.
7. W przypadku odstąpienia od Umowy wysokość należnego Wykonawcy wynagrodzenia zostanie ustalona proporcjonalnie do zakresu wykonanych prac, na podstawie harmonogramu-rzeczowo finansowego realizacji Umowy.
8. Odstąpienie od Umowy, pod rygorem nieważności, powinno nastąpić w formie pisemnej z podaniem uzasadnienia.
9. W przypadku odstąpienia od umowy przez którąkolwiek ze Stron, Wykonawca jest odpowiedzialny z tytułu gwarancji i rękojmi za roboty wykonane do dnia odstąpienia od Umowy.

### **§ 13**

#### **Kary umowne**

1. Poza okolicznościami przewidzianymi postanowieniami w § 8 ust. 13 Umowy, Wykonawca zapłaci Zamawiającemu kary umowne:
  - 1) za odstąpienie od Umowy przez Zamawiającego z przyczyn leżących po stronie Wykonawcy w wysokości 10 % ustalonego w Umowie wynagrodzenia brutto za realizację Przedmiotu Umowy;
  - 2) za opóźnienie w realizacji Przedmiotu Umowy w zakresie terminów częściowych (w tym terminów określonych harmonogramem rzeczowo – finansowym) – w wysokości 0,1 % ustalonego w Umowie wynagrodzenia brutto za realizację Przedmiotu Umowy za każdy rozpoczęty dzień opóźnienia ;
  - 3) za opóźnienie w realizacji Przedmiotu Umowy w zakresie terminów końcowych – w wysokości 0,1 % ustalonego w Umowie wynagrodzenia brutto za realizację Przedmiotu Umowy za każdy rozpoczęty dzień opóźnienia w dwóch pierwszych miesiącach. Za przekroczenie terminu ponad 2 m-ce, w wysokości 1% ustalonego w Umowie wynagrodzenia brutto za realizację Przedmiotu Umowy za każdy rozpoczęty dzień opóźnienia;

- 4) za opóźnienie w usunięciu Wad lub Usterek stwierdzonych podczas odbioru końcowego oraz w okresie gwarancji lub rękojmi oraz opóźnienie w realizacji zobowiązań w zakresie gwarancji i rękojmi urządzeń zainstalowanych w budynku – w wysokości 0,1 % ustalonego w Umowie wynagrodzenia brutto za realizację Przedmiotu Umowy, za każdy rozpoczęty dzień opóźnienia lub każde uchybienie terminowi wykonania zobowiązań;
  - 5) za nieprzekazanie bądź przekazanie wadliwych dokumentów koniecznych do uzyskania pozwolenia na użytkowanie bądź każdy przypadek braku współpracy w uzyskaniu pozwolenia na użytkowanie – w wysokości 0,3 % ustalonego w Umowie wynagrodzenia brutto za realizację Przedmiotu Umowa za każdy stwierdzony przypadek;
  - 6) za każdy stwierdzony przypadek stosowania materiałów nieposiadających odpowiedniego dopuszczenia do obrotu lub niezapewniających sprawności eksploatacyjnej Przedmiotu Umowy bądź nie poprzedzonego wyrażeniem zgody przez Zamawiającego na ich dostawę i instalację - w wysokości 1 % ustalonego w Umowie wynagrodzenia brutto za realizację Przedmiotu Umowy;
  - 7) za nie przekazanie informacji na temat stanu realizacji Przedmiotu umowy, za brak udziału w Radach Budowlanych oraz innych wymaganych Umową spotkaniach – w wysokości 0,1 % ustalonego w Umowie wynagrodzenia brutto za realizację Przedmiotu Umowy, za każdy przypadek dokonania naruszenia;
  - 8) z tytułu niespełnienia przez Wykonawcę lub podwykonawcę wymogu zatrudnienia na podstawie umowy o pracę osób wykonujących wskazane w § 17 czynności zamawiający przewiduje karę umowną w wysokości 0,1% wartości ustalonego w Umowie wynagrodzenia brutto za realizację Przedmiotu Umowy za każdy przypadek naruszenia;
  - 8) w przypadku braku bądź nie przedstawienia dokumentu(-ów) potwierdzającego(-ych) zatrudnienie - w wysokości 0,1 % ustalonego w Umowie wynagrodzenia brutto za realizację Przedmiotu Umowy, za każdy przypadek dokonanego naruszenia.
  - 9) Z tytułu odstąpienia od przedmiotu umowy z przyczyn zależnych od Wykonawcy i z winy Wykonawcy – w wysokości 20% kwoty określonej w § 9 ust. 1 bez podatku VAT (patrz:§ 11 ust.2).
2. Zapłata kary umownej może nastąpić, według uznania Zamawiającego, poprzez potrącenie jej z wynagrodzenia Wykonawcy lub zabezpieczenia należytego wykonania umowy, na co Wykonawca wyraża niniejszym zgodę.
  3. Kary umowne podlegają stosownemu łączeniu, do wysokości nie wyżej niż 20 % ustalonego w Umowie wynagrodzenia brutto za realizację Przedmiotu Umowy.
  4. Jeżeli wynagrodzenie Wykonawcy lub zabezpieczenie należytego wykonania umowy nie pokrywa poniesionej szkody, Zamawiający może dochodzić odszkodowania uzupełniającego, do wysokości odpowiadającej rzeczywiście poniesionej szkody, na zasadach ogólnych. W tym w szczególności Zamawiający może dochodzić szkody polegającej na zapłacie wyższego wynagrodzenia od realizatora robót zamiennych bądź wykonawcy dalszej części robót po odstąpieniu od umowy z powodu okoliczności leżących po stronie wykonawcy.



## § 14

### Zmiany umowy

1. Zamawiający dopuszcza możliwość dokonania zmian w Umowie, pod warunkiem spełnienia przesłanek ustawowych określonych w przepisie art. 455 ustawy Pzp.
2. Wszelkie zmiany Umowy wymagają zgody obu Stron i zachowania formy pisemnej pod rygorem nieważności.
3. Zamawiający zgodnie z przepisem art. 455 ustawy Pzp przewiduje następujące możliwości dokonania zmiany Umowy w następującym zakresie (oraz na następujących warunkach):
  - 1) zmiany Przedmiotu Umowy bądź sposobu realizacji Przedmiotu Umowy, poprzez:
    - a) wprowadzenie robót zamiennych, jeżeli są one uzasadnione koniecznością zwiększenia bezpieczeństwa wykonywania robót budowlanych lub usprawnienia procesu budowlanego, po wcześniejszym uzgodnieniu możliwości wprowadzenia rozwiązań zamiennych - bez konieczności zwiększania wynagrodzenia Wykonawcy, bądź z jego korektą nie wyższą niż przewidzianą w art. 455 ust. 2 Pzp;
    - b) wprowadzenie robót zamiennych, jeżeli nie odstępują one w sposób istotny od zatwierdzonego projektu po wcześniejszym uzgodnieniu możliwości wprowadzenia rozwiązań zamiennych - bez konieczności zwiększania wynagrodzenia Wykonawcy, bądź z jego korektą nie wyższą niż przewidzianą w art. 455 ust. 2 Pzp;
    - c) jeżeli powstanie konieczność zrealizowania Przedmiotu Umowy przy zastosowaniu innych rozwiązań technicznych/technologicznych lub materiałowych niż wskazane w dokumentacji projektowej, w szczególności w sytuacji, gdy:
      - aa) zastosowanie przewidzianych w dokumentacji rozwiązań groziłoby niewykonaniem lub wadliwym wykonaniem Przedmiotu Umowy
      - bb) lub w sytuacji, jeżeli nowe rozwiązania techniczne/technologiczne lub materiałowe będą miały znaczący wpływ na obniżenie kosztów eksploatacji, poprawy bezpieczeństwa, a ze względu na postęp techniczno-technologiczny nie były znane w okresie opracowywania dokumentacji projektowej;
      - cc) konieczności zrealizowania Przedmiotu Umowy przy zastosowaniu innych rozwiązań technicznych/technologicznych lub materiałowych ze względu na zmiany obowiązującego prawa;
  - 2) zmniejszenia zakresu realizacji robót w przypadku wystąpienia zmiany okoliczności spowodowanej lub odpowiednio powodującej, że:
    - a) wykonanie części zakresu Przedmiotu Umowy nie leży w interesie publicznym, czego nie można było przewidzieć w chwili zawierania Umowy, przy odpowiednim zmniejszeniu wynagrodzenia należnego Wykonawcy lub;
    - a) wykonanie części zakresu Przedmiotu Umowy nie jest możliwe, z przyczyn nieleżących po stronie Zamawiającego i Wykonawcy, przy odpowiednim zmniejszeniu wynagrodzenia należnego Wykonawcy;

- b) wykonanie części zakresu Przedmiotu Umowy nie jest możliwe, z powodu braku finansowania ze środków zewnętrznych w ramach umowy o dofinansowanie, przy odpowiednim zmniejszeniu wynagrodzenia należnego Wykonawcy;
  - c) wykonanie części zakresu Przedmiotu Umowy stało się zbędne bądź w wyniku dokonanych zmian bądź to materiałowych bądź technologicznych zakładany efekt został uzyskany w inny sposób;
- 3) terminów realizacji - Zamawiający przewiduje możliwość zmiany terminu wykonania Umowy:
- a) jeśli pojawiły się okoliczności natury obiektywnej, których nie można było przewidzieć w chwili zawierania Umowy uniemożliwiające dotrzymanie terminów realizacji wskazanych w Umowie;
  - a) jeśli dotrzymanie terminów wskazanych pierwotnie okazało się niemożliwe z powodów, za które nie ponosi odpowiedzialności Wykonawca, a w szczególności wniesienia przez Zamawiającego istotnej zmiany do projektu, na podstawie którego Wykonawca wykonuje Przedmiot Umowy bądź dokonania zmiany Przedmiotu Umowy bądź sposobu realizacji Umowy;
  - b) wstrzymania realizacji projektu przez Zamawiającego na skutek okoliczności nieależących po stronie Wykonawcy;
  - c) skrócenia terminu realizacji za zgodą Zamawiającego;
  - d) zawieszenie robót przez organy nadzoru budowlanego z przyczyn niezależnych od Wykonawcy;
  - e) zmiany terminu wykonania Umowy będąca następstwem działania organów administracji, w szczególności: przekroczenie zakreślonych przez prawo terminów wydawania przez organy administracji decyzji, zezwoleń, uzgodnień itp., do wydania których są zobowiązane na mocy przepisów prawa; koniecznością uzyskania wyroku sądowego lub innego orzeczenia sądu lub organu, której nie przewidywano przy zawarciu umowy;
- 4) zmniejszenia wynagrodzenia w sytuacji zmniejszenia zakresu realizacji robót;
- 5) zmiany podwykonawców, zgodnie z zasadami przewidzianymi w ustawie Pzp;
- 6) wszelkich zmian, w przypadku gdy nastąpi zmiana powszechnie obowiązujących przepisów prawa w zakresie mającym wpływ na realizację Przedmiotu Umowy;
- 7) zmiany harmonogramu rzeczowego finansowego – w sytuacji wystąpienia okoliczności, uzasadniających jego zmianę, tj. zmian w zakresie sposobu realizacji umowy i terminu realizacji.

## **§ 15**

### **Personel Wykonawcy**

1. Zamawiający wymaga zatrudnienia przez Wykonawcę, podwykonawców na podstawie umów o pracę osób wykonujących w zakresie realizacji zamówienia czynności polegające na wykonywaniu pracy w sposób określony w przepisie art. 22 § 1 Kodeksu pracy. Wymóg ten dotyczy osób wykonujących na zasadzie pracy podporządkowanej pracę fizyczną rozumianą jako wykonywanie czynności wymagających ruchu oraz

wysiłku, w tym związanych z posługiwaniem się określonymi narzędziami lub urządzeniami. Wymóg ten nie dotyczy osób pełniących samodzielne funkcje techniczne w budownictwie.

2. Wykonawca lub podwykonawca najpóźniej w dniu zawarcia umowy przedstawi Zamawiającemu oświadczenie o zatrudnieniu na podstawie umowy o pracę osób wykonujących czynności w zakresie realizacji przedmiotowego zamówienia wraz z wykazem osób zatrudnionych na podstawie umowy o pracę ze wskazaniem imienia i nazwiska danej osoby oraz wymiaru czasu pracy. Osoby te muszą brać udział w realizacji zamówienia. Wykonawca lub podwykonawca zobowiązany jest do bieżącej aktualizacji ww. wykazu – Wykonawca przedstawia Zamawiającemu zaktualizowany wykaz niezwłocznie, nie później niż w kolejnym dniu roboczym po zmianie osób ujętych w wykazie. Na zasadach określonych w niniejszym punkcie Wykonawca przedstawia Zamawiającemu wykazy dotyczące podwykonawców i dalszych podwykonawców.
3. Każdorazowo na żądanie Zamawiającego, w terminie wskazanym przez Zamawiającego nie krótszym niż 3 dni, Wykonawca i podwykonawca zobowiązuje się przedłożyć Zamawiającemu do wglądu kopie umów o pracę zawartych przez Wykonawcę oraz podwykonawców z osobami wykonującymi wskazane przez Zamawiającego czynności w zakresie realizacji zamówienia. Kopia umowy/umów powinna zostać zanonimizowana w sposób zapewniający ochronę danych osobowych pracowników. Informacje takie jak: data zawarcia umowy, rodzaj umowy o pracę i wymiar etatu powinny być możliwe do zidentyfikowania.
4. Nieprzedłożenie przez Wykonawcę i podwykonawcę aktualizacji wykazu osób zatrudnionych oraz kopii zanonimizowanych umów zawartych przez Wykonawcę oraz podwykonawców z osobami wykonującymi czynności określone przez Zamawiającego w terminie wskazanym przez Zamawiającego będzie traktowane jako niewypełnienie obowiązku zatrudnienia osób na podstawie umowy o pracę. Z tego tytułu wykonawcy zostanie naliczona kara umowna określona w § 12 Umowy.
5. Rodzaj czynności niezbędnych do realizacji zamówienia, których dotyczą wymagania zatrudnienia na podstawie umowy o pracę przez Wykonawcę oraz podwykonawców osób wykonujących czynności w trakcie realizacji zamówienia: wykonywanie robót budowlanych (m. in. branża ogólnobudowlana oraz innych prac fizycznych, rozumianych jako wykonywanie czynności wymagających ruchu oraz wysiłku, w tym związanych z posługiwaniem się określonymi narzędziami lub urządzeniami).

## **§ 16**

### **Prawa autorskie**

Wykonawca, w ramach wynagrodzenia określonego w § 7 ust. 1 lit. a) umowy, przenosi na Zamawiającego autorskie prawa majątkowe oraz zależne prawa autorskie do wszelkich utworów powstałych w toku realizacji Umowy w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 4 lutego 1994 r. o Prawie autorskim i prawach pokrewnych (Dz. U. 2021 r. poz. 1062).

1. Przeniesienie autorskich i zależnych praw majątkowych następuje w szczególności na poniższych polach eksploatacji:

- a) utrwalenie utworów dowolną techniką, w tym drukarską, cyfrową, elektroniczną, fotograficzną, optyczną, laserową, na każdym nośniku, włączając w to także nośniki elektroniczne, optyczne, magnetyczne, dyskietki, CD, DVD, papier;
  - b) zwielokrotnienia utworów, w każdej możliwej technice, w tym drukarskiej, cyfrowej, elektronicznej, laserowej, fotograficznej, optycznej, na każdym nośniku, włączając w to także nośniki elektroniczne, optyczne, magnetyczne dyskietki, CD, DVD, papier;
  - c) w zakresie obrotu oryginałem lub egzemplarzami, na których utwór utrwalono – wprowadzenie do obrotu, użyczenie, najem oryginału lub egzemplarzy;
  - d) wprowadzenia utworów lub poszczególnych elementów do pamięci komputera i sieci wewnętrznych typu Intranet, jak również przesyłania utworu w ramach wyżej wymienionej sieci;
  - e) upubliczniania utworów w formie elektronicznej;
  - f) wykorzystanie utworów lub ich dowolnych części do prezentacji;
  - g) sporządzanie wersji obcojęzycznych utworów;
  - h) łączenie fragmentów z innymi utworami;
  - i) dowolnego przetwarzania utworów, w tym adaptacje, modyfikacje, aktualizacje, wykorzystywanie utworów jako materiał wyjściowy do tworzenia innych utworów.
2. Przeniesienie autorskich praw majątkowych i zależnych praw autorskich następuje na polach eksploatacji, o których mowa w ust. 2 wraz z prawem do dalszego przenoszenia tych praw na inne osoby oraz prawem wykonywania autorskich praw zależnych.
  3. Przeniesienie praw autorskich następuje na czas nieokreślony oraz nieograniczony co do miejsca i czasu.
  4. Z chwilą przeniesienia na Zamawiającego autorskich praw majątkowych i zależnych przechodzi na Zamawiającego własność nośników, na których utrwalono utwory.
  5. Wykonawca oświadcza, iż wytworzone utwory nie będą obciążone jakimikolwiek prawami osób trzecich, a w szczególności korzystanie z tych utworów przez Zamawiającego nie będzie naruszało praw własności intelektualnej, w tym praw autorskich osób trzecich.
  6. Wykonawca jest odpowiedzialny przed Zamawiającym za wszelkie wady prawne wykonanego przedmiotu umowy, a w szczególności za roszczenia osób trzecich wynikające z naruszenia praw własności intelektualnej.
  7. W przypadku wystąpienia osób trzecich przeciwko Zamawiającemu z roszczeniami z tytułu praw autorskich lub innych, odpowiedzialność z tego tytułu ponosi Wykonawca, który zwróci Zamawiającemu wszelkie koszty i kwoty zasądzone z tego tytułu od Zamawiającego na rzecz osób trzecich.

## § 17

### **Przepisy RODO**

1. Wykonawca oświadcza, że wypełnia obowiązki informacyjne przewidziane w art. 13 lub art. 14 RODO wobec osób fizycznych, od których dane osobowe bezpośrednio lub pośrednio pozyskuje w celu realizacji powyższego zadania.
2. ŚTBS informuje, że administratorem danych osobowych zawartych w dokumentacji dotyczącej zadania, o którym mowa w § 1 ust. 1 jest Świebodzińskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o. reprezentowane przez ..... Zawarte w dokumentacji dane osobowe są przetwarzane, gdyż jest to niezbędne do zawarcia oraz wykonania umowy, a także wypełnienia obowiązków prawnych ciążących na

Administratorze w związku z wykonaniem zadania na podstawie powyższej dokumentacji, czyli na podstawie art. 6 ust. 1 lit. b oraz lit. c RODO.

3. Dane mogą być przekazywane instytucjom oraz osobom biorącym udział w procesie budowlanym w tym podmiotom tj. Państwowej Inspekcji Pracy, Inspekcji Sanitarnej, Konserwatorowi Zabytków oraz innym organom państwowym zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.
4. Podanie danych jest dobrowolne, a w relacjach umownych stanowi wymóg zawarcia i realizacji umowy.

## **§ 18**

### **Postanowienia końcowe**

1. Wykonawca nie może bez uprzedniej pisemnej zgody Zamawiającego dokonać cesji wierzytelności, przysługującej mu z tytułu realizacji Umowy, pod rygorem nieważności.
2. Strony mają obowiązek wzajemnego informowania o wszelkich zmianach swojego statusu prawnego, a także o wszczęciu lub złożeniu wniosku w przedmiocie postępowania upadłościowego, układowego i likwidacyjnego, a także o zmianach adresu.
3. O każdej zmianie adresu Strona jest zobowiązana powiadomić niezwłocznie drugą Stronę. W przypadku niepoinformowania drugiej Strony o zmianie adresu, pisma wysłane na adres podany w komparycji niniejszej Umowy uważa się za dostarczone do adresata.
4. Strony deklarują, iż w razie powstania jakiegokolwiek sporu wynikającego z interpretacji lub w związku z wykonywaniem Umowy, podejmą w dobrej wierze negocjacje w celu porozumienia w zakresie rozstrzygnięcia takiego sporu. Jeżeli negocjacje nie doprowadzą do rozwiązania sporu w terminie 30 dni kalendarzowych od pisemnego wezwania do wszczęcia negocjacji, spór taki Strony poddają rozstrzygnięciu przez Sąd powszechny właściwy dla siedziby Zamawiającego. Postanowienie dotyczące właściwości sądu pozostaje skuteczne także na wypadek odstąpienia od Umowy.
5. Umowę niniejszą sporządzono w czterech jednobrzmiących egzemplarzach, z czego jeden otrzymuje Wykonawca, trzy Zamawiający.
6. Integralne części niniejszej umowy stanowią następujące załączniki:
  - 1) Specyfikacja Warunków Zamówienia - załącznik nr 1;
  - 2) Oferta Wykonawcy - załącznik nr 2;
  - 3) Projekt budowlany - załącznik nr 3;
  - 4) Ubezpieczenie - załącznik nr 4.
  - 5) Harmonogram prac – załącznik nr 5

ZAMAWIAJĄCY

WYKONAWCA

(minimalne wymagania dotyczące umowy o podwykonawstwo)

**Załącznik nr ....**  
**do Umowy nr .... zawartej w dniu .....**

UMOWA PODWYKONAWCZA Nr .....  
do umowy w sprawie zamówienia publicznego Nr..... z dnia .....

zawarta w ..... w dniu..... pomiędzy:

....., dalej: „Wykonawca”

a

....., dalej: „Podwykonawca”

W wyniku udzielenia zamówienia publicznego została zawarta umowa Nr ..... z dnia ..... („Umowa główna”) pomiędzy ..... (Zamawiający) a ... (Wykonawca), której przedmiotem jest ..... („Przedmiot zamówienia”). Zawarcie niniejszej umowy służyć ma realizacji Przedmiotu zamówienia.

## PRZEDMIOT UMOWY

### § 1.

1.1. Przedmiotem umowy jest wykonanie następujących robót budowlanych:

.....

1.2. Strony oświadczają, że zakres robót określonych w ust. 1 zawiera się w zakresie robót, do wykonania których zobowiązany jest Wykonawca na podstawie Umowy głównej.

1.3. W przypadku konieczności zlecenia Podwykonawcy wykonania robót zamiennych, robót dodatkowych albo pominięcia niektórych robót w związku z zakresem robót określonym w ust. 1, zmiana przedmiotu umowy możliwa jest po uprzednim zaakceptowaniu przez Zamawiającego wykonania robót zamiennych, robót dodatkowych lub pominięcia robót przez Wykonawcę zgodnie z postanowieniami Umowy głównej.

## ZOBOWIĄZANIA PODWYKONAWCY

### § 2.

1. Podwykonawca oświadcza, że posiada wystarczającą wiedzę, doświadczenie, kwalifikacje, wymagane uprawnienia oraz potencjał techniczny i finansowy oraz zasoby niezbędne i wystarczające do realizacji robót oraz wypełnienia wszelkich innych obowiązków zgodnie z postanowieniami umowy.
2. Wskazane w § 1 roboty budowlane Podwykonawca wykona zgodnie z dokumentacją techniczną oraz technologią określoną przez Zamawiającego.

### **DALSI PODWYKONAWCY**

#### **§3.**

1. Podwykonawca może zlecić wykonanie części robót osobom fizycznym lub prawnym oraz jednostkom organizacyjnym niebędącym osobami prawnymi, którym ustawa przyznaje zdolność prawną, posiadającym odpowiednie uprawnienia i kwalifikacje i zatrudniającym pracowników posiadających odpowiednie kwalifikacje, doświadczenie i wyposażenie do wykonania zleconych robót lub usług. Fakt zlecenia części robót lub usług dalszym podwykonawcom nie zwalnia Podwykonawcy z odpowiedzialności za prawidłowe wykonanie postanowień umowy.
2. Podwykonawca jest odpowiedzialny za działania i zaniechania dalszych podwykonawców jak za własne działania i zaniechania.

### **WYNAGRODZENIE**

#### **§ 4.**

1. Za wykonanie przedmiotu umowy, określonego w § 1, Podwykonawcy zostanie wypłacone wynagrodzenie w wysokości..... .
2. Wynagrodzenie wypłacane będzie miesięcznie/kwartalnie/po ukończeniu etapu w terminie do 30 dni od dnia doręczenia Wykonawcy prawidłowo wystawionej faktury VAT.
3. Wynagrodzenie wypłacone zostanie po przedłożeniu przez Podwykonawcę wraz z fakturą dowodów zapłaty wynagrodzenia dalszym podwykonawcom i podwykonawcom każdego dalszych podwykonawców, biorącym udział w części prac podlegających odbiorowi w danym okresie rozliczeniowym.
4. W przypadku uchybienia przez Wykonawcę terminowi płatności wskazanemu w ust. 2, Podwykonawca zobowiązany jest poinformować o tym Zamawiającego na piśmie, po uprzednim wezwaniu Wykonawcy do zapłaty należnego wynagrodzenia.
5. W przypadku niedokonania przez Wykonawcę zapłaty należnego Podwykonawcy wynagrodzenia, Podwykonawca może wystąpić do Zamawiającego o zapłatę należnego wynagrodzenia.
6. Zamawiający dokona bezpośredniej zapłaty na rzecz Podwykonawcy wyłącznie należności wynikających z zaakceptowanej przez Zamawiającego umowy o podwykonawstwo, w szczególności tylko należności powstałych po zaakceptowaniu przez Zamawiającego umowy, bez odsetek należnych z tytułu opóźnienia – po zajęciu przez Wykonawcę stanowiska w powyższej sprawie.

7. Bezpośrednia zapłata, o której mowa w ust. 6 nie nastąpi, jeżeli Wykonawca wykaże niezasadność takiej zapłaty w terminie wskazanym przez Zamawiającego zgodnie z postanowieniami Umowy głównej.

8. W przypadku istnienia zasadniczej wątpliwości co do wysokości należnego wynagrodzenia, Zamawiający złoży kwotę potrzebną na pokrycie wynagrodzenia Podwykonawcy do depozytu sądowego.

9. Bezpośrednia zapłata, z zastrzeżeniem ust.7 i 8 , nastąpi w terminie 30 dni od dnia zgłoszenia uwag lub upływu terminu na zgłoszenie uwag przez Wykonawcę zgodnie z wezwaniem Zamawiającego.

## **POSTANOWIENIA KOŃCOWE**

### **§ 5.**

1. Postanowienia dotyczące zasad zawierania umów z podwykonawcami, w tym ich zakres oraz warunki i terminy wypłaty wynagrodzenia, w tym warunki bezpośredniej zapłaty przez Zamawiającego, Podwykonawca obowiązany jest wprowadzić do umowy z dalszym podwykonawcą, przy czym obowiązki Podwykonawcy obciążają odpowiednio każdego następnego podwykonawcę.

2. Termin płatności w umowach zawieranych z dalszymi podwykonawcami nie może być dłuższy niż 30 dni. Powyższe ma zastosowanie do każdym kolejnych umów zawieranych między dalszymi podwykonawcami.

3. Podwykonawca nie jest uprawniony do naliczania dalszym podwykonawcom kar umownych za opóźnienie lub nienależyte wykonanie umowy, jeżeli Zamawiający nie naliczył Wykonawcy powyższych kar umownych w związku z dokonaniem odbiorem zakresu robót, w wykonaniu, których uczestniczył Podwykonawca, dalsi podwykonawcy i podwykonawcy dalszych podwykonawców. Powyższe ma zastosowanie również do dalszych Podwykonawców.

4. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego, ustawy Prawo zamówień publicznych i inne powszechnie obowiązujące przepisy prawa odnoszące się do przedmiotu umowy.