

Załącznik nr 5 do zapytania ofertowego

Wzór

UMOWA

zawarta w Kątach Rybackich w dniu 2025 r.
pomiędzy:

Panem Andrzejem Kusiukiem, prowadzącym jednoosobową działalność gospodarczą
pod nazwą **Bumerang Ośrodek Wypoczynkowy Andrzej Kusiuk**, ul. Wczasowa 8, Kąty
Rybackie, 82-110 Sztutowo, NIP 9570196430, REGON 193091903
zwanym dalej Zamawiającym,

a

Firmą

.....
.....
.....,

zwaną dalej Wykonawcą,

o następującej treści:

§ 1

PRZEDMIOT UMOWY

1. Przedmiotem umowy jest przeprowadzenie remontu dziesięciu pokoi, w celu podniesienia ich standardu oraz dostosowania do potrzeb seniorów w ramach projektu „Podniesienie standardu obiektu dla nowej grupy docelowej poprzez remont pokoi i zakup wyposażenia w Makroregionie 1” współfinansowanego przez Unię Europejską ze środków Krajowego Planu Odbudowy i Zwiększania Odporności.
2. Przedmiot umowy będzie wykonywany zgodnie z przepisami prawa budowlanego, BHP, przeciwpożarowymi, o ochronie środowiska i innymi, mającymi ścisły związek z jego realizacją.
3. Wykonawca podejmie wszelkie czynności niezbędne do kompletnej realizacji prac, nawet jeżeli nie zostały one ujęte w jego ofercie a są oczywiste do wykonania zgodnie obowiązującymi przepisami oraz sztuka budowlaną.
4. Wykonawca oświadcza, że zapoznał się ze szczegółowym zakresem prac przed zawarciem Umowy, nie wnosi zastrzeżeń w zakresie zleconego zakresu prac i oświadcza, że powyższe dokumenty oraz informacje otrzymane od Zamawiającego umożliwiły mu jednoznaczna ocenę zakresu prac, warunków i okresu do należytego

i terminowego ich wykonania oraz pozwoliły na dokonanie ostatecznej kalkulacji cenowej prac powierzonych mu do wykonania na podstawie umowy.

5. Wykonawca nie bierze odpowiedzialności za sprawy jakie nie zostały przewidziane przez Zamawiającego oraz za nie przewidziane okoliczności, których na dzień podpisania umowy nie było i nie można ich było przewidzieć przed rozpoczęciem robót.
6. W przypadku pojawienia się nowych okoliczności i konieczności wykonania robót dodatkowych jakich nie można było wycenić przed rozpoczęciem prac, a są one niezbędne do realizacji podczas wykonywania przedmiotu umowy, Wykonawca będzie mógł je wykonać po przedstawieniu na nie Zamawiającemu wyceny i po jej zaakceptowaniu przez Zamawiającego.

§ 2

WYNAGRODZENIE UMOWNE

1. Wynagrodzenie umowne za realizację przedmiotu umowy ustala się na kwotę netto: złotych (słownie:złotych) plus należny podatek VAT wg. stawki%. w kwociezłotych. Razem kwota brutto: złotych (słownie: złotych).
2. W ustalonej kwocie wynagrodzenia umownego ujęte zostały wszystkie koszty związane z wykonaniem przedmiotu umowy, w tym wszystkie materiały oraz podatek VAT.
3. Wynagrodzenie umowne obejmuje ryzyko Wykonawcy i jego odpowiedzialność za prawidłowe oszacowanie przedmiotu umowy.
4. Wynagrodzenie, o którym mowa w ust. 1 jest ceną ryczałtową za wykonanie całego przedmiotu umowy obejmującego wszystkie koszty związane z realizacją przedmiotu umowy, w tym kwoty wynagrodzeń przewidzianych dla podwykonawców zaangażowanych w trybie §8 ust. 1 umowy, które wynikają z umów zawartych między Wykonawcą, a Podwykonawcami (kopie umów należy przekazać Zamawiającemu niezwłocznie po ich zawarciu, nie później niż w ciągu 7 dni od dnia ich zawarcia).
5. W przypadku pominięcia w cenie ryczałtowej jakiegokolwiek pozycji prac zostaną one wykonane w ramach wynagrodzenia, o którym mowa w ust. 1 niniejszego paragrafu, bez prawa dochodzenia roszczeń finansowych wobec Zamawiającego z tego tytułu.
6. Rozliczenie robót nastąpi na podstawie zatwierdzonej przez Zamawiającego faktury częściowej i faktury końcowej, wystawionych w oparciu o protokół częściowy odbioru robót oraz protokół odbioru końcowego robót.
7. Zapłata kwoty wynikającej z wystawionej prawidłowo faktury nastąpi w terminie do 30 dni liczonych od pierwszego dnia, w którym dostarczono fakturę.
8. Płatności będą dokonywane przelewem na rachunek bankowy wskazany na fakturze.
9. Podstawą wystawienia faktury końcowej będzie:
 - a) końcowy protokół odbioru robót bez uwag,
 - b) oraz w przypadku wykonywania robót stanowiących przedmiot niniejszej umowy przez podwykonawcę/ów, z którymi Wykonawca podpisał umowę, złożenie przez Wykonawcę Zamawiającemu pisemnych oświadczeń podwykonawcy/ów

potwierdzających uregulowanie przez Wykonawcę wszelkich zobowiązań finansowych względem podwykonawcy/ów z tytułu wszelkich wykonanych przez nich robót.

10. Strony postanawiają, że w razie stwierdzenia wad, uniemożliwiających korzystanie z przedmiotu odbioru zgodnie z jego przeznaczeniem płatność za tą część robót budowlanych nastąpi po ich usunięciu, na koszt Wykonawcy, a jeśli wad nie da się usunąć i nie będą miały wpływu na możliwość użytkowania obiektu wynagrodzenie Wykonawcy będzie umniejszone proporcjonalnie do uszczerbku wywołanego wadami.
11. Strony ustalają możliwość rozliczania wynagrodzenia w formie płatności częściowych, które będą dokonywane na podstawie protokołów odbioru częściowego, sporządzanych i zatwierdzanych przez Zamawiającego.
12. Wykonawca zobowiązuje się przy podpisaniu umowy przedłożyć harmonogram prac wraz ze wskazaniem wartości poszczególnych prac (pkt. 1-13) opisanych w załączniku nr 5 do zapytania ofertowego i wskazaniem propozycji zamkniętych etapów zadań, które będą odbierane w ramach odbiorów częściowych.
13. Zapłata wynagrodzenia za prace odebrane częściowo nastąpi w terminie do 30 dni od daty dostarczenia Zamawiającemu prawidłowo wystawionej faktury wraz z protokołem odbioru częściowego.

§ 3

TERMINY REALIZACJI PRZEDMIOTU UMOWY

1. Wykonawca zobowiązuje się do wykonania przedmiotu umowy w terminie do **30.05.2025 r.**
2. Zamawiający zobowiązuje się przystąpić do odbioru końcowego w nieprzekraczalnym terminie do 3 dni roboczych od dnia zgłoszenia przez Wykonawcę gotowości do odbioru prac.
3. Stwierdzenie usterek podczas odbioru przesunęło termin odbioru robót o czas niezbędny na usunięcie usterek.

§ 4

OBOWIĄZKI STRON UMOWY

A. OBOWIĄZKI ZAMAWIAJĄCEGO

Zamawiający zobowiązany jest do:

- a) udostępnienia Wykonawcy posiadanej dokumentacji przedmiotu umowy,
- b) wskazania miejsca poboru energii i mediów niezbędnych do wykonania przedmiotu umowy,
- c) zapewnienia dostępu Wykonawcy do miejsca realizacji przedmiotu umowy,
- d) uczestnictwa w końcowym odbiorze robót,
- e) odbioru przedmiotu umowy,
- f) zapłaty wynagrodzenia umownego za wykonane prace.

B. OBOWIĄZKI WYKONAWCY**1. Wykonawca zobowiązany jest do:**

- a) wykonania przedmiotu umowy przestrzegając wszystkich warunków, o których mowa w § 1 umowy;
 - b) zorganizowania terenu realizacji przedmiotu umowy i zaplecza oraz zabezpieczenia miejsca prac z zachowaniem najwyższej staranności,
 - c) zapewnienia porządku i czystości na terenie realizacji przedmiotu umowy i jego najbliższym otoczeniu,
 - d) wykonania przedmiotu umowy w taki sposób, aby w możliwie minimalnym stopniu zakłócić funkcjonowanie pozostałych części obiektu Zamawiającego,
 - e) usunięcia wszelkich usterek lub pominięć w realizowanych pracach, stwierdzonych w czasie odbioru końcowego, a następnie wezwania Zamawiającego do wykonania ponownego odbioru;
 - f) terminowej zapłaty wynagrodzeń należnych Podwykonawcom za należyte wykonanie przewidzianych dla nich części przedmiotu umowy;
 - g) umożliwienia wstępu na teren realizacji przedmiotu umowy przedstawicielom Zamawiającego,
 - h) świadczenia usług związanych z realizacją obowiązków wynikających z rękojmi i gwarancji udzielonych na przedmiot umowy.
2. Po protokolarnym przejęciu od Zamawiającego miejsca realizacji przedmiotu umowy Wykonawca ponosi, aż do chwili wykonania przedmiotu umowy, pełną odpowiedzialność za przekazane miejsce i odpowiada za wszelkie szkody wyrządzone w trakcie trwania prac i naprawia je na własny koszt.
 3. Do wykonania przedmiotu umowy Wykonawca użyje materiałów i urządzeń własnych.
 4. Przedmiot umowy będzie wykonany wyłącznie z materiałów dopuszczonych do obrotu i stosowania w budownictwie i w innych dziedzinach działalności gospodarczej, zgodnych z dokumentacją przedmiotu umowy, o której mowa w § 1 ust. 2 umowy.
 5. Każda zmiana materiału na równoważny wymaga zatwierdzenia wniosku materiałowego przez Zamawiającego.
 6. Wykonawca na każde żądanie Zamawiającego przedstawi dokumenty potwierdzające dopuszczenie materiałów do obrotu i stosowania w budownictwie, a w szczególności:
 - a) certyfikaty zgodności z odpowiednimi normami lub z aprobatami technicznymi,
 - b) certyfikaty na znak bezpieczeństwa,
 - c) deklaracje zgodności.
 7. Wykonawca zobowiązuje się zgłaszać do odbioru wszelkie roboty zanikające i zakrywane oraz odbiory częściowe, zgodnie z ustaloną kolejnością wykonywania robót.
 8. Wykonawca zobowiązuje się zgłaszać niezwłocznie konieczność wykonania ewentualnych robót dodatkowych, których nie przewidziano w dokumentacji przedmiotu umowy, a których wykonanie jest niezbędne dla dalszego kontynuowania zaplanowanych robót. Robót tych nie wolno rozpoczynać bez zgody Zamawiającego.

9. Wykonawca zobowiązuje się zgłaszać niezwłocznie Zamawiającemu każde zagrożenie budowlane.

§ 5

PROCEDURA ODBIORU ROBÓT

1. Odbiorom podlegają każde roboty zanikające i zakryte oraz roboty stanowiące zakończone etapy.
2. Gotowość dokonania odbioru końcowego robót Wykonawca zgłasza Zamawiającemu na piśmie.
3. Odbiór końcowy zostanie dokonany w terminie, o którym mowa w § 3 ust. 1 umowy.
4. Wraz z zawiadomieniem o gotowości do odbioru końcowego Wykonawca przekaze Zamawiającemu:
 - dokumentację z wykonania przedmiotu umowy (protokoły, opinie i inne dokumenty mające ścisły związek z realizacją przedmiotu umowy).
5. Z odbioru końcowego zostanie sporządzony protokół końcowego odbioru robót. Jeśli w trakcie odbioru zostaną stwierdzone usterki, Wykonawca zobowiązany jest do ich usunięcia w nieprzekraczalnym terminie 7 dni. Do czasu usunięcia usterek odbiór będzie wstrzymany.
6. Rzeczywistym terminem zakończenia robót budowlanych będzie podpisany końcowy protokół odbioru bez uwag.
7. Ostatecznego przeglądu gwarancyjnego robót dokona Zamawiający przy udziale Wykonawcy nie później jak w terminie 30 dni przed datą upływu gwarancji i/lub rękojmi. Stwierdzone podczas ostatecznego gwarancyjnego przeglądu wady lub usterki gwarancyjne podlegają usunięciu lub naprawie przez Wykonawcę w terminie 30 dni od daty ostatecznego przeglądu.
8. Odbiorom częściowym podlegają zakończone etapy robót zgodnie z zaproponowanym przez Wykonawcę i zaakceptowanym przez Zamawiającego harmonogramem.
9. Wykonawca zgłasza Zamawiającemu gotowość do odbioru częściowego na piśmie, wskazując zakończone prace i dostarczając niezbędną dokumentację potwierdzającą ich wykonanie.
10. Zamawiający przystąpi do odbioru częściowego w terminie do 3 dni roboczych od zgłoszenia przez Wykonawcę gotowości.
11. Z odbioru częściowego zostanie sporządzony protokół, który będzie podstawą do wystawienia faktury częściowej.

§ 6

ANGAŻOWANIE PODWYKONAWCÓW

1. Jeżeli Wykonawca zechce zaangażować do wykonania części przedmiotu umowy Podwykonawcę, jest zobowiązany uprzednio wystąpić na piśmie do Zamawiającego o wyrażenie zgody.

2. Zamawiający podejmie decyzję w terminie 3 dni. Brak odpowiedzi po upływie 3 dni będzie oznaczać zgodę.
3. Zaangażowanie Podwykonawcy do wykonania zleconej części przedmiotu umowy nie zwalnia Wykonawcy od odpowiedzialności za należyte wykonanie tej części.
4. Wykonawca ponosi pełną odpowiedzialność z tytułu rękojmi i gwarancji za każdą część przedmiotu umowy wykonaną przez Podwykonawców.
5. Wykonawca ponosi pełną odpowiedzialność za każdą część przedmiotu umowy wykonaną przez Podwykonawców niezgodnie dokumentacją i warunkami realizacji przedmiotu umowy.
6. Wykonawca ponosi pełną odpowiedzialność za tę część przedmiotu umowy, która została wykonana przez Podwykonawcę nie dysponującego osobami uprawnionymi do jej wykonania.
7. Zaangażowanie Podwykonawcy bez wiedzy Zamawiającego lub przy jego sprzeciwie będzie skutkować naliczeniem kary umownej, o której mowa w § 9 ust. 3 umowy.
8. Wystąpienie okoliczności, o których mowa w ust. 5, 6 lub 7 zwalnia Zamawiającego od odpowiedzialności za niewypłacenie wynagrodzenia podwykonawcy przez Wykonawcę.

§ 7

RĘKOJMIA I GWARANCJA

1. Przed dokonaniem odbioru końcowego przedmiotu umowy Wykonawca udzieli Zamawiającemu pisemnej gwarancji jakości na wykonany przedmiot umowy.
2. Na zastosowane materiały, wyposażenie i wykonane roboty budowlane Wykonawca udziela Zamawiającemu miesięcznej gwarancji jakości, licząc od dnia podpisania przez strony protokołu odbioru końcowego bez uwag. Okres gwarancji na zamontowane urządzenia - zgodnie z gwarancją producenta liczoną od daty oddania do użytkowania.
3. W okresie gwarancji jakości Wykonawca ponosi pełną odpowiedzialność za wykonane prace, dodatkowo Wykonawca ponosi pełną odpowiedzialność za wady powstałe z przyczyn w nich tkwiących.
4. W okresie gwarancji i rękojmi Wykonawca zobowiązany jest do bezpłatnego usuwania usterek i wad w terminach ustalonych z Zamawiającym z zachowaniem technologicznych wymogów oraz do bezpłatnych przeglądów, jeśli będą one wymagane przez producenta urządzeń.
5. Wykonawca zobowiązuje się do reakcji na zgłoszenie usterek i wad w czasie określonym w swojej ofercie, wynoszącym godzin, licząc od momentu zgłoszenia przez Zamawiającego.
6. O wykryciu usterek i wad przez Zamawiającego w okresie gwarancji jakości, Zamawiający zawiadomi Wykonawcę telefonicznie lub mailowo wzywając go do usunięcia usterek lub wad w ustalonym terminie.

7. W przypadku nie usunięcia wad przez Wykonawcę w ustalonym z Zamawiającym terminie, wady usunie Zamawiający, obciążając pełnymi kosztami ich usunięcia Wykonawcę, na co wykonawca wyraża zgodę.
8. Wykonawca, przekaze Zamawiającemu karty gwarancyjne oraz pełną dokumentację zamontowanych urządzeń w języku polskim.
9. O usunięciu wad i usterek Wykonawca niezwłocznie powiadomi Zamawiającego.

§ 8

KARY UMOWNE

1. Za każdy dzień opóźnienia w bezusterkowym przekazaniu przedmiotu umowy przez Wykonawcę, Zamawiający może naliczyć karę umowną w wysokości 0,5 % wynagrodzenia umownego netto.
2. Za każdy dzień opóźnienia w terminowym usunięciu wad i usterek zgłoszonych w okresie rękojmi i gwarancji Zamawiający może naliczyć karę umowną w wysokości 0,5 % wynagrodzenia umownego netto.
3. Wykonawca zapłaci karę umowną w wysokości 10 % wynagrodzenia umownego netto za zaangażowanie do wykonania części przedmiotu umowy Podwykonawcy bez wiedzy lub zgody zamawiającego.
4. Za rozwiązanie umowy z przyczyn leżących po jednej ze stron umowy druga strona umowy ma prawo naliczyć karę umowną w wysokości 10 % wynagrodzenia umownego netto.
5. Kary umowne Zamawiający będzie potrącał z należnego Wykonawcy wynagrodzenia za przedmiot umowy, na co Wykonawca wyraża zgodę.

§ 9

OBOWIĄZYWANIE UMOWY

1. Zamawiający zastrzega sobie prawo do natychmiastowego rozwiązania umowy, jeśli Wykonawca:
 - wykonuje przedmiot umowy niezgodnie z jego dokumentacją, o której mowa w § 1 ust. 2 umowy,
 - prowadzi roboty w sposób zagrażający bezpieczeństwu swoich pracowników i osób postronnych,
 - opóźnia wykonanie przedmiotu umowy w sposób nie gwarantujący jego wykonania w terminie umownym,
 - bez zgody Zamawiającego stosuje materiały i urządzenia niedopuszczalne do obrotu i stosowania w budownictwie lub inne niż określone w umowie lub dokumentacji,
 - zatrudnia nielegalnie pracowników,
 - bez wiedzy lub bez zgody Zamawiającego zatrudnia Podwykonawców,
 - został postawiony w stan upadłości lub likwidacji.

2. Po rozwiązaniu umowy Zamawiający niezwłocznie dokona zabezpieczenia terenu budowy, inwentaryzacji i oszacowania wartości wykonanych robót, pozostawionych materiałów, urządzeń, wyposażenia terenu budowy oraz innych czynników cenotwórczych, i po odliczeniu należnych kar umownych rozliczy się z Wykonawcą.

§ 10

ZMIANY W UMOWIE

1. Zamawiający dopuszcza możliwość dokonania zmian postanowień zawartej umowy w stosunku do treści oferty, na podstawie której dokonano wyboru oferenta w przypadku:
- a) rezygnacji z części zadań, których wykonanie nie będzie konieczne lub będzie bezcelowe, w przypadku okoliczności, których nie można było przewidzieć w chwili zawarcia umowy – o wartość niewykonanych zadań,
 - b) innych okoliczności, których nie można było przewidzieć w chwili zawarcia umowy lub zmiany te są korzystne dla Zamawiającego,
 - c) zmiana terminu lub formy płatności/rozliczenia,
 - d) termin lub zakres realizacji zamówienia może ulec zmianie w przypadku wystąpienia zmian w harmonogramie rzeczowo-finansowym projektu, w szczególności w przypadku wystąpienia konieczności wydłużenia/przesunięcia terminów realizacji poszczególnych zadań i etapów, spowodowana obiektywnymi czynnikami, niezależnymi od Zamawiającego lub Wykonawcy, uniemożliwiającymi realizację zamówienia w pierwotnie określonych terminach, mających wpływ na jakość realizacji przedmiotu umowy,
 - e) zmiany w obowiązujących przepisach prawa, mającej wpływ na przedmiot i warunki umowy oraz zmiana sytuacji prawnej lub faktycznej Wykonawcy i/lub Zamawiającego skutkująca niemożliwość realizacji przedmiotu umowy,
 - f) zawieszenia realizacji zamówienia przez Zamawiającego z powodu wystąpienia przyczyn technicznych lub organizacyjnych uniemożliwiających kontynuowanie wykonania przedmiotu umowy, o czas zawieszenia. O zawieszeniu realizacji zamówienia Zamawiający powiadomi Wykonawcę wskazując przyczynę zawieszenia,
 - g) zmiany obowiązującej stawki VAT; Jeśli zmiana stawki VAT będzie powodować zwiększenie wysokości Umowy, Zamawiający dopuszcza możliwość zwiększenia wynagrodzenia o kwotę równą różnicy w kwocie podatku płaconego przez Wykonawcę przy jednoczesnym zachowaniu niezminionej ceny netto;
 - h) zmiany obowiązującej stawki VAT; Jeśli zmiana stawki VAT będzie powodować zmniejszenie kosztów wykonania umowy po stronie Wykonawcy, Zamawiający dopuszcza możliwość zmniejszenia wynagrodzenia o kwotę równą różnicy w kwocie podatku płaconego przez Wykonawcę przy jednoczesnym zachowaniu niezminionej ceny netto.
2. Wszelkie zmiany umowy wymagają formy pisemnej - aneksu.

§ 11**POSTANOWIENIA KOŃCOWE**

1. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową zastosowanie mają obowiązujące przepisy prawa w tym przepisy Kodeksu cywilnego oraz ustawy Prawo budowlane.
2. Wszelkie spory wynikające z wykonania umowy będą rozstrzygane przed sądem powszechnym właściwym dla siedziby Zamawiającego.
3. Umowę sporządzono w 2 jednobrzmiących egzemplarzach po 1 dla zamawiającego i Wykonawcy.

ZAMAWIAJACY**WYKONAWCA**