Załącznik nr 4 do Zapytania ofertowego nr 1/10/2026 - Wzór istotnych postanowień umowy

UMOWA O ROBOTY BUDOWLANE

zawarta w …… w dniu ..... r. pomiędzy:
.....
reprezentowanym przez :
……..
zwanym w dalszej części umowy **„Zamawiającym”**
a
.....
reprezentowanym przez:
.....
zwanym w dalszej części umowy **„Wykonawcą”**
łącznie zwanymi „Stronami”, a odrębnie „Stroną”,

SPIS TREŚCI

INFORMACJE WSTĘPNE 2
PRZEDMIOT UMOWY 2
TERMIN REALIZACJI 2
OBOWIĄZKI ZAMAWIAJĄCEGO 3
OBOWIĄZKI WYKONAWCY 3
FORMA, WYSOKOŚĆ I ZASADY WYPŁATY WYNAGRODZENIA 5
ROBOTY DODATKOWE 6
ODBIORY ROBÓT, PRAWO WSTĘPU I SPRAWDZANIA 7
ZABEZPIECZENIE NALEŻYTEGO WYKONANIA UMOWY 7
GWARANCJA JAKOŚCI, ODPOWIEDZIALNOŚĆ WYKONAWCY 8
UBEZPIECZENIE 9
WARUNKI ZMIANY UMOWY 9
SIŁA WYŻSZA 10
KARY UMOWNE 11
PODWYKONAWCY 11
ROZWIĄZANIE UMOWY, ODSTĄPIENIE OD UMOWY 13
PRZEDSTAWICIELE STRON 13
POSTANOWIENIA KOŃCOWE 14

§1
INFORMACJE WSTĘPNE

Strony zgodnie oświadczają, że do zawarcia niniejszej umowy (zwanej dalej **„Umową")** są umocowane zgodnie z wymogami prawa polskiego.

§2
PRZEDMIOT UMOWY

1. Zamawiający powierza, a Wykonawca przyjmuje do wykonania realizację Etapu 1 inwestycji pod nazwą „ZMIANA SPOSOBU UŻYTKOWANIA BUDYNKU BANKU NA HOSPICJUM WRAZ Z NIEZBĘDNĄ PRZEBUDOWĄ", dotyczącego wykonania robót budowlanych związanych z dostosowaniem istniejącego obiektu biurowego do funkcji medycznych, w tym hospicjum domowego, poradni medycyny paliatywnej i ośrodka rehabilitacji dziennej.
2. Miejscem realizacji jest nieruchomość położona w Częstochowie (42-217) przy ul. Mikołaja Kopernika 17/19, na działkach nr 57/1 i 56/1 (identyfikatory: 246401_1.0182.57/1 i 246401_1.0182.56/1) (dalej: Teren robót).
3. Przedmiot Umowy zostanie realizowany zgodnie z Ofertą Wykonawcy stanowiącą Załącznik nr 1 do Umowy.
4. Przedmiot Umowy zostanie realizowany w oparciu o prawomocne pozwolenie na budowę oraz dokumentację projektową przekazane w wersji elektronicznej na etapie prowadzenia postępowania ws. wyboru Wykonawcy, stanowiące Załącznik nr 2 do Umowy.
5. Szczegółowy zakres Robót wykonywanych w ramach niniejszej Umowy został określony w dokumentacji projektowej.
6. W przypadku rozbieżności pomiędzy zapisami Zapytania ofertowego a dokumentacją projektową decydujące są zapisy dokumentacji projektowej.
7. Wykonawca zobowiązany jest do wykonania wszelkich robót, dostaw, prób, badań, pomiarów, uruchomień, regulacji oraz innych czynności niezbędnych do prawidłowej realizacji i oddania do użytkowania przedmiotu Umowy, nawet jeżeli nie zostały one wyraźnie wskazane w Umowie, a wynikają z dokumentacji projektowej, obowiązujących przepisów lub zasad wiedzy technicznej. Rozliczenie takich robót następuje na zasadach określonych w §6 i §7.

§3
TERMIN REALIZACJI

1. Strony ustalają następujący termin realizacji Umowy:
   1) rozpoczęcie: z dniem podpisania Umowy,
   2) zakończenie: …….. miesięcy od daty zawarcia Umowy.
2. Realizacja Umowy będzie prowadzona w oparciu o harmonogram rzeczowo-finansowy stanowiący Załącznik nr 4 do Umowy.
3. W uzasadnionych przypadkach dopuszcza się zmianę terminów realizacji poszczególnych etapów lub zakresów prac określonych w harmonogramie rzeczowo-finansowym, jeżeli jest to uzasadnione okolicznościami związanymi z realizacją Umowy i nie powoduje zmiany terminu końcowego realizacji Umowy. Zmiana harmonogramu rzeczowo-finansowego nie wymaga zawarcia aneksu do Umowy, jednak dla swojej skuteczności wymaga sporządzenia i zaakceptowania przez Strony zaktualizowanego harmonogramu rzeczowo-finansowego.

4. Wykonawca będzie zwolniony z odpowiedzialności za naruszenie terminu wykonania robót, w przypadku wystąpienia okoliczności uniemożliwiających wykonywanie prac niezależnych od Wykonawcy. W szczególności za okoliczności tego rodzaju Strony będą uważały:
   1) konieczność wykonania robót dodatkowych lub zamiennych, jeśli przy ustalaniu konieczności wykonania tych robót Strony uzgodniły, że ich wykonanie spowoduje przesunięcie terminu zakończenia robót oraz uzgodniły, w jakim zakresie to przesunięcie będzie konieczne;
   2) wystąpienie siły wyższej opisanej w §13;
   3) wstrzymanie robót lub przerwy w pracach powstałych z przyczyn leżących po stronie Zamawiającego, a w szczególności w razie nieuregulowania lub nieterminowego regulowania zobowiązań wobec Wykonawcy przez okres dłuższy niż 14 dni;
   4) opóźnienie w przekazaniu przez Zamawiającego Terenu robót.
5. Wystąpienie okoliczności uniemożliwiających prowadzenie robót powinno zostać potwierdzone wpisem Kierownika Budowy do Dziennika Budowy oraz potwierdzone przez przedstawiciela Zamawiającego. W takim przypadku termin realizacji robót ulega przedłużeniu o okres faktycznego występowania tych okoliczności, zgodnie z zapisami Dziennika Budowy.

§4
OBOWIĄZKI ZAMAWIAJĄCEGO

1. Do obowiązków Zamawiającego należą:
   1) przekazanie Wykonawcy Terenu robót w terminie do 5 dni roboczych od daty zawarcia Umowy,
   2) wskazanie punktów poboru energii elektrycznej i wody dla potrzeb budowy,
   3) zapewnienie nadzoru inwestorskiego,
   4) zapewnienie odbioru wykonanych robót w terminach określonych w umowie,
   5) terminowa zapłata umówionego wynagrodzenia.

§5
OBOWIĄZKI WYKONAWCY

1. Do obowiązków Wykonawcy należą:
   1) Dokonanie wszelkich zgłoszeń i zawiadomień wymaganych przepisami prawa, związanych z realizacją przedmiotu zamówienia, jeśli są niezbędne do realizacji prac i dokonania odbioru.
   2) Opracowanie planu BIOZ oraz IBWR.
   3) Dostawa materiałów, wyrobów budowlanych i urządzeń niezbędnych do wykonania robót, ich rozładunek i transport wewnętrzny.
   4) Wykonanie i utrzymanie zaplecza socjalnego na potrzeby realizacji zamówienia.
   5) Zapewnienie sprzętu montażowego w ilości i zakresie niezbędnym do wykonania zamówienia.
   6) Zatrudnienie wykwalifikowanych pracowników oraz zapewnienie odpowiedniego nadzoru technicznego w zakresie niezbędnym do prawidłowego i terminowego wykonania zamówienia.
   7) Zapewnienie osoby pełniącej rolę Kierownika budowy, posiadającej uprawnienia budowlane do kierowania robotami budowlanymi w specjalności konstrukcyjno-

budowlanej bez ograniczeń, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, oraz aktualny wpis na listę członków właściwej izby samorządu zawodowego.

8) Przestrzeganie obowiązujących przepisów BHP oraz przeciwpożarowych.
9) Koordynowanie prac podwykonawców i dalszych podwykonawców (jeśli dotyczy) w sposób zapewniający sprawną realizację całości robót.
10) Utrzymanie porządku w rejonie prowadzenia robót.
11) Uporządkowanie terenu po zakończeniu prac.
12) Usunięcie i zagospodarowanie/utylizacja wszelkich odpadów powstałych w związku z wykonywaniem zamówienia, zgodnie z obowiązującymi przepisami.
13) Wykonanie przedmiotu Umowy, zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym przepisami BHP, przepisami o ochronie środowiska oraz polskimi normami i aprobatami technicznymi, a także ze sztuką budowlaną, w tym zabezpieczenie Terenu robót, oznakowanie prowadzonych robót oraz dbanie o stan techniczny i prawidłowość oznakowania przez cały czas realizacji Umowy.
14) Wykonanie wszelkich innych czynności niezbędnych do należytej realizacji przedmiotu zamówienia, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, w szczególności:
    - Ustawą Prawo budowlane,
    - Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
    - przepisami dotyczącymi ochrony przeciwpożarowej,
    - Dyrektywą dotyczącą charakterystyki energetycznej budynków (Dyrektywa 2018/844/UE),
    - obowiązującymi Polskimi Normami oraz zasadami wiedzy technicznej
15) Wykonawca jest zobowiązany wykonać Przedmiot Umowy z materiałów zgodnych z dokumentacją projektową, odpowiednimi normami (jakościowymi i techniczno-budowlanymi) i posiadającymi odpowiednie dokumenty jakościowe wymagane powszechnie obowiązującymi przepisami prawa.
16) Wykonawca jest zobowiązany uzyskać uprzednią i wyrażoną na piśmie pod rygorem nieważności, zgodę Zamawiającego na zastosowanie rozwiązań lub materiałów zamiennych, innych niż wskazane w ofercie lub dokumentacji projektowej (w tym wykonawczej). W przypadku braku określenia niezbędnych do zastosowania rozwiązań lub materiałów w zakresie danych prac w ww. dokumentach wybór ten należy do Wykonawcy pod warunkiem uzyskania zgody Zamawiającego. Zgoda Zamawiającego na zastosowanie rozwiązań lub materiałów zamiennych nie zwalnia Wykonawcy z ryzyka związanego z użyciem takich rozwiązań lub materiałów; w szczególności Wykonawca ponosi ryzyko związane z ewentualną nieprzydatnością rozwiązań lub materiałów zamiennych do należytego wykonania Przedmiotu Umowy.
17) Wykonawca ponosi odpowiedzialność za szkody oraz następstwa nieszczęśliwych wypadków swoich pracowników i osób trzecich, powstałe w związku z prowadzonymi robotami, w tym także ruchem pojazdów
18) Wykonawca ponosi pełną odpowiedzialność za Teren robót z chwilą jego przejęcia. Wykonawca nie ponosi jednakże odpowiedzialności za działania innych podmiotów, które zostały wpuszczone na Teren robót przez Zamawiającego lub innych wykonawców.

19) Wykonawca ma prawo domagać się od Zamawiającego usunięcia z Terenu robót wszystkich osób, które swoim zachowaniem mogą naruszać zasady bezpieczeństwa przeciwpożarowego lub BHP, bądź zagrażać stanowi technicznemu terenu budowy.
20) Wykonanie wszelkich wymaganych prób, pomiarów, regulacji, rozruchów technologicznych i branżowych, testów zintegrowanych oraz szkoleń dla personelu wskazanego przez Zamawiającego.
21) Opracowanie i przekazanie Zamawiającemu kompletnej dokumentacji odbiorowej i powykonawczej oraz innych dokumentów niezbędnych do prawidłowego użytkowania obiektu.
22) Zastosowanie materiałów, wyrobów budowlanych, urządzeń i elementów wyposażenia fabrycznie nowych, wolnych od wad, dopuszczonych do obrotu i stosowania w budownictwie oraz spełniających wymagania przewidziane dla obiektów przeznaczonych do wykonywania działalności leczniczej.
23) Zapewnienie, aby przez cały okres realizacji Umowy Wykonawca lub podwykonawcy zatrudniali na podstawie umowy o pracę łącznie co najmniej 6 osób wykonujących czynności bezpośrednio związane z realizacją przedmiotu Umowy, oraz przedłożenie Zamawiającemu, najpóźniej w dniu podpisania Umowy oraz na każde jego wezwanie w trakcie realizacji Umowy, w terminie wskazanym w wezwaniu, dokumentów potwierdzających spełnienie tego wymogu, w szczególności oświadczenia Wykonawcy lub podwykonawcy o zatrudnianiu wymaganej liczby osób na podstawie umowy o pracę, oświadczeń pracowników lub kopii umów o pracę (z zanonimizowanymi danymi osobowymi).

§6

FORMA, WYSOKOŚĆ I ZASADY WYPŁATY WYNAGRODZENIA

1. Maksymalne wynagrodzenie Wykonawcy za wykonanie przedmiotu Umowy, ustalone na podstawie Kosztorysu ofertowego, wynosi ……. brutto (słownie: ……).
2. Wynagrodzenie uwzględnia podatek VAT w wysokości zgodnej z obowiązującymi przepisami.
3. Wynagrodzenie ma charakter kosztorysowy. Ostateczna wysokość wynagrodzenia zostanie ustalona na podstawie kosztorysów powykonawczych, sporządzonych w oparciu o ceny jednostkowe określone w Kosztorysie ofertowym oraz ilości robót faktycznie wykonanych i odebranych, ustalone w drodze obmiaru, z zastrzeżeniem ust. 9. Ceny jednostkowe określone w Kosztorysie ofertowym są stałe przez cały okres realizacji Umowy i nie podlegają waloryzacji.
4. Ceny jednostkowe określone w Kosztorysie ofertowym, stanowiącym Załącznik nr 3 do Umowy, zawierają wszystkie koszty związane z realizacją przedmiotu Umowy niezbędne do jego wykonania.
5. Strony postanawiają, że wynagrodzenie będzie wypłacane w formie płatności częściowych za wykonane i odebrane etapy robót i dostaw oraz płatności końcowej.
6. Podstawą wystawienia faktury częściowej będzie protokół odbioru częściowego podpisany przez Zamawiającego oraz Wykonawcę.
7. Do każdego protokołu odbioru częściowego Wykonawca musi załączyć kosztorys powykonawczy sporządzony na podstawie kosztorysu ofertowego, obejmujący zakres prac i dostaw objętych danym rozliczeniem.
8. Kosztorys powykonawczy powinien zostać opracowany w oparciu o ceny jednostkowe wskazane w kosztorysie ofertowym oraz faktycznie wykonane i potwierdzone obmiary robót. Rozliczenie będzie następować na podstawie rzeczywiście wykonanych i odebranych ilości

robót ustalonych w drodze obmiaru. Zamawiający zastrzega, że ilości robót wskazane w dokumentacji mają charakter szacunkowy.

9. Łączne wynagrodzenie Wykonawcy nie może przekroczyć kwoty określonej w ust. 1. W granicach tej kwoty dopuszcza się rozliczenie robót w ilościach innych niż wskazane w Kosztorysie ofertowym, w tym przesunięcia pomiędzy pozycjami Kosztorysu ofertowego, według cen jednostkowych w nim określonych. Roboty nieujęte w Kosztorysie ofertowym oraz roboty, których wykonanie spowodowałoby przekroczenie kwoty określonej w ust. 1, stanowią zamówienia dodatkowe, o których mowa w §7, i mogą zostać zlecone wyłącznie na podstawie aneksu do Umowy. Wykonanie takich robót bez zawarcia aneksu nie uprawnia Wykonawcy do dodatkowego wynagrodzenia. Wynagrodzenie za zamówienia dodatkowe ustala się według cen jednostkowych z Kosztorysu ofertowego, a dla pozycji w nim nieujętych – na podstawie oddzielnej kalkulacji sporządzonej przez Wykonawcę i zaakceptowanej przez Zamawiającego.
10. Rozliczanie wykonanych robót i dostaw będzie następowało w okresach rozliczeniowych nie dłuższych niż 3 miesiące kalendarzowe.
11. Łączna wartość płatności częściowych nie może przekroczyć 95% wartości zamówienia brutto. Pozostała część wynagrodzenia zostanie wypłacona w ramach płatności końcowej po podpisaniu przez Zamawiającego i Wykonawcę protokołu odbioru końcowego.
12. Do protokołu odbioru końcowego Wykonawca zobowiązany jest załączyć końcowy kosztorys powykonawczy obejmujący całość zrealizowanego przedmiotu zamówienia, sporządzony zgodnie z zasadami określonymi dla kosztorysów powykonawczych. Kosztorys ten stanowić będzie podstawę końcowego rozliczenia zamówienia.
13. Warunkiem dokonania każdej płatności jest przedłożenie przez Wykonawcę oświadczeń wszystkich podwykonawców uczestniczących w realizacji zakresu objętego danym rozliczeniem, potwierdzających, że na dzień złożenia oświadczenia Wykonawca nie posiada wobec nich wymagalnych i nieuregulowanych zobowiązań związanych z realizacją przedmiotu zamówienia.
14. Wynagrodzenie będzie płatne na rachunek bankowy Wykonawcy wskazany na fakturze VAT w terminie …… dni (zgodnie z Ofertą Wykonawcy, nie krótszym niż 30 dni) od dnia doręczenia Zamawiającemu prawidłowo wystawionej faktury.
15. Niezależnie od obowiązku przekazywania faktur za pośrednictwem Krajowego Systemu e-Faktur (KSeF), Wykonawca zobowiązuje się do przesyłania Zamawiającemu obrazu faktury w formie elektronicznej (pliku PDF) na adres e-mail: …….

§7
ROBOTY DODATKOWE

1. Istnieje możliwość udzielenia dotychczasowemu Wykonawcy zamówień dodatkowych robót budowlanych, dostaw lub usług, nieobjętych zamówieniem podstawowym, których wykonanie stało się konieczne na skutek sytuacji niemożliwej wcześniej do przewidzenia, jeśli staną się one niezbędne do prawidłowego wykonania zamówienia i zostaną spełnione łącznie następujące warunki:
   1) zmiana Wykonawcy nie może zostać dokonana z powodów ekonomicznych lub technicznych, w szczególności dotyczących zamienności lub interoperacyjności sprzętu, usług lub instalacji, zamówionych w ramach zamówienia podstawowego,
   2) zmiana wykonawcy spowodowałaby istotną niedogodność lub znaczne zwiększenie kosztów dla zamawiającego,
   3) wartość zmian nie przekracza 50% wartości zamówienia określonej pierwotnie w umowie.

2. W przypadku pojawienia się konieczności wykonania robót w ilościach przekraczających ilości wskazane w kosztorysie ofertowym, Wykonawca zobowiązany jest niezwłocznie, przed przystąpieniem do ich wykonania, poinformować Zamawiającego na piśmie. Wykonanie takich robót wymaga uprzedniej pisemnej akceptacji Zamawiającego.

§8

ODBIORY ROBÓT, PRAWO WSTĘPU I SPRAWDZANIA

1. Zamawiający przekaże Wykonawcy teren robót w terminie określonym w §4 ust. 1 pkt 1, co zostanie potwierdzone protokołem odbioru Terenu robót.
2. W ramach Umowy przewidziane są następujące rodzaje odbiorów:
   1) odbiór materiałów - po ich dostarczeniu na miejsce realizacji projektu;
   2) odbiór robót zanikających i ulegających zakryciu,
   3) odbiory częściowe – po wykonaniu etapu robót lub dostaw określonego w harmonogramie rzeczowo-finansowym; protokoły odbioru częściowego stanowią podstawę rozliczeń częściowych, o których mowa w §6;
   4) odbiór końcowy robót - po zakończeniu wszelkich dostaw i robót składających się na przedmiot umowy określony w §2.
3. Odbiory, o których mowa w ust. 2 powyżej, dokonywane będą przez Zamawiającego i/lub Inspektora nadzoru w ciągu 3 dni roboczych od daty zgłoszenia gotowości do odbioru.
4. Za datę wykonania dostaw i robót przyjmuje się datę podpisania przez obie strony protokołu odbioru odpowiedniego protokołu odbioru.
5. Wraz z zawiadomieniem o gotowości do odbioru końcowego Wykonawca zobowiązany jest do przekazania m. in.: atestów, aprobat, deklaracji właściwości użytkowych lub deklaracji zgodności, certyfikatów zgodności WE lub CE, świadectw jakości, specyfikacji, paszportów, instrukcji obsługi i DTR, kart gwarancyjnych, rysunków montażowych itp., instrukcji użytkowania i konserwacji, protokołów z prób i odbiorów technicznych
6. Wykonanie całości Przedmiotu umowy zostanie potwierdzone protokołem odbioru końcowego, w którym zostanie wskazany zakres i jakość wykonanych prac, wraz z datą ich ukończenia.
7. Zamawiający może odmówić przystąpienia do odbioru końcowego w przypadku, gdy:
   1) Przedmiot Umowy nie został wykonany w całości lub jest dotknięty istotnymi wadami,
   2) Brak dokumentacji odbiorowej, o której mowa w ust. 5 powyżej,
   3) Wykonawca nie usunął wad lub braków wskazanych w protokołach, o których mowa w ust. 2 powyżej
8. W przypadku stwierdzenia wad w trakcie odbioru Zamawiający wyznaczy Wykonawcy odpowiedni termin na ich usunięcie. Roboty poprawkowe Wykonawca wykona na własny koszt. Usunięcie wad zostanie potwierdzone protokołem.
9. Zamawiający ma prawo wstępu na Teren robót w każdym czasie w celu sprawdzenia, jak wykonywana jest Umowa, w tym ma prawo do pobierania i badania niezbędnych próbek materiałów.

§9

ZABEZPIECZENIE NALEŻYTEGO WYKONANIA UMOWY

1. Wykonawca zobowiązany jest do wniesienia zabezpieczenia należytego wykonania umowy w wysokości 5% ceny brutto podanej w ofercie. Zabezpieczenie należytego wykonania umowy

wnosi się w formie gwarancji bankowej lub ubezpieczeniowej, najpóźniej w dniu podpisania Umowy. Potwierdzenie wniesienia zabezpieczenia stanowi Załącznik nr 7 do Umowy.

2. Gwarancja bankowa lub ubezpieczeniowa musi być nieodwołalna, bezwarunkowa, płatna na pierwsze pisemne żądanie Zamawiającego oraz podlegać Jednolitym Regułom dotyczącym Gwarancji Płatnych na Żądanie Międzynarodowej Izby Handlowej (URDG 758).
3. Gwarancja powinna obowiązywać przez cały okres realizacji przedmiotu zamówienia, do dnia podpisania protokołu odbioru końcowego bez zastrzeżeń.
4. W przypadku wydłużenia terminu realizacji zamówienia Wykonawca zobowiązany jest do odpowiedniego przedłużenia okresu obowiązywania gwarancji bankowej lub ubezpieczeniowej oraz przedłożenia Zamawiającemu dokumentu potwierdzającego jej przedłużenie najpóźniej przed upływem terminu ważności dotychczasowej gwarancji.

§10
GWARANCJA JAKOŚCI, ODPOWIEDZIALNOŚĆ WYKONAWCY

1. Wykonawca udziela Zamawiającemu gwarancji jakości na cały zakres wykonanych prac na okres …….. miesięcy (zgodnie z Ofertą Wykonawcy, nie krócej niż 60 miesięcy), licząc od dnia odbioru końcowego robót. Dokument gwarancyjny wystawiony przez Wykonawcę zgodnie z postanowieniami niniejszego paragrafu stanowi Załącznik nr 6 do Umowy; w przypadku rozbieżności pierwszeństwo mają postanowienia Umowy.
2. Wykonawca ponosi odpowiedzialność z tytułu rękojmi za wady przez okres 60 miesięcy, licząc od dnia odbioru końcowego robót.
3. Wykonawca zobowiązuje się do zapewnienia serwisu gwarancyjnego i pogwarancyjnego przedmiotu Umowy.
4. Czas reakcji serwisu gwarancyjnego, rozumiany jako przyjazd przedstawiciela Wykonawcy do obiektu będącego przedmiotem Umowy, wynosi maksymalnie 24 godziny od chwili zgłoszenia usterki przez Zamawiającego.
5. Wykonawca jest zobowiązany do usunięcia wady fizycznej rzeczy, jeśli wady te ujawnią się w ciągu terminu określonego w gwarancji lub rękojmi. Usunięcie wady powinno nastąpić w terminie 14 dni od jej zgłoszenia przez Zamawiającego, chyba że rodzaj wady lub panujące w danym czasie warunki atmosferyczne uniemożliwią realizację roszczeń w tym czasie – wówczas usunięcie wady powinno nastąpić w terminie najszybszym możliwym.
6. Odpowiedzialność z tytułu gwarancji obejmuje tylko wady powstałe z przyczyn tkwiących w przedmiocie Umowy.
7. Jeżeli w wykonaniu swoich obowiązków Wykonawca dokonał istotnych napraw przedmiotu Umowy, termin gwarancji biegnie na nowo od chwili odebrania przedmiotu Umowy wolnego od wad. W razie, gdy wykonawca wymienił część przedmiotu Umowy, zasadę tę stosuje się odpowiednio do części wymienionej. W innych wypadkach termin gwarancji ulega przedłużeniu o czas, w ciągu którego wskutek wady przedmiotu umowy objętej gwarancją, uprawniony z gwarancji nie mógł z niej korzystać.
8. Korzystanie z uprawnień gwarancyjnych nie narusza praw Zamawiającego do korzystania z roszczeń z tytułu rękojmi.
9. Wykonawca będzie zwolniony z odpowiedzialności z tytułu gwarancji i rękojmi w sytuacji, w której poinformował Zamawiającego o możliwym wystąpieniu wad w razie wykonywania

robót zgodnie z projektami lub wskazówkami Zamawiającego, a Zamawiający pomimo to nakaże dalsze prowadzenie robót zgodnie z jego projektami lub wskazówkami.

§11
UBEZPIECZENIE

1. Wykonawca zobowiązuje się do posiadania przez cały okres obowiązywania Umowy ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej w zakresie prowadzonej działalności związanej z przedmiotem Umowy, na sumę gwarancyjną nie niższą niż 5 000 000,00 zł (słownie: pięć milionów złotych). Aktualna polisa ubezpieczeniowa stanowi Załącznik nr 5 do Umowy.
2. W przypadku, gdy okres obowiązywania polisy lub innego dokumentu potwierdzającego posiadanie wymaganego ubezpieczenia upływa przed zakończeniem realizacji Umowy, Wykonawca zobowiązany jest do zapewnienia ciągłości ochrony ubezpieczeniowej oraz przedłożenia Zamawiającemu dokumentu potwierdzającego przedłużenie lub zawarcie kolejnej umowy ubezpieczenia najpóźniej na 3 dni robocze przed upływem ważności dotychczasowego ubezpieczenia.
3. Na każde żądanie Zamawiającego Wykonawca zobowiązany jest przedłożyć dokumenty potwierdzające posiadanie wymaganego ubezpieczenia oraz opłacenie składek z tytułu tego ubezpieczenia.
4. Nieprzedłożenie dokumentów potwierdzających utrzymanie ciągłości ochrony ubezpieczeniowej może zostać uznane za nienależyte wykonywanie Umowy.

§12
WARUNKI ZMIANY UMOWY

1. Przewiduje się możliwość zmiany Umowy z Wykonawcą w szczególności w następujących przypadkach:
   1) zmian obowiązujących przepisów i innych dokumentów, w tym dokumentów programowych wpływających na warunki realizacji Umowy oraz zmian umowy o dofinansowanie projektu (zmian zakresu projektu i harmonogramu),
   2) zmian przepisów powszechnie obowiązującego prawa po zawarciu Umowy, w zakresie niezbędnym do dostosowania Umowy do zmian przepisów powszechnie obowiązującego prawa,
   3) zmian terminu wykonania Umowy wraz ze skutkami wprowadzenia takiej zmiany w związku z pojawieniem się okoliczności, których nie można było przewidzieć w chwili zawarcia Umowy – maksymalnie o czas ich występowania,
   4) zmian terminu wykonania Umowy, wynikających ze zmian harmonogramu realizacji projektu, uzasadnionych zmianą organizacji pracy lub potrzebą wykonania dodatkowych prac,
   5) zmian terminu wykonania Umowy z powodu działania siły wyższej, mającej bezpośredni wpływ na terminowość wykonania Przedmiotu Umowy – maksymalnie o czas jej występowania,
   6) zmian w organizacji prac i terminu wykonania umowy z powodu warunków pogodowych uniemożliwiających wykonanie przedmiotu zamówienia – maksymalnie o czas ich występowania,

7) zmian w organizacji prac i zakresie prac wymuszonych sytuacją epidemiologiczną lub długofalowymi skutkami pandemii na świecie,
8) zmian terminu wykonania Umowy na skutek działania organów administracji, w szczególności odmowy lub opóźnienia wydania przez organy administracji lub inne podmioty wymaganych decyzji, zezwoleń, uzgodnień, z przyczyn niezawinionych przez Wykonawcę,
9) zmian zakresu Umowy o dostawy/prace dodatkowe, które nie zostały przewidziane w zapytaniu ofertowym, a których wykonanie stało się konieczne na skutek sytuacji niemożliwej wcześniej do przewidzenia – o zakres i wartość tych dostaw/prac zleconych na podstawie przygotowanej przez Wykonawcę i zaakceptowanej przez Zamawiającego rzetelnej wyceny,
10) wstrzymania robót lub wystąpienia przerw w ich realizacji z przyczyn leżących po stronie Zamawiającego, w tym opóźnienia w przekazaniu Terenu prac lub nieterminowego regulowania zobowiązań wobec Wykonawcy,
11) zmiany harmonogramu rzeczowo-finansowego, w tym terminów realizacji poszczególnych etapów lub zakresów prac, niepowodującej zmiany terminu końcowego realizacji Umowy,
12) zmiany osób wskazanych do realizacji Umowy, w tym Kierownika budowy oraz przedstawicieli Stron, na osoby posiadające kwalifikacje, doświadczenie i uprawnienia co najmniej równoważne wymaganym w zapytaniu ofertowym,
13) zmiany ilości robót w poszczególnych pozycjach kosztorysu ofertowego, w tym przesunięć pomiędzy pozycjami, wynikającej z ilości robót faktycznie wykonanych i odebranych – w granicach ceny ofertowej brutto.

2. W przypadkach wskazanych powyżej dopuszcza się odpowiednio zmianę terminu realizacji Umowy, zakresu rzeczowego prac, harmonogramu rzeczowo-finansowego oraz wynagrodzenia Wykonawcy, o ile pozostaje to w bezpośrednim związku z okolicznościami stanowiącymi podstawę zmiany. W przypadku zmiany terminu realizacji Umowy jego wydłużenie może nastąpić wyłącznie o okres odpowiadający czasowi trwania okoliczności uzasadniających zmianę.

§13
SIŁA WYŻSZA

1. Przez siłę wyższą rozumie się zdarzenie zewnętrzne, niezależne od Stron, którego nie można było przewidzieć przy zachowaniu należytej staranności ani skutecznie zapobiec jego skutkom. Za siłę wyższą uważa się w szczególności klęski żywiołowe, epidemie, pandemie, stany nadzwyczajne, ograniczenia administracyjne, strajki, zamieszki, pożary, eksplozje, działania wojenne, akty terrorystyczne, ponadprzeciętnie niekorzystne warunki atmosferyczne oraz inne zdarzenia o podobnym charakterze, pozostające poza kontrolą Stron i wpływające na możliwość wykonania ich zobowiązań.
2. Jeżeli siła wyższa uniemożliwia lub przewiduje się, że uniemożliwi którejkolwiek ze Stron wykonanie przedmiotu zamówienia, bądź pozostałych zobowiązań wynikających z umowy, to Strona ta powiadomi drugą Stronę o zaistniałym wydarzeniu lub okolicznościach i wyszczególni zobowiązania, których wykonanie będzie uniemożliwione w ich wyniku. Powiadomienie to zostanie przekazane niezwłocznie od momentu powzięcia wiedzy o tych wydarzeniach bądź okolicznościach.

§14
KARY UMOWNE

1. Strony zastrzegają sobie prawo do dochodzenia odszkodowania z tytułu niewykonania bądź nienależytego wykonania przedmiotu Umowy w pełnej wysokości, także ponad zastrzeżone poniżej kary umowne – w formie odszkodowania uzupełniającego.
2. Wykonawca zapłaci Zamawiającemu karę umowną:
   a) za odstąpienie od Umowy przez Zamawiającego z przyczyn, za które ponosi odpowiedzialność Wykonawca w wysokości 10% wynagrodzenia umownego brutto za przedmiot Umowy,
   b) za opóźnienie w oddaniu przedmiotu zamówienia w wysokości 0,1% wynagrodzenia umownego brutto za każdy dzień opóźnienia, liczonego od dnia wyznaczonego na oddanie przedmiotu zamówienia, tj. terminu realizacji określonego w Umowie;
   c) za opóźnienie w usunięciu wad stwierdzonych przy odbiorze w wysokości 0,1% wynagrodzenia umownego brutto za każdy dzień opóźnienia, liczonego od dnia wyznaczonego na usunięcie wad;
   d) za opóźnienie w realizacji roszczeń z tytułu gwarancji lub rękojmi za wady, w wysokości 0,2% wynagrodzenia umownego brutto za każdy dzień opóźnienia, liczonego od dnia wyznaczonego na usunięcie wad;
   e) za brak reakcji serwisu gwarancyjnego, rozumianej jako przyjazd przedstawiciela Wykonawcy do obiektu będącego przedmiotem zamówienia w terminie 24 godzin od chwili zgłoszenia awarii/usterki - w wysokości 0,05% wynagrodzenia umownego brutto za każdą rozpoczętą dobę opóźnienia,
   f) w przypadku stwierdzenia niespełnienia wymogu, o którym mowa w §5 ust. 1 pkt 23, tj. zatrudniania przez Wykonawcę lub podwykonawców łącznie co najmniej 6 osób na podstawie umowy o pracę - 1 000,00 zł za każdą osobę, której zatrudnienie na podstawie umowy o pracę nie zostało zapewnione lub udokumentowane zgodnie z wymaganiami Zamawiającego.
3. Zamawiający zapłaci Wykonawcy karę umowną za odstąpienie od Umowy przez Wykonawcę z przyczyn, za które ponosi odpowiedzialność Zamawiający, w wysokości 10% wynagrodzenia umownego brutto. Za niedotrzymanie terminu płatności Zamawiający zapłaci Wykonawcy odsetki w wysokości odsetek maksymalnych za opóźnienie, określonych zgodnie z art. 481 § 2^1 Kodeksu cywilnego.
4. Łączna kwota kar umownych naliczonych Wykonawcy ze wszystkich tytułów wymienionych w Umowie, nie może przekroczyć równowartości 15% wynagrodzenia umownego brutto.
5. Kary umowne będą płatne przelewem na rachunek bankowy na podstawie stosownej noty księgowej/obciążeniowej, w terminie 14 dni od dnia jej otrzymania.

§15
PODWYKONAWCY

1. Zamawiający dopuszcza możliwość realizacji Przedmiotu Umowy przez Wykonawcę przy pomocy Podwykonawcy, za zgodą Zamawiającego zgodnie z postanowieniami niniejszego paragrafu.
2. Wykonawca nie będzie zlecał wykonania żadnej części prac wynikających z niniejszej Umowy bez uprzedniej pisemnej zgody Zamawiającego na zawarcie umowy z Podwykonawcą.

3. W terminie co najmniej 7 dni przed zamierzoną datą rozpoczęcia przez każdego Podwykonawcę prac na Terenie robót, Wykonawca zawiadomi Zamawiającego o zamiarze rozpoczęcia takich prac wraz ze wskazaniem nazwy Podwykonawcy oraz daty rozpoczęcia prac i rodzaju prac wykonywanych przez Podwykonawcę oraz przedłoży projekt umowy o podwykonawstwo.
4. Zawarcie umowy o podwykonawstwo, której przedmiotem są roboty budowlane może nastąpić wyłącznie po akceptacji jej projektu przez Zamawiającego, a przystąpienie do jej realizacji przez Podwykonawcę może nastąpić wyłącznie po akceptacji przez Zamawiającego zawartej umowy o podwykonawstwo.
5. Jeżeli w terminie 7 dni od przedłożenia projektu umowy o podwykonawstwo, której przedmiotem będzie robota budowlana, Zamawiający nie zgłosi Wykonawcy zastrzeżeń do jego treści, uznaje się, że wyraził on zgodę na zawarcie umowy o podwykonawstwo.
6. Zamawiający może odmówić akceptacji Podwykonawcy, jeżeli zachodzą wobec niego okoliczności mogące budzić wątpliwości co do zachowania zasad uczciwej konkurencji, bezstronności lub prawidłowej realizacji zamówienia, w szczególności w przypadku występowania powiązań osobowych lub kapitałowych z Zamawiającym lub osobami uczestniczącymi w przygotowaniu i przeprowadzeniu postępowania.
7. Wykonawca przedłoży Zamawiającemu potwierdzoną za zgodność z oryginałem kopię zawartej umowy o podwykonawstwo, której przedmiotem są dostawy lub usługi stanowiące część przedmiotu Umowy, w terminie 7 dni od dnia jej zawarcia.
8. Zamawiający może zażądać od Wykonawcy niezwłocznego usunięcia z Terenu robót Podwykonawcy, z którym nie została zawarta Umowa o podwykonawstwo zaakceptowana przez Zamawiającego, lub może usunąć takiego Podwykonawcę na koszt Wykonawcy.
9. Wykonawca odpowiedzialny będzie za przestrzeganie przez każdego z Podwykonawców wszystkich postanowień Umowy. Wykonawca odpowiedzialny będzie w pełni za działania i zaniechania Podwykonawców, ich przedstawicieli i osób przez nich zatrudnionych, jak za działania lub zaniechania własne.
10. Wykonawca oświadcza, że będzie dokonywał terminowo wymagalnych płatności na rzecz Podwykonawców i nie narazi Zamawiającego na odpowiedzialność wynikającą z art.647^1 Kodeksu Cywilnego (KC)
11. W przypadku, jeżeli Podwykonawca wystąpi w oparciu o art. 647^1 KC o zapłatę do Zamawiającego, wówczas Zamawiający powiadomi pisemnie Wykonawcę, a Wykonawca w terminie 5 dni roboczych zobowiązany jest udzielić pisemnej odpowiedzi wraz z uzasadnieniem. Jeżeli roszczenie Podwykonawcy jest zasadne lub Wykonawca nie udzieli odpowiedzi w wymaganym terminie, wówczas Zamawiający ma prawo dokonać zapłaty na rzecz Podwykonawcy i o tym fakcie powiadomi Wykonawcę w terminie 5 dni roboczych. Zapłata wynagrodzenia na rzecz Podwykonawców przez Zamawiającego powoduje zmniejszenie wynagrodzenia należnego Wykonawcy o kwoty zapłacone na rzecz Podwykonawców.
12. W przypadku, gdyby Zamawiający z tytułu roszczeń dochodzonych na drodze sądowej przez Podwykonawców został zobowiązany do ich zaspokojenia, Wykonawca zobowiązany będzie do zwrotu wszelkich kwot, do których zapłaty zobowiązany będzie Zamawiający i/lub kosztów ewentualnego polubownego załatwienia sprawy oraz dodatkowo Wykonawca zobowiązany będzie do pokrycia kosztów zastępstwa procesowego, kosztów sądowych oraz wszelkich innych kosztów, które poniósłby Zamawiający.
13. Powierzenie wykonania Umowy lub jej części Podwykonawcy nie może skutkować zwiększeniem Wynagrodzenia.

§16

ROZWIĄZANIE UMOWY, ODSTĄPIENIE OD UMOWY

1. Rozwiązanie Umowy bez wzajemnych roszczeń finansowych może nastąpić w każdym czasie jedynie za pisemna zgodą Stron.
2. Poza przypadkiem wymienionym w ust. 1, Zamawiający może odstąpić od niewykonanej części Umowy, jeżeli:
   1) Wykonawca bez uzasadnionych przyczyn nie rozpoczął wykonywania Umowy w umówionym terminie i nie realizuje jej pomimo dodatkowego pisemnego wezwania przez okres dłuższy niż 14 dni;
   2) Wykonawca przerwał realizację Umowy i nie realizuje jej pomimo dodatkowego pisemnego wezwania przez okres dłuższy niż 14 dni;
   3) Wykonawca wykonuje roboty niezgodnie z postanowieniami Umowy lub w sposób nienależyty, w szczególności niezgodnie z dokumentacją projektową lub harmonogramem, a także nie usunął stwierdzonych naruszeń pomimo uprzedniego pisemnego wezwania Zamawiającego i bezskutecznego upływu wyznaczonego w tym celu terminu, nie krótszego niż 14 dni;
   4) Wykonawca opóźnia się z realizacją robót z przyczyn leżących po jego stronie w stopniu wskazującym, że ukończenie robót w terminie określonym w Umowie nie będzie możliwe.
3. Poza przypadkiem wymienionym w ust. 1, Wykonawca może odstąpić od niewykonanej części Umowy, jeżeli:
   1) Zamawiający pomimo dodatkowego wezwania, nie dokonuje zapłaty bezspornej należności określonej w wystawionej przez Wykonawcę fakturze w terminie 21 dni.
   2) Zamawiający opóźnia się z przekazaniem terenu budowy Wykonawcy o co najmniej 14 dni,
   3) Prowadzenie prac zostało wstrzymane na okres co najmniej 30 dni z przyczyn niedotyczących Wykonawcy.
4. Uprawnienie do odstąpienia od Umowy przysługuje w terminie 30 dni od dnia wystąpienia przyczyny odstąpienia.
5. Odstąpienie od niewykonanej części Umowy powinno nastąpić pod rygorem nieważności na piśmie i zawierać uzasadnienie.
6. Przez odstąpienie od niewykonanej części umowy strony rozumieją odstąpienie od umowy w takim zakresie, w jakim niewykonane zostało jeszcze świadczenie niepieniężne.
7. W przypadku odstąpienia od niewykonanej części Umowy Wykonawca, po uprzednim powiadomieniu Zamawiającego o terminie przeprowadzenia czynności, sporządzi protokół inwentaryzacji robót w toku według stanu na dzień odstąpienia od Umowy. Wykonawca zobowiązany jest również do zabezpieczenia przerwanych robót w zakresie uzgodnionym przez Strony. Koszty zabezpieczenia robót ponosi Strona, z której przyczyn doszło do odstąpienia od Umowy.

§17

PRZEDSTAWICIELE STRON

1. Przedstawicielem Zamawiającego jest ……., tel.: …….
2. Przedstawicielem Wykonawcy jest …… tel.: …….
3. Strony postanawiają, że zmiana osób wskazanych w ust. 1 i 2 nie stanowi zmiany Umowy i nie wymaga zawarcia aneksu. Zmiana taka wymaga uprzedniego pisemnego poinformowania drugiej Strony. Zmiana osoby wskazanej w ust. 2 wymaga każdorazowo uprzedniej pisemnej zgody

Zamawiającego, przy czym osoba zastępująca musi posiadać kwalifikacje, doświadczenie oraz uprawnienia co najmniej równoważne wymaganym dla osoby zastępowanej.

§18
POSTANOWIENIA KOŃCOWE

1. W sprawach nieuregulowanych postanowieniami niniejszej Umowy mają zastosowanie odpowiednie przepisy Kodeksu Cywilnego oraz Prawa budowlanego.
2. Wszelkie zmiany i uzupełnienia treści niniejszej Umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
3. Ewentualne spory powstałe na tle realizacji niniejszej umowy, Strony poddają rozstrzygnięciu sądu powszechnego właściwego dla Wykonawcy.
4. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.
5. Poniższe załączniki stanowią integralną część umowy:
    1) Załącznik nr 1 Oferta Wykonawcy (wersja elektroniczna)
    2) Załącznik nr 2 Dokumentacja projektowa (wersja elektroniczna)
    3) Załącznik nr 3 Kosztorys ofertowy
    4) Załącznik nr 4 Harmonogram rzeczowo-finansowy
    5) Załącznik nr 5 Polisa od odpowiedzialności cywilnej Wykonawcy
    6) Załącznik nr 6 Dokument gwarancyjny
    7) Załącznik nr 7 Potwierdzenie wniesienia zabezpieczenia należytego wykonania umowy

Umowę po uprzednim przeczytaniu podpisali:

ZAMAWIAJĄCY: **WYKONAWCA:**

_____ _____