U M O W A

zawarta w dniu …..…… r., w Żorach pomiędzy: **Stowarzyszeniem Przyjaciół Chorych „Hospicjum im. Jana Pawła II”** z siedzibą przy ul. Promiennej 4, 44-240 Żory, **NIP: 6511610010, REGON: 278053096**, reprezentowanym przez: ……. – Prezes Zarządu,

1. ……. – Członek Zarządu;

zwanym w dalszej treści umowy „Zamawiającym”,
a
……
zwanym dalej „Wykonawcą”.

W wyniku przeprowadzonego postępowania w trybie konkurencyjności została zawarta umowa
o następującej treści:

§ 1
Przedmiot umowy

1. Zamawiający zleca, a Wykonawca przyjmuje do wykonania **nowy budynek zaplecza Hospicjum im. Jana Pawła II w Żorach przeznaczony do przechowywania, konserwacji i przygotowania sprzętu medycznego wykorzystywanego w opiece domowej nad pacjentami. Budynek będzie wyposażony w instalację fotowoltaiczną z magazynem energii. Projekt dofinansowany na podstawie umowy o dofinansowanie projektu „Hospicjum domowe w Żorach - nowa jakość opieki” nr FESL.08.06-IZ.01-1227/25 w ramach Programu Fundusze Europejskie dla Śląskiego 2021-2027. Priorytet FESL.08 „Fundusze Europejskie na infrastrukturę dla mieszkańca”. Działanie FESL.08.06 „Infrastruktura ochrony zdrowia”**.
2. Umowa jest realizowana w ramach projektu **"Hospicjum domowe w Żorach - nowa jakość opieki"**.
3. Szczegółowy zakres prac określa Dokumentacja Projektowa - Załącznik nr 1 do Umowy oraz Załącznik nr 2 do Umowy - Oferta wykonawcy wraz z Kosztorysem ofertowym.
4. Wykonawca wykona w ramach niniejszej umowy wszystkie czynności niezbędne do osiągnięcia zakładanego efektu, zgodnie z wiedzą techniczną, sztuką budowlaną, normami i obowiązującymi przepisami.
5. Wykonawca oświadcza, że zaznajomił się z Przedmiotem Umowy, że znane są mu wszystkie techniczne warunki jego realizacji oraz że dysponuje odpowiednimi kwalifikacjami, kadrą, środkami oraz sprzętem, niezbędnymi do wykonania Umowy.

§ 2
Realizacja umowy

1. Strony ustalają następujące terminy realizacji Umowy:
   1) Termin rozpoczęcia wykonywania prac - po podpisaniu Umowy i przekazaniu placu budowy – Załącznik nr 3, nie później niż do dnia …..…… r.

2) Termin zakończenia realizacji przedmiotu Umowy – …….. r.

2. Za termin zakończenia realizacji przedmiotu Umowy uznaje się datę podpisania bezusterkowego odbioru końcowego.
3. Wykonawca ponosi odpowiedzialność za zdarzenia powodujące szkody na terenie frontu robót powstałe z przyczyn leżących po stronie Wykonawcy, w tym szkody wyrządzone osobom trzecim od chwili protokolarnego przejęcia frontu robót, aż do chwili protokolarnego przekazania frontu robót Zamawiającemu.
4. Wykonawca dokona odpowiedniego zabezpieczenia i oznakowania frontu robót. Z tego tytułu ponosi wszelką odpowiedzialność wobec Zamawiającego i osób trzecich, z tytułu jakichkolwiek powstałych szkód.
5. Wykonawca ponosi pełną odpowiedzialność za działania swoich pracowników i współpracowników i podwykonawców, odpowiada za ich bezpieczeństwo oraz bezpieczeństwo osób trzecich w trakcie wykonywania przedmiotu umowy, jak również za należyte zabezpieczenie przedmiotu umowy.
6. Prace objęte przedmiotem Umowy muszą być wykonane zgodnie z zasadami sztuki budowlanej oraz na ustalonych niniejszą Umową warunkach.
7. Prace objęte Umową będą realizowane zgodnie z harmonogramem rzeczowo-finansowym wykonawcy, który stanowi załącznik nr 4 do Umowy.
8. Wykonawca jest zobowiązany do zachowania aktualności realizacji harmonogramu rzeczowo-finansowego przez cały okres realizacji przedmiotu zamówienia.
9. Aktualizacja harmonogramu może odbywać się z inicjatywy każdej ze Stron. Harmonogram oraz każda jego aktualizacja wymaga pisemnej akceptacji Zamawiającego.
10. Zamawiający dokonuje zatwierdzenia harmonogramu lub zgłasza uwagi w terminie 7 dni od dnia otrzymania harmonogramu.
11. Każda zmiana harmonogramu rzeczowo-finansowego wymaga aneksu do Umowy.

§ 3

Osoby odpowiedzialne za realizację zamówienia

1. Wykonawca zapewnia przez cały okres realizacji zamówienia odpowiednio wykwalifikowany personel oraz osobę do kierowania pracami objętymi Umową:
   1) …… - kierownik budowy – tel. ……
   2) …… - kierownik robót w branży elektrycznej – tel. - ……..
2. Zamawiający zapewni przez cały okres realizacji zamówienia uprawnionego inspektora nadzoru budowlanego - Bartosz Smołka, posiadający uprawnienia do kierowania robotami budowlanymi nr SLK/0246/OWOK/03 w specjalności konstrukcyjno – budowlanej oraz jest wpisany na listę członków właściwej izby samorządu zawodowego pod numerem SLK/BO/1514/03.
3. Inspektor Nadzoru działa w imieniu i na rzecz Zamawiającego w granicach umocowania określonego przepisami ustawy – Prawo budowlane oraz niniejszą Umową.

4. Zamawiający upoważnia Inspektora nadzoru do wykonywania bieżącego nadzoru nad realizacją robót, w tym do:
   1) reprezentowania Zamawiającego na budowie przez sprawowanie kontroli prawidłowości robót budowlanych pod względem technicznym, zgodności z projektem budowlanym oraz przepisami, normami i zasadami wiedzy technicznej;
   2) sprawdzania jakości wykonywanych robót, wbudowanych wyrobów budowlanych,
   a w szczególności zapobieganie zastosowania wyrobów i materiałów budowlanych wadliwych i nie dopuszczonych do stosowania w budownictwie;
   3) sprawdzania i odbioru robót budowlanych ulegających zakryciu lub zanikających, uczestniczenie w próbach i odbiorach technicznych instalacji, urządzeń technicznych i przewodów kominowych wentylacji grawitacyjnej;
   4) udział w odbiorach częściowych i końcowym;
   5) potwierdzanie usunięcia wad oraz potwierdzanie zakresu robót jako podstawy do zapłaty wynagrodzenia Wykonawcy robót;
   6) udział w procesie oddawania budynku do użytkowania.
5. Inspektor Nadzoru ma prawo:
   1) wydawać kierownikowi budowy potwierdzone wpisem do dziennika budowy polecenia dotyczące: usunięcia nieprawidłowości lub zagrożeń, wykonania prób lub badań, także wymagających odkrycia robót lub elementów zakrytych, oraz przedstawienia ekspertyz dotyczących prowadzonych robót budowlanych, dowodów dopuszczenia do obrotu i stosowania w budownictwie wyrobów budowlanych oraz urządzeń technicznych;
   2) żądać od kierownika budowy lub kierownika robót dokonania poprawek bądź ponownego wykonania wadliwie wykonanych robót, a także wstrzymania dalszych robót budowlanych w przypadku, gdyby ich kontynuacja mogła wywołać zagrożenie bądź spowodować niedopuszczalną niezgodność z projektem lub pozwoleniem na budowę.
6. Zakres praw i obowiązków osób wymienionych w § 3 pkt. 1 i 2 określają przepisy ustawy Prawo budowlane.
7. Zmiana osoby wskazanej w § 3 pkt. 1 może zostać dokonana za pisemną zgodą Zamawiającego, pod warunkiem, że osoba przejmująca obowiązki będzie posiadać minimalne kwalifikacje zawodowe i doświadczenie określone przez Zamawiającego w zapytaniu ofertowym. Wraz z wnioskiem o zmianę Wykonawca przedstawi dokumenty potwierdzające, że nowa osoba spełnia te wymagania. Wniosek o zmianę osoby Wykonawca jest zobowiązany złożyć Zamawiającemu nie później niż na 7 dni przed planowanym przystąpieniem tej osoby do wykonywania obowiązków. Wraz z wnioskiem Wykonawca jest zobowiązany przedstawić dokumenty potwierdzające spełnianie wymagań przez nową osobę, w szczególności:
   a) kopie dyplomów lub certyfikatów potwierdzających wykształcenie i kwalifikacje zawodowe,
   b) aktualne zaświadczenie o przynależności do właściwej izby samorządu zawodowego (jeżeli dotyczy).

8. W zakresie zmiany osób pełniących samodzielne funkcje w budownictwie stosuje się przepisy ustawy Prawo budowlane.

§ 4
Wynagrodzenie Wykonawcy

1. Wynagrodzenie Wykonawcy za wykonanie całego przedmiotu Umowy ustala się na kwotę ryczałtową …….. zł brutto (słownie: ……..……../100), w tym wartość netto …… zł (słownie: ……..…/100) oraz podatek VAT …… zł (słownie: ……..……/100).
2. Kwota podana w ust. 1 powyżej, została określona jako niezmienna oraz płatna na zasadach określonych w §5.
3. Wartość poszczególnych elementów prac określa szczegółowo kosztorys ofertowy Wykonawcy.
4. Zapłata należności będzie dokonywana przelewem na rachunek Wykonawcy wskazany na fakturze VAT, w terminie do 30 dni od dnia doręczenia Zamawiającemu prawidłowo wystawionej faktury. Podstawą do wystawienia faktury VAT za dany etap jest protokół stanu zaawansowania robót oraz wpis w dzienniku budowy potwierdzający prawidłowe i bezusterkowe wykonanie prac.
5. Wykonawca może realizować przedmiot Umowy przy pomocy podwykonawców, z zastrzeżeniem postanowień poniższych:
   1) Strony zgodnie ustalają, że Zamawiający nie ponosi odpowiedzialności za rozliczenia Wykonawcy z podwykonawcami.
   2) Przedmiot robót podwykonawcy musi zostać zgłoszony Zamawiającemu na piśmie przed przystąpieniem do ich wykonywania stosownie do treści art. 647^1 Kodeksu cywilnego,
   3) Warunkiem wypłaty jakiegokolwiek wynagrodzenia (częściowego lub końcowego) na rzecz Wykonawcy jest uprzednie przedstawienie przez niego pisemnych oświadczeń wszystkich podwykonawców potwierdzających, że otrzymali od Wykonawcy pełne należne im wynagrodzenie. W przypadku nieprzedstawienia takich dokumentów, Zamawiający ma prawo wstrzymać wypłatę wynagrodzenia Wykonawcy bez naliczania odsetek za opóźnienie.
6. W przypadku opóźnienia z zapłatą należności, z winy Zamawiającego, Wykonawca ma prawo naliczyć odsetki w wysokości ustawowej za każdy dzień opóźnienia.
7. Zamawiający oświadcza, że jest uprawniony do otrzymywania faktury VAT.
8. Płatność końcowa wynikająca z zawartej z Wykonawcą Umowy na wykonanie prac, nastąpi po bezusterkowym odbiorze końcowym robót przez uprawnionego inspektora nadzoru i Zamawiającego oraz po uregulowaniu wszelkich zobowiązań wobec Zamawiającego i podwykonawców.
9. Poza przypadkami wyraźnie przewidzianymi w umowie, uznaje się, że:
   1) Wykonawca uwzględnił w Wynagrodzeniu, o którym mowa w pkt 1 niniejszego paragrafu wszelkie dodatkowe koszty nieokreślone szczegółowo, ale niezbędne dla wykonania Przedmiotu umowy.

2) Wartość umowy w całości obejmuje wszelkie ryzyko i nieprzewidziane okoliczności przy wykonywaniu Umowy, w tym w szczególności wzrost cen materiałów i usług w trakcie realizacji Przedmiotu umowy, a także wszelkie roboty i wydatki dodatkowe bądź inne, czy to odrębnie lub szczegółowo wymienione bądź określone w umowie, czy nie, które albo są nieodzowne w celu wykonania i ukończenia Przedmiotu umowy, albo mogą przypadkiem stać się nieodzowne w celu przezwyciężenia takich ryzyk lub nieprzewidzianych okoliczności przed ukończeniem przedmiotu umowy.

10. Przelew wszelkich wierzytelności wynikających z niniejszej umowy wymaga pisemnej zgody Zamawiającego.

§ 5
Sposób rozliczania inwestycji

1. W ramach inwestycji przewiduje się realizację płatności:
   1) częściowych, nie częściej jednak niż raz na miesiąc – płatności zgodnie z Harmonogramem rzeczowo-finansowym na podstawie przedstawionego przez Wykonawcę protokołu stanu zaawansowania robót i w oparciu o wpis w dzienniku budowy potwierdzający prawidłowe i bezusterkowe wykonanie prac;
   2) końcową – po dokonaniu bezusterkowego odbioru końcowego, zgodnie z § 4 pkt. 8.

§ 6
Odbiór robót

1. Odbiór robót ulegających zakryciu.
   1) Wykonawca zobowiązany jest do informowania inspektora nadzoru o terminie zakrycia robót ulegających zakryciu. Jeżeli Wykonawca nie poinformował o tym fakcie inspektora nadzoru, Wykonawca zobowiązany jest na swój koszt odkryć roboty lub wykonać otwory niezbędne do zbadania robót, a następnie przywrócić roboty do stanu pierwotnego.
   2) Strony postanawiają, że Zamawiający rozpocznie odbiór robót ulegających zakryciu w terminie 2 dni roboczych od zgłoszenia przez Wykonawcę gotowości do odbioru.

2. Odbiór końcowy lub częściowe odbiory robót.
   1) Wykonawca zgłosi Zamawiającemu gotowość do odbioru częściowego lub końcowego robót pismem skierowanym do Zamawiającego na 7 dni przed planowanym odbiorem; potwierdzenie daty odbioru lub brak ustosunkowania się przez Zamawiającego w terminie 7 dni od daty wpływu pisma do Zamawiającego, oznaczać będzie osiągnięcie gotowości do odbioru po 7 dniach od daty wpływu pisma Wykonawcy do Zamawiającego.
   2) Jeżeli w toku czynności odbioru zostaną stwierdzone wady, to Zamawiającemu przysługują następujące uprawnienia:
   - jeżeli wady nadają się do usunięcia, może odmówić odbioru do czasu usunięcia wad,

- jeżeli wady nie nadają się do usunięcia, to Zamawiający może odstąpić od umowy lub
- jeżeli wady nie uniemożliwiają one użytkowania przedmiotu odbioru zgodnie z przeznaczeniem, Zamawiający może obniżyć wynagrodzenie w zależności od rodzaju i rozmiaru wady nawet do 30% wynagrodzenia określonego w § 4 ust. 1,
- jeżeli wady uniemożliwiają użytkowanie zgodnie z przeznaczeniem, Zamawiający może odstąpić od umowy na piśmie i zażądać zwrotu zapłaconych kwot, lub żądać wykonania przedmiotu odbioru po raz drugi, przy zastrzeżeniu, że koszty powtórnego wykonania pokryje w całości Wykonawca.

3. Strony postanawiają, że z czynności odbioru będzie spisany protokół zawierający wszelkie ustalenia dokonane w toku odbioru, jak też terminy wyznaczone na usunięcie ewentualnych wad stwierdzonych przy odbiorze.

4. Zamawiający może podjąć decyzję o przerwaniu czynności odbioru, jeżeli w czasie tych czynności ujawniono istnienie takich wad, które uniemożliwiają użytkowanie przedmiotu umowy zgodnie z przeznaczeniem - aż do czasu usunięcia tych wad.

5. Wykonawca zobowiązany jest do zawiadomienia Zamawiającego o usunięciu wad oraz żądania wyznaczenia terminu odbioru zakwestionowanych uprzednio robót jako wadliwych.

6. W przypadku nie usunięcia wad w terminie określonym przez Zamawiającego, Zamawiający ma prawo powierzenia usunięcia wad osobie trzeciej na koszt Wykonawcy, po wcześniejszym wezwaniu na piśmie, bez decyzji sądu. Termin zapłaty noty obciążeniowej przez Wykonawcę - 7 dni.

7. Brak któregokolwiek z dokumentów rozliczeniowych oraz brak przedłożenia zabezpieczenia przez Wykonawcę opisanego w § 13 umowy, wstrzymuje bieg terminu określonego w § 4 pkt 4.

§ 7
Obowiązki Wykonawcy

1. Wykonawca zobowiązany jest do terminowego wykonania przedmiotu umowy z należytą starannością, zgodnie z obowiązującymi warunkami technicznymi, normami państwowymi i branżowymi, prawem budowlanym i sztuką budowlaną z zachowaniem przepisów p. poż. i bhp.
2. Wykonawca we własnym zakresie i na własny koszt zapewni na czas realizacji umowy:
   1) zaplecze socjalno-techniczne dla swoich potrzeb, w tym koszty doprowadzenia i użytkowania mediów;
   2) transport, dostawę, magazynowanie i zabezpieczenie wszelkich materiałów i urządzeń niezbędnych do wykonania przedmiotu umowy;
   3) wszelkie pozostałe materiały rozbiórkowe powstałe w trakcie realizacji przedmiotu umowy Wykonawca będzie systematycznie usuwał i składował na wysypisku, na swój koszt.
   4) na każde żądanie Zamawiającego lub wyznaczonego przez niego inspektora nadzoru Wykonawca obowiązany jest okazać, że materiały wykorzystywane przez Wykonawcę w celu wykonania przedmiotu umowy odpowiadają wymogom dla wyrobów dopuszczonych do obrotu i stosowania w budownictwie, określonym w art.

10 ustawy z dnia 7 lipca z 1994r. Prawo budowlane oraz posiadają wymagane przepisami prawa certyfikaty na znak bezpieczeństwa, deklaracje zgodności z Polską normą przenoszącą normy europejskie lub normy innych państw członkowskich Europejskiego Obszaru Gospodarczego przenoszących te normy, albo aprobatę techniczną.

3. Wykonawca na żądanie Zamawiającego zapewni potrzebne materiały wymagane do zbadania jakości robót. Jeżeli w rezultacie przeprowadzenia badań okaże się, że zastosowane materiały bądź wykonanie robót jest niezgodne z umową, to koszty tych badań jak również materiałów i ich wymiany na odpowiednie oraz koszty prawidłowego wykonania robót, obciążają Wykonawcę.
4. Wykonawca zobowiązany jest po zakończeniu robót budowlanych do uporządkowania i posprzątania terenu budowy - w szczególności do usunięcia wszelkiego rodzaju surowców wtórnych, gruzu i odpadów.
5. Wykonawca zobowiązany jest do ubezpieczenia budowy i robót z tytułu szkód, które mogą zaistnieć w związku ze zdarzeniami losowymi oraz od odpowiedzialności cywilnej. Wykonawca zobowiązany jest okazać Zamawiającemu z chwilą podpisania umowy aktualną polisę OC na kwotę nie mniejszą niż 3 mln złotych pod rygorem zapłaty kary umownej na rzecz Zamawiającego w wysokości 5% wartości przedmiotu umowy brutto. Płatność na podstawie noty obciążeniowej w terminie 7 dni. Ubezpieczeniu podlegają w szczególności: roboty, obiekty, urządzenia oraz wszelkie mienie ruchome związane bezpośrednio z wykonywaniem robót - od ognia, zalania i innych zdarzeń losowych oraz odpowiedzialność cywilna za szkody oraz następstwa nieszczęśliwych wypadków dotyczących pracowników i osób trzecich, a powstałych w związku z prowadzonymi robotami.
6. Wykonawca ponosi pełną odpowiedzialność wobec Zamawiającego oraz osób trzecich, (w tym pracowników i pacjentów Zamawiającego i innych osób) za szkody z tytułu wypadków i innych zdarzeń zaistniałych na terenie prowadzonych robót oraz w bezpośrednim sąsiedztwie tego terenu w trakcie realizacji przedmiotu niniejszej umowy wynikające z jego własnych działań i zaniechań, jak również z działań i zaniechań pracowników oraz Podwykonawców.
7. W przypadku powierzenia wykonania części zamówienia Podwykonawcy, Wykonawca będzie pełnił funkcję koordynatora Podwykonawców podczas wykonywania robót i usuwania ewentualnych wad. Wykonawca ma obowiązek poinformować Zamawiającego o zamiarze zatrudnienia podwykonawcy i uzyskać na to pisemną zgodę Zamawiającego oraz akceptację zakresu prac podwykonawcy, pod rygorem nieważności.
8. Wykonawca powiadomi Zamawiającego z wyprzedzeniem 5-dniowym o dacie i godzinie odbioru zakresu robót wykonanego przez podwykonawcę lub dalszego podwykonawcę.
9. Z czynności odbioru ww. robót zostanie spisany protokół zawierający wszelkie ustalenia dokonane w toku odbioru oraz terminy wyznaczone na usunięcie stwierdzonych wad.
10. W dniu odbioru przedmiotu umowy Wykonawca zobowiązany jest przekazać Zamawiającemu teren prowadzonych prac w stanie uporządkowanym.

§ 8
Obowiązki Zamawiającego

1. Zamawiający zobowiązany jest do:
   1) wprowadzenia Wykonawcy na obiekt i protokolarnego przekazania frontu robót,
   2) zapewnienia bieżącego nadzoru obejmującego przedmiot umowy,
   3) dokonania odbioru wykonanych prac,
   4) terminowej zapłaty wynagrodzenia za wykonany i odebrany przedmiot umowy.

§ 9
Warunki gwarancji i rękojmi

1. Wykonawca udziela gwarancji na wykonane roboty, wbudowane materiały i wyroby na okres 60 miesięcy, licząc od daty bezusterkowego końcowego odbioru robót przy czym gwarancja producenta na urządzenia wchodzące w skład instalacji fotowoltaicznej i magazynu energii, tj. moduły fotowoltaiczne, falownik oraz magazyn energii, będzie wynosić co najmniej: 25 lat dla modułów fotowoltaicznych, 10 lat dla falownika oraz 10 lat dla magazynu energii.
2. Niezależnie od uprawnień wynikających z gwarancji, Zamawiającemu przysługują w okresie opisanym w pkt. 1 niniejszego paragrafu wobec Wykonawcy uprawnienia wynikające z rękojmi na zasadach określonych w Kodeksie cywilnym.
3. Zamawiający może dochodzić roszczeń z tytułu gwarancji i rękojmi za wady także po upływie terminu rękojmi, jeżeli reklamował wadę przed upływem tego terminu. Wówczas czas gwarancji i rękojmi wydłuża się o czas naprawy.
4. Wykonawca ponosi odpowiedzialność z tytułu gwarancji i rękojmi za wady fizyczne zmniejszające wartość użytkową, techniczną i estetyczną wykonanych robót.
5. W okresie gwarancji i rękojmi Wykonawca zobowiązany jest do nieodpłatnego usuwania wad ujawnionych po odbiorze końcowym, w terminie 7 dni od daty wezwania w formie pisemnej listem poleconym lub na adres e-mail Wykonawcy tj. : ……@…… lub jeśli usunięcie wady będzie niemożliwe w tym terminie - w terminie uzgodnionym na piśmie przez obie strony. Jeśli wada jest tego rodzaju, że uniemożliwia użytkowanie budynku, naprawa musi nastąpić niezwłocznie, w terminie 2 dni od daty wezwania.
6. W przypadku wykrycia wad w okresie gwarancji i rękojmi Zamawiający zawiadomi o tym fakcie Wykonawcę na piśmie. Istnienie wady strony potwierdzą protokolarnie. W przypadku niestawienia się Wykonawcy na wezwanie Zamawiającego zostanie sporządzony protokół jednostronny obowiązujący obie strony.
7. W przypadku, gdy Wykonawca uchyla się od usunięcia wad mimo pisemnego wezwania do ich usunięcia, Zamawiający zleci przedmiotowy zakres innemu wykonawcy, a kosztami obciąży Wykonawcę, bez konieczności uzyskania upoważnienia Sądu. Termin zapłaty noty - 7 dni.

§ 10
Podwykonawcy

1. Wykonawca może zlecić wykonanie części zamówienia podwykonawcom. Za działania i zaniechania podwykonawców oraz dalszych podwykonawców Wykonawca odpowiada jak za swoje własne.

2. Zawarcie umowy o podwykonawstwo dla jakichkolwiek robót wynikających z niniejszej Umowy lub stanowiących roboty dodatkowe lub uzupełniające musi być poprzedzone zgodą Zamawiającego oraz przedłożeniem projektu umowy o podwykonawstwo. Wniosek w sprawie wyrażenia zgody na zawarcie umowy z podwykonawcą należy złożyć na piśmie, z należytym wyprzedzeniem (co najmniej na 30 dni przed planowaną datą przystąpienia podwykonawcy) wraz z następującymi załącznikami:
   1) projektem umowy o podwykonawstwo,
   2) szczegółowym określeniem terminu, zakresu i wartości robót, które planuje się powierzyć Podwykonawcy.
3. Zamawiający udzieli pisemnej odpowiedzi na wniosek w terminie 7 dni. Powyższe zasady dotyczą także zawierania dalszych umów przez podwykonawców oraz aneksów, o czym Wykonawca zobowiązuje się poinformować podwykonawców. Za zachowanie ww. procedury odpowiada Wykonawca. Brak ww. odpowiedzi w ciągu 14 dni Strony uznają za wyrażenie zgody przez Zamawiającego. Po wyrażeniu zgody na umowę o podwykonawstwo lub jej zmianę, Wykonawca jest zobowiązany przedłożyć Zamawiającemu kopię dokumentu w terminie 7 dni od dnia jej zawarcia. Kopia umowy lub aneksu winna być poświadczona za zgodność z oryginałem przez notariusza.
4. Solidarna odpowiedzialność Zamawiającego względem podwykonawców rozpoczyna się nie wcześniej niż z chwilą zatwierdzenia umowy o podwykonawstwo przez Zamawiającego, pod warunkiem dostarczenia potwierdzonej za zgodność z oryginałem kopii umowy o podwykonawstwo tożsamej z zatwierdzonym projektem.
5. W pozostałym zakresie, do umów o podwykonawstwo zastosowanie mają właściwe przepisy Kodeksu cywilnego.
6. Wykonawca ponosi odpowiedzialność za działania lub zaniechania podwykonawców na zasadach określonych w art. 474 Kodeksu cywilnego.
7. Wykonawca zapewni ustalenie w umowach z podwykonawcami takiego okresu odpowiedzialności za wady (gwarancja i rękojmia), aby nie był on krótszy od okresu odpowiedzialności za wady Wykonawcy wobec Zamawiającego.

§ 11
Roboty dodatkowe i zamienne

1. Konieczność wykonania robót dodatkowych musi poprzedzać sporządzenie protokołu konieczności, który musi zostać zaakceptowany na piśmie przez inspektora nadzoru oraz Zamawiającego.
2. Konieczność wykonania wszystkich robót dodatkowych musi być każdorazowo konsultowana i potwierdzona pisemnie z Zamawiającym, przedstawiające planowany zakres oraz koszt robót dodatkowych.
3. W przypadku konieczności wykonania robót dodatkowych Wykonawca jest zobowiązany do przedstawienia przedmiaru przewidzianych do wykonania robót dodatkowych wraz z kosztorysem ofertowym lub ofertą na wykonanie tych prac.
4. Przedmiar oraz kosztorys ofertowy lub oferta dotyczący robót dodatkowych powinien być podpisany przez upoważnionych przedstawicieli Wykonawcy.

5. Zakres prac dodatkowych zostanie uwzględniony w ramach Umowy i zostanie doprecyzowany w kosztorysie ofertowym lub ofercie Wykonawcy. Prace dodatkowe mogą być wykonane wyłącznie na podstawie pisemnego aneksu do umowy.
6. Konieczność rozpoczęcia realizacji robót dodatkowych w trybie pilnym, tj. w terminie do 5 dni, nie zwalnia Wykonawcy z uzyskania uprzedniej pisemnej zgody Zamawiającego, na zasadach określonych w pkt 1-5.
7. W przypadku konieczności wykonania robót dodatkowych w trybie pilnym Wykonawca zobowiązany jest do niezwłocznego przedstawienia Zamawiającemu:
    1) uzasadnienia;
    2) kosztorysu ofertowego;
    3) przedmiaru prac przewidzianych do wykonania.
8. Powyższe informacje muszą być zaakceptowane pisemnie pod rygorem nieważności przez Zamawiającego.
9. Jedyną osobą, która podejmuje decyzje pozwalające na realizację robót dodatkowych, jest Zamawiający. Roboty dodatkowe, realizowane na podstawie decyzji innych osób niż osoba wymieniona w niniejszym ustępie, z pominięciem procedur określonych Umową, nie będą uwzględniane przez Zamawiającego.

10. Roboty dodatkowe nierealizowane zgodnie z formą przedstawioną powyżej wykonywane są wyłącznie na koszt i ryzyko Wykonawcy.

11. Strony dopuszczają możliwość wykonywania przez Wykonawcę robót zamiennych jedynie w przypadku zaakceptowania tychże prac przez Strony, w formie pisemnego aneksu.

12. Ceny zastosowane w kosztorysie ofertowym na roboty dodatkowe lub zamienne zostaną skalkulowane z uwzględnieniem cen, zasad i składników cenotwórczych nie wyższych niż z kosztorysu ofertowego dotyczącego zamówienia podstawowego, a jeżeli roboty dodatkowe lub zamienne będą obejmowały pozycje kosztorysowe nieobjęte zamówieniem podstawowym, cena zostanie skalkulowana na podstawie publikacji rynkowych z okresu złożenia oferty podstawowej, a w ostateczności na podstawie ofert dostawców, które Wykonawca zobowiązany jest przedłożyć Zamawiającemu.

§12
Kary umowne

Strony postanawiają, że Wykonawca zapłaci Zamawiającemu następujące kary umowne:

1. Wykonawca zapłaci Zamawiającemu karę umowną za opóźnienie w wykonaniu przedmiotu umowy w wysokości **0,2%** wynagrodzenia umownego brutto określonego w § 4 pkt 1 za każdy dzień opóźnienia licząc w stosunku do terminu zakończenia robót określonego w § 2 niniejszej umowy.
2. Wykonawca zapłaci Zamawiającemu karę umowną za odstąpienie od umowy przez Zamawiającego z przyczyn, za które ponosi odpowiedzialność Wykonawca oraz w przypadku odstąpienia od umowy przez Wykonawcę z przyczyn leżących po jego stronie, w wysokości **10%** wynagrodzenia umownego brutto określonego w § 4 pkt 1.
3. Wykonawca zapłaci Zamawiającemu karę umowną w wysokości **5%** wynagrodzenia umownego brutto określonego w § 4 pkt 1 za nieterminową realizację obowiązków

wobec Podwykonawcy lub dalszych podwykonawców, w tym nieterminową zapłatę wynagrodzenia, za każdy przypadek naruszenia.

4. Wykonawca zapłaci Zamawiającemu karę umowną w wysokości **5**% wynagrodzenia umownego brutto określonego w § 4 pkt 1 za nieprzedłożenie Zamawiającemu do zaakceptowania projektu umowy o podwykonawstwo, za każdy taki przypadek.
5. Wykonawca zapłaci Zamawiającemu karę umowną w wysokości **1%** wynagrodzenia umownego brutto określonego w § 4 pkt 1 za odebranie przez Wykonawcę robót wykonanych przez Podwykonawcę lub dalszego podwykonawcę bez powiadomienia Zamawiającego, za każdy taki przypadek.
6. Wykonawca zapłaci karę umowną Zamawiającemu w wysokości **0,2%** wynagrodzenia umownego brutto za każdy dzień opóźnienia w usunięciu wad w okresie gwarancji i rękojmi.
7. W przypadku gdy kary nie pokrywają poniesionej szkody, Zamawiający zastrzega sobie dochodzenie odszkodowania uzupełniającego w pełnej wysokości, łącznie z utraconymi korzyściami.
8. Strony dopuszczają kumulację kar umownych.
9. Kary umowne przewidziane w niniejszej umowie mogą być potrącane przez Zamawiającego z wynagrodzenia Wykonawcy. Wykonawca wyraża zgodę na potrącenie przez Zamawiającego niewymagalnych kar umownych.
10. Dokonując potrącenia kary umownej naliczonej zgodnie z umową, Zamawiający składa Wykonawcy oświadczenie o potrąceniu, gdzie wykazuje wysokość i podstawę naliczenia kar umownych.

§ 13

Zabezpieczenie należytego wykonania umowy

1. Wykonawca wnosi przed zawarciem Umowy zabezpieczenie należytego wykonania Umowy w wysokości 5% wynagrodzenia umownego brutto, określonego w § 4 ust. 1 Umowy. Zabezpieczenie służy pokryciu roszczeń Zamawiającego wynikających z niewykonania lub nienależytego wykonania Umowy, w tym roszczeń dotyczących usuwania wad i usterek oraz kar umownych.
2. Zabezpieczenie może być wniesione, według wyboru Wykonawcy, w jednej lub kilku następujących formach:
   - w pieniądzu;
   - w poręczeniu bankowym lub poręczeniu spółdzielczej kasy oszczędnościowo-kredytowej, z tym że zobowiązanie kasy ma zawsze charakter pieniężny;
   - w gwarancji bankowej;
   - w gwarancji ubezpieczeniowej;
   - w poręczeniu udzielonym przez podmiot, o którym mowa w art. 6b ust. 5 pkt 2 ustawy z dnia 9 listopada 2000 r. o utworzeniu Polskiej Agencji Rozwoju Przedsiębiorczości.
3. Zabezpieczenie w pieniądzu należy wpłacić na rachunek bankowy Zamawiającego wskazany Wykonawcy przed zawarciem Umowy. Dokument gwarancji lub poręczenia powinien przewidywać wypłatę na pierwsze pisemne żądanie Zamawiającego, obejmować roszczenia, o których mowa w ust. 1, oraz spełniać wymagania dotyczące

wysokości i okresu obowiązywania określone w niniejszym paragrafie. Dokument ten Wykonawca przedłoży Zamawiającemu przed zawarciem Umowy; jego treść musi być zgodna z Umową i zaakceptowana przez Zamawiającego.

4. Zamawiający zwróci 70% zabezpieczenia w terminie 30 dni od dnia odbioru końcowego. Pozostałe 30% zabezpieczenia zostanie zwrócone w terminie 15 dni od dnia upływu okresu gwarancji i rękojmi, wynoszącego 60 miesięcy od dnia odbioru końcowego.
5. W przypadku wniesienia zabezpieczenia w formie gwarancji lub poręczenia dokument powinien zapewniać ochronę do wysokości 100% zabezpieczenia co najmniej do upływu 30 dni od dnia odbioru końcowego, a następnie — po zmniejszeniu zabezpieczenia do 30% — do upływu 15 dni po zakończeniu okresu gwarancji i rękojmi. Jeżeli zabezpieczenie wniesiono w kilku formach, dokumenty i kwoty należy ukształtować tak, aby możliwy był zwrot 70% zabezpieczenia w terminie wskazanym w ust. 4 oraz utrzymanie pozostałych 30% do końca wymaganego okresu.
6. Zabezpieczenie wniesione w pieniądzu podlega zwrotowi wraz z odsetkami wynikającymi z umowy rachunku bankowego, na którym było przechowywane, pomniejszonymi o koszty prowadzenia rachunku oraz prowizję za przelew na rachunek Wykonawcy.

§ 14
Zmiana umowy

1. Nie jest możliwe dokonywanie istotnych zmian Umowy w stosunku do treści oferty, na podstawie której dokonano wyboru Wykonawcy, chyba że zmiany dotyczą okoliczności wskazanych poniżej.
2. Zmiana istotnych postanowień zawartej umowy może nastąpić w następujących przypadkach:
    1) Zmian niedotyczących treści oferty, na podstawie której dokonano wyboru Wykonawcy.
    2) Zmian korzystnych dla Zamawiającego, których konieczność wprowadzenia wynika z okoliczności, których nie można było przewidzieć w chwili zawarcia umowy.
    3) Braku możliwości dotrzymania przez Wykonawcę terminu wykonania przedmiotu umowy z przyczyn niezależnych od Wykonawcy, których nie można było przewidzieć w chwili zawarcia umowy.
    4) Przesunięcia terminu wykonania przedmiotu umowy ze względu na konieczność wykonania robót (prac) dodatkowych lub zamiennych. Przesunięcie terminu wykonania umowy możliwe jest o czas potrzebny na wykonanie robót dodatkowych/zamiennych.
    5) Przesunięcia terminu wykonania przedmiotu umowy ze względu na wstrzymanie prac przez Zamawiającego. Przesunięcie terminu wykonania umowy możliwe jest o czas na jaki zostały one wstrzymane.
    6) Przesunięcia terminu wykonania przedmiotu umowy ze względu na wystąpienie niesprzyjających warunków atmosferycznych. Przesunięcie terminu wykonania

umowy możliwe jest o czas potrzebny na wykonanie robót, które nie zostały wykonane z powodu niesprzyjających warunków atmosferycznych.

7) Zmiany w zakresie przedmiotu zamówienia, jeżeli konieczność wprowadzenia takich zmian jest skutkiem zmiany przepisów prawa.
8) Wynagrodzenie umowne może ulec zmianie w przypadku ograniczenia przez Zamawiającego zakresu przedmiotu umowy z przyczyn, których nie można było przewidzieć w chwili zawarcia umowy.
9) Wystąpienia siły wyższej.
10) Wszelkie zmiany i uzupełnienia Umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

§ 15
Odstąpienie od umowy

1. Zamawiającemu przysługuje prawo odstąpienia od umowy w następujących sytuacjach:
   1) w razie zaistnienia istotnej zmiany okoliczności powodującej, że wykonanie umowy nie leży w interesie Zamawiającego, czego nie można było przewidzieć w chwili zawarcia umowy, Zamawiający może odstąpić od umowy w terminie 30 dni od powzięcia wiadomości o tych okolicznościach;
   2) w razie, gdy Wykonawca w terminie 7 dni licząc od daty przekazania frontu robót nie przystąpił do realizacji robót, przerwał realizację robót bez uzasadnienia i przerwa ta trwa dłużej niż 7 dni, Zamawiający może odstąpić od umowy w terminie 14 dni od powzięcia wiadomości o tych okolicznościach;
   3) w razie, gdy, Wykonawca wykonuje roboty w sposób wadliwy, niezgodnie z obowiązującymi normami lub wykonuje je w sposób stwarzający zagrożenie bezpieczeństwa osób i mienia, Zamawiający może odstąpić od umowy, po wezwaniu do usunięcia naruszeń, w terminie 7 dni od doręczenia wezwania;
   4) w razie, gdy, Wykonawca wykonuje roboty przy udziale Podwykonawcy bez zgody Zamawiającego, Zamawiający może odstąpić od umowy w terminie 7 dni od powzięcia wiadomości o tych okolicznościach.
   5) W przypadkach, o którym mowa w ust. 1, Wykonawca może żądać wyłącznie wynagrodzenia należnego z tytułu wykonania odebranej części umowy.
2. Odstąpienie od umowy powinno nastąpić w formie pisemnej pod rygorem nieważności takiego odstąpienia i powinno zawierać uzasadnienie.

§ 16
Postanowienia końcowe

1. Osobami upoważnionymi do reprezentowania stron w sprawach związanych z realizacją niniejszej umowy są:
   - Przedstawicielami Zamawiającego w odniesieniu do robót objętych niniejszą umowy jest: ……., tel. : …….., e-mail : …….. .
   - Inspektorem Nadzoru Budowlanego Zamawiającego jest Pan Bartosz Smołka, tel.: 604 298 943, e-mail: bart.smolka@gmail.com
   - Wykonawca ustanawia kierownika budowy w osobie: …… posiadającego uprawnienia budowlane

nr ew. …….. oraz zaświadczenie o przynależności do Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa Nr ew. …….

- Wykonawca ustanawia kierownika robót w branży elektrycznej w osobie: …… posiadającego uprawnienia budowlane nr ew. …….. oraz zaświadczenie o przynależności do Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa Nr ew. …….

2. W sprawach nieuregulowanych w niniejszej umowie będą miały zastosowanie właściwe przepisy Kodeksu cywilnego i obowiązującego Prawa budowlanego
3. Ewentualne spory powstałe na tle wykonania przedmiotu umowy strony poddają rozstrzygnięciu właściwych miejscowo dla Zamawiającego sądów powszechnych.
4. Niniejszą umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach po jednym egzemplarzu dla każdej ze stron.

ZAMAWIAJĄCY: WYKONAWCA:

Załączniki:

1. Dokumentacja projektowa;
2. Oferta wykonawcy wraz z Kosztorysem ofertowym;
3. Protokół przekazania frontu robót;
4. Harmonogram rzeczowo – finansowy.

Załącznik nr 3 do Umowy z dnia …….

PROTOKÓŁ PRZEKAZANIA / PRZEJĘCIA FRONTU ROBÓT

Sporządzony w dniu …… r. w Żorach

1. Strony przekazujące i przejmujące

1) **Inwestor (Zamawiający):**
Stowarzyszenie Przyjaciół Chorych „Hospicjum im. Jana Pawła II” z siedzibą przy ul. Promiennej 4, 44-240 Żory
reprezentowane przez:
……. – Prezes Zarządu,
……. – Członek Zarządu;

2) **Kierownik budowy / Wykonawca:**
Imię i nazwisko: …….
Adres: …….
Nr uprawnień budowlanych: ……..
Nr wpisu do izby samorządu zawodowego: ……..

2. Dane inwestycji

- **Nazwa zadania:** budowa nowego budynku zaplecza Hospicjum im. Jana Pawła II w Żorach przeznaczonego do przechowywania, konserwacji i przygotowania sprzętu medycznego wykorzystywanego w opiece domowej nad pacjentami. Budynek będzie wyposażony w instalację fotowoltaiczną z magazynem energii.
- **Adres budowy:** 44-240 Żory, ul. Promienna 4
- **Numery ewidencyjne działek**: 247901_1.0010.AR_5.2866/21 i 247901_1.0010.AR_5.2870/7
- **Nr obrębu:** 10.5
- **Pozwolenie na budowę:** Decyzja nr 222/25 z dnia 27.10.2025r., wydana przez Prezydenta Miasta Żory, zgłoszenie z dnia 23.10.2025r.

3. Stan techniczny i faktyczny placu budowy w dniu przekazania

1) **Granice terenu:** Strony zgodnie oświadczają, że granice placu budowy zostały wskazane i okazane w terenie.
2) **Stan terenu:** Teren budowy w dniu przekazania jest w stanie **umożliwiającym / nieumożliwiającym** rozpoczęcie prac budowlanych.
Uwagi o stanie terenu (np. istniejące ogrodzenie, zadrzewienie, naniesienia, stan dojazdu):……...
……...
……...
……...
……...
……...
……...

3) **Dostęp do mediów:** Na terenie budowy zapewniony jest dostęp do następujących mediów:
   [ ] prąd elektryczny
   [ ] woda
   [ ] brak mediów (ustalono organizację własną Wykonawcy)
4) **Dokumentacja fotograficzna:** Stan terenu przed rozpoczęciem robót udokumentowano załączoną **dokumentacją fotograficzną / nie dokumentowano**.

4. Przekazanie dokumentacji

Inwestor przekazuje Kierownikowi budowy:

- Dziennik budowy
- Projekt budowlany / wykonawczy (……. egz.)
- Decyzję o pozwoleniu na budowę.

5. Postanowienia końcowe

1. Z chwilą podpisania niniejszego protokołu Kierownik budowy przejmuje od Inwestora teren budowy wraz z pełną odpowiedzialnością za szkody wynikłe na tym terenie, zgodnie z art. 652 Kodeksu cywilnego.
2. Protokół sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

....

(Podpis Zamawiającego) (Podpis Kierownika Budowy / Wykonawcy)