**UMOWA NR …….**

zawarta w dniu **……..** w Ostrzeszowie pomiędzy**:**
Wspólnotą Mieszkaniową ul. Kolejowa 48,
ul. Kolejowa 48, 63-500 Ostrzeszów
NIP 5140353505 REGON 386997652
w imieniu i na rzecz której działa jako administrator nieruchomości :
Zakład Gospodarki Mieszkaniowej Spółka z o.o. w Ostrzeszowie, 63-500 Ostrzeszów ul. Sportowej 2A, wpisanej do Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy Poznań – Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu, IX Wydział KRS, pod numerem: 0000147361, NIP:514-012-81-51, REGON: 250814401, o kapitale zakładowym 14.168.800,00 zł,
reprezentowanym przez: **- Annę Missalla – Prezesa Zarządu**
zwanym w dalszej części umowy **„Zamawiającym”**,
a
……
……
zwanym w dalszej części umowy **„Wykonawcą”**
w wyniku dokonania przez Zamawiającego wyboru najkorzystniejszej oferty Wykonawcy, w ramach postępowania o udzielenie zamówienia publicznego pn.: **„Remont dachu budynku wielorodzinnego w Ostrzeszowie przy ul. Kolejowej nr 48 ”** przeprowadzonego w trybie podstawowym, na podstawie art. 275. ust. 1 ustawy z dnia 11 września 2019 r. - Prawo zamówień publicznych (Dz. U. 2024.1320 ze zm.).

§ 1

1. Wykonawca zobowiązuje się do wykonania na rzecz Zamawiającego zadania inwestycyjnego pn.:**„Remont dachu budynku wielorodzinnego w Ostrzeszowie przy ul. Kolejowej ne 48 ”**
2. Szczegółowy opis przedmiotu niniejszej umowy, określa opis przedmiotu zamówienia (OPZ), szczegółowe specyfikacje techniczne wykonania i odbioru robót, specyfikacja warunków zamówienia, przedmiar robót oraz oferta Wykonawcy.

§ 2

Realizacja przedmiotu umowy prowadzona będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, polskimi normami i zasadami wiedzy technicznej oraz z należytą starannością w ich wykonywaniu, bezpieczeństwem, dobrą jakością i właściwą organizacją

§ 3

1. Zamawiający przekaże Wykonawcy teren budowy w terminie 7 dni od podpisania umowy.
2. Wykonawca zobowiązuje się do rozpoczęcia realizacji robót w ciągu 14 dni od daty przekazania terenu budowy.
3. Jeżeli rozpoczęcie czynności określonych w ust. 1 oraz ust. 2 niniejszego paragrafu nie jest możliwe ze względu na niskie temperatury poniżej minus 5 stopni w ciągu doby uniemożliwiające prowadzenie prac, opady śniegu powyżej 15 cm grubości pokrywy a także skażenia uniemożliwiające kontynuowanie prac Wykonawca niezwłocznie informuje o tym fakcie Zamawiającego w formie pisemnej, załączając odpowiednie zaświadczenie, dokumenty lub inne dowody na zaistnienie danej sytuacji.

§ 4

1. Wykonawca zobowiązuje się do wykonania umowy w terminie do 30.06. 2025 roku.
2. Wykonawca poinformuje Zamawiającego o wszelkich zdarzeniach i przeszkodach mogących powodować opóźnienie wykonania umowy w formie pisemnej niezwłocznie po powzięciu wiadomości o ich zaistnieniu załączając odpowiednie zaświadczenie, dokumenty lub inne dowody na zaistnienie danej sytuacji.
3. Wykonawca zobowiązuje się do uzyskania od właściwego zarządcy drogi zezwolenia na zajęcie pasa drogowego przed rozpoczęciem prac, które obejmują zajęcie terenu o powierzchni [X m2] w lokalizacji [Y] na okres od [data] do [data]. Wykonawca jest zobowiązany do stosowania się do warunków technicznych zawartych w decyzji zezwalającej, w tym do utrzymania odstępów od nawierzchni zgodnie z przepisami i przedstawienia zatwierdzonego projektu organizacji ruchu. W przypadku zajęcia pasa drogowego bez zezwolenia lub niezgodnie z jego warunkami, Wykonawca poniesie wszelkie konsekwencje prawne i finansowe."

§ 5

Wykonawca ustanawia kierownika budowy w osobie: …….. nr uprawnień …….. nr tel. ……. działającego w granicach umocowania określonego przepisami ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane.

§ 6

1. Za wykonanie przedmiotu umowy określonego w §1 umowy, Strony ustalają całkowite wynagrodzenie ryczałtowe w łącznej **kwocie brutto: …….. zł** (słownie: ……. zł.), w tym **VAT ……**zł,
2. Wynagrodzenie brutto określone w ust. 1, ma charakter ryczałtowy i zawiera wszelkie koszty związane z realizacją zadania, niezbędne do wykonania zadania, a w szczególności podatek VAT, koszty wszystkich robót przygotowawczych, koszty utrzymania placu budowy, koszty uporządkowania placu budowy, rozbiórki i odbudowy nawierzchni utwardzonych lub ulepszonych oraz rozbiórki i naprawy ogrodzeń, których wykonanie jest niezbędne do zrealizowania przedmiotu umowy oraz koszty zajęcia pasa drogowego, koszty utylizacji.
3. Wynagrodzenie ryczałtowe Wykonawcy, określone w ust. 1, jest niezależne od przyjętego przy realizacji niniejszej Umowy systemu organizacji pracy, czasu pracy, pracy w dni wolne i w nocy.

§ 7

1. Strony ustalają, że rozliczenie za roboty budowlane objęte niniejszą umową, dokonane będzie poprzez wystawienie jednej faktury końcowej
2. Podstawą do wystawienia faktur za wykonanie przedmiotu umowy jest dokonanie przez Zamawiającego końcowego odbioru przedmiotu umowy, potwierdzonego protokołem odbioru końcowego wykonania umowy (robót), w którym stwierdzono prawidłową realizację przedmiotu zamówienia,
3. Wynagrodzenie za wykonane roboty będzie płatne z konta Zamawiającego na konto Wykonawcy nr ……, w terminie 30 dni od daty złożenia w siedzibie Zamawiającego prawidłowo wystawionej faktury VAT, za wykonane

roboty,─ niniejszej umowy oraz potwierdzeniem przelewu świadczącym o zapłacie wynagrodzenia na rzecz podwykonawców o czym mowa w ust. 6.

4. Wykonawca bez zgody Zamawiającego nie może przenieść wierzytelności wynikających z niniejszej umowy na osobę trzecią (zakaz przelewu). Za datę dokonania płatności uważa się datę obciążenia rachunku Zamawiającego. Zmiana numeru rachunku Wykonawcy następuje w drodze pisemnego powiadomienia Zamawiającego i nie wymaga aneksowania umowy.
5. Termin zapłaty wynagrodzenia podwykonawcy lub dalszemu podwykonawcy przewidziany w umowie o podwykonawstwo nie może być dłuższy niż 30 dni od dnia doręczenia wykonawcy, podwykonawcy lub dalszemu podwykonawcy faktury lub rachunku, potwierdzających wykonanie zleconej podwykonawcy lub dalszemu podwykonawcy dostawy, usługi lub roboty budowlanej.
6. Wykonawca obowiązany jest informować Zamawiającego o wysokości wynagrodzenia należnego podwykonawcom i o zapłatach dla podwykonawców, a wraz z fakturą za wykonane roboty przedstawi Zamawiającemu wydruk przelewu bankowego na kwotę należną podwykonawcom.
7. Zamawiający dokonuje bezpośredniej zapłaty wymagalnego wynagrodzenia przysługującego podwykonawcy lub dalszemu podwykonawcy, który zawarł zaakceptowaną przez zamawiającego umowę o podwykonawstwo, której przedmiotem są roboty budowlane, lub który zawarł przedłożoną zamawiającemu umowę o podwykonawstwo, której przedmiotem są dostawy lub usługi, w przypadku uchylenia się od obowiązku zapłaty odpowiednio przez wykonawcę, podwykonawcę lub dalszego podwykonawcę zamówienia na roboty budowlane i zgłoszeniu tej okoliczności przez podwykonawcę lub dalszego podwykonawcę
8. Wynagrodzenie, o którym mowa w ust. 7, dotyczy wyłącznie należności powstałych po zaakceptowaniu przez zamawiającego umowy o podwykonawstwo, której przedmiotem są roboty budowlane, lub po przedłożeniu zamawiającemu poświadczonej za zgodność z oryginałem kopii umowy o podwykonawstwo, której przedmiotem są dostawy lub usługi.
9. Bezpośrednia zapłata obejmuje wyłącznie należne wynagrodzenie, bez odsetek, należnych podwykonawcy lub dalszemu podwykonawcy.
10. Przed dokonaniem bezpośredniej zapłaty Zamawiający umożliwi Wykonawcy zgłoszenie pisemnych uwag dotyczących zasadności bezpośredniej zapłaty wynagrodzenia podwykonawcy lub dalszemu podwykonawcy, o których mowa w ust. 7. Zamawiający informuje o terminie zgłaszania uwag, nie krótszym niż 7 dni od dnia doręczenia tej informacji.
11. W przypadku zgłoszenia uwag, o których mowa w ust. 10, w terminie wskazanym przez Zamawiającego, Zamawiający może:
    1) nie dokonać bezpośredniej zapłaty wynagrodzenia podwykonawcy lub dalszemu podwykonawcy, jeżeli Wykonawca wykaże niezasadność takiej zapłaty albo
    2) złożyć do depozytu sądowego kwotę potrzebną na pokrycie wynagrodzenie podwykonawcy lub dalszego podwykonawcy w przypadku istnienia zasadniczej wątpliwości Zamawiającego co do wysokości należnej zapłaty lub podmiotu, któremu płatność się należy, albo
    3) dokonać bezpośredniej zapłaty wynagrodzenia podwykonawcy lub dalszemu podwykonawcy, jeżeli podwykonawca lub dalszy podwykonawca wykaże zasadność

takiej zapłaty w terminie do 30 dni od dnia otrzymania uwag od Wykonawcy lub dnia, do którego Wykonawca miał zgłosić uwagi.

12. W przypadku dokonania bezpośredniej zapłaty podwykonawcy lub dalszemu podwykonawcy, o którym mowa w ust. 7, Zamawiający potrąca kwotę wypłaconego wynagrodzenia z wynagrodzenia należnego Wykonawcy. W takim przypadku Wykonawca nie będzie domagał się zapłaty wynagrodzenia w części przekazanej bezpośrednio podwykonawcy.
13. Konieczność wielokrotnego dokonywania bezpośredniej zapłaty podwykonawcy lub dalszemu podwykonawcy, o którym mowa w ust. 8, lub konieczność dokonania bezpośrednich zapłat na sumę większą niż 5% wartości umowy w sprawie zamówienia publicznego może stanowić podstawę do odstąpienia od umowy w sprawie zamówienia publicznego przez Zamawiającego z przyczyn zależnych od Wykonawcy.
14. Wykonawca w umowach z podwykonawcami, a podwykonawcy w umowach z dalszymi podwykonawcami zobowiązani są zastrzec postanowienie o zakazie przelewu (cesji) wierzytelności oraz, że Zamawiający ma prawo wglądu w dokumenty finansowe podwykonawców lub dalszych podwykonawców i żądania przedstawiania na każde żądanie Zamawiającego dowodów zapłaty należnego podwykonawcom wynagrodzenia. Wgląd Zamawiającego w dokumenty finansowe jest ograniczony do zakresu niezbędnego do sprawdzenia prawidłowości realizacji płatności wynikających z realizacji zamówienia publicznego.

§ 8

Wykonawca jest zobowiązany do realizacji zadania będącego przedmiotem umowy zgodnie z opisem przedmiotu zamówienia.

§ 9

1. Wykonawca będzie pobierał energię elektryczna z budynku, w sposób umożliwiający rozliczenie zużycia.
2. Wykonawcę obciążają koszty utrzymania budowy oraz konserwacji urządzeń i obiektów tymczasowych na terenie budowy.
3. Wykonawca zobowiązuje się strzec mienia wymienionego w protokole przekazania placu budowy, zabezpieczyć i oznakować roboty, dbać o stan techniczny i prawidłowość oznakowania przez cały czas realizacji zadania oraz zapewnić warunki bezpieczeństwa.
4. W trakcie realizacji robót Wykonawca będzie utrzymywał teren budowy w stanie wolnym od przeszkód komunikacyjnych oraz będzie składował wszelkie urządzenia pomocnicze a zbędne materiały, odpady i śmieci oraz niepotrzebne urządzenia prowizoryczne będzie usuwał.
5. Po zakończeniu robót Wykonawca zobowiązany jest uporządkować teren budowy i przekazać go Zamawiającemu w dniu odbioru robót.

§ 10

1. Wykonawca zobowiązuje się wykonać przedmiot umowy z materiałów własnych, przy użyciu posiadanych urządzeń, narzędzi, transportu oraz innych środków produkcji.
2. Na każde żądanie Zamawiającego lub inspektora nadzoru Wykonawca obowiązany jest okazać w stosunku do wskazanych materiałów: certyfikat zgodności z Polską Normą lub aprobatę techniczną.

3. Wykonawca zapewni potrzebne oprzyrządowanie, pracowników oraz materiały wymagane do zbadania, na żądanie Zamawiającego, jakości robót wykonywanych z materiałów Wykonawcy na terenie budowy.
4. Badania, o których mowa w ust. 3, będą realizowane przez Wykonawcę na własny koszt.
5. Jeżeli Zamawiający zażąda badań, które nie były przewidziane niniejszą umową, Wykonawca jest zobowiązany przeprowadzić te badania; jeżeli w rezultacie przeprowadzenia tych badań okaże się, że zastosowane materiały, bądź wykonanie robót, są niezgodne z umową, to koszty badań dodatkowych obciążają Wykonawcę, w przypadku zgodności koszty pokrywa Zamawiający.

§ 11

1. Wykonawca przyjmuje na siebie obowiązek informowania Zamawiającego oraz inspektora nadzoru o terminie odbioru robót zanikających lub ulegających zakryciu.
2. Wykonawca przekazuje informacje określone w ust. 1 z zachowaniem formy pisemnej. Zamawiający dopuszcza możliwość informowania o robotach ulegających zakryciu/zanikających za pomocą środków komunikacji elektronicznej.
3. Jeżeli Wykonawca nie poinformuje o tych faktach, będzie zobowiązany do odkrycia robót lub wykonania otworów niezbędnych do zbadania robót na żądanie Zamawiającego, a następnie przywrócenia robót do stanu pierwotnego.

§ 12

1. Wykonawca wykona osobiście kluczowe części zamówienia wymienione w ust. 2.
2. Wykonanie kluczowych części zamówienia dotyczy następujących części:
   - Zamawiający nie zastrzega obowiązku osobistego wykonania przez wykonawcę kluczowych części zamówienia na roboty budowlane.
3. Wykonawca wykona przedmiot umowy osobiście – swoimi siłami i staraniem z wyłączeniem czynności wymienionych w ust. 4.
4. Podwykonawca (-cy), zgodnie z umową zawartą z Wykonawcą, wykona (ją) następujące części zamówienia:
   1) .....,
   2) .....,
   3) ..... .
5. W przypadku zawarcia umowy podwykonawcy z dalszym podwykonawcą wymagana jest zgoda Zamawiającego i Wykonawcy. W tym przypadku stosuje się odpowiednio postanowienia ust. 6, 7, 8, 9 i 10.
6. W przypadku zamiaru zawarcia przez Wykonawcę umowy o roboty budowlane z podwykonawcą (-cami) Wykonawca przedłoży Zamawiającemu projekt umowy o podwykonawstwo, której przedmiotem są roboty budowlane, a także projekt jej zmiany, oraz poświadczonej za zgodność z oryginałem kopii zawartej umowy o podwykonawstwo, której przedmiotem są roboty budowlane, i jej zmian wraz z częścią dokumentacji dotyczącą wykonania robót określonych w tej umowie.
7. Wykonawca ma obowiązek przedkładania Zamawiającemu poświadczonej za zgodność z oryginałem kopii zawartych umów o podwykonawstwo, których przedmiotem są dostawy lub usługi, oraz ich zmian.
8. W przypadku zamiaru zawarcia umowy o podwykonawstwo, której przedmiotem są roboty budowlane lub jej zmiany Zamawiający określa następujące wymagania których

niespełnienie lub naruszenie spowoduje zgłoszenie przez Zamawiającego odpowiednio zastrzeżeń lub sprzeciwu:

1) zgodność z wymaganiami określonymi w specyfikacji istotnych warunków zamówienia,
2) jeżeli umowa przewiduje termin zapłaty dłuższy niż 30 dni,
3) termin zakończenia wykonywania robót przez podwykonawcę nie może być późniejszy od terminu zakończenia wykonywania robót przez wykonawcę,
4) forma pisemna umowy,
5) brak umownego zastrzeżenia o zakazie przelewu.
6) Jeżeli umowa zawiera postanowienia niezgodne z art. 463 ustawy PZP

9. Termin na zgłoszenie przez zamawiającego zastrzeżeń do projektu umowy o podwykonawstwo, której przedmiotem są roboty budowlane, i do projektu jej zmiany lub sprzeciwu do umowy o podwykonawstwo, której przedmiotem są roboty budowlane i do jej zmian wynosi 7 dni od dnia złożenia projektów umów.
10. Wykonawca, podwykonawca lub dalszy podwykonawca zamówienia na roboty budowlane zamierzający zawrzeć umowę o podwykonawstwo, której przedmiotem są roboty budowlane, jest obowiązany, w trakcie realizacji zamówienia publicznego na roboty budowlane, do przedłożenia zamawiającemu projektu tej umowy, przy czym podwykonawca lub dalszy podwykonawca jest obowiązany dołączyć zgodę wykonawcy na zawarcie umowy o podwykonawstwo o treści zgodnej z projektem umowy.
11. Wykonawca ponosi wobec Zamawiającego pełną odpowiedzialność za czynności, które realizuje przy pomocy podwykonawców i przyjmuje wobec nich funkcję koordynacyjną.

§ 13

1. Wykonawca udziela gwarancji na całość wykonanych robót na okres …. lat. Dodatkowo Wykonawca udziela również rękojmi równej okresowi gwarancji na całość swoich świadczeń objętych niniejszą umową.
2. W okresie obowiązywania rękojmi oraz gwarancji jakości wykonawca jest zobowiązany do usunięcia wszelkich wad, jakie wystąpią w okresie trwania rękojmi i gwarancji jakości.
3. Bieg okresu rękojmi i gwarancji rozpoczyna się w dniu odbioru końcowego (podpisania protokołu końcowego odbioru bez wad), dokonanego przez Zamawiającego.
4. Po stwierdzeniu wady lub usterki przedmiotu umowy w okresie gwarancji jakości lub rękojmi, Zamawiający wezwie wykonawcę w formie pisemnej za potwierdzeniem odbioru lub drogą elektroniczną do jej usunięcia.
5. Wykonawca w terminie 7 dni od daty skutecznego zawiadomienia przystąpi do usunięcia wady lub usterki. Do usunięcia wad lub usterek uniemożliwiających korzystanie z obiektu takich jak przeciekający dach przystąpi niezwłocznie lecz nie później niż w terminie 2 dni roboczych od dnia zawiadomienia.
6. Wszelkie wady lub usterki powstałe w okresie gwarancji jakości oraz rękojmi będą usunięte nieodpłatnie w terminie 21 dni licząc od daty wezwania do ich usunięcia, a wady uniemożliwiające korzystanie z obiektu niezwłocznie lecz nie później niż 14 dni. Jeżeli Wykonawca nie usunie wad lub usterek w terminie, o którym mowa w niniejszym ustępie to Zamawiający jest uprawniony do usunięcia tych wad lub usterek na koszt i ryzyko Wykonawcy.
7. Strony potwierdzą należyte usunięcie wad lub usterek w protokole sporządzonym w terminie do 7 dni od dnia zgłoszenia o ich usunięciu.
8. Usunięcie wad lub usterek przez Zamawiającego w przypadku nie usunięcia ich przez

Wykonawcę, nie powoduje utraty gwarancji jakości lub uprawnień wynikających z rękojmi.

9. W zakresie nieuregulowanym mają zastosowanie przepisy o rękojmi za wady fizyczne określone w kodeksie cywilnym dla umowy o roboty budowlane.

§ 14

1. Wykonawca zapłaci Zamawiającemu kary umowne:
   a) za zwłokę w wykonaniu przedmiotu umowy rozumiane jako zawinione przekroczenie terminu, o którym mowa w § 4 ust. 1– w wysokości 0,2% całkowitego wynagrodzenia umownego brutto, o którym mowa w § 6 ust. 1 za każdy dzień zwłoki;
   b) w przypadku nieusunięcia wad lub usterek w okresie rękojmi oraz gwarancji jakości w terminie określonym w § 13 ust. 6 - w wysokości 0,01% wynagrodzenia umownego brutto, o którym mowa w § 6 ust. 1, za każdy dzień zwłoki;
   c) w wysokości 20% całkowitego wynagrodzenia umownego brutto, o którym mowa w § 6 ust. 1 – gdy Zamawiający odstąpi od umowy z powodu okoliczności, za które odpowiada Wykonawca;
   d) za niedopełnienie wymogu zatrudniania pracowników bezpośrednio skierowanych do wykonania zamówienia na podstawie umowy o pracę w rozumieniu przepisów Kodeksu Pracy w wysokości 2000 zł za każdy przypadek
   e) za brak zapłaty lub nieterminową zapłatę wynagrodzenia należnego podwykonawcom lub dalszym podwykonawcom w wysokości 2000 zł za każdy przypadek ,
   f) za nieprzedłożenie do akceptacji projektu umowy o podwykonawstwo, której przedmiotem są roboty budowlane lub projektu jej zmiany w wysokości 1000 zł za każdy przypadek,
   g) za nieprzedłożenie poświadczonej za zgodność z oryginałem kopii umowy o podwykonawstwo lub jej zmiany w wysokości 2000 zł za każdy przypadek
   h) za brak zmiany umowy o podwykonawstwo w zakresie terminu zapłaty, w wysokości 2000 zł.
2. Łączna, maksymalna wysokość kar umownych o których mowa w ust. 1 może wynosić 40% wynagrodzenia brutto Wykonawcy.
3. Zamawiający zastrzega sobie ponadto prawo dochodzenia odszkodowania uzupełniającego, przewyższającego wysokość zastrzeżonych powyżej kar oraz odszkodowania na zasadach ogólnych przewidzianych w Kodeksie cywilnym z powodu ewentualnych szkód powstałych w związku z niewykonaniem lub nienależytym wykonaniem zobowiązań umownych z innych przyczyn aniżeli określone w ust. 1 niniejszego paragrafu, jak również w przypadku gdy szkoda Zamawiającego przewyższa wysokość kary umownej.

§ 15

1. Strony ustalają następujące postanowienia szczegółowe w sprawie procedury odbioru: odbiór przeprowadzony zostanie na podstawie ustalonego z Zamawiającym trybu roboczego po uprzednim przedłożeniu dokumentacji powykonawczej. Wykonawca dostarczy Zamawiającemu dokumentację powykonawczą co najmniej 7 dni przez przeprowadzeniem odbioru.
2. Komisyjny odbiór przedmiotu umowy zorganizowany będzie przez Zamawiającego odpowiednio w terminie do 14 dni od daty zgłoszenia i potwierdzenia przez Wykonawcę gotowości do odbioru wykonanych robót.

3. Jeżeli w toku czynności odbioru zostaną stwierdzone wady, to Zamawiającemu przysługują następujące uprawnienia:
   1) jeżeli wady nadają się do usunięcia, może odmówić odbioru do czasu usunięcia wad,
   2) jeżeli wady nie nadają się do usunięcia i jeżeli wady uniemożliwiają użytkowanie zgodne z przeznaczeniem, Zamawiający może odstąpić od umowy lub żądać wykonania przedmiotu umowy po raz drugi.
4. Strony postanawiają, że zostanie spisany protokół z czynności odbioru, zawierający wszelkie ustalenia dokonane w toku odbioru, jak też terminy wyznaczone na usunięcie stwierdzonych przy odbiorze wad.
5. Dokumentacja powykonawcza dla odbioru końcowego powinna zawierać w szczególności:
   1) świadectwa jakości na materiały i urządzenia,
   2) wymagane dokumenty, protokoły i zaświadczenia z przeprowadzonych przez Wykonawcę sprawdzeń i badań objętych zamówieniem,
   3) oświadczenia kierownika budowy o zgodności wykonania robót z przepisami i obowiązującymi polskimi normami,
6. 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.
7. Wykonawca zobowiązuje się do doręczenia dokumentów odbiorowych, co najmniej 7 dni przez przeprowadzeniem odbioru.

§ 16

1. Wykonawca wnosi zabezpieczenie należytego wykonania umowy w wysokości 5% ceny przedstawionej w ofercie, co stanowi kwotę: …….. zł (słownie: ……. złotych w formie …… .
2. Wniesione przez Wykonawcę zabezpieczenie należytego wykonania umowy przeznaczone jest na:
   1) 30% na zabezpieczenie roszczeń z tytułu rękojmi za wady,
   2) 70 % na zabezpieczenie zgodnego z umową wykonania przedmiotu umowy.
3. Zamawiający zwróci Wykonawcy część zabezpieczenia należytego wykonania umowy gwarantującego zgodne z umową wykonanie przedmiotu umowy w terminie 30 dni od dnia bezusterkowego odbioru końcowego przedmiotu umowy. Pozostała część zabezpieczenia jest zwracana nie później niż w 15 dniu po upływie okresu rękojmi za wady.

§ 17

1. Z zastrzeżeniem postanowień ustępów 2, 3 i 6 niniejszego paragrafu niedopuszczalne są istotne zmiany postanowień zawartej umowy w stosunku do oferty, na podstawie której dokonano wyboru Wykonawcy.
2. Dopuszczalne są jednak za zgodą Zamawiającego istotne zmiany zawartej umowy, pod warunkiem, że dotyczą choćby jednej z kwestii określonych w ustępie 3 niniejszego paragrafu.
3. Zmiany, o których mowa w ust. 2, mogą dotyczyć:
   1) podwyższenia jakości,
   2) zmiany w terminach wykonywania robót budowlanych oraz końcowego terminu wykonania umowy.

3) sposobu rozliczenia za wykonane roboty budowlane

4. Jeżeli zmiany, o których mowa w ust. 3, wymagają zmiany specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych, strona inicjująca zmianę przedstawia zawierający opis proponowanych zmian wraz z informacją – o konieczności lub nie – zmiany zgłoszenia robót,pozwolenia konserwatora zabytków oraz przedmiar i niezbędne rysunki. Projekt taki wymaga akceptacji przez Zamawiającego.
5. Warunkiem dokonania zmian, o których mowa w ust. 3, jest złożenie wniosku przez stronę inicjującą zmianę zawierającego:
   1) opis propozycji zmiany umowy,
   2) uzasadnienie zmiany umowy,
   3) obliczenie kosztów zmiany,
   4) opis wpływu zmiany na termin wykonania umowy.
6. Zmiany, o których mowa w ust. 3, mogą zostać dokonane, jeżeli za ich wprowadzeniem przemawia choćby jedna z niżej wymienionych okoliczności:
   1) obniżenie kosztu wykonania robót lub kosztu eksploatacji (użytkowania) obiektu,
   2) poprawa wartości lub podniesienia sprawności i jakości ukończonych robót budowlanych,
   3) podniesienie bezpieczeństwa wykonywania robót,
   4) usprawnienia w trakcie użytkowania obiektu,
   5) opóźnienia, utrudnienia, zawieszenia robót lub przeszkody spowodowane przez Zamawiającego lub innego wykonawcę zatrudnionego za zgodą Zamawiającego na terenie budowy,
   6) zaistnienie nieprzewidzianych warunków geologicznych, hydrogeologicznych, wykopalisk, niekorzystnych warunków atmosferycznych – niskie temperatury poniżej minus 5 stopni w ciągu doby uniemożliwiające prowadzenie prac, opady śniegu powyżej 15 cm grubości pokrywy a także skażeń uniemożliwiających kontynuowanie umowy na przewidzianych w niej warunkach,
   7) siła wyższa.
7. Wykonawca nie będzie uprawniony do żądania przedłużenia terminu wykonania umowy jeżeli zmiana jest wymuszona uchybieniem czy naruszeniem umowy przez Wykonawcę, w takim przypadku koszty dodatkowe związane z takimi zmianami ponosi Wykonawca.
8. Niezależnie o postanowień ustępów 2-7 niniejszego paragrafu dopuszczalne są zmiany postanowień umowy w przypadkach określonych w art. 455 ustawy Prawo zamówień publicznych.
9. Umowa może zostać zmieniona w sytuacji zaistnienia okoliczności związanych z wystąpieniem siły wyższej, która wpływa lub może wpłynąć na należyte wykonanie Umowy.
10. Strony Umowy niezwłocznie, wzajemnie informują się o wpływie okoliczności związanych z wystąpieniem siły wyższej na należyte wykonanie Umowy, o ile taki wpływ wystąpił lub może wystąpić.
11. Każda ze Stron Umowy może zawnioskować o jej zmianę. W celu dokonania zmiany Umowy Strona o to wnioskująca zobowiązana jest do złożenia drugiej Stronie propozycji zmiany w terminie 7 dni od dnia zaistnienia okoliczności będących podstawą zmiany.
12. Wniosek o zmianę Umowy powinien zawierać co najmniej:
    1) zakres proponowanej zmiany,
    2) opis okoliczności faktycznych uprawniających do dokonania zmiany,
    3) podstawę dokonania zmiany, to jest podstawę wynikającą z postanowień Umowy,

4) informacje i dowody potwierdzające, że zostały spełnione okoliczności uzasadniające dokonanie zmiany Umowy.

13. Dowodami, o których mowa w ust. 12 pkt 4) powyżej, są wszelkie oświadczenia lub dokumenty, które uzasadniają dokonanie proponowanej zmiany, w tym w szczególności:
    1) oświadczenia lub dokumenty dotyczące nieobecności pracowników lub osób świadczących pracę za wynagrodzeniem na innej podstawie niż stosunek pracy, które uczestniczą lub mogłyby uczestniczyć w realizacji zamówienia,
    2) analiza rynku potwierdzająca brak lub istotne ograniczenie dostępności materiałów, surowców, produktów lub sprzętu niezbędnych do wykonania Umowy,
    3) dokument potwierdzający obiektywne trudności w uzyskaniu materiałów, surowców, produktów lub sprzętu niezbędnych do wykonania Umowy, takie jak w szczególności oferty lub korespondencja z podmiotem trzecim (np. dystrybutorem, producentem, dostawcą, usługodawcą), pochodzący od co najmniej 3 niezależnych podmiotów.
    4) dokument potwierdzający wystąpienie opóźnień w realizacji innych przedsięwzięć, które wpływają na termin realizacji Umowy lub poszczególnych świadczeń,
    5) dokument potwierdzający wystąpienie okoliczności, których Strony nie mogły przewidzieć przed zawarciem Umowy, a które wpływają na termin wykonania Umowy lub poszczególnych świadczeń,
    6) dokument potwierdzający, że dokonanie zmian przedmiotu Umowy ma wpływ na termin wykonania Umowy lub poszczególnych świadczeń,
    7) innych okoliczności, które uniemożliwiają bądź w istotnym stopniu ograniczają możliwość wykonania Umowy.
14. Strona wnioskująca o zmianę terminu wykonania Umowy lub poszczególnych świadczeń zobowiązana jest do wykazania, że ze względu na zaistniałe okoliczności – uprawniające do dokonania zmiany – dochowanie pierwotnego terminu jest niemożliwe.
15. W przypadku złożenia wniosku o zmianę druga Strona jest zobowiązana w terminie 7 dni od dnia otrzymania wniosku do ustosunkowania się do niego. Przede wszystkim druga Strona może:
    1) zaakceptować wniosek o zmianę,
    2) wezwać Stronę wnioskującą o zmianę do uzupełnienia wniosku lub przedstawienia dodatkowych wyjaśnień wraz ze stosownym uzasadnieniem takiego wezwania,
    3) zaproponować podjęcie negocjacji treści umowy w zakresie wnioskowanej zmiany,
    4) odrzucić wniosek o zmianę. Odrzucenie wniosku o zmianę powinno zawierać uzasadnienie.
16. Zmiana Umowy wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności.
17. Z negocjacji treści zmiany umowy Strony sporządzają notatkę przedstawiającą przebieg spotkania i jego ustalenia.
18. W przypadku sporu pomiędzy Stronami co do treści wniosku o zmianę lub zasadności jej dokonania – w szczególności w odniesieniu do wpływu okoliczności będących podstawą do zmiany na realizację Umowy – Strony mogą powołać eksperta lub zespół ekspertów w celu uzyskania niezależnej opinii na temat spornych zagadnień. Ekspert lub zespół ekspertów jest powoływany za zgodą Zamawiającego i Wykonawcy. Koszt opinii eksperta lub zespołu ekspertów ponosi Strona wnioskująca o zmianę, chyba że z treści opinii wynikać będzie jednoznacznie, że stanowisko Strony wnioskującej o zmianę umowy było prawidłowe – w

takim przypadku koszty opinii ponosi druga Strona. Koszty związane z opinią eksperta lub zespołu ekspertów nie uprawniają do zmiany wynagrodzenia Umowy.

§ 18

1. Stronom w przypadkach wymienionych w Kodeksie cywilnym przysługuje prawo odstąpienia od umowy, a nadto Zamawiającemu w przypadkach określonych w ustępie 2.
2. Zamawiającemu przysługuje prawo odstąpienia od umowy:
   1) w razie wystąpienia istotnej zmiany okoliczności powodującej, że wykonanie umowy nie leży w interesie publicznym, czego nie można było przewidzieć w chwili zawarcia umowy; odstąpienie od umowy w tym przypadku może nastąpić w terminie 14 dni od powzięcia wiadomości o powyższych okolicznościach,
   2) w razie rozwiązania firmy Wykonawcy w terminie 14 dni od powzięcia przez Zamawiającego wiadomości o tej okoliczności,
   3) gdy zostanie wydany nakaz zajęcia majątku Wykonawcy, w terminie 14 dni od powzięcia przez Zamawiającego wiadomości o tej okoliczności,
   4) w przypadku złożenia wniosku o upadłość lub restrukturyzację firmy Wykonawcy, w terminie 14 dni od powzięcia przez Zamawiającego wiadomości o tej okoliczności,
   5) jeżeli Wykonawca nie rozpoczął realizacji robót w ciągu 14 dni od daty przekazania terenu budowy, w terminie 14 dni od powzięcia przez Zamawiającego wiadomości o tej okoliczności,
   6) jeżeli Wykonawca, pomimo pisemnych zastrzeżeń inspektorów (inspektora) nadzoru, nie wykonuje robót zgodnie z warunkami umownymi lub narusza zobowiązania umowne, w terminie 14 dni od powzięcia przez Zamawiającego wiadomości o tej okoliczności,
   7) jeżeli Wykonawca bez pisemnego uzgodnienia z Zamawiającym przerwał realizację umowy na okres dłuższy niż 14 dni i mimo wezwania Zamawiającego nie podjął prac w terminie 3 od otrzymania wezwania.

   3. Odstąpienie od umowy z przyczyn określonych w ust. 2 pkt 2-6 niniejszego paragrafu jest odstąpieniem od umowy z powodu okoliczności, za które odpowiada Wykonawca i stanowi podstawę do naliczenia kary umownej, o której mowa w § 14 ust.1 pkt 1 litera c) oraz do żądania zapłaty przez Zamawiającego od Wykonawcy kwoty odpowiadającej utraconemu względnie zwróconemu dofinansowaniu.
4. Odstąpienie od umowy powinno nastąpić w formie pisemnej pod rygorem nieważności takiego oświadczenia i powinno zawierać uzasadnienie.
5. W wypadku odstąpienia od umowy, Wykonawcę oraz Zamawiającego obciążają następujące obowiązki:
   1) w terminie siedmiu dni od daty odstąpienia od umowy, Wykonawca przy udziale Zamawiającego sporządzi szczegółowy protokół inwentaryzacji robót w toku, według stanu na dzień odstąpienia,
   2) Wykonawca zabezpieczy przerwane roboty w zakresie i terminie obustronnie uzgodnionym, na koszt tej strony, która dała przyczynę odstąpienia od umowy,
   3) Wykonawca sporządzi wykaz materiałów, konstrukcji lub urządzeń, które nie mogą być wykorzystane przez niego do realizacji innych robót nieobjętych niniejszą umową, w terminie 14 dni, jeżeli odstąpienie nastąpiło z przyczyn niezależnych od niego.
6. Wykonawca zgłosi do dokonania odbioru przez Zamawiającego roboty przerwane oraz roboty zabezpieczające, jeżeli odstąpienie od umowy nastąpiło z przyczyn, za które

Wykonawca nie ponosi odpowiedzialności, oraz niezwłocznie, a najpóźniej w terminie 14 dni, usunie z terenu budowy urządzenia zaplecza przez niego dostarczone lub wniesione.

7. Zamawiający w razie odstąpienia od umowy z przyczyn, za które Wykonawca nie odpowiada, obowiązany jest do:
   1) dokonania odbioru robót przerwanych oraz do zapłaty wynagrodzenia za roboty, które zostały wykonane do dnia odstąpienia,
   2) przejęcia od Wykonawcy pod swój dozór terenu budowy.

§ 19

1. W razie sporu na tle wykonania niniejszej umowy Wykonawca jest zobowiązany przede wszystkim do wyczerpania drogi postępowania reklamacyjnego.
2. Reklamacje wykonuje się poprzez skierowanie konkretnego roszczenia do Zamawiającego.
3. Zamawiający ma obowiązek do pisemnego ustosunkowania się do zgłoszonego przez Wykonawcę roszczenia w terminie 14 dni od daty zgłoszenia roszczenia.
4. W razie odmowy przez Zamawiającego uznania roszczenia Wykonawcy, względnie nieudzielenia odpowiedzi na roszczenie w terminie, o którym mowa w ust. 3, Wykonawca uprawniony jest do wystąpienia na drogę sądową.
5. Właściwym do rozpoznania sporów wynikłych na tle realizacji niniejszej umowy jest właściwy dla Zamawiającego sąd powszechny.

§ 20

1. Wszelkie zmiany lub uzupełnienia niniejszej umowy, a nadto rozwiązanie umowy na mocy zgodnych oświadczeń woli stron, jak również odstąpienie od umowy, wymagają zachowania – pod rygorem nieważności – formy pisemnej.
2. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową zastosowanie mają odpowiednie przepisy prawa, a w szczególności przepisy ustawy – Prawo zamówień publicznych oraz przepisy Kodeksu cywilnego.

§ 21

1. Przed przystąpieniem do realizacji umowy Wykonawca zobowiązuje się przedstawić wykaz osób, które będą uczestniczyły w realizacji zamówienia na podstawie umowy o pracę. Zamawiający może odstąpić od tego wymogu, jeżeli Wykonawca wykaże, że nie zostały spełnione przesłanki do zatrudnienia tych osób na podstawie stosunku pracy wynikających z kodeksu pracy. Wymóg ten dotyczy osób, które wykonują czynności bezpośrednio związane w wykonywaniem robót murarskich, tynkarskich, rozbiórkowych, czyli tzw. pracowników fizycznych. Wymóg nie dotyczy więc, między innymi osób: kierujących budową, dostawców materiałów budowlanych.
2. Dla udokumentowania tego faktu w terminie jednego tygodnia od podpisania umowy Wykonawca przedłoży zamawiającemu wykaz osób zatrudnionych przy realizacji zamówienia na podstawie umowy o pracę wraz z zakresem ich czynności. Wykonawca będzie zobligowany przedstawić dokumenty potwierdzające zatrudnienie, w szczególności:

   1) poświadczoną za zgodność z oryginałem kopię *umowy* o pracę zatrudnionego pracownika

   2) wyciągi lub inne dokumenty z tej/tych umów zawierające co najmniej dla danej osoby, informacje, w tym dane osobowe, niezbędne do weryfikacji zatrudnienia na podstawie *umowy* o pracę, w szczególności imię i nazwisko zatrudnionego

pracownika, datę zawarcia *umowy* o pracę, rodzaj *umowy* o pracę oraz zakres obowiązków pracownika, nazwę pracodawcy lub kopie zgłoszenia tych osób do ZUS

3) oświadczenia zatrudnionego pracownika

4) oświadczenia wykonawcy lub podwykonawcy o zatrudnieniu pracownika na podstawie umowy o pracę

- w terminie 7 dni od pisemnego wezwania Zamawiającego.

3. Kopie umów o pracę lub wyciągi z tych umów muszą zostać przygotowane przez Wykonawcę w taki sposób aby nie naruszały obowiązku zachowania w tajemnicy danych podlegających ochronie na podstawie przepisów prawa, a w szczególności ustawy o ochronie danych osobowych, z tym zastrzeżeniem aby możliwa była identyfikacja osób. Pracodawcą tych osób musi być wykonawca lub jeden ze wspólników konsorcjum, zgłoszonym zgodnie z przepisami ustawy Prawo zamówień publicznych podwykonawca lub dalszy podwykonawca. Zamawiający może żądać także oświadczenia wykonawcy lub podwykonawcy o zatrudnieniu pracownika na podstawie *umowy* o pracę.
4. Uprawnionym do kontroli rzeczywistego wykonywania pracy przez osoby zatrudnione na podstawie umowy o pracę jest inspektor nadzoru inwestorskiego. Na każdym etapie realizacji zamówienia Zamawiający może wyznaczyć inną osobę do kontroli wykonywania pracy przez osoby będące pracownikami Wykonawcy. Jeżeli na budowie będzie przebywać osoba nie zatrudniona na umowę o pracę co zostanie ustalone przez inspektora nadzoru, zamawiającego lub jego przedstawicieli (personel) osoba taka będzie musiała opuścić plac budowy a wykonawca zapłaci zamawiającemu kary umowne w wysokości określonej w § 14 ust. 1 pkt 1) lit. d.
5.

§ 22

1. Zamawiający informuje, że w zakresie objętym niniejszym postępowaniem stosuje ustawę z dnia 9 listopada 2018 r. o elektronicznym fakturowaniu w zamówieniach publicznych, koncesjach na roboty budowlane lub usługi oraz partnerstwie publiczno – prywatnym ( Dz. U. 2020 poz. 1666) i posiada Konto Podmiotu na Platformie Elektronicznego Fakturowania (PEF).
2. Zamawiający informuje, że Wykonawca nie jest obowiązany do wysyłania ustrukturyzowanych faktur elektronicznych do Zamawiającego za pośrednictwem PEF.
3. Zamawiający na podstawie art. 4 ust. 4 ustawy z dnia 9 listopada 2018 r. o elektronicznym fakturowaniu w zamówieniach publicznych, koncesjach na roboty budowlane lub usługi oraz partnerstwie publiczno – prywatnym (Dz. U. 2020 poz. 1666), informuje, że nie wyraża zgody na wysyłanie i odbieranie innych ustrukturyzowanych dokumentów elektronicznych za pośrednictwem PEF.
4. Rozliczenie płatności odbywać się będzie za pośrednictwem metody podzielonej płatności.
5. Faktura VAT Wykonawcy powinna zawierać zapis: „Mechanizm podzielonej płatności”.
6. Wykonawca oświadcza, że numer rachunku bankowego, wskazany na fakturze wystawionej w związku z realizacją niniejszej umowy jest numerem właściwym do dokonania rozliczeń na zasadach metody podzielonej płatności zgodnie z przepisami ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług (Dz. U. z 2025 poz. 775 ze zm.) oraz znajduje się na tzw. białej liście podatników VAT.

§ 23

Umowę niniejszą sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, jeden egzemplarz dla Zamawiającego i jeden egzemplarz dla Wykonawcy.

**ZAMAWIAJĄCY:** **WYKONAWCA:**