

Umowa nr ____/2026 – Projekt

zawarta z chwilą złożenia ostatniego z podpisów elektronicznych stosownie do wskazania znacznika czasu ujawnionego w szczegółach dokumentu zawartego w postaci elektronicznej,

pomiędzy reprezentującą Skarb Państwa **Regionalną Dyрекcją Lasów Państwowych w Radomiu**, z siedzibą w Radomiu, ul. 25 Czerwca 68, 26-600 Radom, NIP: 796 008 18 86, w imieniu i na rzecz której działa:

Mariusz Sołtykiewicz – Dyrektor,

zwaną w dalszej części „**Zamawiającym**”,

a

Zwanym w dalszej części umowy „**Wykonawcą**”,

o treści następującej:

Umowa zostaje zawarta w wyniku postępowania o udzielenie zamówienia publicznego prowadzonego na podstawie ustawy z dnia 11 września 2019 r. – Prawo zamówień publicznych (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 1320, ze zm.), zwanej dalej „PZP”, pn. „Remont pomieszczeń budynku, remont i rozbudowa instalacji teleinformatycznej i elektrycznej w RDLP w Radomiu wraz z malowaniem ogrodzenia zewnętrznego”, znak sprawy: (EZ).270.2.1.2026.

I. Opis przedmiotu zamówienia

§ 1.

1. Zamawiający zleca, a Wykonawca przyjmuje do wykonania roboty budowlane polegające na remoncie pomieszczeń budynku Regionalnej Dyrekcji Lasów Państwowych w Radomiu, remoncie i rozbudowie instalacji teleinformatycznej i elektrycznej oraz malowaniu ogrodzenia zewnętrznego, dla nieruchomości położonej przy ul. 25 Czerwca 68 w Radomiu, na działce ewidencyjnej nr 23/8.
2. Przedmiot umowy obejmuje w szczególności:
 - 1) wykonanie robót budowlanych i wykończeniowych związanych z remontem pomieszczeń budynku, ciągów komunikacyjnych, holi i klatek schodowych;
 - 2) wykonanie robót związanych z remontem i wymianą instalacji okablowania strukturalnego, w tym wykonanie punktów logicznych, punktów dla urządzeń sieciowych oraz montaż punktów dystrybucyjnych;
 - 3) wykonanie robót w zakresie instalacji elektrycznej związanych z zasilaniem infrastruktury teleinformatycznej oraz robót towarzyszących;
 - 4) wykonanie systemu koryt i szachtów kablowych oraz niezbędnych przejść, przebieg, uszczelnień i zabudów;
 - 5) wykonanie demontażu starych instalacji, zbędnych koryt kablowych i innych elementów przewidzianych dokumentacją;
 - 6) wykonanie robót odtworzeniowych, tynkarskich, malarskich i porządkowych niezbędnych do prawidłowej realizacji zamówienia;

- 7) wykonanie pomiarów końcowych, certyfikacji oraz dokumentacji powykonawczej;
 - 8) wykonanie robót związanych z wymianą istniejących przeszkleń w balustradach;
 - 9) wymiana i montaż nowego kaloryfera w pomieszczeniu 32;
 - 10) wykonanie robót związanych z odnowieniem i malowaniem ogrodzenia zewnętrznego.
3. Z zakresu umowy wyłącza się roboty przewidziane w elemencie 6 „Zmiana aranżacji istniejących pomieszczeń” przedmiaru robót, tj.:
- 1) poz. 6.3 – rozebranie istniejącej zabudowy meblowej w portierni;
 - 2) poz. 6.4 – demontaż istniejących mebli w pomieszczeniu nr 30;
 - 3) poz. 6.5 – wykonanie nowej zabudowy meblowej w portierni;
 - 4) poz. 6.6 – wykonanie nowej zabudowy meblowej w pomieszczeniu nr 30;
 - 5) poz. 6.15 – żaluzje okienne drewniane w portierni.
4. Wyłączenie, o którym mowa w ust. 3, obejmuje również wszelkie odpowiadające tym pozycjom opisy, zakresy rzeczowe, zestawienia materiałów, wizualizacje, detale oraz fragmenty rysunków zawarte w dokumentacji projektowej, STWiOR i pozostałych dokumentach postępowania.
5. Pozostały zakres dotyczący portierni, niewyłączony wprost z przedmiotu umowy, pozostaje objęty umową.
6. Szczegółowy zakres robót, standard, jakość ich wykonania oraz wymagania dotyczące materiałów i urządzeń określają:
- 1) SWZ wraz z załącznikami;
 - 2) dokumentacja projektowa, w tym projekt architektoniczno-budowlany, projekt techniczny i projekt aranżacji pomieszczenia nr 30 i portierni – wyłącznie w zakresie niewyłączonym z przedmiotu zamówienia;
 - 3) Specyfikacje Techniczne Wykonania i Odbioru Robót Budowlanych;
 - 4) przedmiary robót – o charakterze pomocniczym;
 - 5) decyzja Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków nr 819/DR/25 z dnia 19 września 2025 r.;
 - 6) decyzja Prezydenta Miasta Radomia nr 433/2025 z dnia 14 listopada 2025 r., znak: ArL.6740.1.542.2025.KB, nr arch. 75 868.
7. Dokumenty, o których mowa w ust. 6, stanowią podstawę wykonania przedmiotu umowy i należy je interpretować łącznie.
8. Budynek objęty zakresem inwestycji wpisany jest do rejestru zabytków pod nr A-1234 decyzją nr 173/2014 z dnia 26 lutego 2014 r., a teren inwestycji znajduje się w obrębie zespołu urbanistyczno-architektonicznego miasta Radomia wpisanego do rejestru zabytków pod nr 410/A/89.
9. Wykonawca zobowiązuje się wykonać przedmiot umowy zgodnie z niniejszą umową, SWZ, dokumentacją projektową, decyzją Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków nr 819/DR/25, decyzją Prezydenta Miasta Radomia nr 433/2025, obowiązującymi przepisami prawa, warunkami techniczno-budowlanymi, Polskimi Normami, zasadami wiedzy technicznej oraz sztuką budowlaną, z zachowaniem należytej staranności zawodowej.
10. W przypadku rozbieżności pomiędzy dokumentacją projektową, STWiOR i przedmiarami robót dokumenty te należy odczytywać i stosować łącznie, z zastrzeżeniem, że:

- 1) o zakresie rzeczowym zamówienia i wyłączeniach z zakresu zamówienia rozstrzygają postanowienia SWZ i niniejszej umowy;
 - 2) projekt architektoniczno-budowlany i projekt techniczny określają wymagany zakres rzeczowy oraz rozwiązania projektowe;
 - 3) STWiOR określają wymagania dotyczące sposobu wykonania i odbioru robót;
 - 4) przedmiary robót mają charakter pomocniczy i nie stanowią samodzielnej podstawy do rozszerzania zakresu umowy.
11. Ewentualne wyjaśnienia, uszczegółowienia lub doprecyzowania dotyczące sposobu wykonania robót, dokonywane w toku realizacji umowy, mogą służyć wyłącznie prawidłowemu wykonaniu przedmiotu umowy w granicach określonych dokumentacją projektową, STWiOR, SWZ, niniejszą umową oraz obowiązującymi przepisami prawa i nie mogą prowadzić do nieuprawnionego rozszerzenia zakresu świadczenia Wykonawcy.
12. Wykonawca oświadcza, że zapoznał się z dokumentacją dotyczącą przedmiotu umowy, terenem realizacji robót, warunkami wykonania robót, decyzjami administracyjnymi oraz ograniczeniami wynikającymi z charakteru obiektu zabytkowego i nie zgłasza zastrzeżeń w zakresie uniemożliwiającym prawidłowe wykonanie umowy.
13. W sprawach nieuregulowanych dokumentacją projektową, STWiOR i SWZ Wykonawca zobowiązany jest stosować obowiązujące przepisy prawa, właściwe normy, warunki techniczne, wymagania organów administracji publicznej, zasady wiedzy technicznej oraz sztukę budowlaną.
14. Wszystkie prace i roboty związane z realizacją przedmiotu umowy, w tym przygotowawcze, pomocnicze, towarzyszące, zabezpieczające, odtworzeniowe, porządkowe i końcowe, Wykonawca wykona siłami własnymi lub przy pomocy podwykonawców, zgodnie z postanowieniami umowy oraz przepisami ustawy Prawo zamówień publicznych.

II. Obowiązki Stron

§ 2.

1. Do obowiązków Zamawiającego należy w szczególności:
 - 1) protokolarnie przekazanie terenu robót wraz z dziennikiem budowy, w terminie określonym w umowie;
 - 2) przekazanie Wykonawcy kompletnej dokumentacji projektowej oraz innych dokumentów niezbędnych do realizacji przedmiotu umowy;
 - 3) zapewnienie nadzoru inwestorskiego;
 - 4) współdziałanie z Wykonawcą w zakresie realizacji obowiązków wynikających z decyzji Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków nr 819/DR/25 z dnia 19 września 2025 r. oraz decyzji Prezydenta Miasta Radomia nr 433/2025 z dnia 14 listopada 2025 r., znak: ArI.6740.1.542.2025.KB, nr arch. 75 868;
 - 5) dokonywanie odbiorów robót w terminach i na zasadach określonych w umowie;
 - 6) zapłata wynagrodzenia należnego Wykonawcy na zasadach określonych w umowie.

§ 3.

1. Do obowiązków Wykonawcy należy w szczególności:

- 1) protokolarne przejęcie terenu robót oraz jego odpowiednie zabezpieczenie;
- 2) sporządzenie lub zapewnienie sporządzenia, przed rozpoczęciem robót, planu bezpieczeństwa i ochrony zdrowia (BIOZ), jeżeli obowiązek jego sporządzenia wynika z przepisów prawa;
- 3) niezwłoczne zawiadomienie Zamawiającego o stwierdzonych wadach, brakach lub nieścisłościach w dokumentacji projektowej;
- 4) dokonanie pełnej weryfikacji przekazanej dokumentacji projektowej w terminie 14 dni od dnia jej otrzymania i zgłoszenie w tym terminie ewentualnych uwag lub braków; bezskuteczny upływ tego terminu uważa się za potwierdzenie przez Wykonawcę, że dokumentacja jest kompletna i wystarczająca do realizacji przedmiotu umowy;
- 5) sporządzenie i przekazanie Zamawiającemu przed rozpoczęciem robót do akceptacji wykazu podstawowych materiałów i wyrobów budowlanych oraz Programu Zapewnienia Jakości (PZJ);
- 6) uzyskanie akceptacji Zamawiającego dla PZJ zawierającego w szczególności opis: organizacji i sposobu prowadzenia robót, organizacji ruchu na budowie, zespołów roboczych wraz z ich kwalifikacjami oraz procedur kontroli i badań laboratoryjnych. Brak sprzeciwu Zamawiającego w terminie 5 dni roboczych od otrzymania PZJ traktuje się jako jego akceptację;
- 7) realizacja robót zgodnie z dokumentacją projektową, SWZ, decyzjami administracyjnymi, przepisami prawa, warunkami techniczno-budowlanymi, zasadami wiedzy technicznej, sztuką budowlaną, Polskimi Normami oraz przepisami BHP i przeciwpożarowymi;
- 8) zapewnienie prowadzenia robót zgodnie z ustawą – Prawo budowlane oraz pod kierownictwem osób posiadających wymagane uprawnienia budowlane;
- 9) zapewnienie na etapie realizacji robót udziału osoby spełniającej wymagania, o których mowa w art. 37c ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, jeżeli obowiązek taki wynika z decyzji konserwatorskiej;
- 10) w przypadku konieczności zmiany osób, o których mowa w pkt 9, Wykonawca zobowiązany jest wskazać nową osobę posiadającą kwalifikacje nie niższe niż wymagane w SWZ oraz uzyskać pisemną akceptację Zamawiającego;
- 11) przekazanie Zamawiającemu dokumentów niezbędnych do wykonania obowiązków wobec wojewódzkiego konserwatora zabytków, w tym danych osób uprawnionych i oświadczeń o przyjęciu obowiązków;
- 12) zorganizowanie, zagospodarowanie i wyposażenie terenu robót oraz zaplecza niezbędnego do realizacji umowy;
- 13) zapewnienie zakupów, dostaw i wbudowania materiałów, urządzeń, sprzętu i narzędzi niezbędnych do wykonania przedmiotu umowy;
- 14) stosowanie materiałów i urządzeń odpowiadających wymaganiom dokumentacji projektowej, SWZ oraz obowiązującym normom;
- 15) okazywanie na żądanie Zamawiającego dokumentów potwierdzających dopuszczenie zastosowanych materiałów i urządzeń do stosowania w budownictwie (atesty, certyfikaty);

- 16) prowadzenie dokumentacji budowy oraz innej dokumentacji wymaganej przepisami prawa, w tym w szczególności na bieżąco Księgi obmiaru;
 - 17) uzgadnianie z Zamawiającym oraz inspektorem nadzoru wszelkich szczegółów wykonawczych niewyjaśnionych w dokumentacji projektowej;
 - 18) wejście na teren robót i rozpoczęcie prac w terminie określonym w umowie;
 - 19) podejmowanie działań uniemożliwiających wstęp na teren robót osobom nieupoważnionym;
 - 20) utrzymywanie należytego porządku, bezpieczeństwa i czystości na terenie robót oraz poza nim, w zakresie wynikającym z realizacji umowy;
 - 21) utrzymywanie w stanie sprawności oznakowania robót, w szczególności wynikającego z przepisów BHP i organizacji robót;
 - 22) koordynowanie robót wykonywanych przez podwykonawców oraz ponoszenie za ich działania i zaniechania odpowiedzialności jak za działania własne;
 - 23) zapewnienie Zamawiającemu oraz nadzorowi dostępu do terenu robót i każdego miejsca, gdzie roboty są wykonywane;
 - 24) zgłaszanie robót zanikających i ulegających zakryciu wpisem do Dziennika Budowy oraz powiadomieniem (e-mail) inspektora nadzoru, nie krótszym niż 3 dni robocze przed planowanym zakryciem;
 - 25) terminowe usuwanie wad i usterek stwierdzonych w toku realizacji, przy odbiorach oraz w okresie gwarancji i rękojmi;
 - 26) zgodna z prawem segregacja, usuwanie i utylizacja odpadów budowlanych, gruzu i materiałów z rozbiórek;
 - 27) wykonanie wszelkich poleceń Zamawiającego oraz inspektora nadzoru dotyczących realizacji przedmiotu umowy;
 - 28) przygotowanie dokumentacji niezbędnej do dokonania odbiorów;
 - 29) przekazanie Zamawiającemu kompletnej dokumentacji powykonawczej (w tym protokołów badań, prób, atestów i deklaracji) z naniesionymi w sposób czytelny wszystkimi zmianami w stosunku do pierwotnej dokumentacji projektowej;
 - 30) w zakresie instalacji teleinformatycznej – przekazanie wyników pomiarów certyfikacyjnych i raportów wymaganych w SWZ;
 - 31) przeniesienie na Zamawiającego praw wynikających z gwarancji i rękojmi udzielonych przez dostawców materiałów, urządzeń oraz podwykonawców, jeżeli ich okres jest dłuższy niż okres gwarancji udzielonej przez Wykonawcę;
 - 32) uczestniczenie w czynnościach odbioru oraz usuwanie stwierdzonych wad i usterek;
 - 33) uporządkowanie terenu robót, likwidacja zaplecza oraz przywrócenie terenu do stanu pierwotnego w terminie 3 dni roboczych od dnia podpisania protokołu odbioru końcowego.
2. Wykonawca zobowiązuje się tak organizować i prowadzić roboty, aby w możliwie najmniejszym stopniu dezorganizować pracę biur RDLP w Radomiu. Roboty powodujące czasowe ograniczenia, w szczególności w dostępie do usług sieciowych lub zasilania, mogą być prowadzone wyłącznie po uprzednim

uzgodnieniu z Zamawiającym, w terminach minimalizujących zakłócenia w pracy biura.

3. Wykonawca zobowiązany jest posiadać przez cały okres realizacji umowy ubezpieczenie odpowiedzialności cywilnej w zakresie prowadzonej działalności związanej z przedmiotem umowy oraz przedłożyć Zamawiającemu dokument potwierdzający zawarcie umowy ubezpieczenia na jego żądanie.
4. Wykonawca ponosi odpowiedzialność za:
 - 1) uszkodzenia istniejących instalacji, urządzeń i elementów infrastruktury znajdujących się na terenie robót lub w jego sąsiedztwie, jeżeli uszkodzenia te pozostają w związku z realizacją robót;
 - 2) szkody i zniszczenia spowodowane na terenie robót przekazanym Wykonawcy;
 - 3) szkody i zniszczenia spowodowane przez Wykonawcę na terenie sąsiadującym z terenem robót;
 - 4) szkody osób trzecich powstałe w związku z realizacją robót;
 - 5) wszelkie inne szkody wynikłe z działania lub zaniechania Wykonawcy, osób, którymi się posługuje, lub podmiotów, za które ponosi odpowiedzialność.
5. Szkody i zniszczenia spowodowane w wykonanych robotach przed ich odbiorem końcowym, w tym powstałe wskutek niewłaściwego zabezpieczenia robót, Wykonawca usuwa na własny koszt i ryzyko.

§ 3a.

Ubezpieczenie odpowiedzialności cywilnej (OC)

1. Wykonawca zobowiązuje się posiadać przez cały okres realizacji umowy (do dnia odbioru końcowego) ubezpieczenie odpowiedzialności cywilnej (OC deliktowe i kontraktowe) z sumą gwarancyjną nie niższą niż **100% wartości umowy brutto**. Polisa nie może wyłączać odpowiedzialności za szkody w mieniu powierzonym, instalacjach wewnętrznych oraz infrastrukturze podziemnej.
2. Kopię polisy wraz z dowodem opłacenia składki Wykonawca przedłoży Zamawiającemu najpóźniej w dniu przekazania terenu robót, a w przypadku upływu jej ważności w trakcie prac – przedłoży nową polisę najpóźniej na 7 dni przed wygaśnięciem dotychczasowej. Brak polisy uprawnia Zamawiającego do wstrzymania przekazania terenu robót (lub samych robót) z wyłącznej winy Wykonawcy.
3. W przypadku nieprzedłożenia ważnej polisy, Zamawiający ma prawo zawrzeć umowę ubezpieczenia na koszt Wykonawcy (wykonanie zastępcze) i potrącić ten koszt bezpośrednio z jego wynagrodzenia.
4. Zawarcie umowy ubezpieczenia nie ogranicza odpowiedzialności materialnej Wykonawcy. Za szkody przewyższające sumę gwarancyjną lub nieobjęte ubezpieczeniem Wykonawca odpowiada z własnych środków na zasadach ogólnych.

III. Przedstawiciele Stron i Kluczowy Personel

§ 4.

1. Przedstawicielami Zamawiającego w sprawach związanych z realizacją przedmiotu umowy będą:
 - 1)
 - 2)
2. Osoby, o których mowa w ust. 1, nie są upoważnione do podejmowania decyzji powodujących zmianę warunków umowy, w szczególności do zaciągania zobowiązań finansowych, zmiany terminu realizacji lub zmiany zakresu rzeczowego robót.
3. Przedstawicielem Wykonawcy w sprawach związanych z realizacją umowy będzie:
4. Funkcję Inspektora nadzoru inwestorskiego z ramienia Zamawiającego pełnić będzie: **[wpisać nazwisko]**.
5. Nadzór autorski nad realizacją przedmiotu zamówienia Zamawiający powierza jednostce projektowej: **[wpisać]**.
6. Zgodnie ze złożoną ofertą oraz wymogami SWZ, Wykonawca wyznacza następujące osoby do kierowania robotami (Personel Kluczowy):
 - 1) **Kierownik budowy** (w specjalności konstrukcyjno-budowlanej):
 - 2) **Kierownik robót elektrycznych** (w specjalności instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń elektrycznych i elektroenergetycznych):
 - 3) **Osoba spełniająca wymagania z art. 37c** ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami: *(wypełnić, jeżeli funkcję tę pełni inna osoba niż wskazane w pkt 1 i 2).*
7. Zmiana osób wymienionych w ust. 1, 3, 4 i 5 następuje poprzez pisemne zawiadomienie drugiej Strony i nie stanowi zmiany treści umowy wymagającej sporządzenia aneksu.
8. Zmiana osób wymienionych w ust. 6 (Personel Kluczowy) możliwa jest wyłącznie na uzasadniony wniosek Wykonawcy i wymaga uprzedniej pisemnej akceptacji Zamawiającego. Wykonawca zobowiązany jest wykazać, że nowo proponowana osoba posiada kwalifikacje, uprawnienia i doświadczenie nie niższe niż wymagane w SWZ. Zmiana ta nie wymaga sporządzenia aneksu do umowy.

IV. Terminy wykonania umowy

§ 5.

1. Termin przekazania terenu robót

- 1) Przekazanie terenu robót nastąpi w terminie do **7 (siedmiu) dni** od dnia zawarcia umowy.
- 2) Terminem przekazania terenu robót jest data podpisania przez Strony protokołu przekazania terenu robót.
- 3) Wykonawca od dnia przejęcia terenu budowy aż do dnia podpisania protokołu odbioru końcowego ponosi pełną odpowiedzialność za teren robót (zgodnie

z art. 652 Kodeksu cywilnego) oraz wszelkie koszty związane z zapleczem budowy, w szczególności z jego organizacją, eksploatacją, utrzymaniem oraz zabezpieczeniem.

2. Termin rozpoczęcia robót budowlanych

- 1) Rozpoczęcie robót nastąpi w terminie do **7 (siedmiu) dni** od daty przejęcia terenu robót przez Wykonawcę.
- 2) Terminem rozpoczęcia robót jest data (potwierdzona wpisem w Dzienniku budowy) podjęcia przez Wykonawcę prac przygotowawczych na terenie budowy, o których mowa w art. 41 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (t.j. Dz.U. z 2026 r. poz. 524 ze zm.).

3. Termin zakończenia robót budowlanych

- 1) Zakończenie całości robót budowlanych stanowiących przedmiot niniejszej umowy nastąpi w terminie **do 120 dni od dnia zawarcia umowy**.
- 2) Za datę faktycznego wykonania przedmiotu umowy (zakończenia robót) uważa się datę pisemnego zgłoszenia przez Wykonawcę gotowości do odbioru końcowego (potwierdzonego stosownym wpisem do Dziennika budowy), pod warunkiem, że w toku czynności odbiorowych Zamawiający nie stwierdzi wad istotnych, uniemożliwiających użytkowanie przedmiotu umowy zgodnie z przeznaczeniem.
- 3) Datę odbioru końcowego stanowi dzień podpisania przez Strony bezusterkowego protokołu końcowego odbioru robót.

4. Termin ustania roszczeń z tytułu rękojmi za wady

Wraz z upływem okresu gwarancji jakości i rękojmi za wady, zadeklarowanego przez Wykonawcę w ofercie i określonego w niniejszej umowie, ustają roszczenia Zamawiającego względem Wykonawcy z tego tytułu (z zastrzeżeniem wad podstępnie zatajonych). Przed upływem tego terminu Zamawiający zorganizuje przegląd gwarancyjny i sporządzi protokół odbioru ostatecznego (pogwarancyjnego).

§ 6.

Zmiany terminów:

1. Na podstawie art. 455 ust. 1 pkt 1 ustawy PZP, Zamawiający dopuszcza możliwość zmiany terminu wykonania przedmiotu umowy, o którym mowa w § 5 ust. 3 pkt 1, w przypadku wystąpienia co najmniej jednej z poniższych okoliczności, o ile okoliczności te mają bezpośredni wpływ na termin wykonania robót (leżą na ścieżce krytycznej harmonogramu):
 - 1) zmiany będące następstwem okoliczności leżących po stronie Zamawiającego, w szczególności:
 - a. wstrzymanie robót przez Zamawiającego na jego pisemne polecenie z przyczyn niezawinionych przez Wykonawcę;
 - b. konieczność usunięcia błędów, braków lub wprowadzenia zmian w dokumentacji projektowej;
 - 2) zmiany będące następstwem działań organów administracji państwowej lub samorządowej, w szczególności:

- a. przekroczenie określonych przez prawo terminów wydawania przez organy decyzji, zezwoleń, uzgodnień, jeżeli Wykonawca złożył prawidłowy wniosek z odpowiednim wyprzedzeniem;
 - b. konieczność wstrzymania robót na skutek nakazów wydanych przez nadzór budowlany, Państwową Inspekcję Pracy lub inne uprawnione organy, z przyczyn niezawinionych przez Wykonawcę;
 - c. odmowa wydania przez organ administracji wymaganych decyzji, zezwoleń, uzgodnień na skutek błędów w dokumentacji projektowej,
 - d. zmiany przepisów lub urzędowych interpretacji przepisów, bądź zaistnienie przyczyn zewnętrznych niezależnych od Zamawiającego oraz Wykonawcy, skutkujących niemożliwością prowadzenia prac;
- 3) wstrzymanie robót, konieczność wykonania prac zabezpieczających lub badań w związku z odkrywkami architektonicznymi, znaleziskami lub decyzjami Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków;
 - 4) wystąpienie siły wyższej, anomalii pogodowych uniemożliwiających prowadzenie prac w technologii określonej w dokumentacji projektowej lub STWiOR, potwierdzonych przez właściwe instytucje meteorologiczne;
 - 5) konieczność wykonania robót zamiennych lub dodatkowych, niezbędnych do prawidłowego wykonania przedmiotu umowy, jeżeli ich realizacja technologicznie uniemożliwia terminowe zakończenie robót podstawowych;
 - 6) zaistnienie innej, niemożliwej do przewidzenia w momencie zawarcia umowy okoliczności prawnej, ekonomicznej lub technicznej, za którą żadna ze Stron nie ponosi odpowiedzialności, skutkująca brakiem możliwości należytego wykonania umowy.
2. O zaistnieniu jakiegokolwiek przyczyny opóźnień Wykonawca zobowiązany jest powiadomić Zamawiającego w formie wpisu do Dziennika budowy oraz niezwłocznie w formie pisemnej (lub e-mail) na adres Zamawiającego.
 3. W przypadku wystąpienia którejkolwiek z okoliczności wymienionych w ust. 1, termin wykonania może ulec przedłużeniu wyłącznie o czas niezbędny do zakończenia wykonania przedmiotu umowy, nie dłużej jednak niż o czas trwania przeszkody lub czas niezbędny na usunięcie jej skutków.
 4. Każdorazowa zmiana terminu realizacji umowy wymaga wykazania przez Wykonawcę wpływu zaistniałej okoliczności na termin końcowy, sporządzenia protokołu konieczności zatwierdzonego przez Inspektora nadzoru oraz zawarcia przez Strony aneksu do umowy w formie pisemnej pod rygorem nieważności.

V. Zatrudnienie

§ 7.

1. Stosownie do art. 95 ustawy PZP oraz postanowień SWZ, Zamawiający wymaga zatrudnienia na podstawie umowy o pracę (w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 26 czerwca 1974 r. – Kodeks pracy (t.j. Dz.U. z 2025 r. poz. 277 ze zm.) przez Wykonawcę lub podwykonawcę osób wykonujących w trakcie realizacji zamówienia czynności polegające na bezpośrednim wykonywaniu fizycznych robót budowlanych i instalacyjnych.
2. Obowiązek, o którym mowa w ust. 1, nie dotyczy osób pełniących samodzielne funkcje techniczne w budownictwie (tj. kierownika budowy, kierowników robót), osób

sprawujących nadzór konserwatorski oraz osób świadczących usługi geodezyjne czy dostawców materiałów budowlanych.

3. W trakcie realizacji przedmiotu umowy, na każde żądanie Zamawiającego lub Inspektora nadzoru, w terminie 3 dni roboczych od dnia przekazania wezwania, Wykonawca zobowiązuje się przedłożyć dowody potwierdzające spełnienie wymogu, o którym mowa w ust. 1, w szczególności:
 - 1) **oświadczenie Wykonawcy lub podwykonawcy** o zatrudnieniu na podstawie umowy o pracę osób wykonujących czynności, o których mowa w ust. 1. Oświadczenie to powinno zawierać w szczególności: dokładne określenie podmiotu składającego oświadczenie, datę złożenia oświadczenia, wskazanie, że objęte wezwaniem czynności wykonują osoby zatrudnione na podstawie umowy o pracę wraz ze wskazaniem liczby tych osób, imion i nazwisk tych osób, rodzaju umowy o pracę i wymiaru etatu oraz podpis osoby uprawnionej do złożenia oświadczenia w imieniu Wykonawcy lub podwykonawcy;
 - 2) **poświadczoną za zgodność z oryginałem odpowiednio przez Wykonawcę lub podwykonawcę kopię umowy/umów o pracę** osób wykonujących w trakcie realizacji zamówienia czynności, których dotyczy wezwanie. Kopie umów o pracę muszą zostać zanonimizowane w sposób zapewniający ochronę danych osobowych pracowników, zgodnie z przepisami RODO (tj. bez adresów, nr PESEL, informacji o wynagrodzeniu). Imię i nazwisko pracownika, data zawarcia umowy, rodzaj umowy oraz wymiar etatu nie podlegają anonimizacji;
 - 3) **zaświadczenie właściwego oddziału ZUS**, potwierdzające opłacanie przez Wykonawcę lub podwykonawcę składek na ubezpieczenia społeczne i zdrowotne z tytułu zatrudnienia na podstawie umów o pracę za ostatni okres rozliczeniowy.
4. Obowiązek realizacji przedmiotu zamówienia przy pomocy osób zatrudnionych na podstawie umowy o pracę dotyczy również podwykonawców i dalszych podwykonawców. Wykonawca jest w pełni odpowiedzialny za egzekwowanie tego obowiązku od podwykonawców.
5. Nieprzedłożenie przez Wykonawcę dowodów, o których mowa w ust. 3, w wyznaczonym terminie, traktowane będzie jako niespełnienie wymogu zatrudnienia na podstawie umowy o pracę i stanowi podstawę do naliczenia kar umownych, o których mowa w § 26 niniejszej umowy, a także do zawiadomienia Państwowej Inspekcji Pracy o podejrzeniu zastąpienia umowy o pracę umową cywilnoprawną.
6. Wykonawca ma prawo do zmiany osób wykonujących fizyczne roboty budowlane w trakcie trwania umowy. Zmiana tych osób nie wymaga zgody Zamawiającego ani sporządzenia aneksu do umowy, jednakże każda nowo skierowana osoba realizująca czynności określone w ust. 1 musi bezwzględnie spełniać wymóg zatrudnienia na podstawie umowy o pracę.

VI. Podwykonawcy

§ 8.

1. Wykonawca może wykonać przedmiot umowy samodzielnie lub przy pomocy Podwykonawców.
2. Powierzenie wykonania części zamówienia Podwykonawcom nie zwalnia Wykonawcy od odpowiedzialności i zobowiązań wynikających z warunków niniejszej umowy. Wykonawca odpowiada za działania, zaniechania, uchybienia i zaniedbania każdego Podwykonawcy (oraz jego pracowników) jak za własne działanie lub zaniechanie, stosownie do art. 474 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (t.j. Dz.U. z 2025 r. poz. 1071 ze zm.).

3. Wykonawca zlecając roboty Podwykonawcom, zobowiązany jest bezwzględnie przestrzegać przepisów art. 647(1) Kodeksu cywilnego oraz przepisów ustawy z dnia 11 września 2019 r. – Prawo zamówień publicznych (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 1320 ze zm.).

§ 9.

Wprowadzenie Podwykonawców na teren budowy oraz zawieranie z nimi umów podlega następującym rygorom:

1. Zamiar powierzenia robót Podwykonawcy musi zostać uprzednio zgłoszony Zamawiającemu.
2. Zawarcie umowy o podwykonawstwo, której przedmiotem są roboty budowlane, powinno być poprzedzone akceptacją projektu tej umowy przez Zamawiającego, natomiast przystąpienie do realizacji robót budowlanych przez Podwykonawcę powinno być poprzedzone akceptacją zawartej już umowy przez Zamawiającego.
3. Wykonawca jest zobowiązany do przedłożenia Zamawiającemu projektu umowy o podwykonawstwo, której przedmiotem są roboty budowlane, nie później niż 7. dni przed planowanym jej zawarciem.
4. Jeżeli Zamawiający w terminie 7. dni od dnia przedłożenia mu projektu umowy o podwykonawstwo nie zgłosi na piśmie zastrzeżeń, uważa się, że zaakceptował ten projekt umowy.
5. Zamawiający zgłasza zastrzeżenia lub sprzeciw w przypadku przedłożenia projektu umowy o podwykonawstwo niespełniającego wymagań określonych w niniejszej umowie i SWZ.
6. Po akceptacji projektu umowy lub po bezskutecznym upływie terminu na zgłoszenie przez Zamawiającego zastrzeżeń, Wykonawca przedłoży Zamawiającemu poświadczoną za zgodność z oryginałem kopię zawartej umowy o podwykonawstwo w terminie 7. dni od dnia jej zawarcia, jednakże nie później niż 7. dni przed dniem rozpoczęcia realizacji robót przez Podwykonawcę.
7. Jeżeli Zamawiający w terminie 7. dni od dnia przedłożenia mu poświadczonej za zgodność z oryginałem kopii zawartej umowy o podwykonawstwo, której przedmiotem są roboty budowlane, nie zgłosi na piśmie sprzeciwu, uważa się, że zaakceptował tę umowę.
8. Wykonawca jest zobowiązany do każdorazowego przedkładania Zamawiającemu w terminie 7. dni od dnia zawarcia, poświadczonej za zgodność z oryginałem kopii zawartej umowy o podwykonawstwo, której przedmiotem są dostawy lub usługi, w celu weryfikacji, czy wskazane w niej terminy zapłaty nie są dłuższe niż 30 dni. Zamawiający wyłącza obowiązek przedkładania umów o podwykonawstwo, których przedmiotem są dostawy lub usługi, o wartości mniejszej niż 10 000,00 zł brutto (dziesięć tysięcy złotych) oraz jednocześnie mniejszej niż 0,5% wartości niniejszej umowy.
9. Do wszelkich zmian postanowień umów o podwykonawstwo stosuje się odpowiednio zasady mające zastosowanie przy zawieraniu tych umów.
10. Wykonawca otrzyma wynagrodzenie za wykonane prace dopiero po uprzednim przedłożeniu Zamawiającemu dowodu (np. pisemnego oświadczenia Podwykonawcy, dowodu przelewu) potwierdzającego bezsporne rozliczenie się z Podwykonawcami za dany zakres robót.

11. Zamawiający dokonuje bezpośredniej zapłaty wymagalnego wynagrodzenia przysługującego Podwykonawcy, który zawarł zaakceptowaną przez Zamawiającego umowę o podwykonawstwo (roboty budowlane) lub przedłożoną umowę (dostawy/usługi), w przypadku uchylenia się od obowiązku zapłaty przez Wykonawcę. Bezpośrednia zapłata obejmuje wyłącznie należne wynagrodzenie bez odsetek należnych Podwykonawcy, a zapłaconą kwotę Zamawiający potrąca z wynagrodzenia Wykonawcy.
12. Umowa z Podwykonawcą musi bezwzględnie stanowić, iż:
 - 1) termin zapłaty wynagrodzenia Podwykonawcy nie może być dłuższy niż 30 dni od dnia doręczenia Wykonawcy prawidłowo wystawionej faktury lub rachunku;
 - 2) roboty będą realizowane zgodnie z ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (t.j. Dz.U. z 2026 r. poz. 524 ze zm.), wiedzą techniczną i SWZ;
 - 3) Podwykonawca jest zobowiązany do przestrzegania wymogu zatrudnienia na podstawie umowy o pracę osób wykonujących fizyczne roboty budowlane, o których mowa w § 7 niniejszej umowy oraz umożliwienia Zamawiającemu kontroli w tym zakresie.
13. Umowa o podwykonawstwo nie może zawierać postanowień:
 - 1) uzależniających uzyskanie przez Podwykonawcę płatności od Wykonawcy od uprzedniej zapłaty przez Zamawiającego na rzecz Wykonawcy za ten zakres robót;
 - 2) uzależniających zwrot Podwykonawcy kwot zabezpieczenia, od zwrotu zabezpieczenia należytego wykonania umowy przez Zamawiającego Wykonawcy.
 - 3) Zasady dotyczące Podwykonawców mają odpowiednie zastosowanie do umów zawieranych przez Podwykonawców z dalszymi Podwykonawcami, na co Wykonawca musi uzyskać uprzednią zgodę w umowie z Podwykonawcą.

VII. Materiały i wyroby budowlane

§ 10.

1. Materiały, wyroby budowlane i urządzenia niezbędne do realizacji przedmiotu umowy, przewidziane w dokumentacji projektowej, Specyfikacjach Technicznych Wykonania i Odbioru Robót Budowlanych (STWiOR) oraz SWZ, zapewnia Wykonawca.
2. W przypadku, gdy w dokumentacji projektowej, STWiOR lub kosztorysie ofertowym zostało wskazane pochodzenie (marka, znak towarowy, patent, producent), Zamawiający – zgodnie z ustawą PZP – dopuszcza stosowanie materiałów, wyrobów i urządzeń równoważnych. Warunkiem ich zastosowania jest udowodnienie przez Wykonawcę, że gwarantują one uzyskanie parametrów technicznych, jakościowych i eksploatacyjnych nie gorszych niż określone w dokumentacji Zamawiającego. Zastosowanie materiałów równoważnych wymaga uprzedniej pisemnej akceptacji Inspektora nadzoru oraz Zamawiającego przed ich zamówieniem i wbudowaniem.
3. Wyroby budowlane i materiały powinny odpowiadać co do jakości wymaganiom określonym w ustawie z dnia 16 kwietnia 2004 r. o wyrobach budowlanych (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 1213 ze zm.), ustawie Prawo budowlane oraz wymaganiom określonym w dokumentacji projektowej i STWiOR.

4. Przed wbudowaniem jakichkolwiek materiałów lub urządzeń, Wykonawca zobowiązany jest przedstawić Inspektorowi nadzoru "Wnioski materiałowe" wraz z dokumentami potwierdzającymi ich jakość i dopuszczenie do stosowania w budownictwie (m.in. świadectwa, atesty, certyfikaty, deklaracje właściwości użytkowych).
5. Z uwagi na wymóg SWZ dotyczący uzyskania 25-letniej gwarancji systemowej na instalację okablowania strukturalnego, Wykonawca gwarantuje, że wszelkie materiały i komponenty użyte do budowy tej instalacji pochodzą od jednego producenta systemu lub są przez niego wprost autoryzowane w sposób niepowodujący utraty lub ograniczenia gwarancji systemowej.
6. Wszelkie materiały, wyroby wykończeniowe i ich kolorystyka, o ile wymaga tego decyzja Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków nr 819/DR/25, podlegają, przed ich zamówieniem i wbudowaniem, dodatkowej akceptacji właściwego organu konserwatorskiego oraz Zamawiającego.
7. Inspektor nadzoru dokonuje oceny przekazanych przez Wykonawcę Wniosków materiałowych i dokumentów, o których mowa w ust. 4. Pisemna akceptacja Inspektora nadzoru na Wniosku materiałowym (i ewentualny wpis w Dzienniku budowy) stanowi dla Wykonawcy podstawę do wbudowania tych materiałów.
8. Inspektor nadzoru sprawdza stale i na bieżąco jakość materiałów dostarczanych na teren budowy oraz ich zgodność z zatwierdzonymi Wnioskami materiałowymi.
9. W przypadku stwierdzenia niezgodności jakości materiałów budowlanych składowanych lub wbudowanych (bądź wbudowania ich bez uprzedniej akceptacji), Inspektor nadzoru lub Zamawiający ma prawo nakazać wstrzymanie robót oraz zażądać od Wykonawcy niezwłocznego usunięcia tych materiałów z terenu budowy i ponownego wykonania robót na wyłączny koszt i ryzyko Wykonawcy.
10. Wykonawca może wnioskować o zmianę materiałów na inne niż przewidziane w dokumentacji projektowej. Zmiana taka, o ile nie pogarsza jakości, parametrów technicznych i funkcjonalnych przedmiotu umowy oraz nie zwiększa wynagrodzenia Wykonawcy, wymaga pisemnej akceptacji Inspektora nadzoru, Zamawiającego, a w uzasadnionych przypadkach także Projektanta sprawującego nadzór autorski.
11. Zmiana materiałów lub urządzeń, o której mowa w ust. 10, odbywająca się w ramach parametrów opisanych w SWZ (niebędąca istotną zmianą umowy w rozumieniu art. 454 ustawy PZP), następuje na podstawie zatwierdzonego Wniosku materiałowego i nie wymaga sporządzania odrębnego aneksu do niniejszej umowy.

§ 11.

Wszystkie materiały pochodzące z robót, w tym odpady budowlane, gruz, złom, zdemontowane elementy instalacji i inne pozostałości, nieprzeznaczone do ponownego wykorzystania przez Zamawiającego, Wykonawca zobowiązany jest na bieżąco usuwać z terenu budowy, wywieźć i zagospodarować lub zutylizować na własny koszt i ryzyko, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 1587 ze zm.) oraz postanowieniami SWZ. Wykonawca jest w pełni odpowiedzialny za zgodną z prawem gospodarkę tymi odpadami.

VIII. Roboty zamienne

§ 12.

1. W trakcie realizacji przedmiotu umowy Zamawiający dopuszcza możliwość wprowadzenia robót zamiennych, stosownie do przepisów ustawy z dnia 11 września 2019 r. – Prawo zamówień publicznych.
2. Wprowadzenie robót zamiennych polegać będzie na zastosowaniu rozwiązań technicznych, technologicznych lub materiałowych odmiennych od określonych w opisie przedmiotu umowy, w sytuacji, gdy ich zastosowanie jest uzasadnione prawidłową realizacją inwestycji, nie powodując przy tym zwiększenia wynagrodzenia Wykonawcy zawartego w ofercie.
3. Zamawiający w każdej chwili ma prawo do wnioskowania o wprowadzenie robót zamiennych wynikających z uzasadnionych potrzeb Zamawiającego lub decyzji organów nadzoru (w tym Konserwatora Zabytków).
4. Wykonawca może wnioskować o wprowadzenie robót zamiennych, które będą przedmiotem weryfikacji i oceny przez Inspektora nadzoru oraz Projektanta.
5. Rozliczenie ewentualnych robót zamiennych nastąpi w oparciu o ceny i wskaźniki kosztorysowe ujęte w ofercie Wykonawcy. Ceny wprowadzanych materiałów, sprzętu lub robocizny nieujętych w ofercie Wykonawcy rozliczone będą wg średnich cen publikowanych dla województwa mazowieckiego w wydawnictwie SEKOCENBUD aktualnym na kwartał, w którym roboty te są zlecane, lub na podstawie odrębnych, udokumentowanych kalkulacji zatwierdzonych przez Zamawiającego.
6. Wprowadzenie robót zamiennych może spowodować zmianę terminu zakończenia robót, tylko w przypadku, gdy leżą one na ścieżce krytycznej harmonogramu, a Wykonawca przedstawi obiektywne przesłanki uzasadniające taką zmianę, potwierdzone przez Inspektora nadzoru.
7. Wprowadzane roboty zamienne, stanowiące zmianę treści zawartej umowy w rozumieniu art. 454 PZP, wymagają bezwzględnie zachowania formy pisemnej w postaci aneksu do umowy pod rygorem nieważności, sporządzonego w oparciu o zatwierdzony Protokół Konieczności.

IX. Odbiory robót budowlanych

§ 13.

Strony ustalają, że w toku realizacji przedmiotu umowy stosowane będą następujące odbiory robót realizowane zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (t.j. Dz.U. z 2026 r. poz. 524 ze zm.):

- Odbiory robót zanikających i ulegających zakryciu;
- Odbiór końcowy robót – po zakończeniu całości robót będących przedmiotem umowy;
- Odbiór ostateczny (pogwarancyjny) – przed upływem okresu rękojmi za wady i gwarancji.

§ 14.

Odbiory robót zanikających i ulegających zakryciu

1. Przed zgłoszeniem do odbioru robót zanikających i ulegających zakryciu, Wykonawca ma obowiązek wykonania przewidywanych w przepisach lub umowie prób i sprawdzeń,

skompletowania i dostarczenia Inspektorowi nadzoru dokumentów niezbędnych do dokonania oceny prawidłowego ich wykonania oraz dołączenia niezbędnych atestów i certyfikatów.

2. Kierownik budowy zgłasza do odbioru wykonane roboty zanikające lub ulegające zakryciu dokonując wpisu w Dzienniku budowy.
3. Każda robota zanikająca lub ulegająca zakryciu będzie odebrana przez Inspektora nadzoru w terminie do 3 dni roboczych liczonych od daty zgłoszenia przez Kierownika budowy.
4. Zamawiający zastrzega sobie prawo do udziału w czynnościach odbioru ww. robót.
5. Z czynności odbioru sporządza się protokół (lub dokonuje autoryzacji w Dzienniku budowy oraz Księdze obmiaru), przy czym dokument musi zostać podpisany przez Inspektora nadzoru i Kierownika budowy, a dzień podpisania stanowi datę odbioru.
6. W przypadku niedochowania tej procedury i przedwczesnego zakrycia robót, Wykonawca jest zobowiązany do wykonania wszelkich czynności celem zapewnienia Inspektorowi nadzoru możliwości dokonania oceny tych robót. W takim przypadku Zamawiający ma prawo nakazać, by wykonane elementy zostały rozebrane (odkryte), a po badaniu ponownie zamontowane, co nastąpi na wyłączny koszt i staraniem Wykonawcy.

§ 15.

Odbiór końcowy robót

1. Kierownik budowy zgłasza do odbioru wykonane roboty będące przedmiotem odbioru końcowego, dokonując wpisu w Dzienniku budowy z jednoczesnym pisemnym (lub e-mailowym) powiadomieniem o powyższym fakcie Zamawiającego oraz Inspektora nadzoru
2. Wykonawca, najpóźniej w dniu zgłoszenia gotowości do odbioru końcowego, przekazuje Zamawiającemu kompletną dokumentację powykonawczą (Operat Kolaudacyjny), umożliwiającą Zamawiającemu ocenę prawidłowego wykonania przedmiotu umowy, zawierającą w szczególności:
 - 1) oryginał Dziennika budowy;
 - 2) Księgę obmiarów;
 - 3) kompletną dokumentację techniczną powykonawczą z naniesionymi w sposób czytelny wszelkimi zmianami w stosunku do pierwotnego projektu;
 - 4) protokoły wymaganych badań, pomiarów, prób i sprawdzeń (w tym pomiarów elektrycznych i certyfikacyjnych sieci IT);
 - 5) **imienny Certyfikat Gwarancyjny Producenta Systemu na 25-letnią gwarancję systemową okablowania strukturalnego;**
 - 6) świadectwa dopuszczenia, certyfikaty, deklaracje właściwości użytkowych, atesty wbudowanych materiałów;
 - 7) dokumenty i oświadczenia wymagane przez Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków;
 - 8) dokumenty potwierdzające prawidłową utylizację lub zagospodarowanie odpadów;

- 9) dokumentację fotograficzną z realizacji prac. Nieprzekazanie kompletnej dokumentacji skutkować będzie uznaniem zgłoszenia gotowości do odbioru końcowego za bezskuteczne.
3. Inspektor nadzoru, w terminie do 3 dni roboczych od daty zgłoszenia przez Wykonawcę gotowości do odbioru końcowego, dokonuje sprawdzenia dokumentów oraz stanu faktycznego i składa Zamawiającemu oświadczenie (potwierdzone wpisem do Dziennika budowy), że:
- 1) prace zostały zakończone i można rozpocząć procedurę odbioru końcowego, albo
 - 2) prace nie zostały faktycznie zakończone, wskazując rodzaj i rozmiar prac niewykonanych, co czyni zgłoszenie Wykonawcy bezskutecznym.
4. Zgodnie z § 5 niniejszej umowy, za datę wykonania przedmiotu umowy (zakończenia robót) uważa się datę pisemnego zgłoszenia przez Wykonawcę gotowości do odbioru końcowego, pod warunkiem potwierdzenia przez Inspektora nadzoru faktycznego zakończenia robót i braku wad istotnych. Niedochowanie przez Inspektora nadzoru terminu na weryfikację gotowości nie obciąża Wykonawcy.
5. Czynności związane z odbiorem robót zostaną rozpoczęte w terminie do 7 dni od daty potwierdzenia przez Inspektora nadzoru osiągnięcia gotowości do odbioru końcowego. Odbiory przeprowadza komisja powołana przez Zamawiającego przy udziale Inspektora nadzoru oraz Kierownika budowy.
6. Zamawiający zakończy odbiór końcowy w terminie do 14 dni roboczych od daty jego rozpoczęcia.
7. Jeżeli w toku czynności odbioru zostaną stwierdzone wady, Zamawiający, stosownie do przepisów ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (t.j. Dz.U. z 2025 r. poz. 1071 ze zm.), podejmie następujące decyzje:
- 1) jeżeli wady są istotne (tj. uniemożliwiają użytkowanie przedmiotu umowy zgodnie z przeznaczeniem, zagrażają bezpieczeństwu lub drastycznie obniżają jego wartość) – Zamawiający odmawia dokonania odbioru końcowego do czasu ich usunięcia przez Wykonawcę, a terminem zakończenia robót będzie dopiero data ponownego, skutecznego zgłoszenia gotowości do odbioru po usunięciu wad;
 - 2) jeżeli wady są **nieistotne** – Zamawiający dokonuje odbioru końcowego, jednocześnie wyznaczając Wykonawcy termin na ich usunięcie. W przypadku nieusunięcia wad w wyznaczonym terminie, Zamawiający ma prawo obniżyć wynagrodzenie Wykonawcy odpowiednio do utraconej wartości użytkowej lub estetycznej.
8. Z czynności odbioru sporządza się protokół, przy czym protokół musi zostać podpisany przez komisję Zamawiającego, Inspektora nadzoru oraz reprezentantów Wykonawcy. Datę odbioru stanowi dzień podpisania bezusterkowego protokołu końcowego (lub protokołu z wykazem wad nieistotnych).
9. W ramach czynności odbiorowych przeprowadzony zostanie odbiór techniczny zgodnie z wewnętrznymi regulacjami RDLP w Radomiu.

§ 16.

Odbiór ostateczny (pogwarancyjny)

1. Odbiór ostateczny polega na ocenie stanu technicznego przedmiotu umowy oraz sprawdzeniu, czy Wykonawca usunął ewentualne wady powstałe i zgłoszone w okresie gwarancji jakości i rękojmi za wady.
2. Zamawiający zorganizuje przegląd gwarancyjny i rozpocznie czynności odbioru ostatecznego **nie później niż na 15 dni przed upływem okresu rękojmi za wady i gwarancji**, zawiadamiając o tym terminie Wykonawcę.
3. Czynności związane z odbiorem ostatecznym robót dokonuje komisja powołana przez Zamawiającego. Niestawiennictwo należycie zawiadomionego Wykonawcy nie wstrzymuje prac komisji, która może sporządzić protokół jednostronnie.
4. Podpisanie bezusterkowego protokołu z odbioru ostatecznego stanowi podstawę do zwrotu lub zwolnienia zabezpieczenia należytego wykonania umowy w części pozostawionej na zabezpieczenie roszczeń z tytułu rękojmi za wady (30% wartości zabezpieczenia).

X. Wynagrodzenie

§ 17.

1. Za wykonanie robót budowlanych stanowiących przedmiot niniejszej umowy ustala się wynagrodzenie kosztorysowe. Wynagrodzenie dla zakresu robót określonego kosztorysem ofertowym stanowiącym załącznik nr 2 do umowy to kwota: **PLN netto**, co wraz z należnym podatkiem VAT stanowi kwotę: **PLN brutto** (słownie złotych:/100).
2. Ustala się, że wynagrodzenie, o którym mowa w ust. 1 uwzględnia wszystkie koszty i opłaty związane z prawidłowym i kompletnym wykonaniem robót.
3. Zamawiający wypłaci Wykonawcy ostateczne wynagrodzenie określone w niniejszej umowie (także w przypadku zmniejszenia zakresu prac lub wykonania robót zamiennych), na podstawie sprawdzonego i zatwierdzonego kosztorysu powykonawczego, za faktycznie wykonane ilości jednostek obmiarowych i zryczałtowane ceny jednostkowe oraz wskaźniki podane w kosztorysie ofertowym.
4. Kosztorys powykonawczy zostanie sporządzony w oparciu o zatwierdzoną Księgę obmiaru wykonanych robót, którą Wykonawca zobowiązany jest prowadzić w okresie realizacji przedmiotu umowy zgodnie ze stanem faktycznym.
5. Zasady sporządzenia kosztorysów powykonawczych winny być identyczne jak zasady sporządzenia kosztorysu ofertowego.
6. Wynagrodzenie Wykonawcy przedstawione w ust. 1 może zostać obniżone proporcjonalnie do utraty wartości użytkowej lub estetycznej przedmiotu umowy, spowodowanej wadami nieistotnymi (stosownie do § 15 ust. 7.2), o ile Zamawiający wyrazi zgodę na taki sposób usunięcia problemu, a wady te nie wpływają na kompletność, trwałość i podatność do użytkowania przedmiotu umowy, co musi zostać potwierdzone przez Inspektora nadzoru.
7. Zamawiający zastrzega sobie prawo ograniczenia zakresu robót ustalonego w kosztorysie ofertowym (maksymalnie o 30%) w przypadku rezygnacji z części prac. Wówczas zapłata obejmować będzie wyłącznie faktycznie wykonane i odebrane prace, a Wykonawcy nie przysługują z tego tytułu żadne roszczenia (w tym o utracony zysk).

XI. Zasady rozliczeń i terminy płatności

§18.

Zgodnie z kosztorysem ofertowym roboty budowlane zostaną zrealizowane i rozliczone w oparciu o poniższe, niezienne wskaźniki cenotwórcze:

1. stawka roboczogodziny (R):,... PLN
2. koszty pośrednie (Kp):,... % od R+S
3. koszty zakupu (Kz):,... % od M
4. zysk (Z):,... % od R+Kp(R), S+Kp(S)

§ 19.

1. Strony zgodnie ustalają, że rozliczenie wynagrodzenia za wykonanie przedmiotu niniejszej umowy nastąpi **jednorazowo** po bezusterkowym wykonaniu i odebraniu przedmiotu umowy.
2. Podstawą do wystawienia faktury za wykonanie całości robót budowlanych stanowiących przedmiot niniejszej umowy będzie spełnienie łącznie niżej wymienionych warunków:
 - 1) Podpisanie obustronnego, końcowego protokołu odbioru robót, o którym mowa w § 15 ust. 8.
 - 2) Sprawdzenie i zatwierdzenie przez Inspektora nadzoru kosztorysu powykonawczego sporządzonego przez Wykonawcę.
 - 3) Przedłożenie Zamawiającemu pisemnych oświadczeń wszystkich podwykonawców (i dalszych podwykonawców) o zapłacie przysługujących im wynagrodzeń w całości – jeżeli występowali podwykonawcy, albo
 - 4) Przedłożenie Zamawiającemu oświadczenia Wykonawcy, że wszystkie roboty budowlane wykonał samodzielnie, tj. bez udziału podwykonawców.
3. Wykonawca upoważnia Zamawiającego do potrącania z należnego mu wynagrodzenia ewentualnych kar umownych oraz należności wynikających z bezpośredniej zapłaty dla podwykonawców.

§ 20.

1. Należność z tytułu realizacji niniejszej umowy będzie dokonana przez Zamawiającego na rachunek bankowy wskazany przez Wykonawcę na fakturze, w formie przelewu w terminie **do 14 dni** od daty doręczenia Zamawiającemu prawidłowo wystawionej faktury wraz z kompletem załączników, o których mowa w § 19 ust. 2.
2. Strony ustalają, że datą zapłaty jest data obciążenia rachunku bankowego Zamawiającego.
3. W przypadku błędów w wystawionej fakturze lub braku załączników, Zamawiający zawiadomi niezwłocznie Wykonawcę, podając przyczyny zakwestionowania dokumentu, co wstrzymuje bieg terminu płatności.
4. Dane do faktury – **Nabywca: Regionalna Dyrekcja Lasów Państwowych w Radomiu**, 26-600 Radom, ul. 25 Czerwca 68, NIP: 796 008 18 86;
5. Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług (t.j. Dz.U. z 2025 r. poz. 775 z późn. zm.), o ile w dacie wystawienia faktury będzie ciążył na

Wykonawcy taki obowiązek prawny, Wykonawca wystawi fakturę ustrukturyzowaną przy użyciu Krajowego Systemu e-Faktur (KSeF).

6. Za datę wystawienia i doręczenia Zamawiającemu faktury ustrukturyzowanej uznaje się datę przydzielenia tej fakturze numeru identyfikującego w systemie KSeF. Bieg terminu płatności, o którym mowa w ust. 1, rozpoczyna się od tej daty, pod warunkiem prawidłowego wystawienia faktury oraz doręczenia Zamawiającemu kompletu dokumentów rozliczeniowych, o których mowa w ust. 7 niniejszego paragrafu.
7. Z uwagi na ograniczenia techniczne systemu KSeF uniemożliwiające przysyłanie załączników, Wykonawca zobowiązany jest doręczyć Zamawiającemu komplet załączników stanowiących podstawę wystawienia faktury (w szczególności: protokół odbioru końcowego, zatwierdzony kosztorys powykonawczy oraz oświadczenia podwykonawców) w formie papierowej do Kancelarii Zamawiającego lub w formie elektronicznej na adres e-mail: rdlp@radom.lasy.gov.pl nie później niż w dniu wystawienia faktury ustrukturyzowanej w KSeF.
8. W przypadku niedostarczenia załączników, o których mowa w ust. 7, fakturę uważa się za niekompletną, a bieg 14-dniowego terminu płatności ulega zawieszeniu i rozpoczyna się dopiero w dniu skutecznego doręczenia Zamawiającemu wszystkich wymaganych załączników.
9. W okresie awarii systemu KSeF, niedostępności KSeF lub w okresie awarii systemów po stronie Wykonawcy (zgodnie z uregulowaniami ustawy o podatku od towarów i usług), Wykonawca jest uprawniony do wystawienia i dostarczenia Zamawiającemu faktury w postaci papierowej lub elektronicznej (w formacie PDF przesłanej na adres e-mail: rdlp@radom.lasy.gov.pl). W takim przypadku termin płatności liczony jest od dnia jej doręczenia Zamawiającemu wraz z kompletem załączników, o których mowa w ust. 7 niniejszego paragrafu.
10. W sytuacjach nieuregulowanych w niniejszych ustępach, do fakturowania w systemie KSeF mają zastosowanie powszechnie obowiązujące przepisy ustawy o podatku od towarów i usług. Zamawiający dopuszcza również fakturowanie za pośrednictwem Platformy Elektronicznego Fakturowania (PEF), o ile nie jest to sprzeczne z obowiązkami Wykonawcy wynikającymi z przepisów o KSeF.
11. Wykonawca przy realizacji umowy zobowiązuje się posługiwać rachunkiem rozliczeniowym, o którym mowa w art. 49 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. Prawo bankowe (t.j.: Dz.U. z 2026 r. poz. 38 z późn. zm.), o którym mowa w art. 96b ust. 1 ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług (t.j. Dz.U. z 2025 r. poz. 775 z późn. zm.), w/w rachunek będzie umieszczony na fakturze wystawionej przez Wykonawcę
12. Wykonawca przyjmuje do wiadomości, iż Zamawiający przy zapłacie Wynagrodzenia będzie stosował mechanizm podzielonej płatności, o którym mowa w art. 108a ust. 1 ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług (t.j. Dz.U. z 2025 r. poz. 775 z późn. zm.).

XII. Rękojmia i gwarancja

§ 21.

Postanowienia ogólne dotyczące rękojmi i gwarancji:

1. Na zasadach określonych w niniejszej umowie, niezależnie od uprawnień z tytułu rękojmi, Wykonawca udziela Zamawiającemu gwarancji jakości na wykonane prace, dostarczone materiały i urządzenia.
2. Uprawnienia z tytułu gwarancji nie naruszają uprawnień Zamawiającego z tytułu rękojmi za wady.

3. Zamawiający może wykonywać uprawnienia z tytułu rękojmi za wady fizyczne rzeczy niezależnie od uprawnień wynikających z gwarancji, a wybór reżimu prawnego należy do Zamawiającego.
4. Jeżeli z jakiegokolwiek powodu Wykonawca nie usunie wady (usterki) lub nie wykona napraw przedmiotu umowy w terminie liczonym od daty wyznaczonej przez Zamawiającego na ich realizację (lub w terminie 14 dni w przypadku braku odrębnego wyznaczenia), Zamawiający ma prawo zaangażować osobę trzecią (innego wykonawcę) do usunięcia wad (usterek) oraz wykonania napraw w ramach tzw. wykonania zastępczego. Kosztami wykonania zastępczego Zamawiający obciąży Wykonawcę, co nie pozbawia Zamawiającego prawa do naliczenia kar umownych za przekroczenie terminu usunięcia wad. Koszty te w pierwszej kolejności zaspokajane będą z zabezpieczenia należytego wykonania umowy.

§ 22.

Rękojnia za wady:

1. Zamawiającemu, na zasadach określonych w Kodeksie cywilnym i niniejszej umowie, przysługują uprawnienia z tytułu rękojmi za wady fizyczne i wady prawne przedmiotu umowy.
2. Odpowiedzialność Wykonawcy z tytułu rękojmi powstaje z mocy prawa, ma charakter bezwzględny i jest niezależna od wiedzy oraz winy Wykonawcy.
3. W okresie trwania rękojmi Wykonawca będzie usuwał wady na własny koszt i staraniem.
4. Okres rękojmi za wady jest zrównany z okresem gwarancji jakości zadeklarowanym w ofercie Wykonawcy i wynosi **miesiące** [wpisać liczbę zgodną z ofertą, min. 60 miesięcy], licząc od dnia podpisania bezusterkowego protokołu odbioru końcowego robót.
5. O istnieniu wady przedmiotu umowy Zamawiający obowiązany jest zawiadomić Wykonawcę na piśmie lub za pośrednictwem poczty elektronicznej bez zbędnej zwłoki.
6. W powiadomieniu o istnieniu wady, Zamawiający wyznacza Wykonawcy termin usunięcia wady. Termin ten powinien być możliwy do dotrzymania przez Wykonawcę, uwzględniając technologię usunięcia wady oraz przepisy BHP, jednak z zachowaniem dbałości o minimalizację zakłóceń w pracy Zamawiającego.
7. Usunięcie wady powinno być stwierdzone protokołem popisanym przez obie Strony. W razie uchylania się Wykonawcy od podpisania protokołu, Zamawiający może go podpisać jednostronnie.
8. Zabezpieczenie roszczeń z tytułu rękojmi następuje na zasadach określonych w § 24 niniejszej umowy.

§ 23.

Gwarancja jakości

1. Zgodnie z ofertą Wykonawcy, udziela on Zamawiającemu nieodpłatnej gwarancji jakości na wykonane prace, wbudowane materiały i urządzenia na okres **miesiące** [wpisać liczbę zgodną z ofertą, min. 60 miesięcy]. Bieg terminu gwarancji rozpoczyna się od dnia podpisania protokołu odbioru końcowego robót.
2. Niezależnie od ogólnego terminu gwarancji, o którym mowa w ust. 1, stosownie do wymogów Specyfikacji Warunków Zamówienia (SWZ), Wykonawca dostarczy

Zamawiającemu imienny Certyfikat Gwarancyjny Producenta Systemu, obejmujący zrealizowaną instalację okablowania strukturalnego (sieć teleinformatyczną) 25-letnią (dwudziestopięcioletnią) gwarancją systemową.

3. W dniu sporządzenia protokołu odbioru końcowego robót Wykonawca przekaze Zamawiającemu Kartę Gwarancyjną na zakres robót określony w ust. 1 oraz Certyfikat, o którym mowa w ust. 2.
4. Warunki zapisane w Karcie Gwarancyjnej wystawionej przez Wykonawcę nie mogą być mniej korzystne dla Zamawiającego niż warunki wynikające z powszechnie obowiązujących przepisów prawa oraz postanowień niniejszej umowy i SWZ. W przypadku sprzeczności treści Karty Gwarancyjnej z niniejszą umową, decydujące znaczenie mają postanowienia umowy i SWZ.
5. Szczegółowe warunki gwarancji zostały określone we wzorze dokumentu gwarancyjnego stanowiącym załącznik nr 4 do niniejszej umowy.
6. Jeżeli w wykonaniu swoich obowiązków Wykonawca dostarczył Zamawiającemu zamiast rzeczy wadliwej rzecz wolną od wad albo dokonał istotnych napraw rzeczy objętej gwarancją, termin gwarancji dla tej rzeczy biegnie na nowo od chwili dostarczenia rzeczy wolnej od wad lub zwrócenia rzeczy naprawionej. W innych wypadkach termin gwarancji ulega przedłużeniu o czas, w ciągu którego skutek wady rzeczy objętej gwarancją uprawniony nie mógł z niej korzystać.

XIII. Zabezpieczenie należytego wykonania umowy

§ 24.

1. Strony potwierdzają, że przed zawarciem umowy Wykonawca wniósł zabezpieczenie należytego wykonania umowy w wysokości 5% ceny całkowitej podanej w ofercie (wartości brutto przedmiotu umowy), co stanowi kwotę: PLN (słownie złotych:/100).
2. Zabezpieczenie, o którym mowa w ust. 1, zostało wniesione w formie:
3. Część zabezpieczenia w wysokości 70% całkowitej kwoty zabezpieczenia, tj. PLN, zostanie zwrócona (lub zwolniona) w terminie 30 dni od dnia wykonania przedmiotu umowy i uznania go przez Zamawiającego za należyście wykonany (tj. od dnia podpisania bezusterkowego protokołu odbioru końcowego, o którym mowa w § 15).
4. Kwota pozostawiona na zabezpieczenie roszczeń z tytułu rękojmi za wady i gwarancji jakości wynosi 30% całkowitej kwoty zabezpieczenia, tj.: PLN (słownie złotych:/100). Kwota ta zostanie zwrócona (lub zwolniona) nie później niż w 15. dniu po upływie okresu rękojmi za wady i gwarancji jakości (w zależności od tego, który z tych okresów upływa później).
5. Wykonawca jest zobowiązany zapewnić, aby zabezpieczenie należytego wykonania umowy wniesione w formie innej niż pieniądź zachowało moc wiążącą i skuteczność przez cały okres trwania umowy, aż do upływu okresu rękojmi za wady i gwarancji.
6. W przypadku wydłużenia terminu wykonania przedmiotu umowy, Wykonawca zobowiązany jest do przedłużenia terminu ważności wniesionego zabezpieczenia albo wniesienia nowego zabezpieczenia na przedłużony okres, najpóźniej w dniu podpisania aneksu do umowy wydłużającego ten termin.
7. Zgodnie z art. 452 ust. 8 ustawy PZP, w przypadku nieprzedłużenia lub niewniesienia nowego zabezpieczenia najpóźniej na 30 dni przed upływem terminu ważności

dotychczasowego zabezpieczenia wniesionego w innej formie niż w pieniądzu, Zamawiający zmienia formę na zabezpieczenie w pieniądzu, poprzez wypłatę kwoty z dotychczasowego zabezpieczenia. Wypłata następuje nie później niż w ostatnim dniu ważności dotychczasowego zabezpieczenia.

XIV. Kary umowne

§ 25.

Strony zastrzegają sobie prawo do dochodzenia kar umownych za niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązań wynikających z niniejszej umowy. Zamawiający ma prawo potrącenia należnych mu kar umownych z przysługującego Wykonawcy wynagrodzenia lub zaspokojenia ich z zabezpieczenia należytego wykonania umowy, na co Wykonawca wyraża bezwarunkową zgodę.

§ 26.

1. Wykonawca zapłaci Zamawiającemu kary umowne w następujących przypadkach i wysokościach:
 - 1) w przypadku zwłoki w wykonaniu przedmiotu umowy (w stosunku do terminu określonego w § 5 ust. 3 pkt 1) – w wysokości **0,2%** wartości umowy brutto za każdy rozpoczęty dzień zwłoki;
 - 2) w przypadku zwłoki w usunięciu wad stwierdzonych podczas odbioru, przeglądu gwarancyjnego lub w okresie rękojmi i gwarancji jakości – w wysokości **0,2%** wartości umowy brutto za każdy rozpoczęty dzień zwłoki, licząc od dnia wyznaczonego na usunięcie wady;
 - 3) w przypadku odstąpienia od umowy przez Zamawiającego z przyczyn leżących po stronie Wykonawcy albo w przypadku odstąpienia od umowy przez Wykonawcę z przyczyn niezależnych od Zamawiającego – w wysokości **20%** wartości umowy brutto;
 - 4) w przypadku braku zapłaty lub nieterminowej zapłaty wynagrodzenia należnego Podwykonawcom lub dalszym Podwykonawcom – w wysokości **1 000,00 PLN** za każdy stwierdzony przypadek braku zapłaty lub za każdy rozpoczęty dzień zwłoki w zapłacie;
 - 5) w przypadku nieprzedłożenia do zaakceptowania Zamawiającemu projektu umowy o podwykonawstwo (której przedmiotem są roboty budowlane) lub projektu jej zmiany, albo w przypadku nieprzedłożenia poświadczonej za zgodność z oryginałem kopii zawartej umowy o podwykonawstwo (lub jej zmiany) – w wysokości **1 000,00 PLN** za każdy taki przypadek;
 - 6) w przypadku braku wymaganej przez Zamawiającego zmiany umowy o podwykonawstwo w zakresie terminu zapłaty – w wysokości **1 000,00 PLN** za każdy taki przypadek;
 - 7) w przypadku niespełnienia przez Wykonawcę lub Podwykonawcę wymogu zatrudnienia na podstawie umowy o pracę osób wykonujących wskazane w SWZ czynności (o których mowa w § 7 niniejszej umowy) – w wysokości **1 000,00 PLN** za każdą osobę niezatrudnioną na umowę o pracę;
 - 8) w przypadku nieprzedłożenia w wyznaczonym terminie dowodów potwierdzających zatrudnienie na umowę o pracę (zanonimizowanych umów

- o pracę, zaświadczeń ZUS, oświadczeń), o których mowa w § 7 ust. 3 umowy – w wysokości **1 000,00 PLN** za każdy przypadek (za każdego pracownika, którego dokumenty nie zostały przekazane);
- 9) w przypadku braku któregośkolwiek z członków Personelu Kluczowego wymaganego w SWZ (Kierownika budowy, Kierownika robót elektrycznych) w trakcie realizacji robót lub w przypadku wprowadzenia na plac budowy nowego Kierownika bez uprzedniej, pisemnej zgody Zamawiającego (o której mowa w § 4 ust. 8) – w wysokości **2 000,00 PLN** za każdy stwierdzony przypadek.
2. Za wady w wykonanych robotach niedające się usunąć (wady nieistotne), o ile nie uniemożliwiają one eksploatacji przedmiotu umowy zgodnie z jego przeznaczeniem, Zamawiający nie nalicza odrębnej kary umownej, lecz korzysta z uprawnienia do jednostronnego, odpowiedniego obniżenia wynagrodzenia Wykonawcy (stosownie do § 15 ust. 7 pkt 2 niniejszej umowy), proporcjonalnie do utraconej wartości użytkowej lub estetycznej.
3. Jeżeli w toku odbioru stwierdzone zostaną wady istotne (uniemożliwiające użytkowanie przedmiotu umowy), Zamawiający odmawia dokonania odbioru, a na Wykonawcy ciąży kara za zwłokę w zakończeniu przedmiotu umowy, o której mowa w ust. 1 pkt 1, do czasu skutecznego zgłoszenia gotowości po usunięciu tych wad.
4. Zgodnie z art. 436 pkt 3 ustawy PZP, Strony ustalają łączną, maksymalną wysokość kar umownych, których mogą dochodzić na podstawie niniejszej umowy (limit kar). Łączna suma naliczonych Wykonawcy kar umownych nie może przekroczyć **30%** wartości całkowitej umowy brutto. Limit ten nie dotyczy kar z tytułu odstąpienia od umowy.
5. Jeżeli kary umowne nie pokrywają w pełni poniesionej przez Zamawiającego szkody, Zamawiający zachowuje prawo dochodzenia odszkodowania uzupełniającego na zasadach ogólnych przewidzianych w przepisach Kodeksu cywilnego.
6. Odstąpienie od umowy nie znosi prawa Zamawiającego do dochodzenia kar umownych naliczonych z innych tytułów przed datą odstąpienia.
7. Wykonawca wyraża zgodę na potrącenie przez Zamawiającego kar umownych z przysługującego wynagrodzenia.

XV. Odstąpienie od umowy

§ 27.

1. Zamawiający może odstąpić od umowy z przyczyn leżących po stronie Wykonawcy, ze skutkiem natychmiastowym, jeżeli:
- 1) zostanie otwarta likwidacja Wykonawcy lub złożony zostanie wniosek o ogłoszenie jego upadłości (o ile odrębne przepisy nie stanowią inaczej);
 - 2) Wykonawca bez uzasadnionego powodu nie rozpocznie realizacji przedmiotu umowy w terminie 7 dni od daty protokolarnego przekazania terenu robót;
 - 3) Wykonawca zaniecha (z przyczyn leżących po jego stronie) realizacji przedmiotu umowy, tj. w sposób nieprzerwany nie będzie go realizować przez okres co najmniej 10 dni, lub w przypadku wstrzymania robót przez Zamawiającego – nie podejmie ich w ciągu 7 dni od chwili otrzymania od Zamawiającego polecenia wznowienia robót;
 - 4) Wykonawca wykonuje roboty wadliwie, niezgodnie ze Specyfikacjami Technicznymi, dokumentacją projektową, SWZ lub zasadami sztuki budowlanej

- i pomimo pisemnego wezwania Zamawiającego do zmiany sposobu wykonywania robót, we wskazanym terminie nie zastosuje się do tego wezwania;
- 5) Wykonawca prowadzi roboty w sposób niezgodny z wymogami decyzji Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków nr 819/DR/25, co stwarza ryzyko uszkodzenia lub zniszczenia substancji zabytkowej;
 - 6) Wykonawca prowadzi roboty w sposób rażąco dezorganizujący pracę biura RDLP w Radomiu i ignoruje wezwania Zamawiającego do zmiany organizacji robót;
 - 7) Wykonawca pomimo uprzedniego wezwania i nałożenia kar umownych, w dalszym ciągu uporczywie realizuje umowę przy pomocy osób niezatrudnionych na podstawie umowy o pracę, naruszając postanowienia § 7 niniejszej umowy;
 - 8) zajdzie konieczność wielokrotnego dokonywania bezpośrednich zapłat Podwykonawcy lub dalszemu Podwykonawcy, lub konieczność dokonania bezpośrednich zapłat na sumę większą niż 5% wartości umowy brutto (zgodnie z art. 465 ust. 1 PZP);
 - 9) Wykonawca nie przedłuży ważności zabezpieczenia należytego wykonania umowy lub polisy ubezpieczeniowej.
2. Umowne prawo odstąpienia z przyczyn wymienionych w ust. 1 Zamawiający może zrealizować w terminie do 30 dni od dnia powzięcia wiadomości o okolicznościach uzasadniających odstąpienie, jednakże **nie później niż do upływu 60 dni od terminu zakończenia robót określonego w § 5 ust. 3 pkt 1 umowy.**
 3. Niezależnie od ust. 1, Zamawiający może odstąpić od umowy na podstawie art. 456 ustawy PZP (tzw. ustawowe prawo odstąpienia), w terminie 30 dni od dnia powzięcia wiadomości o zaistnieniu jednej z poniższych okoliczności:
 - 1) zaistnienia istotnej zmiany okoliczności powodującej, że wykonanie umowy nie leży w interesie publicznym, czego nie można było przewidzieć w chwili zawarcia umowy;
 - 2) dalsze wykonywanie umowy może zagrozić podstawowemu interesowi bezpieczeństwa państwa lub bezpieczeństwu publicznemu. W takich przypadkach Wykonawca może żądać wyłącznie wynagrodzenia należnego z tytułu wykonania udokumentowanej i odebranej części umowy, i nie podlega karom umownym z tytułu odstąpienia.

§ 28.

1. Wykonawca może odstąpić od umowy, ze skutkiem natychmiastowym, jeżeli:
 - 1) Zamawiający z własnej winy opóźnia się z protokolarnym przekazaniem terenu budowy przez okres dłuższy niż 14 dni roboczych od daty wskazanej w umowie;
 - 2) Zamawiający opóźnia się z zapłatą bezspornej, prawidłowo wystawionej i doręczonej faktury przez okres dłuższy niż 30 dni od daty upływu terminu płatności i nie dokona zapłaty pomimo dodatkowego, pisemnego wezwania przez

Wykonawcę i wyznaczenia dodatkowego 14-dniowego terminu na uregulowanie należności.

2. Umowne prawo odstąpienia z przyczyn wymienionych w ust. 1 Wykonawca może zrealizować w terminie do 30 dni od dnia bezskutecznego upływu terminów tam wskazanych, nie później jednak niż przed upływem terminu realizacji przedmiotu umowy.

§ 29.

Oświadczenie o odstąpieniu od umowy winno być złożone w formie pisemnej pod rygorem nieważności oraz zawierać precyzyjne wskazanie podstawy prawnej i uzasadnienie faktyczne.

§ 30.

1. Strony zgodnie ustalają, że odstąpienie od umowy, niezależnie od tego z czyjej inicjatywy i na jakiej podstawie nastąpiło, wywołuje **skutek wyłącznie na przyszłość (*ex nunc*) i odnosi się do niespełnionej (niewykonanej) części przedmiotu umowy.**
2. Odstąpienie nie niweczy skutków prawnych dotychczasowej realizacji, w tym w szczególności Zamawiający zachowuje prawo do naliczonych wcześniej kar umownych, potrąceń z zabezpieczenia należytego wykonania umowy, a także do roszczeń z tytułu gwarancji jakości i rękojmi za wady za zakres prac, który został należycie wykonany i odebrany na podstawie inwentaryzacji do dnia odstąpienia.

§ 31.

1. W razie odstąpienia od umowy przez jedną ze Stron:
 - 1) Wykonawca wstrzymuje niezwłocznie wszelkie prace i należycie zabezpiecza przerwane roboty na koszt Strony, z winy której nastąpiło odstąpienie. W przypadku zaniechania tego obowiązku, Zamawiający wykona prace zabezpieczające na koszt i ryzyko Wykonawcy;
 - 2) Zamawiający, przy udziale Wykonawcy i Inspektora nadzoru, w terminie do 14 dni od doręczenia oświadczenia o odstąpieniu, sporządza komisyjny protokół szczegółowej inwentaryzacji robót w toku według stanu na dzień odstąpienia;
 - 3) Wykonawca zgłosi Zamawiającemu do odbioru roboty wykonane prawidłowo i zgodnie z dokumentacją projektową oraz uporządkuje i niezwłocznie opuści teren budowy;
 - 4) Strony dokonują częściowego odbioru robót w oparciu o protokół inwentaryzacji, o którym mowa w pkt 2;
 - 5) Za roboty ujęte w protokole inwentaryzacji i pozytywnie odebrane jako wolne od wad istotnych, a dotychczas niezafakturowane, Zamawiający wypłaci Wykonawcy wynagrodzenie odpowiadające procentowemu stopniowi ich zaawansowania w oparciu o zatwierdzony kosztorys, przy uwzględnieniu wzajemnych potrąceń i kar umownych. Wynagrodzenie to wyczerpuje wszelkie roszczenia Wykonawcy za wykonaną część umowy.

§ 32.

W przypadku, gdy Wykonawca odmówi udziału, nie stawia się lub będzie się uchylać od wykonania czynności inwentaryzacyjnych lub zabezpieczających, o których mowa w § 31, Zamawiający wykona te czynności samodzielnie (jednostronnie) przy udziale Inspektora nadzoru. Poczynione w ten sposób ustalenia i protokoły są wiążące dla obu Stron i stanowią wyłączną podstawę do wzajemnych rozliczeń. Zamawiający obciąża Wykonawcę wszelkimi udokumentowanymi kosztami powołania komisji inwentaryzacyjnej oraz zabezpieczenia placu budowy.

XVI. Zmiany umowy

§ 33.

1. Wszelkie zmiany postanowień niniejszej umowy wymagają zgody obu Stron wyrażonej na piśmie w formie aneksu pod rygorem nieważności, za wyjątkiem zmian niemających charakteru istotnego (np. zmiana danych teleadresowych, zmiana osób pełniących samodzielne funkcje techniczne zatwierdzona na zasadach z § 4, zmiana podwykonawców), które wymagają jedynie pisemnego powiadomienia drugiej Strony.
2. Niedopuszczalna jest istotna zmiana postanowień zawartej umowy w stosunku do treści oferty, na podstawie której dokonano wyboru Wykonawcy, chyba że zachodzi co najmniej jedna z okoliczności przewidzianych w art. 455 ustawy PZP oraz w niniejszej umowie.
3. Niezależnie od przypadków dających podstawę do zmiany samego terminu zakończenia robót, które zostały uregulowane w § 6 niniejszej umowy, Zamawiający dopuszcza możliwość zmiany umowy, w tym zmiany terminu, zakresu rzeczowego przedmiotu umowy oraz wysokości wynagrodzenia, w następujących przypadkach:
 - 1) w trakcie trwania umowy nastąpi urzędowa zmiana stawki podatku VAT w zakresie prac lub materiałów objętych niniejszą umową. W takim przypadku kwota wynagrodzenia brutto ulegnie odpowiedniej zmianie, przy zachowaniu niezmienionej ceny netto, wyłącznie w odniesieniu do części wynagrodzenia za roboty wykonane po dniu wejścia w życie nowych przepisów;
 - 2) nastąpi wstrzymanie robót przez Zamawiającego z przyczyn niezawinionych przez Wykonawcę;
 - 3) zgodnie z art. 455 ust. 1 pkt 3 ustawy PZP, jeżeli zajdzie konieczność zrealizowania robót budowlanych dodatkowych (nieobjętych zamówieniem podstawowym), których wykonanie stało się niezbędne do prawidłowego wykonania przedmiotu umowy z powodu błędów w dokumentacji projektowej lub rozbieżności pomiędzy założeniami projektu a fizycznymi warunkami (np. ukryte kolizje instalacji), pod warunkiem, że wzrost ceny nie przekroczy 50% wartości pierwotnej umowy;
 - 4) zgodnie z art. 455 ust. 2 ustawy PZP, w przypadku wystąpienia uzasadnionych technicznie lub użytkowo różnic pomiędzy przedmiarem robót a rzeczywistym zakresem niezbędnym do wykonania (np. różnice w powierzchniach, długościach tras kablowych) lub w przypadku rezygnacji z części prac przez Zamawiającego, pod warunkiem, że łączna wartość tych zmian jest niższa niż 15% wartości pierwotnej umowy;
 - 5) w przypadku konieczności wykonania robót zamiennych stosownie do § 12 umowy, lub gdy okaże się, że zastosowanie przewidzianych w projekcie rozwiązań groziłoby wadliwym wykonaniem zadania, kolizją z wymogami Konserwatora Zabytków, bądź dany materiał przestał być produkowany – Zamawiający dopuszcza zmianę rozwiązań technicznych, technologicznych

i materiałowych, pod warunkiem, że nowe rozwiązania posiadają parametry nie gorsze niż określone w SWZ;

- 6) nastąpi konieczność zmiany inspektora nadzoru lub osób, przy pomocy których Wykonawca realizuje przedmiot umowy, na inne legitymujące się co najmniej równoważnymi uprawnieniami i kwalifikacjami;
 - 7) z przyczyn zewnętrznych niezależnych od Wykonawcy i Zamawiającego (np. siła wyższa) brak będzie możliwości prowadzenia prac;
 - 8) z powodu wystąpienia działań lub zaniechań organów administracji publicznej, zmiany przepisów, lub niezawinione go przez Wykonawcę przekroczenia terminów na wydanie odpowiednich decyzji, zezwoleń i uzgodnień;
 - 9) zaistnieje inna, niemożliwa do przewidzenia w momencie zawarcia umowy okoliczność prawna, ekonomiczna lub techniczna, za którą żadna ze Stron nie ponosi odpowiedzialności;
 - 10) nastąpi inna okoliczność, której w chwili zawierania umowy nie można było przewidzieć, a wprowadzana zmiana jest ewidentnie korzystna dla Zamawiającego.
4. Inicjatorem zmian w umowie może być Zamawiający lub Wykonawca. Wniosek o zmianę powinien zostać przekazany na piśmie niezwłocznie od dnia, w którym Strona dowiedziała się o danym zdarzeniu, z dołączeniem szczegółowego uzasadnienia faktycznego i prawnego oraz dokładnego wyliczenia wpływu zmiany na wynagrodzenie i termin. Wystąpienie któregośkolwiek z przypadków z ust. 3 nie tworzy po stronie Zamawiającego bezwzględnego obowiązku wyrażenia zgody na zmianę.
 5. W terminie do 7 dni roboczych od dnia otrzymania wniosku, Zamawiający zobowiązany jest do pisemnego ustosunkowania się do żądania Wykonawcy wraz z uzasadnieniem (zarówno w przypadku odmowy, jak i akceptacji).
 6. Wszystkie zmiany dotyczące terminu wykonania przedmiotu zamówienia będą określały wydłużenie terminu jedynie o czas niezbędny na ustanie przeszkody generującej zmianę lub czas niezbędny na realizację prac dodatkowych.
 7. W przypadku konieczności wykonania robót dodatkowych, zamiennych lub zaniechanych, podstawą do ustalenia zakresu zmian i zawarcia aneksu będzie zatwierdzony przez Zamawiającego Protokół Konieczności (sporządzony przy udziale Inspektora nadzoru) oraz kosztorys różnicowy sporządzony przez Wykonawcę.
 8. Kosztorys różnicowy na roboty opracowany zostanie przez Wykonawcę z zastosowaniem następujących zasad:
 - 1) w pierwszej kolejności zastosowane zostaną ceny jednostkowe wynikające z kosztorysu ofertowego Wykonawcy;
 - 2) jeżeli dane pozycje nie występują w kosztorysie ofertowym, ceny jednostkowe robót dodatkowych/zamiennych zostaną skalkulowane w oparciu o Katalogi Nakładów Rzeczowych (KNR) oraz wskaźniki cenotwórcze (R, Kp, Kz, Z) określone w ofercie Wykonawcy i wskazane w § 18 niniejszej umowy;
 - 3) w przypadku, gdy materiału lub sprzętu nie można wycenić na podstawie oferty, podstawę wyceny stanowić będą średnie ceny z wydawnictwa SEKOCENBUD (dla woj. mazowieckiego) aktualne na kwartał zlecenia robót, a w przypadku ich braku – ceny rynkowe udokumentowane rzetelnymi ofertami/fakturami zakupu zaakceptowanymi przez Zamawiającego.

9. Wykonawca nie jest uprawniony do żądania jakiegokolwiek dodatkowego wynagrodzenia za roboty, które wykonał bez uprzedniego, pisemnego zatwierdzenia Protokołu Konieczności i podpisania odpowiedniego aneksu do umowy. Zmiana wynagrodzenia w żadnym wypadku nie może stanowić podstawy do samowolnego zwiększenia procentowej marży zysku Wykonawcy zadeklarowanej w ofercie.

XVII. Postanowienia końcowe

§ 34.

Wszelkie oświadczenia woli dotyczące rozwiązania umowy na mocy porozumienia Stron, jak również odstąpienia od umowy przez którąkolwiek ze Stron, wymagają zachowania – pod rygorem nieważności – formy pisemnej lub elektronicznej opatrzonej kwalifikowanym podpisem elektronicznym, wraz z uzasadnieniem faktycznym i prawnym.

§ 35.

Stosownie do zapisów SWZ, Zamawiający przewiduje możliwość udzielenia Wykonawcy zamówienia polegającego na powtórzeniu podobnych robót budowlanych, stanowiących nie więcej niż 50% wartości zamówienia podstawowego, w trybie z wolnej ręki, na warunkach określonych w art. 214 ust. 1 pkt 7 ustawy Prawo zamówień publicznych.

§ 36.

1. Adresami do korespondencji urzędowej są adresy wskazane w komparycji niniejszej umowy. Doręczenia dokonane na te adresy, w tym doręczenia per aviso (podwójne awizowanie), uznaje się za skuteczne.
2. Zmiana adresu w trakcie trwania umowy i w okresie rękojmi/gwarancji wymaga uprzedniego zawiadomienia drugiej Strony na piśmie, pod rygorem uznania doręczenia na dotychczasowy adres za skuteczne.
3. Strony dopuszczają bieżącą komunikację roboczą (w tym zgłaszanie usterek, uzgadnianie dokumentacji, powiadomienia o odbiorach) za pośrednictwem poczty elektronicznej (e-mail) wskazanej w § 4 i § 5 niniejszej umowy.

§ 37.

1. Jeżeli którekolwiek z postanowień niniejszej umowy jest lub stanie się nieważne, bądź bezskuteczne, to Strony powinny zastąpić je innym odpowiednim postanowieniem, które jest prawnie dopuszczalne i możliwie najbliższe zamierzonemu celowi gospodarczemu pierwotnego zapisu umowy (klauszula salwatoryjna).
2. Nieważność lub bezskuteczność jednego z postanowień nie wpływa na ważność i skuteczność pozostałych postanowień niniejszej umowy.
3. Stosownie do art. 509 Kodeksu cywilnego, żadna ze Stron nie jest uprawniona do przeniesienia swoich praw, wierzytelności (w tym prawa do wynagrodzenia) i zobowiązań wynikających z niniejszej umowy na osoby trzecie bez uzyskania uprzedniej, wyraźnej zgody drugiej Strony, wyrażonej na piśmie pod rygorem nieważności.

§ 38.

Wszelkie spory wynikłe na tle interpretacji lub realizacji postanowień niniejszej umowy Strony będą starały się rozwiązać polubownie. W przypadku braku porozumienia spory będą poddane pod rozstrzygnięcie sądu powszechnego właściwego miejscowo dla siedziby Zamawiającego (Sąd w Radomiu).

§ 39.

W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową, SWZ oraz załącznikami mają zastosowanie powszechnie obowiązujące przepisy prawa polskiego, w szczególności:

1. ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (t.j. Dz.U. z 2025 r. poz. 1071 ze zm.);
2. ustawy z dnia 11 września 2019 r. – Prawo zamówień publicznych (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 1320 ze zm.);
3. ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (t.j. Dz.U. z 2026 r. poz. 524 ze zm.);
4. ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 1292 ze zm.);
5. ustawy z dnia 26 czerwca 1974 r. – Kodeks pracy (t.j. Dz.U. z 2025 r. poz. 277 ze zm.).

§ 40.

Integralną częścią niniejszej umowy są następujące załączniki:

1. Załącznik nr 1 – Specyfikacja Warunków Zamówienia (SWZ) wraz z dokumentacją projektową, STWiOR i decyzjami administracyjnymi;
2. Załącznik nr 2 – Oferta Wykonawcy wraz z kosztorysem ofertowym;
3. Załącznik nr 3 – Wzór Karty Gwarancyjnej;
4. Załącznik nr 4 – Dokument potwierdzający wniesienie zabezpieczenia należytego wykonania umowy (w przypadku wniesienia zabezpieczenia w formie innej niż pieniądź).

§ 41.

Umowa zostaje zawarta w formie elektronicznej i wchodzi w życie z dniem opatrzenia jej kwalifikowanym podpisem elektronicznym przez ostatnią ze Stron, stosownie do wskazania znacznika czasu w szczegółach podpisu.

ZAMAWIAJĄCY

WYKONAWCA

