Załącznik nr 4 do SWZ

(Projekt umowy)

**UMOWA NR ……………………**

zawarta dnia …………………. w Olsztynie pomiędzy:

**Centrum Edukacji i Inicjatyw Kulturalnych w Olsztynie**, ul. Parkowa 1, 10-233 Olsztyn, wpisanym do rejestru instytucji kultury prowadzonego przez Samorząd Województwa Warmińsko-Mazurskiego pod nr 2/1992, REGON 510983060, NIP 739 05 15 602, reprezentowanym przez: Wiolettę Jaskólską – Dyrektora.   
zwanym dalej **Zamawiającym**,

a

………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………

reprezentowanym przez: ………………………………………………………………………………………..  
zwanym dalej **Wykonawcą**.

Zamawiający oświadcza, że w wyniku przeprowadzonej procedury w trybie zamówienia klasycznego pn.: **Nadzór inwestorski dla inwestycji „Remont i modernizacja Sali widowiskowej wraz z otoczeniem w budynku CEiIK przy ul. Parkowej 1 w Olsztynie,**  z dnia ……….. 2025 r. (znak sprawy: ZP-K/04/2025), opartego na przepisach Ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1061 z późn. zm.) i przepisach Ustawy z dnia 11 września 2019 r. Prawo zamówień publicznych (t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1320 z późn. zm.), w ramach zamówienia została wybrana oferta ww. Wykonawcy.

**§ 1**

1. Przedmiotem zamówieniajest usługa pełnienia nadzoru inwestorskiego dla inwestycji pn. „Remont i modernizacja Sali widowiskowej wraz z otoczeniem w budynku CEiIK przy ul. Parkowej 1   
   w Olsztynie”, obejmującej:
2. Remont i modernizację sali widowiskowej wraz z otoczeniem oraz z robotami niezbędnymi przy realizacji inwestycji.

*Projekt dofinasowany ze środków Unii Europejskiej w ramach Programu Regionalnego Fundusze Europejskie dla Warmii i Mazur 2021-2027 oraz ze środków Samorządu Województwa Warmińsko-Mazurskiego.*

1. Roboty budowlane w celu modernizacji budynku inne, które nie są objęte zakresem remontu   
   i modernizacji sali widowiskowej wraz z otoczeniem - z ppkt 1.
2. Integralną częścią umowy (bez załączania do umowy) jest oferta Wykonawcy z dnia ………………2025 r. i dokumentacja postępowania klasycznego wraz z wyjaśnieniami udzielonymi Wykonawcom oraz modyfikacjami treści SWZ.
3. Do obowiązków Nadzoru inwestorskiego należy w szczególności:
4. współpraca z Zamawiającym i Wykonawcami robót budowlanych przy realizacji czynności   
   w ramach zadania inwestycyjnego, zapewnienie stałej wymiany informacji z Zamawiającym   
   i Wykonawcami, koordynacja swojej działalności z wymaganiami Zamawiającego.
5. udział w przyszłych, przeprowadzanych w ramach zadania inwestycyjnego postępowań   
   o zamówienia publiczne wynikających z planowanych robót, dostaw, usług.
6. analiza merytoryczna dokumentacji przekazanej przez Zamawiającego, w celu sprawdzenia wzajemnej zgodności i kompletności zawartej w niej dokumentów, uzgodnień, pozwoleń   
   i rysunków, weryfikacja dokumentacji projektowej pod wglądem jej poprawności i zakresu robót.
7. sprawdzenie i zatwierdzenie szczegółowego harmonogramu rzeczowo-finansowego realizacji   
   inwestycji wykonanego przez Wykonawcę robót budowlanych, z uwzględnieniem harmonogramu rzeczowo-finansowego umowy o dofinansowanie zadania inwestycyjnego,
8. monitorowanie, kontrolowanie, raportowanie przebiegu realizacji zadania inwestycyjnego (pod względem rzeczowym i finansowym), informowanie o postępie prac, kontrolowanie rozliczeń   
   zadania inwestycyjnego oraz niezwłoczne informowanie Zamawiającego o zaistniałych   
   nieprawidłowościach, zagrożeniach, opóźnieniach, podejmowanych działaniach naprawczych.
9. przygotowanie niezbędnych dokumentów do realizacji inwestycji.
10. sprawowanie nadzoru inwestorskiego nad realizacją zadania inwestycyjnego w zakresie   
    wszystkich niezbędnych na budowie specjalności zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa oraz zasadami wiedzy technicznej, w tym w szczególności:
11. ustanowienie inspektorów nadzoru inwestorskiego w zakresie wszystkich niezbędnych   
    specjalności, oraz wyznaczenie jednego spośród nich, jako koordynatora wykonywanych przez te osoby czynności na budowie,
12. zgłoszenie do PINB-u oraz powiadomienie gestorów, projektanta itp. o rozpoczęciu robót   
    budowlanych,
13. przygotowanie niezbędnych dokumentów do przekazania terenu budowy i przekazanie go   
    Wykonawcy robót budowlanych przy udziale Zamawiającego,
14. reprezentowania Zamawiającego na budowie,
15. sprawowanie nadzoru i kontroli zgodności realizacji budowy z projektem i pozwoleniem na budowę, specyfikacjami technicznymi wykonania i odbioru robót budowlanych, prawem   
    budowlanym, przepisami prawa oraz zasadami wiedzy technicznej, umową o wykonanie   
    robót oraz harmonogramem rzeczowo-finansowym zadania,
16. sprawowanie nadzoru nad terminowością realizacji robót budowlanych, dostaw, usług oraz kontrolowanie zgodności przebiegu procesu budowlanego z obowiązującym   
    harmonogramem,
17. informowania Zamawiającego o wszystkich problemach istniejących i przewidywanych   
    razem ze sposobami ich rozwiązywania i/lub działaniami korygującymi mającymi na celu usuwanie takich problemów,
18. sprawdzanie jakości wykonywanych robót i wybudowanych wyrobów budowlanych,   
    a w szczególności zapobieganie zastosowaniu wyrobów budowlanych wadliwych   
    i niedopuszczonych do stosowania w budownictwie,
19. sprawdzanie i odbiór robót budowlanych ulegających zakryciu lub zanikających, wraz   
    z fotograficznym dokumentowaniem robót zanikających, dla każdego odcinka ulegającego   
    zakryciu,
20. sprawdzanie i odbiór robót budowlanych, uczestniczenie w próbach i odbiorach technicznych instalacji, urządzeń technicznych i przewodów kominowych oraz przygotowanie i udział w czynnościach odbioru gotowych obiektów budowlanych i przekazywanie ich do użytkowania,
21. potwierdzanie faktycznie wykonanych robót oraz potwierdzenie usunięcia wad   
    stwierdzonych w wykonanych robotach,
22. kontrolowanie prawidłowości prowadzenia dziennika budowy i dokonywanie wymaganych   
    prawem wpisów w dzienniku budowy,
23. wydawanie kierownikowi budowy lub kierownikowi robót poleceń, potwierdzonych wpisem do dziennika budowy, dotyczących: usunięcia nieprawidłowości lub zagrożeń, wykonania prób lub badań, także wymagających odkrycia robót lub elementów zakrytych, oraz   
    przedstawienia ekspertyz dotyczących prowadzonych robót budowlanych i dowodów   
    dopuszczenia do stosowania w budownictwie wyrobów budowlanych oraz urządzeń   
    technicznych,
24. żądanie od kierownika budowy lub kierownika robót poprawek bądź ponownego wykonania wadliwie wykonanych robót, a także wstrzymania dalszych robót budowlanych   
    w przypadku, gdyby ich kontynuacja mogła wywołać zagrożenie bądź spowodować niedopuszczalną niezgodność z projektem lub pozwoleniem na budowę,
25. nadzorowanie i kontrolowanie przestrzegania przez Wykonawcę na terenie budowy   
    przepisów ppoż., BHP i ochrony środowiska przez wszystkich uczestników procesu realizacji inwestycji, w rozumieniu wymagań stawianych przez prawo budowlane i inne obowiązujące przepisy, podczas całego procesu realizacji inwestycji oraz nadzorowanie i egzekwowanie utrzymania ogólnego porządku na budowie i w jej sąsiedztwie,
26. nadzorowanie i kontrolowanie zapewnienia bezpieczeństwa przez Wykonawcę robót   
    budowlanych, ciągłości funkcjonowania innych podmiotów na terenie lub w sąsiedztwie   
    inwestycji,
27. nadzorowanie wszelkich prób, pomiarów, w tym prób końcowych, pomiarów, testów,   
    rozruchów urządzeń i sprzętu.
28. weryfikacja, zatwierdzanie i kompletowanie wniosków materiałowych,
29. kontrolowanie sposobu składowania i przechowywania materiałów oraz sprzętu i urządzeń technicznych,
30. sprawdzanie zgodności dostaw materiałów, urządzeń i sprzętu z umową na roboty   
    budowlane, sprawdzenie kompletności wymaganych atestów, certyfikatów, aprobat i   
    gwarancji na materiały i urządzenia,
31. nadzorowanie montażu sprzętu, urządzeń i wyposażenia budynku wymagającego   
    połączenia z konstrukcją budynku lub z odpowiednimi instalacjami oraz uczestniczenie w odbiorach technicznych urządzeń technicznych, sprzętu i wyposażenia budynku,   
    w szczególności technologii sceny.
32. opiniowanie i weryfikowanie – w przypadku propozycji wprowadzenia rozwiązań zamiennych w stosunku do przewidzianych w dokumentacji projektowej w zakresie materiałów,   
    konstrukcji, urządzeń, rozwiązań technicznych, technologicznych i użytkowych lub robót   
    dodatkowych   
    nieujętych w dokumentacji projektowej,
33. opiniowanie i akceptowanie umów z Podwykonawcami, które będą zawierane przez   
    Wykonawców wyłonionych do realizacji inwestycji oraz nadzorowanie dokonywania   
    terminowej płatności przez Wykonawcę na rzecz Podwykonawców za prawidłowo   
    zrealizowane przez Podwykonawców roboty budowlanej, dostawy, usługi,
34. kontrolowanie stanu zatrudnienia podwykonawców,
35. egzekwowanie warunków zawartych umów na wykonanie robót budowlanych, dostaw, usług,
36. poświadczanie płatności należnych wykonawcom w trakcie realizacji robót, dostaw, usług,
37. informowanie i naliczanie w imieniu Zamawiającego kar umownych oraz ewentualnie   
    odszkodowań od Wykonawców robót budowlanych, dostaw, usług,
38. przygotowanie dokumentów, materiałów do odbioru częściowego i odbioru końcowego   
    inwestycji, powiadomienie wszystkich uczestników procesu inwestycyjnego o terminie   
    odbioru końcowego inwestycji,
39. dokonanie czynności odbioru częściowego i odbioru końcowego inwestycji,
40. uzyskanie wszystkich wymaganych przepisami prawa decyzji administracyjnych, opinii, uzgodnień, stanowisk organów administracyjnych po zakończeniu procesu inwestycyjnego i uzyskanie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na użytkowanie inwestycji,
41. przekazanie Zamawiającemu inwestycji wraz z kompletem niezbędnych dokumentów   
    w stanie faktycznym i prawnym pozwalającym na natychmiastowe rozpoczęcie   
    użytkowania,
42. sprawowanie nadzoru nad skompletowaniem dokumentacji powykonawczej przekazanej przez Wykonawcę robót, przeprowadzenie jej weryfikacji oraz odbioru od Wykonawcy robót wraz z przekazaniem jej Zamawiającemu,
43. sprawowanie nadzoru nad czynnościami wykonywanymi przez nadzór autorski,
44. zgłaszanie projektantowi zastrzeżeń do projektu i dokonanie z nim niezbędnych uzgodnień i wyjaśnień, po wcześniejszym uzgodnieniu z Zamawiającym,
45. udział w rozliczeniu końcowym zadania inwestycyjnego.
46. zwoływanie i prowadzenie w terminach uzgodnionych z Zamawiającym narad koordynacyjnych w trakcie realizacji inwestycji i udział w nich (min. 2 razy w miesiącu). Sporządzanie protokołów z przeprowadzonych narad koordynacyjnych oraz przekazywanie ich zainteresowanym stronom oraz dopilnowanie realizacji ustaleń i decyzji z ww. narad.
47. współpraca z Zamawiającym i pomoc w przygotowaniu wniosków o płatność wraz   
    z załącznikami i wypełnioną częścią dotyczącą przebiegu realizacji zadania inwestycyjnego, w celu uzyskania kolejnych transz środków przyznanych, w ramach umowy zawartej przez   
    Zamawiającego na dofinansowanie zadania inwestycyjnego.
48. współpraca z Zamawiającym w przygotowywaniu niezbędnych dokumentów, sprawozdań,   
    raportów rzeczowych i finansowych oraz innych opracowań wymaganych w ramach zawartej umowy o dofinansowanie zadania inwestycyjnego, niezbędnych przy realizacji i rozliczeniu   
    inwestycji. Dotyczy to okresu realizacji inwestycji jak i okresu po protokolarnym odebraniu   
    inwestycji (okres trwałości inwestycji).
49. przekazywanie na żądanie Instytucji Zarządzającej, Zamawiającego oraz innych uprawnionych podmiotów, wszelkich informacji, dokumentów i wyjaśnień związanych z realizacją zadania   
    inwestycyjnego w wyznaczonym przez te podmioty terminie.
50. stosowanie się do obowiązujących i aktualnych wzorów dokumentów oraz informacji w ramach realizacji zadania inwestycyjnego,
51. wykonywanie w imieniu i na rzecz Zamawiającego praw i obowiązków Zamawiającego z tytułu rękojmi i gwarancji w stosunku do wykonawcy zadania inwestycyjnego przez okres 60 miesięcy liczonych od daty zakończenia rzeczowego realizacji inwestycji (daty podpisania ostatniego   
    protokołu/ów odbioru gwarancyjnego).
52. uczestniczenie w protokolarnych, komisyjnych, okresowych i końcowym przeglądzie   
    gwarancyjnym.
53. gromadzenie, przechowywanie, ewidencjonowanie i archiwizowanie korespondencji i dokumentacji związanej z realizacją zadania inwestycyjnego oraz protokolarne przekazanie tej dokumentacji   
    Zamawiającemu po zakończeniu inwestycji lub rozwiązaniu umowy z Zamawiającym.
54. występowanie w imieniu i na rzecz Zamawiającego przed organami administracji rządowej,   
    samorządowej, ludności miejscowej i przed sądami, w sprawach wynikających z realizacji zadania inwestycyjnego, w granicach udzielonych pełnomocnictw, branie udziału w mediacjach, sporach, procedurach arbitrażowych tj. doradztwo, opiniowanie dokumentów, wydawanie ekspertyz udział (w charakterze konsultanta-asystenta) w spotkaniach, posiedzeniach związanych z procedurą   
    arbitrażową lub sądową.
55. rekomendowanie Zamawiającemu rozwiązań umożliwiających optymalną realizację zadania   
    inwestycyjnego, wyjaśnianie wątpliwości dotyczących wszelkich spraw związanych z realizacją   
    zadania inwestycyjnego – jeśli taka konieczność zaistnieje.
56. Wykonawca oświadcza, iż w poszczególnych specjalnościach funkcje inspektora nadzoru pełnić   
    będą osoby uprawnione do pełnienia samodzielnych funkcji w budownictwie zgodnie z wymaganiami ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. „Prawo budowlane” (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 418 z późn. zm.).
57. Przedmiot umowy jest współfinasowany ze środków Unii Europejskiej z Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego w ramach programu regionalnego Fundusze Europejskie dla Warmii i Mazur 2021-2027 Oś Priorytetowa 11 Turystyka i Kultura, Działanie 11.01 Infrastruktura kultury, Nr projektu FEWM.11.01-IZ.00-0002/24 oraz ze środków Samorządu Województwa Warmińsko-Mazurskiego.

**§ 2**

1. Przedmiot umowy, o którym mowa w § 1 wykonany zostanie zgodnie z postanowieniami niniejszej umowy oraz obowiązującymi przepisami, w szczególności - Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 418 z późn. zm.).
2. Okres obowiązywania niniejszej umowy rozpoczyna się w dniu podpisania umowy i trwa do dnia upływu okresu gwarancji i rękojmi robot budowlanych. Przewidywany okres zakończenia usługi – do czerwiec 2026 r., przewidywany okres gwarancji na roboty budowlane - 60 miesięcy od daty protokołu odbioru zakończonych robót.
3. Zamawiający dopuszcza możliwość zmiany terminów, o których mowa w ust. 2, gdy okaże się to  
   konieczne ze względu na zmianę terminu realizacji robót budowlanych objętych przedmiotem  
   umowy.

**§ 3**

* 1. Dla zabezpieczenia skutecznego usługi Nadzoru (przed rozpoczęciem robót budowlanych) zakłada się stały kontakt telefoniczny i elektroniczny oraz przybycie Nadzoru na każde wezwanie   
     Zamawiającego do wskazanego miejsca na terenie m. Olsztyn. Wykonawca przedłoży   
     Zamawiającemu w terminie do 5 dni od daty udzielenia zamówienia (zawarcia umowy) plan   
     komunikacji, który będzie obowiązującym podczas realizacji przedmiotu zamówienia.
  2. Dla zabezpieczenia skutecznej usługi Nadzoru (od chwili rozpoczęcia robót budowlanych) zakłada się obecność Wykonawcy na placu budowy w dni robocze (nie rzadziej niż 2 razy w tygodniu),   
     z jednoczesnym zorganizowaniem na czas budowy, w terminie do 7 dni od daty zawarcia umowy na wykonawstwo robót budowlanych, biura dla Nadzoru (Inżyniera rezydenta), które ma być   
     zlokalizowanie na terenie m. Olsztyn (biuro nie jest wymagane na okres gwarancyjny robót).   
     Wykonawca ma zapewnić stały kontakt telefoniczny i elektroniczny z Zamawiającym i innymi   
     uczestnikami przedsięwzięcia w czasie prowadzenia robót budowlanych, dostaw i usług (w dni pracy ekip wykonujących prace budowlane, od poniedziałku do piątku, a w uzasadnionych przypadkach również w soboty i niedziele) oraz stawić się na każde **nieplanowane** wezwanie Zamawiającego lub Kierownika robót budowlanych, na teren placu budowy lub do wskazanego miejsca na terenie m. Olsztyn, w godzinach od 0700-1500**,** w terminie nie przekraczającym 2 godzin od telefonicznego   
     wezwania, jeśli obecność Inspektora nadzoru będzie uzasadniona i konieczna.
  3. Do realizacji czynności Inspektora nadzoru inwestorskiego określonych w Umowie Wykonawca   
     wyznacza osobę/y koordynatora Pana/ią …………………………………….. tel. ……..……………….,   
     e-mail ……………………………………………
  4. Funkcję inspektorów nadzoru pełnić będą:

w zakresie robót z branży konstrukcyjno – budowlanej – ………………………………………………...  
w zakresie robót i urządzeń z branży elektrycznej – ………………………………………………………  
w zakresie robót i urządzeń z branży sanitarnej – ………………………………………………………...

oraz  
specjalista ds. technologii sceny - …………………………………………………………………………..

* 1. Zamawiający wyznacza osobę do kontaktu z Wykonawcą w sprawie realizacji postanowień umowy Pana/ią ………………………………………. tel. ……..…………, e-mail ………………………………..
  2. Wszelka korespondencja pomiędzy stronami umowy, dotycząca realizacji przedmiotu umowy   
     prowadzona będzie wyłącznie w formie pisemnej.

**§ 4**

1. Za wykonanie przedmiotu umowy Zamawiający zapłaci Wykonawcy wynagrodzenie ryczałtowe   
   w wysokości ……………. zł netto plus należny podatek VAT 23%: ……….. zł, co stanowi razem ……………… zł brutto..
2. Wynagrodzenie, o którym mowa w ust. 1 obejmuje wszystkie koszty związane z wykonaniem usług Wykonawcy w ramach niniejszej Umowy łącznie z wszelkimi możliwymi kosztami za wykonanie czynności, które Wykonawca jest zobowiązany wykonać celem prawidłowej i definitywnej realizacji Umowy i osiągnięcia jej celu.
3. Wynagrodzenie, o którym mowa w ust. 1 nie podlega waloryzacji w okresie obowiązywania umowy z zastrzeżeniem § 7 ust. 6, i wyczerpuje całość zobowiązań Zamawiającego wobec Wykonawcy.
4. W przypadku gdy realizacja robót budowlanych nie dojdzie do skutku lub ich zakres zostanie   
   ograniczony, wówczas Zamawiający będzie miał prawo do obniżenia wynagrodzenia Wykonawcy, przy uwzględnieniu tej części robót, które nie zostaną wykonane.
5. Zapłata wynagrodzenia, o którym mowa w ust. 1, będzie realizowana ratalnie do ……………………., w ratach wypłacanych w następujący sposób:
6. w trakcie realizacji robót budowlanych do momentu zatwierdzenia protokołu końcowego odbioru robót budowlanych i wydaniu przez właściwy organ zezwolenia na użytkowanie obiektu,   
   w wysokości łącznej do 90% należności określonej w ust. 1 brutto, która   
   wypłacana będzie po dokonaniu płatności na rzecz Wykonawcy robót budowlanych,   
   proporcjonalnie do procentowego stopnia ich realizacji.
7. pozostałe min. 10% wynagrodzenia jednorazowo po wykonaniu wszystkich prac w ramach   
   sprawowanego nadzoru inwestorskiego oraz po uzyskaniu ostatecznej decyzji o pozwoleniu na użytkowanie obiektu.
8. Płatności realizowane będą na rachunek bankowy Wykonawcy nr ……………………………………..., w terminie do 30 dni od daty otrzymania prawidłowo wystawionej faktury przez Zamawiającego.
9. Za dzień dokonania zapłaty przyjmuje się dzień obciążenia rachunku Zamawiającego.
10. Do faktury dołączony będzie dokument potwierdzający wykonanie przez Wykonawcę usługi nadzoru inwestorskiego za dany okres, w tym określający procent zaawansowania prac objętych nadzorem (analogiczny z zaawansowaniem robót budowlanych).
11. Strony zgodnie ustalają, że wierzytelność wynikająca z niniejszej umowy nie może być przeniesiona przez Wykonawcę na osobę trzecią bez pisemnej zgody Zamawiającego.
12. Zamawiający zastrzega sobie prawo do potrącania z wynagrodzenia należnego Wykonawcy z tytułu realizacji niniejszej umowy ewentualnych roszczeń z tytułu szkód i kar umownych. Wykonawca   
    wyraża na to zgodę.

**§ 5**

1. Strony ustanawiają odpowiedzialność za niewykonanie lub nienależyte wykonanie Umowy w formie kar umownych.
2. Wykonawca zapłaci kary umowne:
3. za zwłokę w realizacji czynności określonych w § 1 dot. przedmiotu umowy w wysokości do   
   1 000,00 zł. (słownie: jeden tysiąc złotych 00/100) za każdy dzień zwłoki ponad uprzednio ustalony miedzy stronami umowy okres, jednak nie więcej niż 30% łącznego wynagrodzenia ryczałtowego brutto przedmiotu umowy, określonego w § 4 ust. 1 niniejszej umowy.
4. z tytułu odstąpienia od umowy przez Zamawiającego z przyczyn występujących po stronie   
   Wykonawcy w wysokości 30% wynagrodzenia ryczałtowego brutto, określonego w § 4 ust.   
   1 niniejszej umowy,
5. za odstąpienie przez Wykonawcę od umowy lub jej rozwiązanie w wysokości 30% wynagrodzenia ryczałtowego brutto, określonego w § 4 ust. 1 niniejszej umowy,
6. w przypadku nieprawidłowości w dokumentacji wykonanej lub prowadzonej przez Wykonawcę, działania lub zaniechania działania, do którego był zobowiązany niniejszą umową, co bezpośrednio spowodowało nałożenie na Zamawiającego przez organ kontrolny kary lub korekty – w pełnej wysokości kary lub korekty.
7. za brak wymaganej liczby obecności na placu budowy, w dni robocze w danym tygodniu –   
   w wysokości 500,00 zł (słownie: pięćset złotych 00/100) za każdy nieprawidłowy tydzień, jednak nie więcej niż 30% łącznego wynagrodzenia ryczałtowego brutto, określonego w § 4 ust. 1   
   niniejszej umowy.
8. za zwłokę, nieprzybycie lub odmowę przybycia Wykonawcy na nieplanowane wezwanie   
   Zamawiającego do wskazanego miejsca na terenie m. Olsztyn – obowiązuje w dni robocze od poniedziałku do piątku, w godz. od 07:00 – 15:00 w wysokości 500,00 zł (słownie: pięćset złotych 00/100) za każde zdarzenie.
9. za brak zorganizowania przez Wykonawcę biura na terenie m. Olsztyn w wyznaczonym przez Zamawiającego terminie (o czym mowa w par. 3 ust. 2) w kwocie 500,00 zł(słownie: pięćset   
   złotych 00/100) za każdy dzień zwłoki, jednak nie więcej niż 30% łącznego wynagrodzenia   
   ryczałtowego brutto, określonego w § 4 ust. 1 niniejszej umowy. Po przekroczeniu progu   
   kwotowego kary 30% Zamawiający może rozwiązać umowę z Wykonawcą w jego winy. W takim przypadku będą naliczone Wykonawcy również kary przewidziane w umowie z tego tytułu.
10. brak aktualnej polisy w wymaganej wysokości ubezpieczenia, o czym mowa w § 9, w kwocie 1000,00 zł. (słownie: jeden tysiąc złotych) za każdy dzień braku ważnej polisy.
11. W przypadku wyrządzenia szkody Zamawiającemu lub osobom trzecim, związanej z przedmiotem zamówienia, Wykonawca naprawi szkody do pełnej wysokości, niezależnie od treści ust. 2.
12. Strony zastrzegają sobie prawo dochodzenia odszkodowania uzupełniającego przewyższającego wysokość zastrzeżonych kar umownych.
13. Zamawiający zapłaci Wykonawcy karę umowną z tytułu nieuzasadnionego odstąpienia od umowy   
    w wysokości 10% wynagrodzenia ryczałtowego brutto, określonego w ~~§~~ 4 ust.1 niniejszej umowy.
14. Naliczanie kary umownej odbędzie się poprzez wystawienie noty wraz z uzasadnieniem i terminem zapłaty. Zamawiający zastrzega, iż kary umowne mogą zostać potrącone z wynagrodzenia brutto określonego w § 4 ust. 1 niniejszej umowy.
15. Za odstąpienie, wypowiedzenie lub rozwiązanie umowy przez Wykonawcę lub z winy Wykonawcy Zamawiający obciąży Wykonawcę niezależnie od kary określonej w ust. 2 dodatkową karą umowną w wysokości 100% wniesionego zabezpieczenia należytego wykonania umowy (przepadek 100% zabezpieczenia).
16. Dopuszcza się potrącanie kar z bieżących należności Wykonawcy za usługę na podstawie noty   
    księgowej.
17. Łączna wysokość kar nie może przekroczyć 60% wynagrodzenia brutto określonego w § 4 ust. 1 niniejszej umowy.

**§ 6**

Wykonawca ponosi pełną odpowiedzialność za szkody wyrządzone Zamawiającemu lub osobom   
trzecim, w związku z nienależytym wykonaniem przedmiotu umowy.

**§ 7**

Jakakolwiek zmiana niniejszej umowy i jej załączników może nastąpić za zgodą obydwu stron   
wyrażoną na piśmie w formie aneksu pod rygorem nieważności.

1. Na podstawie art. 455 UPZP Zamawiający określa następujące okoliczności, które mogą   
   powodować konieczność wprowadzenia zmian w treści zawartej umowy w stosunku do treści   
   złożonej oferty:
   1. zmiana osób odpowiedzialnych za kontakty i nadzór nad realizacją przedmiotu umowy,
   2. wystąpienie oczywistych omyłek pisarskich i rachunkowych w treści umowy,
   3. dopuszcza się zmianę postanowień zawartej umowy oraz wprowadzanie nowych postanowień do umowy, jeżeli konieczność wprowadzenia tych zmian wynika z okoliczności, których nie można było przewidzieć w chwili zawierania umowy,
   4. zmiana osób Inżyniera rezydenta lub branżystów wykazanych przez Wykonawcę w ofercie   
      przetargowej, za uprzednią pisemną zgodą Zamawiającego. Wykonawca z własnej inicjatywy może zaproponować zmianę osób w następujących przypadkach: śmierci, choroby lub innych zdarzeń losowych; niewywiązywania się z obowiązków wynikających z umowy; jeżeli zmiana tych osób stanie się konieczna z jakichkolwiek innych przyczyn niezależnych od Wykonawcy np. rezygnacji, itp., jako osoby uczestniczące w realizacji zamówienia. Wskazana osoba występująca w zamian musi posiadać uprawnienia, kwalifikacje oraz wykazać się doświadczeniem nie   
      mniejszym niż, zgodne z wymaganiami Zamawiającego określonymi w SWZ, co Wykonawca   
      będzie zobowiązany udokumentować,
   5. w przypadku zmiany osób, o których mowa w pkt 4), nowe osoby powołane do pełnienia ww. obowiązków muszą spełniać wymagania określone w specyfikacji warunków zamówienia dla   
      danej funkcji,
   6. Zamawiający może zażądać od Wykonawcy zmiany osób, o których mowa w pkt 4), jeżeli uzna, że nie wykonują należycie swoich obowiązków wynikających z umowy. Wykonawca obowiązany jest dokonać zmiany tych osób w terminie nie dłuższym niż 14 dni od daty złożenia wniosku przez Zamawiającego,
   7. zaistnienie po zawarciu umowy siły wyższej lub jej następstw, przez którą na potrzeby niniejszego warunku rozumieć należy zdarzenie zewnętrzne wobec więzi prawnej łączącej strony:
   8. o charakterze niezależnym od Stron,
   9. którego Strony nie mogły przewidzieć przed zawarciem umowy,
   10. którego nie można uniknąć ani któremu Strony nie mogły zapobiec przy zachowaniu należytej staranności,
   11. której nie można przypisać drugiej Stronie.
   12. zmiana powszechnie obowiązujących przepisów prawa w zakresie mającym wpływ na realizację przedmiotu zamówienia lub świadczenia Stron,
   13. w każdym przypadku, gdy zmiana jest korzystna dla Zamawiającego,
   14. zmian będących następstwem okoliczności leżących po stronie Zamawiającego,
   15. łączna wartość zmian jest mniejsza od 10% wartości zamówienia określonej pierwotnie   
        w umowie,
   16. zmian terminu realizacji usługi, jeżeli będzie to następstwem okoliczności siły wyższej lub przyczyn leżących po stronie Zamawiającego lub uzasadnionych przyczyn leżących po stronie Wykonawcy robót budowlanych lub innych Wykonawców, w szczególności dotyczącego zmiany terminu zakończenia robót budowlanych, wydłużenia się procedur przetargowych itp.
2. Zmiany, o których mowa w ust. 2 dopuszczone będą wyłącznie pod warunkiem złożenia wniosku przez Wykonawcę i po akceptacji przez Zamawiającego.
3. Wszystkie powyższe postanowienia stanowią katalog zmian, na które Zamawiający może wyrazić zgodę. Nie stanowią jednocześnie zobowiązania do wyrażenia takiej zgody.
4. Nie stanowi zmiany umowy w rozumieniu art.455 ustawy Prawo zamówień publicznych:
5. zmiana danych związanych z obsługą administracyjno-organizacyjną umowy (np. zmiana  
   nr rachunku bankowego),
6. zmiany danych teleadresowych.
7. W przypadku, gdy, w trakcie obowiązywania niniejszej umowy, dojdzie do zmiany:
   1. wysokości minimalnego wynagrodzenia za pracę albo wysokości minimalnej stawki godzinowej, ustalonych na podstawie przepisów Ustawy z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę (t.j. Dz.U.z 2024 poz. 1773 z późn. zm),
   2. zasad podlegania ubezpieczeniom społecznym lub ubezpieczeniu zdrowotnemu lub wysokości stawki składki na ubezpieczenia społeczne lub zdrowotne,
   3. zasad gromadzenia i wysokości wpłat do pracowniczych planów kapitałowych, o których mowa w Ustawie z dnia 4 października 2018 r. o pracowniczych planach kapitałowych (t.j. Dz.U. z 2024 poz. 427 z późn. zm),
   4. stawki podatku od towarów i usług,

- Wysokość należnego wynagrodzenia wykonawcy może ulec odpowiedniej zmianie, jeśli zmiany te będą miały wpływ na koszt wykonania przedmiotu zamówienia. Zmiana wysokości wynagrodzenia obowiązywać będzie od dnia wejścia w życie zmian o których mowa w ust. 6 pkt. 1), pkt. 2), pkt. 3), pkt. 4).

1. Warunkiem odpowiedniej zmiany wysokości wynagrodzenia należnego Wykonawcy, w przypadkach wskazanych w ust. 6, jest pisemne zgłoszenie przez Stronę żądania zmiany tej wysokości, w którym Wykonawca wykaże bezpośredni wpływ tych zmian na koszty wykonania przedmiotu umowy,   
   a Zamawiający uzna ten wniosek za zasadny. Zmiana przepisów nie będzie powodować automatycznej zmiany kwoty wynagrodzenia należnego Wykonawcy.
2. W zgłoszeniu Wykonawcy, Wykonawca umowy obowiązany jest do szczegółowego opisu   
   i wyliczenia wpływu zmian opisanych w ust. 6 na koszt wykonania zamówienia, która dostosowywać będzie wprost proporcjonalnie wynagrodzenie Wykonawcy do poziomu kosztów ponoszonych na realizacje zamówienia w związku ze zmianami przepisów prawa wymienionych w ust. 6 z zastrzeżeniem, że zmiana należnego Wykonawcy wynagrodzenia może również ulec zmniejszeniu na tych samych zasadach i w przypadkach wprowadzenia zmiany przepisów prawa.
3. W przypadku zaistnienia zmiany, o której mowa w ust. 6, Zamawiający będzie uprawniony do zweryfikowania zasadności oraz poprawności obliczeń dokonanych przez Wykonawcę w zakresie postulowanej zmiany należnego wynagrodzenia. Wnioskowana zmiana wynagrodzenia należnego Wykonawcy dotycząca zmiany przepisów prawa, w szczególności w przypadku o którym mowa   
   w ust. 6 pkt.1), **powinna być poparta odwołaniem się do stosownych, udokumentowanych wyliczeń zawierających kalkulację kosztów pracy z oferty oraz kosztów pracy wynikających z bieżącego stanu zatrudnienia przy realizacji zamówienia osób wykonujących pracę na rzecz Wykonawcy.**
4. W wypadku zmiany, o której mowa w ust. 6 pkt. 4) wartość netto wynagrodzenia Wykonawcy nie zmieni się, a określona w aneksie wartość brutto wynagrodzenia zostanie wyliczona na podstawie nowych przepisów.
5. W przypadku zmiany, o której mowa w ust 6 pkt. 1) wynagrodzenie Wykonawcy ulegnie zmianie   
   o wartość całkowitego kosztu Wykonawcy wynikającą ze zwiększenia lub zmniejszenia wynagrodzeń osób bezpośrednio wykonujących zamówienie do wysokości zmienionego minimalnego wynagrodzenia, z uwzględnieniem wszystkich obciążeń publicznoprawnych od kwoty wzrostu minimalnego wynagrodzenia.
6. W przypadku zmiany, o którym mowa w ust 6 pkt. 2) i pkt. 3) wynagrodzenie Wykonawcy ulegnie zmianie o wartość wzrostu lub obniżenia całkowitego kosztu Wykonawcy, jaką będzie on zobowiązany ponieść w celu uwzględnienia tej zmiany, przy zachowaniu dotychczasowej kwoty netto wynagrodzenia osób bezpośrednio wykonujących zamówienie na rzecz Zamawiającego.
7. Zmiana wysokości wynagrodzenia obowiązywać będzie od dnia wejścia w życie zmian, o których mowa w ust. 6 – jeśli Wykonawca w terminie nie późniejszym niż 30 dni od dnia wejścia przepisów dokonujących tych zmian umowy złoży pisemny wniosek, w którym Wykonawca wykaże bezpośredni wpływ tych zmian na koszty wykonania przedmiotu umowy, a Zamawiający uzna ten wniosek za zasadny.
8. Zmiany wynagrodzenia w okolicznościach, o których mowa w ust. 6 pkt. 1), pkt. 2), pkt. 3), pkt. 4) mogą być dokonane wyłącznie w wyniku negocjacji Stron umowy i będą wprowadzone do umowy stosownym aneksem. W ramach negocjacji nie dopuszcza się zwiększenia wynagrodzenia Wykonawcy kosztem ograniczenia zakresu usług.
9. Na podstawie art. 439 Ustawy pzp strony dopuszczają możliwość zmiany /tj. obniżenia lub podwyższenia/ wysokości wynagrodzenia należnego Wykonawcy, z zastrzeżeniem art. 439 ust. 4 ustawy pzp o wskaźnik zmiany kosztów ogłaszany w komunikacie Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego, w przypadku gdy roczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych przekroczy 6%.
10. Warunkiem odpowiedniej zmiany wysokości wynagrodzenia należnego Wykonawcy, w przypadkach wskazanych w ust. 15, jest pisemne zgłoszenie przez Stronę żądania zmiany. Stosowny udokumentowany wniosek winien wpłynąć do Zamawiającego nie wcześniej niż po upływie 6 miesiąca od daty umowy i nie później niż 3 miesiące przed zakończeniem umowy. Zmiana nie może następować częściej niż co 6 miesięcy. Maksymalna wartość zmiany jaką dopuszcza Zamawiający w powyższym zakresie wynosi do 2% wartości niezrealizowanego przedmiotu umowy brutto. Wniosek musi wpłynąć do Zamawiającego najpóźniej do 20 dni od daty ogłoszenia komunikatu GUS.
11. Zmiany wynagrodzenia w okolicznościach, o których mowa w ust. 15 i 16 mogą być dokonane   
    wyłącznie w wyniku negocjacji Stron umowy i będą wprowadzone do umowy stosownym aneksem.
12. W przypadku wejścia w życie zmian, o których mowa w ust. 6 i ust. 15 w trakcie okresu rozliczeniowego Wykonawca wystawi prawidłową fakturę uwzględniającą dwie różne podstawy naliczenia wynagrodzenia.

**§ 8**

Wykonawca wnosi zabezpieczenie należytego wykonania umowy, w wysokości 10 % całkowitego kosztu usługi brutto, o którym mowa w § 4 ust. 1 niniejszej umowy, najpóźniej w dniu podpisania umowy. Forma zabezpieczenia – ………………………………….........................................................

Kwota zabezpieczenia wynosi ………………… zł (słownie: ………………………. 00/100 ).

Zamawiający zwróci kwotę stanowiąca 80% zabezpieczenia w terminie 30 dni od dnia wykonania zamówienia i uznania przez Zamawiającego za należycie wykonane tj. po zakończeniu robót   
budowlanych i odbiorze końcowym obiektu wraz z pozwoleniem na jego użytkowanie oraz   
rozliczeniu końcowym inwestycji i po przekazaniu Zamawiającemu kompletu zarchiwizowanej   
dokumentacji z zakończonej inwestycji.

Zamawiający zwróci kwotę stanowiąca 20% zabezpieczenia w terminie 30 dni od dnia upływu   
odbioru, pogwarancyjnego protokołu ostatecznego obiektu.

Zabezpieczenie wnoszone w formie innej niż pieniądz ma posiadać ważność na okres trwania   
zamówienia od daty zwarcia umowy do daty zakończenia budowy plus okres gwarancji udzielony na roboty budowlane przez przyszłego Wykonawcę. Okres gwarancji na roboty budowlane wynosi 60 miesięcy.

W przypadku gdy ulegnie wydłużeniu okres realizacji usługi Nadzoru (w przypadku opisanym   
w §7 ust. 2 pkt. 12), wymagane będzie wniesienie nowego zabezpieczenia na ten okres.

**§ 9**

Wykonawca w dniu podpisania niniejszej umowy oświadcza, iż posiada aktualne ubezpieczenie   
odpowiedzialności cywilnej w związku z prowadzoną działalnością gospodarczą w wysokości min. 1 000 000,00 PLN (słownie: jeden milion złotych 00/100) i zobowiązuje się do utrzymywania   
aktualnej polisy przez cały okres obowiązywania umowy.

1. Wykonawca zobowiązuje się okazać oryginał polisy ubezpieczeniowej oraz przekazać jej   
   kserokopię, potwierdzoną za zgodność z oryginałem, najpóźniej w dniu zawarcia umowy.
2. Powyższa procedura postępowania dotyczy kolejnych zawartych polis w okresie trwania umowy.

**§ 10**

1. Wykonawca ponosi odpowiedzialność z tytułu rękojmi za wady fizyczne i prawne obiektu  
   powstałe w wyniku błędów w nadzorze inwestorskim do momentu wygaśnięcia okresu gwarancji  
   i rękojmi określonego w SWZ na zasadach określonych w Kodeksie cywilnym.
2. Obowiązki pełnienia funkcji inspektora nadzoru rozszerza się na czas trwania gwarancji i rękojmi za wady wykonanych robót.

**§ 11**

* 1. Zamawiający ma prawo rozwiązać umowę bez zachowania okresu wypowiedzenia w przypadkach, gdy:
  2. Wykonawca, pomimo dodatkowego wezwania na piśmie, nie podjął wykonywania obowiązków wynikających z umowy.
  3. Wykonawca nienależycie wykonuje obowiązki wynikające z umowy, po uprzednim pisemnym wezwaniu do należytego wykonywania obowiązków.
  4. Wykonawca przerwał wykonywanie obowiązków wynikających z umowy i przerwa trwa dłużej niż 7 dni.
  5. Opóźnienie w realizacji inwestycji wynosi ponad 1 miesiąc i nastąpiło z przyczyn leżących po stronie Wykonawcy.
  6. W przypadku określonym w §5 ust. 2 pkt 7.
  7. Zamawiającemu przysługuje prawo odstąpienia od umowy:
  8. w przypadku istotnej zmiany okoliczności powodującej, że wykonanie zamówienia nie leży   
     w interesie publicznym, czego nie można było przewidzieć w chwili zawarcia umowy. Zamawiający może odstąpić od umowy w terminie 30 dni od powzięcia wiadomości o tych okolicznościach.
  9. w przypadku gdy realizacja robót budowlanych nie dojdzie do skutku ze względu na brak wyłonienia w postępowaniu Wykonawcy robót budowlanych lub zakres robót zostanie znacznie ograniczony, wówczas Zamawiający będzie miał prawo odstąpić od umowy w terminie 30 dni od powzięcia wiadomości o tych okolicznościach.

1. Oświadczenie o rozwiązaniu umowy lub odstąpieniu od umowy powinno być doręczone Wykonawcy na piśmie i zawierać uzasadnienie.
2. W przypadku odstąpienia od umowy lub rozwiązania umowy Zamawiający zobowiązany jest do zapłaty wygrodzenia proporcjonalnie do zaawansowania inwestycji.

**§ 12**

Strony zgodnie ustalają, że w przypadku ewentualnych sporów powstałych w związku z realizacją umowy, będą dążyć do jego polubownego rozwiązania. W przypadku braku takiego rozwiązania sądem właściwym do rozstrzygania sporów będzie sąd właściwy dla Zamawiającego.

**§ 13**

W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy ustawy z dnia   
11 września 2019 r. Prawo zamówień publicznych (t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1320 z późn. zm), ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1061 z późn. zm.) oraz ustawy   
z 7 lipca 1994r. Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 418 z późn. zm.).

**§ 14**

Integralną częścią umowy jest dokumentacja przetargowa (SWZ wraz z załącznikami, udzielane przez Zamawiającego wyjaśnienia treści SWZ i jej modyfikacje, oferta Wykonawcy itp.).

**§ 15**

Niniejsza umowa sporządzona została w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.

……………………………………….. ………………………………………..

**Wykonawca Zamawiający**