

## WZÓR UMOWA

zawarta w dniu ..... r. w Oświęcimiu pomiędzy:

Miastem Oświęcim ul. Zaborska 2, 32-600 Oświęcim NIP: 5492197458, REGON: 072181787 reprezentowanym przez Panią Wandę Habczyk – Dyrektora Zarządu Budynków Mieszkalnych, ul. Bema 12, 32-602 Oświęcim na podstawie pełnomocnictwa Nr 0052.400.2020 z dnia 31.12.2020 r. zwanym dalej „Zamawiającym”

Dane do faktury:

1. Nabywca – podatnik:

Miasto Oświęcim, 32-600 Oświęcim, ul. Zaborska 2, NIP: 5492197458;

2. Odbiorca faktury:

Zarząd Budynków Mieszkalnych, 32-602 Oświęcim, ul. Bema 12, NIP: 5490000701,

a

.....  
.....

W następstwie przeprowadzenia postępowania nr **ZP.271.3.04.2026** o udzielenie zamówienia publicznego prowadzonego w trybie podstawowym bez przeprowadzenia negocjacji na podstawie art. 275 pkt. 1) ustawy z dnia 11 września 2019 r. Prawo zamówień publicznych (tj.: Dz.U. z 2024 r., poz. 1320 ze zm.), zwanej dalej „Pzp” na roboty budowlane pn.: **Modernizacja budynku przy Placu Tadeusza Kościuszki 5 w Oświęcimiu**, zostaje zawarta umowa o poniższej treści:

### § 1

1. Przedmiotem zamówienia jest:

**Modernizacja kamienicy przy Placu Tadeusza Kościuszki 5 w Oświęcimiu**, który obejmuje wymianę pokrycia dachowego, docieplenie elewacji tylnej oraz remont elewacji frontowej w oparciu o **program prac konserwatorskich**.

W zakres zadania wchodzi m.in. następujące roboty:

- Wymiana zbutwiałych elementów więźby dachowej, w szczególności w obrębie lukarny nad głównym wejściem do budynku;
- Wykonanie impregnacji elementów więźby dachowej;
- Wymiana przemrożonych cegieł od strony poddasza, które uległy zniszczeniu w wyniku zalewania wodą z niszczonego poszycia dachowego;
- Dach należy pokryć blachą cynkowo-tytanową łączoną na rąbek po uprzednim wykonaniu prac naprawczych fragmentów więźby dachowej oraz pełnego deskowania. Szczególną uwagę należy zwrócić podczas wykonywania obróbek blacharskich w rejonie lukarn, kominów oraz wyłazu dachowego;
- Stalowe belki stropu odcinkowego należy oczyścić z rdzy oraz zabezpieczyć środkiem antykorozyjnym;
- W strefie piwnic należy skuć wewnętrzne zagrzybiałe i uszkodzone tynki. Należy wykonać odgrzybienie ścian a następnie wprowadzić hydroizolację w dwóch poziomach; w poziomie posadzki oraz w poziomie terenu przyległego metodą iniekcji krystalicznej. Roboty należy wykonać od strony wewnętrznej budynku

- Prace wykończeniowe na elewacji frontowej należy wykonać zgodnie z programem prac konserwatorskich

Szczegółowy zakres robót objętych niniejszą umową został określony w oparciu o: opis przedmiotu zamówienia, dokumentację projektową, specyfikację techniczną wykonania i odbioru robót, program prac konserwatorskich, SWZ.

## 2. Rozwiązania równoważne:

- Użyte w SWZ oraz w dokumentacji projektowej nazwy własne, znaki towarowe, firmy producenta, patenty lub wskazania pochodzenia są przykładowe i towarzyszy im sformułowanie: „lub równoważne”. Mają one na celu tylko i wyłącznie określenie standardów i parametrów jakościowych, użytkowych oraz funkcjonalnych materiałów, urządzeń lub innych rozwiązań w sytuacji, gdy Zamawiający nie może ich opisać za pomocą dostatecznie dokładnych określeń.
- Materiały lub urządzenia pochodzące od konkretnych producentów stanowią wyłącznie wzorzec jakościowy przedmiotu zamówienia a ich użycie w opisie przedmiotu zamówienia służy wskazaniu minimalnych parametrów jakościowych i cech użytkowych, rozumianych jako wymagania dotyczące materiałów lub urządzeń zawarte w ogólnie dostępnych źródłach, katalogach, stronach internetowych producentów. Operowanie przykładowymi nazwami producenta ma jedynie na celu doprecyzowanie poziomu oczekiwań Zamawiającego w stosunku do określonego rozwiązania. Zamawiający wskazując oznaczenie konkretnego producenta lub konkretny produkt dopuszcza jednocześnie produkty równoważne o parametrach jakościowych i cechach użytkowych, co najmniej na poziomie parametrów wskazanego produktu, uznając tym samym każdy produkt o wskazanych lub lepszych parametrach. W takiej sytuacji Zamawiający wymaga złożenia stosownych dokumentów uwiarygodniających te materiały lub urządzenia.
- Wykonawca, który powołuje się na rozwiązania równoważne opisywanym przez Zamawiającego, jest obowiązany wykazać, że oferowane przez niego materiały spełniają wymagania określone przez Zamawiającego. Wykonawca oferując przedmiot równoważny do opisanego SWZ jest zobowiązany zachować równoważność w zakresie parametrów użytkowych, funkcjonalnych i jakościowych, które muszą być na poziomie nie niższym od parametrów wskazanych przez Zamawiającego w SWZ.

## 3. Warunki realizacji zamówienia.

- Termin wykonania zamówienia: pisemne zgłoszenie Wykonawcy gotowości do odbioru końcowego **do dnia 15.09.2027 r.** Zamawiający dopuszcza wydłużenie tego terminu w przypadku niezależnego od Wykonawcy przedłużania się terminów wykonania poszczególnych robót, dostaw materiałów, warunków atmosferycznych itp.
- Wybrany Wykonawca zrealizuje zamówienie zgodnie z przedmiarami, obowiązującymi warunkami technicznymi, normami, prawem budowlanym, sztuką inżynierską, ustaleniami z Inwestorem i bieżącymi zaleceniami Inspektora nadzoru, uzyskanymi opiniami, uzgodnieniami i pozwoleniami, zawartymi w dołączonych materiałach.
- Zamawiający zapewnia nadzór inwestorski.
- Wykonawca zapewni sprawowanie kierownictwa budowy i robót przez osoby posiadające odpowiednie kwalifikacje zawodowe i uprawnienia do prowadzenia prac,
- Materiały przeznaczone do wbudowania muszą odpowiadać odpowiednim parametrom, posiadać świadectwa dopuszczenia do obrotu i stosowania w Polsce.

- f) Zamawiający nie zapewnia punktu poboru energii elektrycznej i wody.
- g) Roboty będą prowadzone w sposób zapewniający w miarę możliwości bieżący dojazd i dojście do budynku.
- h) Wszelkie prace należy wykonywać zgodnie z przepisami BHP i ppoż.
- i) Zmiany w trakcie robót mogą być przez wykonawcę dokonywane wyłącznie za zgodą Zamawiającego.
- j) Wykonawca ponosi odpowiedzialność za szkody Zamawiającego i osób trzecich powstałe w trakcie realizacji robót budowlanych objętych przedmiotem niniejszego zamówienia oraz spowodowane istnieniem wad ukrytych używanych materiałów i wykonywanych robót, a także za szkody powstałe przy usuwaniu tych wad lub w wyniku zaniechania albo opóźnienia w wykonywaniu napraw.
- k) Wykonawca zabezpieczy plac budowy przed dostępem osób niepowołanych.
- l) Wykonawca zapewni organizację zaplecza budowy.
- m) Wykonawca posiada ubezpieczenie OC z tytułu prowadzenia działalności gospodarczej obejmującej przedmiot zamówienia w zarówno w zakresie kontraktowym jak i deliktowym na sumę ubezpieczenia nie niższa niż **2.000.000,00 zł**.

## § 2

1. Co do zasady roboty określone zamówieniem podlegają następującym odbiorom:
  - 1) Odbiór robót zanikowych w razie konieczności zgłasza i uzyskuje stosowne potwierdzenie od inspektora.
  - 2) Odbiór końcowy po zrealizowaniu przedmiotu zamówienia,
2. Zamawiający najdalej w ciągu 2 dni od chwili zawiadomienia pisemnego rozpocznie procedurę odbioru albo przekaze Wykonawcy pisemną decyzję ustalającą jakie warunki muszą być jeszcze spełnione, aby odbiór mógł być skutecznie dokonany.
3. Ze strony Zamawiającego upoważnioną do odbioru robót będzie powołana w tym celu Komisja.
4. Jeżeli w trakcie dokonywania odbioru częściowego/ końcowego, lub odbioru prac podlegających zakryciu bądź zanikowych zostaną stwierdzone wady lub usterki, to Zamawiającemu przysługują będą następujące uprawnienia:
  - 1) Jeżeli wady nadawać będą się do usunięcia, Zamawiający dokona odbioru robót i wyznaczy jednocześnie termin usunięcia wad;
  - 2) Jeżeli wady nie będą nadawać się do usunięcia, Zamawiający będzie mógł odstąpić od umowy albo zażądać wykonania przedmiotu umowy po raz drugi, jeżeli wady te będą uniemożliwiać prawidłowe wykonanie przedmiotu umowy. W takim przypadku koszty ewentualnych prac rozbiórkowych przywracających stan poprzedni oraz powtórnego wykonania robót przewidzianych w kontrakcie obciążać będą w całości wykonawcę.
  - 3) Jeżeli wady nie będą nadawać się do usunięcia, a równocześnie nie będą miały wpływu na pozostałe roboty i na funkcjonowanie obiektu Zamawiający dopuszcza obniżenie wynagrodzenia o koszty ich potencjalnego usunięcia.
5. Usunięcie wad i usterek stwierdzone będzie obustronnie podpisanym protokołem.
6. Podstawowym warunkiem odbioru końcowego jest sporządzenie i obustronne podpisanie protokołu odbioru, który będzie podstawą do wystawienia faktury. Nie jest dopuszczalne wystawienie faktury przed podpisaniem protokołu odbioru!
7. W okresie gwarancji mogą być dokonywane przeglądy przedmiotu umowy (rozumiane jako

przeglądy obiektu). Terminy przeglądów będą wyznaczane przez Zamawiającego i uzgadniane z Wykonawcą, nie częściej niż raz w roku. Wykonawca zobowiązany jest uczestniczyć w przeglądzie gwarancyjnym. Uchylenie się przez Wykonawcę od dokonywania przeglądów przedmiotu umowy w okresie gwarancji będzie uznane za rażące naruszenie postanowień umownych. W razie stwierdzenia podczas przeglądu wad lub usterek odpowiednio stosuje się postanowienia ust. 5. Usunięcie wad i usterek stwierdzone będzie obustronnie podpisanym protokołem.

8. Na wypadek ujawnienia się wad wykonanych prac lub zastosowanych materiałów po dokonaniu końcowego odbioru, Zamawiającemu przysługują uprawnienia z tytułu rękojmi. Jeśli wady dadzą się usunąć, Zamawiający może domagać się ich usunięcia, wyznaczając Wykonawcy odpowiedni, technicznie uzasadniony termin.
9. Termin rękojmi rozpoczyna bieg z dniem dokonania skutecznego odbioru końcowego robót. Uprawnienia z tytułu rękojmi wygasają z upływem terminu gwarancji. Uprawnienia z tytułu rękojmi i gwarancji jakości są od siebie niezależne w tym sensie, że ustanowienie gwarancji nie wyłącza możliwości dochodzenia przez Zamawiającego roszczeń z tytułu rękojmi.
10. Odbiór pogwarancyjny będzie polegać na ocenie robót wykonanych w związku z usunięciem wad stwierdzonych przy odbiorze końcowym i/lub odbiorach robót zgłaszanych w okresie gwarancji. Odbiór pogwarancyjny dokonywany będzie na zakończenie okresu gwarancyjnego.
11. Podstawowym warunkiem podpisania protokołu odbioru końcowego jest spełnienie wymagań zamawiającego określonych w SWZ, w tym również dostarczenie wszystkich dokumentów powykonawczych.
12. Przed podpisaniem umowy zamawiający uprawniony jest do żądania od wykonawcy przedłożenia do wglądu oryginału każdego z dokumentów określonych w SWZ oraz oryginałów kontraktów regulujących zasady współpracy wykonawcy z członkiem konsorcjum, podwykonawcą itp.

### § 3

1. Za wykonanie przedmiotu niniejszej umowy Zamawiający zobowiązuje się do zapłaty wynagrodzenia ryczałtowego o łącznej kwocie.....zł netto.....zł brutto (słownie: .....zł), (w tym VAT 23%), tj. .... zł,
2. Rozliczenie wynagrodzenia za wykonanie przedmiotu umowy nastąpi fakturami częściowymi wg poniższych zasad:

#### **Prace realizowane w 2026 r.**

–**I etap** - po wykonaniu **70%** zakresu robót, faktura częściowa - podstawą do wystawienia faktury będzie protokół częściowego odbioru robót,

#### **Prace realizowane w 2027 r**

–**II etap** - po wykonaniu całości robót i podpisaniu końcowego protokołu odbioru będzie protokół częściowego odbioru robót,

3. Za wynagrodzenie określone w niniejszej umowie Wykonawca zobowiązuje się wykonać całość prac wyszczególnionych w § 1 niniejszej umowy zgodnie z przedmiarami, SWZ, przepisami prawa, zasadami sztuki budowlanej i ofertą Wykonawcy.
4. Cena ofertowa obejmuje wszystkie koszty związane z realizacją zamówienia, w tym również wszelkie koszty towarzyszące wykonaniu:

- 1) robociznę oraz wszelkie koszty z nią związane;
  - 2) wartość zużytych materiałów (w tym wszelkich materiałów pomocniczych niezbędnych do wykonania robót, a nie wymienionych bezpośrednio w kontrakcie) wraz z kosztami ich zakupu, magazynowania, ewentualnych ubytków i transport na teren budowy;
  - 3) wartości pracy sprzętu wraz z kosztami jednorazowymi (sprowadzenie sprzętu na plac budowy i jego usunięcie, montaż, demontaż na stanowisku pracy);
  - 4) koszty pośrednie, w skład w których wchodzi m.in.: płace personelu i kierownictwa budowy, pracowników nadzoru, koszty urządzenia i zaplecza budowy, koszty dotyczące oznakowania robót;
  - 5) wszelkie prace towarzyszące, niezbędne do wykonania przedmiotu zamówienia,
5. W przypadku pominięcia przez Wykonawcę przy wycenie przedmiotu umowy jakichkolwiek robót/kosztów wskazanych w przedmiarach lub zasygnalizowanych w dokumentacji postępowania, wskutek czego Wykonawca, mimo iż przy dochowaniu staranności mógł i powinien te koszty zidentyfikować i doliczyć do wynagrodzenia, Wykonawcy nie przysługują względem Zamawiającego żadne roszczenia z tego tytułu, w szczególności roszczenie o dodatkowe wynagrodzenie lub roszczenie o podwyższenie wynagrodzenia.

#### § 4

1. Rozliczenie wykonania całości zadania nastąpi na podstawie wystawionej przez Wykonawcę faktury VAT, przy czym faktura VAT może być wystawiona (zgodnie z ust. 2), po dokonaniu odbioru danego zakresu robót, potwierdzonego podpisaniem stosownego protokołu.
2. Do faktury częściowej/końcowej wykonawca dołącza dowody zapłaty wymagalnego wynagrodzenia ew. podwykonawcom i dalszym podwykonawcom, w zakresie wszelkich zobowiązań wynikających z udziału podwykonawcy w realizacji robót objętych fakturą.
3. Faktura płatna w terminie do 30 dni od ich dostarczenia Zamawiającemu.
4. Zamawiający nie będzie udzielać zaliczek na realizację zamówienia.

#### § 5

1. Wykonawca udziela Zamawiającemu .....- miesiące gwarancji ..... miesiące rękojmi na wykonany w ramach niniejszej Umowy przedmiot zamówienia.
2. Bieg terminu gwarancji rozpoczyna się w dniu następnym po dokonaniu skutecznego odbioru końcowego całości zamówienia. Gwarancja obejmuje wady materiałowe oraz wady wykonania. Jeśli producent danego materiału ustalił dla niego dłuższy okres gwarancji/rękojmi jako obowiązujący przyjmuje się okres gwarancji/rękojmi ustalony przez producenta.
3. Na wypadek ujawnienia się wad wykonanych prac lub zastosowanych materiałów po dokonaniu końcowego odbioru, Zamawiającemu przysługują uprawnienia z tytułu rękojmi. Okres rękojmi jest tożsamy z okresem udzielonej gwarancji, jednak uprawnienia Zamawiającego z obu tytułów nie wykluczają się.
4. Jeśli umowa nie stanowi inaczej, uprawnienia z tytułu gwarancji i rękojmi będą realizowane na zasadach przewidzianych w Kodeksie cywilnym.

#### § 6

1. Wybrany Wykonawca w dacie zawarcia umowy wniósł zabezpieczenie należytego wykonania umowy, w zadeklarowanej, dozwolonej ustawą formie, w wysokości **5 %** ceny brutto przedstawionej w ofercie tj. w kwocie .....zł.

2. Wniesione przez Wykonawcę zabezpieczenie należytego wykonania umowy przeznaczone jest na:
  - 1) zabezpieczenie należytego wykonania robót i dostaw – 70% całości zabezpieczenia, zwrócone Wykonawcy w terminie 30 dni od daty odbioru końcowego robót lub od daty usunięcia i odbioru ew. usterek;
  - 2) zabezpieczenie roszczeń z tytułu gwarancji jakości i rękojmi za wady – 30% całości zabezpieczenia, zwrócone Wykonawcy nie później niż w 15 dniu po upływie okresu gwarancji i rękojmi za wady (licząc najdłuższy oferowany okres rękojmi od elementu umowy).
3. Zamawiającemu przysługują uprawnienia z tytułu rękojmi za wady fizyczne przedmiotu umowy niezależnie od uprawnień wynikających z gwarancji zgodnie z przepisami Kodeksu Cywilnego. Okres rękojmi rozszerza się na okres równy okresowi gwarancji.
4. Do zmiany formy zabezpieczenia w trakcie realizacji umowy stosuje się art. 451 ustawy Pzp. Zmiana formy zabezpieczenia musi być dokonana z zachowaniem ciągłości zabezpieczenia i bez zmniejszenia jego wysokości.
5. Zamawiający nie wyraża zgody na wniesienie zabezpieczenia w formach wskazanych w art. 450 ust. 2 ustawy Pzp.

## § 7

1. Zgodnie z dyspozycją art. 95 ustawy Pzp Zamawiający wskazuje, że czynności określone w przedmiarach robót dotyczące robót budowlanych i związane bezpośrednio z realizacją przedmiotu zamówienia, są czynnościami, względem których Zamawiający wymaga, aby osoby wykonujące te czynności zatrudnione były przez wykonawcę lub podwykonawcę na podstawie umowy o pracę, w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 26 czerwca 1974 r. Kodeks pracy (tekst jednolity Dz.U. z 2025 r., poz. 277, dalej: „Kp”), jeśli czynności świadczone przez te osoby noszą cechy stosunku pracy określone przepisem art. 22 § 1 Kp.
2. Wymóg, o którym mowa w ust. 1, dotyczy czynności o charakterze robót fizycznych, związanych z realizacją przedmiotu zamówienia.
3. Wymóg, o którym mowa w ust. 1, nie dotyczy czynności niemających charakteru robót fizycznych i czynności nie związanych wprost z realizacją przedmiotu zamówienia, tj. m.in. osób wykonujących samodzielne funkcje techniczne w budownictwie (np. kierujących budową).
4. W celu weryfikacji zatrudniania, przez wykonawcę lub podwykonawcę, na podstawie umowy o pracę, osób wykonujących czynności w zakresie wskazanym w ust. 1, Zamawiający może na każdym etapie realizacji zamówienia żądać w szczególności:
  - 1) oświadczenia zatrudnionego pracownika,
  - 2) oświadczenia wykonawcy lub podwykonawcy o zatrudnieniu pracownika na podstawie umowy o pracę,
  - 3) poświadczonej za zgodność z oryginałem kopii umowy o pracę zatrudnionego pracownika,
  - 4) innych dokumentów.
5. Dokumenty, o których mowa w ust. 4, muszą zawierać informacje, w tym dane osobowe, niezbędne do weryfikacji zatrudnienia na podstawie umowy o pracę, w szczególności imię i nazwisko zatrudnionego pracownika, datę zawarcia umowy o pracę, rodzaj umowy o pracę i zakres obowiązków pracownika.

6. Z tytułu niespełnienia przez wykonawcę lub podwykonawcę wymogu zatrudnienia na podstawie umowy o pracę Zamawiający przewiduje sankcję w postaci obowiązku zapłaty przez wykonawcę kary umownej w wysokości określonej w rozdziale XX SWZ. Nieprzedstawienie żądanych przez Zamawiającego dowodów w celu potwierdzenia spełnienia przez wykonawcę lub podwykonawcę wymogu zatrudnienia na podstawie umowy o pracę traktowane będzie jako niespełnienie wymogu zatrudnienia na podstawie umowy o pracę.
7. Oświadczenie o treści odpowiadającej zapisowi ust. 4 uwzględnione może zostać w treści umowy ws. niniejszego zamówienia. W sytuacji, o której mowa w zdaniu poprzednim, wykonawca winien przedstawić wykaz osób skierowanych do realizacji przedmiotu zamówienia. Wykaz winien zawierać imię i nazwisko pracownika, datę zawarcia umowy, rodzaj umowy o pracę i zakres obowiązków pracownika.
8. W przypadku uzasadnionych wątpliwości, co do przestrzegania prawa pracy przez wykonawcę lub podwykonawcę, Zamawiający może zwrócić się o przeprowadzenie kontroli przez Państwową Inspekcję Pracy.

## § 8

1. Wykonawca, podwykonawca lub dalszy podwykonawca zamówienia na roboty budowlane zamierzający zawrzeć umowę o podwykonawstwo, której przedmiotem są roboty budowlane, jest obowiązany, w trakcie realizacji zamówienia, do przedłożenia Zamawiającemu projektu tej umowy, przy czym podwykonawca lub dalszy podwykonawca jest obowiązany dołączyć zgodę Wykonawcy na zawarcie umowy o podwykonawstwo o treści zgodnej z projektem umowy.
2. Zamawiający wymaga, aby umowa o podwykonawstwo, której przedmiotem są roboty budowlane, spełniała następujące warunki:
  - 1) umowa musi mieć formę pisemną;
  - 2) termin zapłaty wynagrodzenia Podwykonawcy lub dalszemu Podwykonawcy, przewidziany w umowie o podwykonawstwo, nie może być dłuższy niż 30 dni od dnia doręczenia Wykonawcy, Podwykonawcy lub dalszemu Podwykonawcy faktury lub rachunku.
3. Zamawiający, w terminie do 14 dni, zgłasza w formie pisemnej, pod rygorem nieważności, zastrzeżenia do projektu umowy o podwykonawstwo, której przedmiotem są roboty budowlane, w przypadku, gdy:
  - 1) nie spełnia ona wymagań określonych w dokumentach zamówienia;
  - 2) przewiduje ona termin zapłaty wynagrodzenia dłuższy niż określony w ust. 2;
  - 3) zawiera ona postanowienia niezgodne z art. 463 ustawy Pzp. Umowa o podwykonawstwo nie może zawierać postanowień kształtujących prawa i obowiązki Podwykonawcy, w zakresie kar umownych oraz postanowień dotyczących warunków wypłaty wynagrodzenia, w sposób dla niego mniej korzystny niż prawa i obowiązki Wykonawcy, ukształtowane postanowieniami umowy zawartej między Zamawiającym a Wykonawcą.
4. Niezgłoszenie zastrzeżeń, o których mowa w ust. 3, do przedłożonego projektu umowy o podwykonawstwo, której przedmiotem są roboty budowlane, w terminie 14 dni, uważa się za akceptację projektu umowy przez Zamawiającego.
5. Wykonawca, Podwykonawca lub dalszy Podwykonawca zamówienia na roboty budowlane przedkłada Zamawiającemu poświadczoną za zgodność z oryginałem kopię zawartej umowy o podwykonawstwo, której przedmiotem są roboty budowlane, w terminie 7 dni od dnia

jej zawarcia.

6. Zamawiający, w terminie 14 dni, zgłasza w formie pisemnej pod rygorem nieważności sprzeciw do umowy o podwykonawstwo, której przedmiotem są roboty budowlane, w przypadkach, o których mowa w ust. 3.
7. Niezgłoszenie sprzeciwu, o którym mowa w ust. 6, do przedłożonej umowy o podwykonawstwo, której przedmiotem są roboty budowlane, w terminie 14 dni, uważa się za akceptację umowy przez Zamawiającego.
8. W przypadku umów, których przedmiotem są roboty budowlane, wykonawca, podwykonawca lub dalszy podwykonawca przedkłada Zamawiającemu poświadczoną za zgodność z oryginałem kopię zawartej umowy o podwykonawstwo, której przedmiotem są roboty budowlane, w terminie 7 dni od dnia jej zawarcia, z wyłączeniem umów o podwykonawstwo o wartości mniejszej niż **0,5%** wartości umowy oraz umów o podwykonawstwo, których przedmiot został wskazany przez Zamawiającego w dokumentach zamówienia.
9. W przypadku, o którym mowa w ust. 8, podwykonawca lub dalszy podwykonawca, przedkłada poświadczoną za zgodność z oryginałem kopię umowy również Wykonawcy.
10. W przypadku, o którym mowa w ust. 8, jeżeli termin zapłaty wynagrodzenia jest dłuższy niż określony w ust. 2, Zamawiający informuje o tym wykonawcę i wzywa go do doprowadzenia do zmiany tej umowy, pod rygorem wystąpienia o zapłatę kary umownej.
11. Wymagania określone w ust. 1-10 stosuje się odpowiednio do zmian umów o podwykonawstwo.
12. W przypadku umów, których przedmiotem są roboty budowlane, Zamawiający dokonuje bezpośredniej zapłaty wymagalnego wynagrodzenia przysługującego Podwykonawcy lub dalszemu Podwykonawcy, który zawarł zaakceptowaną przez Zamawiającego umowę o podwykonawstwo, której przedmiotem są roboty budowlane, lub który zawarł przedłożoną zamawiającemu umowę o podwykonawstwo, której przedmiotem są dostawy lub usługi, w przypadku uchylenia się od obowiązku zapłaty odpowiednio przez Wykonawcę, Podwykonawcę lub dalszego Podwykonawcę.
13. Wynagrodzenie, o którym mowa w ust. 12, dotyczy wyłącznie należności powstałych po zaakceptowaniu przez Zamawiającego umowy o podwykonawstwo, której przedmiotem są roboty budowlane, lub po przedłożeniu Zamawiającemu poświadczonej za zgodność z oryginałem kopii umowy o podwykonawstwo, której przedmiotem są dostawy lub usługi.
14. Bezpośrednia zapłata obejmuje wyłącznie należne wynagrodzenie, bez odsetek, należnych Podwykonawcy lub dalszemu Podwykonawcy. Bezpośredniej zapłaty Zamawiający dokonuje w terminie do 30 dni.
15. Przed dokonaniem bezpośredniej zapłaty Wykonawcy przysługuje 7 dniowy termin na zgłoszenie pisemnych uwag dotyczących zasadności bezpośredniej zapłaty wynagrodzenia Podwykonawcy lub dalszemu Podwykonawcy.
16. W przypadku dokonania bezpośredniej zapłaty Podwykonawcy lub dalszemu Podwykonawcy, Zamawiający potrąca kwotę wypłaconego tak wynagrodzenia z wynagrodzenia należnego Wykonawcy.
17. Konieczność wielokrotnego dokonywania bezpośredniej zapłaty podwykonawcy lub dalszemu podwykonawcy lub konieczność dokonania bezpośrednich zapłat na sumę większą niż 5% wartości umowy może stanowić podstawę do odstąpienia od umowy.
18. Zamawiający zastrzega sobie prawo naliczania kar umownych z następujących tytułów:



- 1) za brak zapłaty lub nieterminową zapłatę wynagrodzenia należnego Podwykonawcom lub dalszym Podwykonawcom w wysokości **5.000,00 zł** za każde takie zdarzenie;
  - 2) za nieprzedłożenie do zaakceptowania projektu umowy o podwykonawstwo, której przedmiotem są roboty budowlane, lub projektu jej zmiany w wysokości **5.000,00 zł** za każde takie zdarzenie;
  - 3) za nieprzedłożenie poświadczonej za zgodność z oryginałem kopii umowy o podwykonawstwo lub jej zmiany w wysokości **5.000,00 zł** za każde takie zdarzenie;
  - 4) za brak zmiany umowy o podwykonawstwo w zakresie terminu zapłaty w wysokości **5.000,00 zł** za każde takie zdarzenie;
19. W przypadku dokonania waloryzacji umów na zasadach określonych w SWZ, główny wykonawca będzie zobowiązany do odpowiedniego zmodyfikowania zasad wynagradzania swoich podwykonawców zgodnie z art. 439 ust. 5 ustawy Pzp, który stanowi, że wykonawca, którego wynagrodzenie zostanie poddane waloryzacji będzie zobowiązany do zmiany wynagrodzenia przysługującego podwykonawcy, z którym zawarł umowę, w zakresie odpowiadającym zmianom cen materiałów lub kosztów dotyczących zobowiązania podwykonawcy. Za brak zmiany umowy o podwykonawstwo w zakresie waloryzacji, o której mowa wyżej, Wykonawca zapłaci karę umowną w wysokości **5.000,00 zł** za każde takie zdarzenie.
20. Przedkładający umowę z Podwykonawcą lub inny dokument dotyczący podmiotu trzeciego zobowiązany jest, wraz z taką umową lub dokumentem, przedłożyć dokument określający umocowanie osoby do podpisania takiej umowy z Podwykonawcą lub innego dokumentu, jeżeli podpisanie zostało dokonane przez osobę działającą na zasadzie pełnomocnictwa lub reprezentacji podmiotu.
21. Umowa o podwykonawstwo nie może zawierać postanowień kształtujących prawa i obowiązki podwykonawcy, w zakresie kar umownych oraz postanowień dotyczących warunków wypłaty wynagrodzenia, w sposób dla niego mniej korzystny niż prawa i obowiązki wykonawcy, ukształtowane postanowieniami umowy zawartej między Zamawiającym a wykonawcą.

## § 9

1. Zmiana postanowień niniejszej umowy może nastąpić za zgodą obu Stron, wyrażoną na piśmie w drodze aneksu do niniejszej umowy, nie naruszając ustawy.
2. Niedopuszczalna jest jednak pod rygorem nieważności zmiana istotnych postanowień zawartej umowy w stosunku do treści oferty, na podstawie której dokonano wyboru Wykonawcy, chyba że Zamawiający przewidział możliwość dokonania takiej zmiany w ogłoszeniu o zamówieniu lub specyfikacji warunków zamówienia oraz określił warunki takiej zmiany.
3. Przewiduje się istotne zmiany postanowień zawartej umowy w stosunku do treści oferty, na podstawie której dokonano wyboru wykonawcy, oraz warunki tych zmian.
4. Zakazuje się zmian postanowień zawartej umowy w stosunku do treści oferty, na podstawie której dokonano wyboru wykonawcy, chyba że zachodzą okoliczności mające wpływ na wykonanie zamówienia. Okoliczności, o których mowa w zdaniu poprzednim, mogą dotyczyć:
  - 1) zmiany stawki podatku od towarów i usług VAT wynagrodzenie wykonawcy będzie podlegać zmianie w trakcie obowiązywania umowy w przypadku ustawowej zmiany stawki podatku od towarów i usług i będzie się odnosić wyłącznie do części przedmiotu umowy realizowanej, zgodnie z terminami ustalonymi umową, po dniu wejścia w życie

przepisów zmieniających stawkę podatku od towarów i usług oraz wyłącznie do części przedmiotu umowy, do której zastosowanie znajdzie zmiana stawki podatku od towarów i usług. Warunkiem dokonania takiej zmiany będzie skierowanie do Zamawiającego pisemnego wniosku wykonawcy zawierającego uzasadnienie i szczegółowy sposób wyliczenia nowych cen. Zmiana wynagrodzenia będzie mogła nastąpić po upływie miesiąca od dnia wprowadzenia nowych stawek podatku od towarów i usług,

- 2) konieczności zrealizowania jakiegokolwiek części robót w ramach inwestycji objętej przedmiotem zamówienia przy zastosowaniu odmiennych rozwiązań technicznych, technologicznych lub materiałowych niż przyjęte w dokumentacji projektowej, a wynikających ze stwierdzonych wad tej dokumentacji, zmiany stanu prawnego w oparciu, o który ją przygotowano, dostępnych materiałów lub technologii, gdyby zastosowanie przewidzianych rozwiązań groziło niewykonaniem lub nienależytym wykonaniem przedmiotu zamówienia;
- 3) wystąpienia warunków budowy odbiegających w sposób istotny od przyjętych w dokumentacji projektowej,
- 4) wykonanie na żądanie Zamawiającego robót zamiennych (w stosunku do robót przewidzianych w projekcie) Rozliczenie ewentualnych robót zamiennych nastąpi kosztorysem różnicowym, który stanowić będzie różnicę pomiędzy kosztorysem uproszczonym dla robót podstawowych, a kosztorysem robót zamiennych. Kosztorys zamienny należy opracować na zasadach określonych dla kosztorysu robót dodatkowych. O konieczności wykonania robót zamiennych Zamawiający pisemnie powiadamia wykonawcę. Wykonawca w terminie 7 dni od daty otrzymania tego pisma sporządza kosztorys różnicowy. Po sprawdzeniu przez inspektora nadzoru kosztorysu różnicowego oraz po jego zatwierdzeniu przez Zamawiającego strony dokonają zmiany umowy. Roboty zamienne mogą być także wykonane na wniosek wykonawcy po uprzednim uzgodnieniu z Zamawiającym, według zasad jak dla robót zamiennych na żądanie Zamawiającego. W szczególnie uzasadnionych przypadkach żądanie i zamówienie robót zamiennych będzie stanowiło dla wykonawcy podstawę o wystąpieniu z żądaniem przedłużenia terminu realizacji robót. Liczba dni przedłużających termin realizacji zostanie każdorazowo uzgodniona z Zamawiającym/inspektorem nadzoru przed formalnoprawnym zamówieniem robót zamiennych.
- 5) wystąpienia siły wyższej uniemożliwiającej wykonanie przedmiotu zamówienia zgodnie z postanowieniami SWZ. Pod pojęciem siły wyższej rozumie się wydarzenie lub okoliczność o charakterze nadzwyczajnym, na którą wykonawca ani Zamawiający nie mają wpływu; wystąpieniu której wykonawca ani Zamawiający, działając racjonalnie, nie mogli zapobiec przed zawarciem umowy; której, w przypadku jej wystąpienia, wykonawca ani Zamawiający, działając racjonalnie, nie mogli uniknąć lub jej przezwyciężyć oraz która nie może być zasadniczo przypisana wykonawcy ani Zamawiającemu, a także zdarzenie nadzwyczajne losowo wywołane przez czynniki zewnętrzne, którego nie można było przewidzieć z pewnością, w szczególności zagrażającego bezpośrednio życiu lub zdrowiu ludzi lub grożącego powstaniem szkody w znacznych rozmiarach.
- 6) konieczności zrealizowania w ramach inwestycji objętej zamówieniem robót dodatkowych lub robót nieobjętych przedmiotem niniejszego zamówieniem a niezbędnych dla prawidłowego wykonania tego zamówienia, których wykonanie stało się konieczne na

- skutek sytuacji nieprzewidzianej przez Zamawiającego,
- 7) niemożliwych wcześniej do przewidzenia działań osób trzecich uniemożliwiających wykonanie robót, które to działania nie są konsekwencją winy którejkolwiek ze stron;
  - 8) sytuacji, za które odpowiedzialność ponosi Zamawiający, w szczególności będących następstwem nieterminowego przekazania wykonawcy placu budowy lub konieczności zmian dokumentacji projektowej;
  - 9) braku możliwości wykonywania robót z powodu niedopuszczania do ich wykonywania przez uprawniony organ lub nakazania ich wstrzymania przez uprawniony organ, z przyczyn niezależnych od wykonawcy,
  - 10) zmian aktualnie obowiązujących przepisów prawa mających wpływ na wykonanie przedmiotu zamówienia lub płatność wynagrodzenia,
  - 11) zmian przewidzianych zapisami SWZ innych niż określone w niniejszym ustępie,
  - 12) wydłużenia terminu zakończenia robót, w przypadku niezależnego od Wykonawcy przedłużania się niekorzystnych warunków atmosferycznych lub innych okoliczności, powodujących konieczność czasowego przerwania robót.
5. Zmiana terminu wykonania zamówienia na skutek okoliczności, o których mowa w ust. 4, winna odpowiadać okresowi, w którym występowały okoliczności uniemożliwiające realizowanie robót budowlanych.
  6. Zmiany umowy, o których mowa w ust. 4, dokonywane mogą być na wniosek wykonawcy. Do wniosku, o którym mowa w zdaniu poprzednim, Wykonawca winien dołączyć stosowne uzasadnienie wnioskowanych zmian wraz z opisem okoliczności powodujących te zmiany oraz przedstawić stosowne obliczenia odnoszące się do wnioskowanych zmian. Zamawiający może zwolnić Wykonawcę z obowiązku, o którym mowa w zdaniu poprzednim, jeżeli zmiana umowy ma nastąpić na skutek okoliczności bezsprzecznych i oczywistych, które nie wymagają wyjaśnienia, a ich wpływ na zmianę umowy jest możliwy do wyliczenia na podstawie danych posiadanych przez Zamawiającego.
  7. Wszelkie zmiany umowy wymagają formy pisemnej a ich wprowadzenie nastąpi na drodze obustronnie zawartego aneksu do niniejszej umowy.
  8. Zamawiający zastrzega sobie prawo do odmowy zawarcia aneksu, o którym mowa w ust. 7, w sytuacji, gdy zmiany do umowy wprowadzane tymże aneksem są wynikiem świadomych i celowych działań Wykonawcy nakierowanych na zwiększenie wynagrodzenia umownego, a nie popartych okolicznościami faktycznymi lub prawnymi, lub zmiany takie są następstwem okoliczności zawinionych przez Wykonawcę lub za które Wykonawca ponosi odpowiedzialność.
  9. Nie stanowią zmiany umowy dokonywane w zakresie danych teleadresowych i danych rejestrowych wskazanych w umowie.

## **§ 10**

1. Zamawiający, niezależnie od przyczyn określonych w kodeksie cywilnym, może odstąpić od Umowy bez wyznaczania dodatkowego terminu, jeżeli:
  - 1) Wykonawca nie wykonuje robót zgodnie z Umową, mimo uprzedniego pisemnego wezwania Wykonawcy do prawidłowej realizacji umowy i upływie wyznaczonego w tym wezwaniu terminu.
  - 2) Wykonawca przerywa roboty ze swojej winy na okres dłuższy niż 21 dni, chyba że wynika to z przyczyn obiektywnych,

- 3) Wykonawca opóźnia się z rozpoczęciem wykonywania przedmiotu Umowy o okres dłuższy niż 21 dni lub nie kontynuuje robót mimo wezwania złożonego na piśmie przez Zamawiającego, chyba że jest to uzasadnione okolicznościami lub zakresem zamówienia (art. 433 ust. 1 Pzp),
- 4) wystąpiła konieczność co najmniej dwukrotnego dokonywania bezpośredniej zapłaty przez Zamawiającego podwykonawcy lub dalszemu podwykonawcy, o których mowa w art. 465 ust. 7 ustawy Prawo zamówień publicznych,
2. Oświadczenie w przedmiocie odstąpienia od Umowy Zamawiający ma prawo złożyć w terminie do 30 dni od zaistnienia zdarzenia stanowiącego podstawę do odstąpienia. Oświadczenie takie musi być złożone na piśmie i zawierać uzasadnienie faktyczne.
3. W razie odstąpienia od Umowy, Wykonawca przy udziale Zamawiającego sporządzi protokół inwentaryzacji robót w toku w terminie 3 dni roboczych od dnia odstąpienia od Umowy.
4. Wykonawcy zostanie zapłacone wynagrodzenie za roboty zrealizowane do dnia odstąpienia, których zakres zostanie określony w protokole inwentaryzacyjnym, o którym mowa w ust. 3.
5. Zamawiający, zgodnie z brzmieniem art. 456 ustawy Pzp, może odstąpić od umowy:
  - 1) w terminie 30 dni od dnia powzięcia wiadomości o zaistnieniu istotnej zmiany okoliczności powodującej, że wykonanie umowy nie leży w interesie publicznym, czego nie można było przewidzieć w chwili zawarcia umowy, lub dalsze wykonywanie umowy może zagrozić podstawowemu interesowi bezpieczeństwa państwa lub bezpieczeństwu publicznemu;
  - 2) jeżeli zachodzi co najmniej jedna z następujących okoliczności:
    - a) dokonano zmiany umowy z naruszeniem art. 454 i art. 455,
    - b) Wykonawca w chwili zawarcia umowy podlegał wykluczeniu na podstawie art. 108,
    - c) Trybunał Sprawiedliwości Unii Europejskiej stwierdził, w ramach procedury przewidzianej w art. 258 Traktatu o funkcjonowaniu Unii Europejskiej, że Rzeczpospolita Polska uchybiła zobowiązaniom, które ciążyą na niej na mocy Traktatów, dyrektywy 2014/24/UE, dyrektywy 2014/25/UE i dyrektywy 2009/81/WE, z uwagi na to, że Zamawiający udzielił zamówienia z naruszeniem prawa Unii Europejskiej.
6. W przypadku, o którym mowa w ust. 5 pkt 2) lit. a, Zamawiający odstępuje od umowy w części, której zmiana dotyczy.
7. W przypadkach, o których mowa w ust. 5, Wykonawca może żądać wyłącznie wynagrodzenia należnego z tytułu wykonania części umowy.
8. Poza przypadkami, o których mowa wyżej, Zamawiającemu przysługuje prawo odstąpienia od umowy w następujących sytuacjach:
  - 1) Rozwiązano firmę Wykonawcy,
  - 2) Został wydany nakaz zajęcia majątku Wykonawcy.

## § 11

1. W razie niewykonania lub nienależytego wykonania umowy strony zobowiązują się zapłacić kary umowne w następujących wypadkach i okolicznościach:
2. Zamawiający zastrzega sobie prawo naliczania Wykonawcy kar umownych z następujących tytułów:
  - 1) za zwłokę w stosunku do terminu wykonania zamówienia - w wysokości **0,25%** wartości wynagrodzenia brutto wykonawcy, za każdy rozpoczęty dzień zwłoki jaki upłynie pomiędzy wskazanym w umowie terminem wykonania zamówienia a datą odbioru

końcowego przedmiotu zamówienia;

- 2) za zwłokę w usunięciu wad stwierdzonych w okresie rękojmi i gwarancji - w wysokości **0,25%** wartości wynagrodzenia brutto wykonawcy, za każdy dzień zwłoki jaki upłynie pomiędzy datą wyznaczoną przez Zamawiającego na usunięcie wady a datą faktycznego usunięcia wady, chyba, że wady te zostały usunięte przez podmiot trzeci a powstałe z tego tytułu należności prawidłowo uregulowane;
- 3) za odstąpienie od umowy przez stronę umowy z przyczyn leżących po stronie wykonawcy - w wysokości **15%** wartości wynagrodzenia brutto wykonawcy;
- 4) za niewykonanie umowy wykonawcy - w wysokości **15%** wartości wynagrodzenia brutto wykonawcy;
- 5) za niedopełnienie wynikającego z umowy wymogu zatrudniania pracowników na podstawie umowy o pracę w rozumieniu przepisów Kodeksu pracy - w wysokości iloczynu kwoty minimalnego wynagrodzenia za pracę ustalonego na podstawie przepisów o minimalnym wynagrodzeniu za pracę (obowiązujących w chwili stwierdzenia przez Zamawiającego niedopełnienia przez wykonawcę wymogu zatrudniania pracowników świadczących usługi na podstawie umowy o pracę w rozumieniu przepisów Kodeksu Pracy) wraz z należnymi składkami na ubezpieczenie społeczne oraz liczby miesięcy w okresie realizacji umowy, w których nie dopełniono przedmiotowego wymogu - za każdą osobę względem której taką nieprawidłowość ujawniono;
3. Łączna maksymalna wysokość kar umownych, których może dochodzić Zamawiający, nie przekroczy wartości **20%** wartości wynagrodzenia brutto wykonawcy.
4. Przed naliczeniem kar umownych Zamawiający może wezwać na piśmie wykonawcę do złożenia pisemnych wyjaśnień dotyczących uchybienia skutkującego naliczeniem kar umownych, których mowa w ust. 2. Zamawiający dokona oceny złożonych przez Wykonawcę wyjaśnień, biorąc w szczególności pod uwagę stopień zawinienia Wykonawcy, i na takiej podstawie podejmie decyzję o naliczeniu kar umownych. W przypadku, gdy w ramach składanych przez Wykonawcę wyjaśnień zostanie udowodnione, że uchybienie powstało z przyczyn niezawinionych przez Wykonawcę i od niego niezależnych, Zamawiający odstąpi od naliczenia kar umownych.
5. Przed obciążeniem Wykonawcy karami umownymi lub odstąpieniem przez Zamawiającego od umowy, Zamawiający pisemnie wezwie Wykonawcę do zaprzestania naruszeń i dopełnienia obowiązków wynikających z umowy, pod rygorem obciążenia karami lub odstąpienia od umowy.
6. Zgodnie z art. 445 ust. 1 ustawy Pzp Wykonawcy, którzy wspólnie ubiegają się o udzielenie zamówienia ponoszą solidarną odpowiedzialność za wykonanie umowy.
7. Zamawiający zastrzega sobie prawo potrącania kar umownych z należnego wykonawcy wynagrodzenia, a wykonawca wyraża na to zgodę.
8. Zamawiający zastrzega sobie prawo dochodzenia odszkodowania uzupełniającego w przypadku, gdy kary umowne nie pokryją w całości wartości szkody rzeczywiście poniesionej.
9. Przeniesienie wierzytelności i długów na osoby trzecie może być dokonywane wyłącznie za pisemną zgodą Zamawiającego.

## § 12

Dla zapewnienia sprawnego przebiegu realizacji zadania strony wyznaczają osoby odpowiedzialne za wykonanie przedmiotu umowy:

1. Ze strony Wykonawcy:
  - 1) Kierownik Budowy: .....
  - 2) Inna osoba do kontaktów: .....
2. Ze strony Zamawiającego:
  - 1) Inspektor Nadzoru: .....
  - 2) Inna osoba do kontaktów: .....

## § 13

1. Wynikające z niniejszej umowy prawa i obowiązki Wykonawcy nie mogą być przeniesione na rzecz osób trzecich bez uzyskania pisemnej zgody Zamawiającego.
2. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową stosuje się przepisy Kodeksu cywilnego, Prawa Budowlanego wraz z aktami wykonawczymi, pomocniczo Prawa zamówień publicznych wraz z aktami wykonawczymi oraz innych niezbędnych aktów prawnych, a w sprawach proceduralnych przepisy Kodeksu postępowania cywilnego.
3. Ewentualne spory w relacjach z wykonawcą/wykonawcami o roszczenia cywilnoprawne w sprawach, w których zawarcie ugody jest dopuszczalne, poddane zostaną mediacjom lub innemu polubownemu rozwiązaniu sporu przed Sądem Polubownym przy Prokuraturii Generalnej Rzeczypospolitej Polskiej, wybranym mediatorem albo osobą prowadzącą inne polubowne rozwiązanie sporu.
4. W sprawach związanych z wykonaniem umowy innych niż określone w ust. 3, spory rozstrzygał będzie sąd właściwy dla miejsca siedziby Zamawiającego.
5. Jako załączniki do niniejszej umowy należy traktować specyfikację warunków zamówienia nr **ZP.271.3.04.2026** ze wszystkimi załącznikami oraz ofertę Wykonawcy ze wszystkimi załącznikami.
6. Niniejszą umowę sporządzono w 2 jednobrzmiących egzemplarzach, z którego jeden w egzemplarz otrzymuje Zamawiającego a jeden Wykonawca.

### Załączniki:

- Załącznik nr 1 – Oferta Wykonawcy;
- Załącznik nr 2 – Dokumentacja projektowa;
- Załącznik nr 3 – Specyfikacja Techniczna Wykonania i Odbioru Robót Budowlanych;
- Załącznik nr 4 – Przedmiar robót.
- Załącznik nr 5 – Polisa OC.
- Załącznik nr 6 – Kosztorys uproszczony.

ZAMAWIAJĄCY:

WYKONAWCA: