

UMOWA - projekt

zawarta w dniu roku pomiędzy:

Wspólnotą Mieszkaniową Nieruchomości przy ul. Tkackiej 1 w Złocięcu z siedzibą w Złocięcu (78-520) przy ul. Piaskowej 1; NIP 2530037093, REGON 330505345, zwaną dalej **"Inwestorem"**, reprezentowaną przez **Zakład Gospodarki Mieszkaniowej Spółką z o.o. w Złocięcu** z siedzibą w Złocięcu (78-520) przy ul. Piaskowej 1 zarejestrowaną w Krajowym Rejestrze Sądowym pod numerem 0000113569, REGON 330917651, NIP 2530031883, działającą przez **Prezesa Zarządu Przemysławą RADZEWICZĄ**,

a

..... prowadzącym działalność gospodarczą pod firmą
..... siedzibą w przy
ul., NIP, REGON,
zwanym dalej **"Wykonawcą"**

zwanym dalej łącznie **"Stronami"**

o następującej treści:

Niniejsza umowa zostaje zawarta w rezultacie dokonania przez Inwestora wyboru oferty Wykonawcy na zadanie pn.: **„Remont klatek schodowych budynku mieszkalnego przy ul. Tkackiej 1 w Złocięcu”** na podstawie Uchwały Wspólnoty Mieszkaniowej nr z dnia w sprawie oraz Uchwały Wspólnoty Mieszkaniowej nr z dnia w sprawie
.....
.....

§ 1

1. Inwestor przekazuje do wykonania Wykonawcy, a Wykonawca przyjmuje od Inwestora do wykonania roboty budowlane polegające na remoncie klatek schodowych budynku mieszkalnego przy ul. Tkackiej 1 w Złocięcu.
2. Zakres przedmiotu zamówienia obejmuje wykonanie robót budowlanych zgodnie z ofertą Wykonawcy z dnia roku, obowiązującymi przepisami prawa, zasadami wiedzy technicznej i uzgodnieniami z Zamawiającą w trakcie realizacji robót.

§ 2

1. Przedstawicielami Inwestora będą:

- 1) Pan Łukasz PRZEKADZIŃSKI – Kierownik Działu Lokalowego ZGM Sp. z o.o. w Złocięcu,
- 2) Pan Andrzej MAREK – Kierownika Działu Technicznego ZGM Sp. z o.o. w Złocięcu, lub podmiot zewnętrzny pełniący funkcje inspektora nadzoru inwestorskiego ustanowiony przez Inwestora.
2. Wykonawca pokrywa koszty zużycia niezbędnych mediów na placu budowy oraz ewentualne koszty dostosowania instalacji do poboru mediów na czas trwania robót związanych z realizacją zadania.

§ 3

1. Wykonawca może wykonać przedmiot umowy przy udziale Podwykonawców zawierając z nimi stosowne umowy w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
2. Wykonawca, Podwykonawca lub dalszy Podwykonawca jest zobowiązany przedstawić Inwestorowi projekt umowy i każdą zmianę projektu umowy o podwykonawstwo, której przedmiotem są roboty budowlane, przy czym Podwykonawca lub dalszy Podwykonawca jest obowiązany dołączyć zgodę Wykonawcy na zawarcie umowy o podwykonawstwo o treści zgodnej z projektem umowy. Niezgłoszenie przez Inwestora w terminie 14 dni od dnia otrzymania projektu umowy o podwykonawstwo lub jego zmian w formie pisemnej zastrzeżeń, uważa się za akceptację projektu umowy lub jego zmiany.
3. Wykonawca zobowiązany jest na żądanie Inwestora udzielić mu wszelkich informacji dotyczących Podwykonawców.
4. Wykonawca ponosi wobec Inwestora pełną odpowiedzialność za roboty, dostawy i usługi, które wykonuje przy pomocy Podwykonawców. Wykonawca jest odpowiedzialny za działania, zaniechania, uchybienia i zaniedbania każdego Podwykonawcy, tak jakby były one działaniami, zaniechaniami, uchybieniami lub zaniedbaniami samego Wykonawcy.
5. Niezależnie od postanowień ust. 2 niniejszego paragrafu, zamiar wprowadzenia Podwykonawcy na teren budowy, w celu wykonania zakresu robót określonego w ofercie, Wykonawca powinien zgłosić Inwestorowi z co najmniej 3 - dniowym wyprzedzeniem. Bez zgody Inwestora, Wykonawca nie może umożliwić Podwykonawcy wejścia na teren budowy i rozpoczęcia prac, zaś sprzeczne z niniejszymi postanowieniami postępowanie Wykonawcy uznane będzie za nienależyte wykonanie umowy.

§ 4

1. Poza innymi obowiązkami wynikającymi z treści niniejszej umowy do obowiązków Inwestora należy:
 - 1) protokolarne przekazanie Wykonawcy placu budowy w ciągu 14 dni licząc od daty podpisania niniejszej umowy,
 - 2) dokonanie odbioru końcowego robót.
2. W ramach umowy Wykonawca zobowiązany jest do:
 - 1) zapewnienia ochrony mienia na terenie budowy, warunków bezpieczeństwa pracy i osób, ochrony p.poż.,
 - 2) oznaczenia terenu budowy i zabezpieczenie miejsc prowadzenia robót, zgodnie z obowiązującymi przepisami,
 - 3) zagospodarowanie placu budowy, utrzymanie zaplecza budowy dla potrzeb Wykonawcy, ponoszenie kosztów zużycia niezbędnych mediów oraz likwidacja zaplecza i uporządkowanie terenu budowy po zakończeniu robót,
 - 4) uzgodnienia we własnym zakresie i na swój koszt tymczasowych zajęć terenów, niezbędnych do prowadzenia robót budowlanych,
 - 5) zawiadomienia przed przystąpieniem do robót poszczególnych użytkowników infrastruktury podziemnej i nadziemnej o terminie rozpoczęcia i zakończenia robót i potrzebie zabezpieczenia nadzoru z ich strony na czas prowadzenia robót wraz z pokryciem kosztów nadzorów, uzgodnień i odbiorów,
 - 6) zapewnienia bezpieczeństwa i praw właścicielom posesji sąsiadujących z terenem budowy, w zakresie dostępu do posesji i obsługi,
 - 7) prowadzenia robót w sposób zabezpieczający istniejące uzbrojenie,

- 8) wykonywania w pobliżu drzew oraz uzbrojenia podziemnego, robót ziemnych ręcznie,
 - 9) utrzymania porządku na terenie budowy w czasie realizacji inwestycji,
 - 10) przeprowadzania prób, pomiarów i sprawdzeń przewidzianych warunkami technicznymi wykonania i odbioru robót budowlano – montażowych, na własny koszt,
 - 11) zgłaszania przedstawicielom Inwestora robót ulegających zakryciu lub zanikających,
 - 12) usunięcia poza teren budowy wszelkich urządzeń tymczasowych, zaplecza, itp. po zakończeniu robót,
 - 13) naprawienia nawierzchni terenów utwardzonych sąsiadujących z terenem budowy – uszkodzonych w trakcie prowadzenia robót,
 - 14) ponoszenia kosztów niezbędnego zajęcia ulic,
 - 15) utrzymania i ponoszenia odpowiedzialności za wybudowane obiekty do czasu przekazania do eksploatacji,
 - 16) ubezpieczenia budowy od wszystkich ryzyk – CAR (sekcja I – ubezpieczenie mienia) oraz ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej wraz z odpowiedzialnością za podwykonawców za szkody w mieniu lub na osobie wyrządzone przez Wykonawcę lub podwykonawców w trakcie realizacji dla zadania.
3. Wykonawca jest wytwórcą odpadów w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (Dz.U. z 2022 r., poz. 699 ze zm.). Wykonawca w trakcie realizacji zamówienia ma obowiązek w pierwszej kolejności poddania odpadów budowlanych odzyskowi, a jeżeli z przyczyn technologicznych jest on niemożliwy lub nieuzasadniony z przyczyn ekologicznych lub ekonomicznych, to Wykonawca zobowiązany jest do przekazania odpadów do unieszkodliwienia. Wykonawca zobowiązany jest udokumentować Inwestorowi sposób gospodarowania tymi odpadami, jako warunek dokonania odbioru końcowego realizowanego zamówienia.
4. Wykonawca zobowiązany jest okazać Inwestorowi na jego żądanie właściwe polisy. W przypadku niedopełnienia przez Wykonawcę obowiązku ubezpieczenia, Inwestor dokona ubezpieczenia budowy na koszt Wykonawcy.

§ 5

1. Termin wykonania przedmiotu umowy Strony ustalają **od 03 kwietnia 2023 r. do 31 lipca 2023 r.**
2. Terminem zakończenia robót budowlanych, o których mowa w § 1 jest dzień zgłoszenia na piśmie przez Wykonawcę o zakończeniu robót, potwierdzonego przez przedstawiciela Inwestora.
3. Inwestor zwoła i przystąpi do odbioru końcowego w ciągu 14 dni od daty zgłoszenia na piśmie o zakończeniu robót. Odbiór końcowy powinien być dokonany w ciągu 7 dni od daty zwołania i przystąpienia do odbioru końcowego.
4. Jeżeli w toku czynności odbioru zostaną stwierdzone wady, to Inwestorowi przysługują następujące uprawnienia:
 - 1) jeżeli wady nadają się do usunięcia, Inwestor może odmówić odbioru do czasu usunięcia wad,
 - 2) jeżeli wady nie nadają się do usunięcia, a umożliwiają one użytkowanie przedmiotu odbioru zgodnie z jego przeznaczeniem, Inwestor może obniżyć wynagrodzenie,

- 3) jeżeli wady uniemożliwiają użytkowanie przedmiotu odbioru zgodnie z jego przeznaczeniem, Inwestor może odstąpić od odbioru i żądać wykonania przedmiotu odbioru po raz drugi na koszt Wykonawcy.
5. Z czynności odbioru końcowego będzie spisany protokół końcowy odbioru robót zawierający wszelkie ustalenia dokonane w toku odbioru, jak też terminy wyznaczone na usunięcie stwierdzonych wad w przedmiocie odbioru. Jeżeli Wykonawca nie usunie wad w terminie ustalonym w protokole końcowym odbioru robót, Inwestor jest uprawniony do usunięcia wad na koszt Wykonawcy bez utraty rękojmi.

§ 6

1. Za wykonanie przedmiotu umowy, strony ustalają szacunkowe wynagrodzenie kosztorysowe w kwocie łącznej brutto: zł (słownie złotych brutto:), z zastrzeżeniem ust. 2-6 niniejszego paragrafu.
2. Wynagrodzenie za wykonanie przedmiotu Umowy ma charakter kosztorysowy. Ostateczna wartość wynagrodzenia kosztorysowego za przedmiot umowy ustalona zostanie po jego zrealizowaniu i po przedstawieniu przez Wykonawcę kosztorysu powykonawczego zatwierdzonego przez Zamawiającego.
3. Zamawiający zapłaci Wykonawcy wynagrodzenie kosztorysowe stanowiące iloczyn ilości wykonanych robót ustalonych na podstawie obmiarów oraz cen jednostkowych określonych przez Wykonawcę w kosztorysie ofertowym, z zastrzeżeniem ustępu 8.
4. Ostateczna wartość wynagrodzenia kosztorysowego nie może przekroczyć kwoty w wysokościzł (słownie:) brutto stanowiącej szacunkowe wynagrodzenie kosztorysowe, o którym mowa w ust.1, powiększone o 15%, z wyjątkiem zmian, o których mowa w § 13 ust. 4, ust. 5, ust. 7 i ust. 8.
5. Ustalone w kosztorysie ofertowym stawki robocizny, materiałów i sprzętu w trakcie trwania umowy nie będą podlegały waloryzacji.
6. Wykonawcy nie przysługuje wynagrodzenie za roboty niewykonane.
7. Załącznikiem do umowy jest kosztorys ofertowy sporządzony przez Wykonawcę i zaakceptowany przez Zamawiającą.
8. Za roboty budowlane, które nie zostały wyszczególnione w kosztorysie ofertowy, a były konieczne do realizacji przedmiotu Umowy zgodnie z opisem przedmiotu zamówienia, Wykonawca otrzyma wynagrodzenie z zastosowaniem poniższych zasad (**podstawy wyliczenia wynagrodzenia za roboty budowlane niezbędne do realizacji Umowy nieujęte w Kosztorysie ofertowym**):

- 1) Wynagrodzenie zostanie ustalone w formie kosztorysu sporządzonego metodą szczegółową, przy zastosowaniu następujących nośników cenotwórczych wskazanych w dostępnych publikacjach na rynku np. Sekocenbud, Orgbud, Wacetob aktualnego na dzień sporządzania kosztorysu (wybór publikacji przez Wykonawcę wymaga akceptacji Zamawiającej):
 - a) stawka roboczogodziny „R” – jak w kosztorysie ofertowym Wykonawcy,
 - b) koszty pośrednie „Kp” (R+S) – jak w kosztorysie ofertowym Wykonawcy,
 - c) zysk kalkulacyjny „Z” (R+S+Kp) – jak w kosztorysie ofertowym Wykonawcy,
 - d) ceny jednostkowe sprzętu i materiałów (łącznie z kosztami zakupu) będą przyjmowane według średnich cen rynkowych, a w przypadku ich braku ceny materiałów i sprzętu zostaną przyjęte na podstawie ogólnie dostępnych katalogów, w

tym również cen dostawców na stronach internetowych, ofert handlowych itp. - nakłady rzeczowe – w oparciu o Katalogi Nakładów Rzeczowych KNR. W przypadku robót, dla których brak nakładów KNR, będzie zastosowana wycena indywidualna Wykonawcy, zatwierdzona przez Zamawiającą. Po zatwierdzeniu nowej ceny zostanie ona wprowadzona aneksem do umowy.

2) Wykonawca dokona wyliczeń, o których mowa w 1) powyżej oraz przedstawi Inwestorowi do zatwierdzenia przed rozpoczęciem tych robót.

§ 7

1. Zamawiający dopuszcza płatność końcową po wykonaniu całości prac objętych umową.
2. Podstawa do wystawienia faktury końcowej będzie potwierdzony przez przedstawiciela Inwestora protokół odbioru końcowego, potwierdzający wykonanie całości przedmiotu umowy.
3. W razie niestawiennictwa Wykonawcy na ustalony przez strony termin odbioru wykonanych prac Inwestorowi przysługuje prawo do samodzielnego dokonania odbioru i sporządzenia jednostronnego protokołu.
4. Z czynności odbioru końcowego spisany będzie protokół odbioru końcowego, zawierający wszelkie ustalenia dokonane w toku odbioru.
5. Termin płatności faktury wynosi do 30 dni, licząc od daty przyjęcia przez Inwestora prawidłowo wystawionej faktury przez Wykonawcę.
6. Wynagrodzenie Wykonawcy zostanie przekazane na rachunek bankowy wskazany w fakturze VAT.
7. Za dzień zapłaty uważa się dzień obciążenia rachunku bankowego Inwestora.
8. Inwestor nie przewiduje udzielenia zaliczki na poczet wydatków Wykonawcy, związanych z realizacją przedmiotu umowy.

§ 8

1. Inwestor nie wyraża zgody na przelew wierzytelności z niniejszej umowy na podmiot trzeci.
2. Wykonawca zobowiązany jest do pisemnego informowania Inwestora o zmianie numeru rachunku bankowego, NIP, REGON, adresu, firmy.

§ 9

Wykonawca jest odpowiedzialny wobec Inwestora z tytułu gwarancji przez **36 miesięcy** od dnia podpisania protokołu końcowego odbioru robót.

§ 10

1. Wykonawca zapłaci Inwestorowi kary umowne:
 - 1) za zwłokę w wykonaniu przedmiotu umowy w terminie, o którym mowa w § 5 ust. 1 niniejszej umowy, w wysokości 0,2% wynagrodzenia umownego brutto za każdy dzień zwłoki;
 - 2) za zwłokę w usunięciu wad lub usterek stwierdzonych przy odbiorze końcowym lub w okresie rękojmi za wady w wysokości 0,2% wynagrodzenia umownego brutto za każdy dzień zwłoki, liczone od dnia w którym minął termin wyznaczony przez Inwestora na usunięcie wad lub usterek;
 - 3) za odstąpienie od umowy lub rozwiązanie umowy przez Wykonawcę lub Inwestora z przyczyn leżących po stronie Wykonawcy, w wysokości 10% wynagrodzenia umownego brutto;

2. W przypadku poniesienia szkody przewyższającej karę umowną, Inwestor zastrzega sobie prawo dochodzenia odszkodowania uzupełniającego.
3. Roszczenie o zapłatę kar umownych z tytułu opóźnienia lub zwłoki, ustalonych za każdy rozpoczęty dzień opóźnienia lub zwłoki, staje się wymagalne:
 - 1) za pierwszy rozpoczęty dzień opóźnienia lub zwłoki - w tym dniu;
 - 2) za każdy następny rozpoczęty dzień opóźnienia lub zwłoki - odpowiednio w każdym z tych dni.
4. W przypadku nieusunięcia wad lub usterek w terminach wskazanych przez Inwestora w protokole końcowym odbioru robót i przekazania do eksploatacji lub w okresie rękojmi za wady, Wykonawca wyraża zgodę na usunięcie wad lub usterek na koszt i niebezpieczeństwo Wykonawcy bez utraty rękojmi za wady.
5. Wykonawca wyraża zgodę na zapłatę kar umownych w drodze potrącenia z dowolnych należności przysługujących Wykonawcy. Potrącenie jest możliwe przed terminem wymagalności należności Wykonawcy.

§ 11

1. Inwestorowi przysługuje prawo odstąpienia od umowy w następujących sytuacjach:
 - 1) gdy Wykonawca opóźnia się z rozpoczęciem robót dłużej niż 7 dni;
 - 2) gdy Wykonawca z nieuzasadnionych przyczyn zaprzestał realizacji robót i przerwa ta trwa dłużej niż 2 tygodnie;
2. Odstąpienie od umowy powinno nastąpić w formie pisemnej i powinno zawierać uzasadnienie.
3. W przypadku odstąpienia od umowy Wykonawcę i Inwestora obciążają następujące obowiązki szczegółowe:
 - 1) w terminie 10 dni od dnia złożenia oświadczenia o rozwiązaniu umowy lub odstąpienia od umowy Wykonawca przy udziale Inwestora sporządzi szczegółowy protokół inwentaryzacji robót w toku, według stanu na dzień rozwiązania umowy lub odstąpienia od umowy;
 - 2) Wykonawca zabezpieczy przerwane roboty w obustronnie uzgodnionym zakresie na swój koszt, o ile odstąpienie od umowy lub rozwiązanie umowy przez Inwestora nastąpiło z powodu okoliczności, za które Wykonawca nie odpowiada, wówczas przedmiotowe koszty poniesie Inwestor;
 - 3) Wykonawca zgłosi do dokonania przez Inwestora odbioru robót przerwanych oraz robót zabezpieczających, a Inwestor dokona ich odbioru w ciągu 14 dni roboczych od zgłoszenia;
 - 4) Wykonawca niezwłocznie, a najpóźniej w terminie 10 dni, usunie z placu budowy urządzenia zaplecza budowy.
4. Odstąpienie od umowy przez Inwestora powinno nastąpić w terminie 30 dni od dnia wystąpienia którejkolwiek z przyczyn uzasadniających skorzystanie z prawa odstąpienia. Odstąpienie powinno nastąpić na piśmie.

§ 12

1. Wykonawca celem zabezpieczenia jakości wykonania prac, wyraża zgodę na potrącenie 5% wartości zamówienia. Potrącona wartość zamówienia zostanie zwrócona w terminie 14 dni po upływie okresu gwarancji na podstawie protokołu pogwarancyjnego, z zastrzeżeniem ust. 2.

2. Wartość zamówienia potrącona przez Inwestora na zabezpieczenie, o którym mowa w ust. 1, będzie przeznaczona na wykonanie zastępcze za Wykonawcę, w przypadku gdy Wykonawca nie przystąpi do wykonania stwierdzonych napraw w terminie 7 dni od daty wezwania.
3. Zamawiający dopuszcza możliwość zmiany formy zabezpieczenia jakości wykonanych prac z formy pieniądza na formę gwarancji ubezpieczeniowej, ważnej na okres 14 dni od daty upływu terminu gwarancji i rękojmi za wady, która zwrócona zostanie w terminie 14 dni po upływie okresu gwarancji i rękojmi za wady.
4. Suma gwarancyjna we wniesionej gwarancji ubezpieczeniowej musi opiewać na dokładnie taką samą kwotę, co zabezpieczenie wniesione w formie pieniądza.
5. Zmiana formy zabezpieczenia jakości wykonanych prac może odbyć się na wniosek każdej ze Stron.
6. Zamawiający dokona zwrotu zabezpieczenia jakości wykonanych prac wniesionego w formie pieniądza w terminie siedmiu dni roboczych od otrzymania od Wykonawcy dokumentu ważnej gwarancji ubezpieczeniowej. Zwrot zostanie dokonany na rachunek bankowy wskazany przez Wykonawcę.
7. Wykonawca zobowiązuje się do zawarcia umów ubezpieczenia w związku z ewentualnymi zdarzeniami losowymi, które mogą zaistnieć w okresie od rozpoczęcia robót do przekazania przedmiotu umowy, (ubezpieczenie od ryzyk budowlanych i odpowiedzialności cywilnej). Wykonawca zobowiązany jest okazać Zamawiającemu na jego żądanie właściwe polisy. W przypadku niedopełnienia przez Wykonawcę obowiązku ubezpieczenia, Inwestor dokona ubezpieczenia budowy na koszt Wykonawcy.

§ 13

1. Zmiana postanowień niniejszej umowy może nastąpić za zgodą obu stron wyrażoną na piśmie, w formie aneksu do niniejszej umowy w przypadkach określonych niniejszą umową.
2. Inwestor przewiduje możliwość wprowadzenia zmian postanowień niniejszej umowy w stosunku do treści oferty Wykonawcy, polegających na:
 - 1) zmianie terminu wykonania przedmiotu umowy;
 - 2) zmianie wynagrodzenia;
 - 3) zmianie sposobu spełnienia świadczenia.
3. **Zmiana terminu** wykonania przedmiotu umowy może nastąpić w następujących przypadkach:
 - 1) wystąpi konieczność wykonania robót dodatkowych, zamówienia dodatkowego lub robót zamiennych, które będą miały wpływ na przedłużenie terminu wykonania przedmiotu niniejszej umowy;
 - 2) w toku wykonywania robót ziemnych wystąpi konieczność usunięcia niewybuchów i niewypałów, wprowadzenia badań archeologicznych itp. i będzie to miało wpływ na harmonogram realizacji robót podstawowych;
 - 3) w toku wykonywania przedmiotu umowy wystąpią przeszkody o obiektywnym charakterze, w tym klęski żywiołowe, warunki atmosferyczne uniemożliwiające prowadzenie robót budowlanych, przeprowadzenie prób i sprawdzeń, dokonywanie odbiorów, warunki pogodowe uniemożliwiające, ze względów technologicznych prowadzenia robót – pomimo dołożenia przez Wykonawcę wszelkich starań, aby roboty mogły zostać zrealizowane;

- 4) wystąpi okoliczność leżąca po stronie Inwestora, w szczególności: nieterminowe wprowadzenie na plac robót lub wstrzymanie robót, braku możliwości przekazania Wykonawcy terenu robót przez Inwestora, konieczność usunięcia błędów lub wprowadzenia zmian w dokumentacji, nastąpi odmowa wydania przez organ administracji lub inne podmioty wymaganych decyzji, zezwoleń, uzgodnień z przyczyn niezawinionych przez Wykonawcę;
- 5) wystąpią nieprzewidziane warunki realizacji tj.: odkrycie niezainwentaryzowanych obiektów czy elementów instalacji podziemnej, odkrycie wadliwie wykonanych robót przez poprzednich wykonawców, i będzie to miało wpływ na harmonogram oraz termin wykonania przedmiotu niniejszej umowy,
- 6) opóźnienia wynikające z przestojów i opóźnień zawinionych przez Inwestora,
- 7) wystąpienia okoliczności, których strony umowy nie były w stanie przewidzieć, pomimo zachowania należytej staranności,
- 8) na uzasadniony wniosek Wykonawcy i pod warunkiem, że zmiana ta wynika z okoliczności, których Wykonawca nie mógł przewidzieć na etapie składania oferty i nie jest przez niego zawiniona,
- 9) w następstwie siły wyższej przez którą należy rozumieć jako zdarzenie nagłe, nieprzewidywalne i niezależne od woli Stron, uniemożliwiające wykonanie Umowy w całości lub w części, na stałe lub na pewien czas, któremu nie można zapobiec ani przeciwdziałać przy zachowaniu należytej staranności, którymi są w szczególności klęski żywiołowe, pożar, powódź, długotrwałe opady uniemożliwiające poprawną realizację robót, trzęsienie ziemi, ponadnormatywnie niskie, lub wysokie temperatury, wprowadzenie stanów nadzwyczajnych, poważne zakłócenia w funkcjonowaniu transportu, które mają bezpośredni wpływ na realizację przedmiotu Umowy,
- 10) przedłużania się: procedur uzyskania przez Inwestora decyzji administracyjnych, uzgodnień branżowych, zgód opinii od podmiotów trzecich, których uzyskanie jest niezbędne dla prawidłowego wykonania przedmiotu umowy, jeżeli przedłużanie się tychże procedur nie jest następstwem okoliczności, za które Wykonawca nie ponosi odpowiedzialność,
a w szczególności gdy przedłużanie się tychże procedur jest spowodowane zachowaniem się tychże podmiotów trzecich.

4. Zmiana wynagrodzenia może nastąpić, w następujących przypadkach:

- 1) w związku ze zmianą sposobu przeprowadzenia robót, ograniczeniem zakresu rzeczowego umowy lub wprowadzeniem robót zamiennych. Wykonawca wykona wycenę robót wynikających ze zmiany sposobu przeprowadzenia robót oraz robót zamiennych w formie kosztorysu sporządzonego metodą szczegółową, przy zastosowaniu następujących nośników cenotwórczych wskazanych w dostępnych publikacjach na rynku np. Sekocenbud, Orgbud, Wacetob aktualnego na dzień sporządzania kosztorysu (wybór publikacji przez Wykonawcę wymaga akceptacji Inwestora):
 - a) stawka roboczogodziny „R” – jak w kosztorysie ofertowym Wykonawcy,
 - b) koszty pośrednie „Kp” (R+S) – jak w kosztorysie ofertowym Wykonawcy,
 - c) zysk kalkulacyjny „Z” (R+S+Kp) – jak w kosztorysie ofertowym Wykonawcy,
 - d) ceny jednostkowe sprzętu i materiałów (łącznie z kosztami zakupu) będą przyjmowane według średnich cen rynkowych, a w przypadku ich braku ceny

materiałów i sprzętu zostaną przyjęte na podstawie ogólnie dostępnych katalogów, w tym również cen dostawców na stronach internetowych, ofert handlowych itp. - nakłady rzeczowe – w oparciu o Katalogi Nakładów Rzeczowych KNR. W przypadku robót, dla których brak nakładów KNR, będzie zastosowana wycena indywidualna Wykonawcy, zatwierdzona przez Inwestora. Po zatwierdzeniu nowej ceny zostanie ona wprowadzona aneksem do umowy.

2) ulegnie obniżeniu urzędowa stawka VAT na roboty budowlane.

5. Zmiana polegająca na wprowadzeniu robót zamiennych lub robót dodatkowych nastąpi na zasadach wskazanych w ust. 4 pkt. 1) niniejszego paragrafu.

6. W przypadku zmiany, o której mowa w ust. 4 pkt. 2) niniejszego paragrafu wartość netto wynagrodzenia Wykonawcy nie zmieni się, a określona w aneksie wartość brutto wynagrodzenia zostanie wyliczona na podstawie nowych przepisów.

7. **Zmiana polegająca na zmianie sposobu spełnienia świadczenia**, w tym zmiany technologiczne, w szczególności jeżeli nastąpi(a):

1) konieczność zrealizowania przedmiotu niniejszej umowy przy zastosowaniu innych rozwiązań technicznych lub materiałowych niż wskazane w dokumentacji, w sytuacji gdyby zastosowanie przewidzianych rozwiązań groziło niewykonaniem lub wadliwym wykonaniem przedmiotu umowy;

2) konieczność zrealizowania przedmiotu niniejszej umowy przy zastosowaniu innych rozwiązań technicznych lub materiałowych ze względu na zmiany obowiązującego prawa;

3) konieczność zrealizowania przedmiotu niniejszej umowy przy zastosowaniu innych rozwiązań technicznych lub materiałowych z uwagi na czasową lub całkowitą niedostępność materiałów lub technologii (np. zaprzestania produkcji). Zmiany wskazane w pkt. 3) będą wprowadzane wyłącznie w zakresie umożliwiającym oddanie przedmiotu umowy do użytkowania, a Inwestor może ponieść ryzyko zwiększenia wynagrodzenia z tytułu takich zmian wyłącznie w kwocie równej zwiększonym z tego powodu kosztom. Każda ze wskazanych w pkt. od 1) do 3) zmian może być powiązana z obniżeniem wynagrodzenia na zasadach określonych w ust. 4 pkt. 1) niniejszego paragrafu.

8. Inwestor dopuszcza także **zmianę sposobu wykonywania przedmiotu umowy** poprzez:

1) zmianę części zamówienia, które Wykonawca przewidział do realizacji za pomocą podwykonawców, na inne części zamówienia; wprowadzenie takiej zmiany nie może skutkować zmianą Wynagrodzenia ani zmianą terminu realizacji przedmiotu umowy,

2) zmianę sposobu wykonywania przedmiotu umowy poprzez zastąpienie dotychczasowego Podwykonawcy innym podmiotem;

3) wprowadzenia robót zamiennych, na zasadach określonych w ust. 4 niniejszego paragrafu umowy;

4) ograniczenie zakresu rzeczowego przedmiotu umowy w sytuacji, gdy wykonanie danych robót będzie zbędne do prawidłowego wykonania przedmiotu umowy, w tym zakresie przewiduje się możliwość zmniejszenia Wynagrodzenia stosownie o ograniczony zakres robót, na zasadach określonych w ust. 4 niniejszego paragrafu umowy;

9. Wprowadzenie zmian wskazanych w ust. 3, 4, 5, 7 i 8 niniejszego paragrafu nastąpi aneksem do niniejszej umowy sporządzonym na podstawie protokołu konieczności sporządzonego przez Zamawiającą.
10. Wszystkie okoliczności wymienione w niniejszym paragrafie stanowią katalog zmian, na które Inwestor może wyrazić zgodę. Nie stanowią jednocześnie zobowiązania do wyrażenia takiej zgody.
11. Zmiany do niniejszej umowy mogą być wnoszone tylko na piśmie za obopólną zgodą stron w formie aneksu do umowy pod rygorem nieważności.
12. Sprawy sporne rozpatrywane będą przez sąd powszechny właściwy miejscowo dla siedziby Inwestora.
13. Integralną część umowy stanowi oferta Wykonawcy.
14. Wszelka korespondencja między stronami będzie dokonywana na adresy umieszczone na pierwszej stronie niniejszej umowy.
15. W wypadku zmiany adresu, każda ze Stron jest zobowiązana do powiadomienia na piśmie o tym fakcie drugą stronę.
16. Wszelkie negatywne konsekwencje wynikające z braku informacji, o której mowa w ust. 15 obciążają Stronę, która nie dopełniła obowiązku poinformowania o zmianie adresu.
17. Korespondencja wysłana listem poleconym lub pocztą kurierską na adres podany na wstępie niniejszej umowy lub ostatni podany zmieniony adres jest uważana za doręczoną.
18. W sprawach nieuregulowanych umową, mają zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego i inne powszechnie obowiązujące przepisy prawa.
19. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym egzemplarzu dla każdej ze Stron.

INWESTOR:

WYKONAWCA: