

Umowa
na prace remontowe w budynku hotelu VICTORIA w Szczecinie

zawarta w Olsztynie dnia08.2026 r. pomiędzy:

Mazury PTTK sp. z o.o., z siedzibą w Olsztynie przy ul. Staromiejskiej 1, 10-950 Olsztyn,
wpisaną do Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS 0000131332, NIP: 7390515016
zwaną dalej w treści Umowy „Zamawiającym”, reprezentowaną przez:
Prezesa Zarządu – Kamila Kopyścia,

a

.....
NIP: zwanym dalej w treści Umowy „Wykonawcą”,
reprezentowanym przez :

.....

zwanymi w dalszej treści Umowy „Stronami”

§ 1

PRZEDMIOT UMOWY

1. Zamawiający zleca, a Wykonawca przyjmuje do wykonania, w zakresie wynikającym z Umowy i jej załączników (dalej: „Roboty” lub „Przedmiot Umowy”) roboty związane z remontem budynku hotelu VICTORIA w Szczecinie przy Placu Batorego 2A w celu dostosowania budynku do wymogów wynikających z decyzji Komendanta Miejskiego Straży Pożarnej w Szczecinie z dn. nr (decyzja PSP).
2. Nadrzędnym i kluczowym celem Umowy, znanym Wykonawcy i przez niego akceptowanym, jest doprowadzenie budynku hotelu VICTORIA do stanu pełnej zgodności z przepisami przeciwpożarowymi oraz uznania przez Państwową Straż Pożarną (PSP), że wszystkie nakazy określone w decyzji PSP zostały w całości i prawidłowo wykonane.
3. Wykonawca oświadcza, że przed podpisaniem Umowy zapoznał się z treścią decyzji PSP oraz Dokumentacją Projektową, dokonał wizji lokalnej budynku i potwierdza, że dokumenty te są kompletne, jasne i wystarczające do prawidłowego wykonania Przedmiotu Umowy oraz osiągnięcia celu Umowy. Wykonawca nie zgłasza do nich żadnych zastrzeżeń ani uwag.
4. Przedmiot Umowy zostanie wykonany na podstawie projektów wykonanych przez biuro projektowe (dalej: „Dokumentacja Projektowa”), stanowiących Załącznik nr 1 do niniejszej Umowy.
5. Przedmiot Umowy obejmuje wykonanie kompletnego, zgodnego z Dokumentacją Projektową i zdatnego do umówionego użytku rezultatu, wraz ze wszystkimi pracami pomocniczymi, zabezpieczeniami, dostawami materiałów i urządzeń, próbami, pomiarami, uruchomieniami, uporządkowaniem Placu Budowy oraz dokumentacją odbiorową, o ile dany element nie został wyraźnie wyłączony z zakresu Umowy.

6. W razie dostrzeżenia rozbieżności między Umową, Dokumentacją Projektową lub warunkami na Placu Budowy Wykonawca niezwłocznie zwróci się do Zamawiającego o wiążące wyjaśnienie przed wykonaniem danego zakresu. W razie rozbieżności postanowienia Umowy mają pierwszeństwo przed Dokumentacją Projektową.

§ 2

TERMINY

1. Strony ustalają następujące terminy realizacji Przedmiotu Umowy:
 - a) rozpoczęcie robót:2026 r.
 - b) zakończenie robót:2026 r.
2. Zmiana terminów wymaga aneksu do Umowy zawartego w formie pisemnej pod rygorem nieważności. Wykonawca może żądać odpowiedniego przesunięcia terminu wyłącznie w zakresie, w jakim terminowe wykonanie Robót zostało rzeczywiście uniemożliwione przez okoliczność niezależną od Wykonawcy, której nie mógł uniknąć ani przewyciężyć przy zachowaniu należytej staranności. Wykonawca zawiadomi Zamawiającego o takiej okoliczności w terminie 3 dni roboczych od jej wystąpienia, wskazując jej przyczynę, przewidywany wpływ na harmonogram i podjęte środki zaradcze. Brak zawiadomienia w tym terminie wyłącza możliwość powoływania się na daną okoliczność. Przy ustalaniu okresu przesunięcia uwzględnia się możliwość reorganizacji Robót i ograniczenia skutków przeszkody.
3. W terminie 3 dni roboczych od przekazania Placu Budowy Wykonawca przedstawi Zamawiającemu szczegółowy harmonogram rzeczowo-terminowy i będzie go na bieżąco aktualizował. Harmonogram i jego aktualizacje mają charakter organizacyjny i nie zmieniają terminów umownych bez aneksu.

§ 3

SPOSÓB WYKONANIA PRZEDMIOTU UMOWY

1. Wykonawca wykonywać będzie Przedmiot Umowy zgodnie z Umową (w tym: Dokumentacją Projektową), zasadami wiedzy technicznej i sztuki budowlanej oraz obowiązującymi przepisami prawa, a także zgodnie ze swoją najlepszą wiedzą i doświadczeniem oraz z zachowaniem najwyższej staranności.
2. Wykonawca oświadcza, że posiada niezbędną wiedzę, doświadczenie, zaplecze, wymagane uprawnienia oraz potencjał ekonomiczny, niezbędny do wykonania Przedmiotu Umowy.
3. Wykonawca potwierdza, że przed podpisaniem Umowy: (i) otrzymał od Zamawiającego Dokumentację Projektową niezbędną do wykonania zakresu Przedmiotu Umowy, sprawdził jej prawidłowość i kompletność, nie zgłasza co do niej żadnych zastrzeżeń i przyjmuje do wykonania Przedmiot Umowy wg przekazanej dokumentacji bez zastrzeżeń za umówione wynagrodzenie (ii) zapoznał się z Placem Budowy oraz potwierdza, że otrzymał od Zamawiającego wszelkie niezbędne dane służące do profesjonalnej oceny przez Wykonawcę wszelkich okoliczności i ewentualnych ryzyk związanych z realizacją Przedmiotu Umowy i nie zgłasza w tym zakresie żadnych zastrzeżeń.
4. Wykonawca niezwłocznie, przed wykonaniem danego zakresu, zawiadomi Zamawiającego o dostrzeżonych brakach, błędach lub kolizjach w Dokumentacji

Projektowej, niemożności prawidłowego wykonania Robót albo innych okolicznościach mogących wpłynąć na jakość lub termin. Wykonawca nie może odstąpić od Dokumentacji Projektowej ani wprowadzić zmian bez uprzedniej pisemnej akceptacji Zamawiającego, z wyjątkiem działań niezbędnych do zapobieżenia bezpośredniemu zagrożeniu.

§ 4

WYNAGRODZENIE

1. Strony ustalają, że za wykonanie Przedmiotu Umowy Zamawiający zapłaci Wykonawcy wynagrodzenie **ryczałtowe** w wysokości zł netto (słownie:).
2. Wykonawca nie może żądać podwyższenia wynagrodzenia ryczałtowego chociażby w czasie zawarcia Umowy nie było możliwe przewidzenie rozmiarów lub kosztów wykonania prac.
3. Wykonawca oświadcza, że zapoznał się z dokumentami składającymi się na Umowę oraz obowiązującymi ustawami, rozporządzeniami, normami i zasadami sztuki budowlanej oraz zasadami wiedzy technicznej niezbędnymi do ustalenia wynagrodzenia oraz że pokrywa ono wszystkie koszty poniesione przez Wykonawcę w celu prawidłowego i terminowego zrealizowania Przedmiotu Umowy.
4. Wynagrodzenie za realizację Przedmiotu Umowy jest wynagrodzeniem ryczałtowym w rozumieniu art. 632 § 1 KC tj. wynagrodzenie zawiera wszelkie koszty niezbędne do zrealizowania Przedmiotu Umowy wynikające wprost z Dokumentacji Projektowej jak również w niej nieujęte, a bez których nie można wykonać Przedmiotu Umowy zgodnie z zasadami wiedzy technicznej oraz należytą starannością wynikającą z profesjonalnego charakteru prowadzonej przez Wykonawcę działalności gospodarczej. Niedoszacowanie, pominięcie oraz brak rozpoznania zakresu Przedmiotu Umowy nie mogą być podstawą do żądania zmiany wynagrodzenia ryczałtowego określonego w umowie z Wykonawcą, jak również żądania dodatkowego wynagrodzenia. Wynagrodzenie będzie stałe i nie będzie podlegać waloryzacji i zmianom w trakcie wykonania Umowy. Wynagrodzenie ryczałtowe obejmuje wszystkie koszty robót podstawowych, dodatkowych, zamiennych, pomocniczych oraz wszelkich materiałów i sprzętu, obiektywnie niezbędnych do zrealizowania nadrzędnego celu Umowy, jakim jest spełnienie wymagań Decyzji PSP i uzyskanie pozytywnego odbioru straży pożarnej.
5. Wykonawca bezwarunkowo zrzeka się prawa do żądania podwyższenia wynagrodzenia ryczałtowego na jakiegokolwiek podstawie prawnej lub faktycznej. W szczególności Wykonawca nie może żądać dodatkowej zapłaty za prace, które okazały się konieczne do doprowadzenia budynku do wymogów Decyzji PSP, a których potrzeba wykonania wynikała w trakcie realizacji Umowy, w tym ze względu na wady lub braki w projektach, decyzjach czy niedokładne rozpoznanie stanu faktycznego.

§ 5

ZASADY PŁATNOŚCI WYNAGRODZENIA

1. Wynagrodzenie będzie płatne na podstawie:
 - a. faktur częściowych wystawianych nie częściej niż raz w miesiącu, na podstawie protokołu zaawansowania Robót podpisanego przez osobę upoważnioną przez Zamawiającego, w tym inspektora nadzoru, jeżeli został ustanowiony. Wartość

fakturowana musi ściśle odpowiadać procentowemu zaawansowaniu poszczególnych pozycji z Harmonogramu (§ 2 ust. 3). Łączna wartość faktur częściowych nie może przekroczyć 80% Wynagrodzenia netto.

- b. faktury końcowej obejmującej pozostałe 20% Wynagrodzenia netto, wystawionej po zakończeniu Robót, dokonaniu odbioru końcowego i przekazaniu kompletnej dokumentacji odbiorowej. Podstawą wystawienia faktury końcowej jest Protokół Odbioru Końcowego podpisany przez Zamawiającego bez Wad Istotnych. Wady nieistotne nie wstrzymują odbioru, jednak Zamawiający może wstrzymać z faktury końcowej kwotę odpowiadającą 200% uzasadnionych kosztów ich usunięcia do czasu ich usunięcia.
2. Faktury płatne będą w terminie 14 dni od daty doręczenia prawidłowo wystawionej faktury Zamawiającemu na rachunek Wykonawcy wskazany na fakturze.
 3. Wykonawca oświadcza, że jest płatnikiem podatku VAT i posiada NIP o numerze wskazanym w komparycji niniejszej Umowy.
 4. Faktury należy wystawiać na: z siedzibą w, pod adresem, NIP, REGON
 5. Wykonawca nie może bez uprzedniej, pisemnej zgody Zamawiającego dokonywać przeniesienia swoich wierzytelności na osoby trzecie. Cesja dokonana bez takiej zgody jest nieważna i stanowi istotne naruszenie warunków niniejszej Umowy.
 6. Do każdej faktury Wykonawca dołączy właściwy protokół. Warunkiem zapłaty każdej faktury (częściowej i końcowej) przez Zamawiającego jest dołączenie przez Wykonawcę bezwarunkowych oświadczeń wszystkich zatwierdzonych Podwykonawców (i dalszych Podwykonawców), którzy wykonywali prace w okresie rozliczeniowym. Oświadczenie musi potwierdzać otrzymanie całości należnego im wynagrodzenia oraz zawierać wyraźne zrzeczenie się jakichkolwiek roszczeń wobec Zamawiającego w trybie art. 647(1) Kodeksu cywilnego z tytułu prac objętych daną fakturą. Brak takich oświadczeń wstrzymuje bieg terminu płatności faktury Wykonawcy do czasu ich dostarczenia, a opóźnienie z tego tytułu obciąża wyłącznie Wykonawcę.
 7. Zapłata faktury częściowej oraz podpisanie protokołu zaawansowania nie stanowią odbioru jakościowego Robót i nie ograniczają uprawnień Zamawiającego z tytułu wad.
 8. Za datę zakończenia robót budowlanych, upoważniającą Wykonawcę do wystawienia faktury końcowej, uznaje się wyłącznie dzień podpisania bezusterkowego Protokołu Odbioru Końcowego.
 9. Warunkiem koniecznym do podpisania przez Zamawiającego Protokołu Odbioru Końcowego jest przeprowadzenie czynności kontrolnych przez uprawnionego przedstawiciela Państwowej Straży Pożarnej (PSP) oraz uzyskanie z tych czynności dokumentu (w szczególności stanowiska, opinii lub protokołu), z którego jednoznacznie wynika, że Roboty objęte Umową zostały wykonane prawidłowo i spełniają wymogi wynikające z decyzji PSP oraz, że budynek hotelu w zakresie objętym robotami odpowiada przepisom prawa i jest zdalny do bezpiecznego użytkowania pod kątem wymogów ochrony przeciwpożarowej.
 10. Wykonawca zobowiązuje się do przygotowania i przekazania Zamawiającemu pełnej dokumentacji powykonawczej, atestów, certyfikatów, deklaracji zgodności na użyte materiały oraz wymaganych prawem oświadczeń kierownika budowy, niezbędnych do zgłoszenia budynku do kontroli przez PSP, w terminie 7 dni od zgłoszenia przez Wykonawcę gotowości do odbioru technicznego.
 11. Koszty ewentualnych poprawek lub robót dodatkowych wynikających z uwag lub zaleceń przedstawiciela PSP w trakcie kontroli, a koniecznych do uzyskania pozytywnego stanowiska tego organu, obciążają w całości Wykonawcę. W takim przypadku termin

zakończenia robót ulega przedłużeniu o czas niezbędny na usunięcie tych uchybień, co nie zwalnia Zamawiającego z prawa do naliczenia kar umownych za opóźnienie.

12. Podstawą do zapłaty faktury końcowej przez Inwestora będzie prawidłowo wystawiona faktura VAT, do której Wykonawca dołączy obustronnie podpisany bezusterkowy Protokół Odbioru Końcowego wraz z załączonym dokumentem z PSP, o którym mowa w ust. 9.

§ 6

PODWYKONAWCY

1. Wykonawca może powierzyć wykonanie części Robót podwykonawcy wyłącznie po uprzednim pisemnym zgłoszeniu Zamawiającemu jego danych oraz szczegółowego zakresu powierzanych robót i uzyskaniu pisemnej akceptacji Zamawiającego. Powyższe nie wyłącza wymogów ani skutków wynikających z art. 647¹ Kodeksu cywilnego.
2. Na żądanie Zamawiającego Wykonawca przekaże kopię umowy z podwykonawcą i jej zmian, z wyłączeniem informacji niezwiązanych z realizacją Robót. Dalsze podwykonawstwo wymaga zastosowania tej samej procedury.
3. Wykonawca odpowiada za działania i zaniechania podwykonawców jak za własne oraz zapewni, aby ich umowy były zgodne z Umową.
4. Wykonawca terminowo reguluje należności podwykonawców. W razie powzięcia uzasadnionej informacji o zaległości Zamawiający może wstrzymać płatność Wykonawcy do wysokości potencjalnego roszczenia podwykonawcy do czasu przedstawienia dowodu zapłaty albo wyjaśnienia sprawy.
5. Jeżeli Zamawiający dokona zapłaty podwykonawcy w celu uniknięcia lub wykonania własnej odpowiedzialności za wynagrodzenie podwykonawcy, kwota zapłaty podlega potrąceniu z należnościami Wykonawcy, bez uszczerbku dla pozostałych roszczeń Zamawiającego.

§ 7

OBOWIĄZKI I UPRAWNIENIA ZAMAWIAJĄCEGO

Do obowiązków i uprawnień Zamawiającego należy:

1. przekazanie Wykonawcy dokumentacji projektowej w jednym papierowym egzemplarzu wraz z aktualnymi uzgodnieniami w zakresie potrzebnym dla wykonania Przedmiotu Umowy;
2. przekazanie Wykonawcy Placu Budowy w stanie umożliwiającym rozpoczęcie Robót w uzgodnionym terminie;
3. dokonywanie odbiorów poszczególnych elementów/etapów robót oraz końcowego odbioru Przedmiotu Umowy, w sposób, na zasadach i w terminach określonych Umową;
4. zapłata na rzecz Wykonawcy Wynagrodzenia w sposób, w wysokości i na warunkach określonych w Umowie;
5. prawo do kontrolowania prawidłowości wykonania robót na każdym ich etapie.
6. wydawanie Wykonawcy wiążących poleceń dotyczących zgodności Robót z Umową, bezpieczeństwa i organizacji prac; polecenia powodujące zmianę zakresu, wynagrodzenia lub terminów wymagają zastosowania postanowień § 9;
7. wstrzymanie Robót wykonywanych niezgodnie z Umową, przepisami lub zasadami bezpieczeństwa do czasu usunięcia nieprawidłowości; wstrzymanie z przyczyn leżących po stronie Wykonawcy nie stanowi podstawy zmiany terminu ani Wynagrodzenia.

§ 8

OBOWIĄZKI WYKONAWCY

Wykonawca zobowiązany jest do:

1. wykonania Przedmiotu Umowy w sposób i na warunkach określonych Umową, profesjonalnie, dobrze jakościowo, zgodnie z zasadami współczesnej wiedzy technicznej oraz obowiązującymi przepisami prawa w zakresie wykonywania robót budowlanych, a także zgodnie ze swoją najlepszą wiedzą i doświadczeniem oraz z zachowaniem najwyższej staranności;
2. stosowania wyłącznie materiałów i urządzeń nowych, pełnowartościowych, dopuszczonych do obrotu i stosowania oraz zgodnych z Dokumentacją Projektową; przed wbudowaniem Wykonawca przekaze wymagane deklaracje, certyfikaty, atesty i karty techniczne, a zastosowanie rozwiązań zamiennych wymaga uprzedniej pisemnej akceptacji Zamawiającego;
3. zabezpieczenia Placu Budowy, istniejących instalacji, pomieszczeń i mienia znajdującego się w budynku oraz niezwłocznego naprawienia na własny koszt szkód powstałych w związku z realizacją robót;
4. zgłaszania Zamawiającemu gotowości do odbioru robót zanikających lub ulegających zakryciu co najmniej 2 dni robocze przed ich zakryciem; w razie zakrycia bez zgłoszenia Wykonawca na żądanie odkryje dany zakres i odtworzy go na własny koszt;
5. przekazania najpóźniej przy zgłoszeniu do odbioru końcowego kompletnej dokumentacji powykonawczej i odbiorowej, w tym wyników prób i pomiarów, protokołów, instrukcji, kart gwarancyjnych, certyfikatów i atestów;
6. utrzymywania przez cały okres realizacji robót ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej z tytułu prowadzonej działalności i realizacji robót na sumę gwarancyjną nie niższą niż wartość Na żądanie Zamawiającego Wykonawca przedstawi kopię polisy wraz z dowodem opłacenia składki. W przypadku nieprzedstawienia polisy, Zamawiający ma prawo ubezpieczyć Wykonawcę na jego koszt i potrącić tę kwotę z wynagrodzenia.
7. usunięcia wszelkich odpadów i pozostawienia w czystości Placu Budowy w zakresie robót wykonywanych przez Wykonawcę.
8. prowadzenia robót zgodnie z przepisami BHP i ppoż., a w tym zatrudniania pracowników i personelu posiadającego aktualne przeszkolenie w zakresie bhp odpowiadające rodzajowi wykonywanych robót przez Wykonawcę. Wykonawca ponosi pełną odpowiedzialność za szkody spowodowane przez własnych pracowników na skutek nieprzestrzegania przepisów bhp i ppoż.;
9. przeprowadzenia szkolenia stanowiskowego w zakresie BHP;
10. Wykonawca ponosi pełną odpowiedzialność za wszelkie szkody wyrządzone działaniem lub zaniechaniem Wykonawcy na Placu Budowy i na terenie przyległym, w tym szkody wyrządzone osobom trzecim;
11. Wykonawca jest zobowiązany do podejmowania wszelkich innych czynności, choćby w sposób bezpośredni nie określonych Umową, a mających na celu prawidłowe i terminowe wykonanie robót objętych Umową, z dbałością o przestrzeganie przepisów prawa.

§ 9

ZMIANA ZAKRESU ROBÓT

Zamawiający może ograniczyć zakres Robót. Wynagrodzenie zostanie obniżone o wartość robót zaniechanych ustaloną na podstawie cen i założeń przyjętych do kalkulacji Wynagrodzenia, a w braku możliwości ich zastosowania – według uzasadnionych cen rynkowych. Wykonawcy nie przysługuje utracony zysk od robót niewykonanych; Zamawiający zwróci jednak uprzednio zaakceptowane, udokumentowane i nieodwracalne koszty poniesione bezpośrednio na potrzeby zaniechanego zakresu.

§ 9a

ODBIORY

1. Odbiorowi podlegają roboty zanikające lub ulegające zakryciu, uzgodnione etapy Robót oraz całość Przedmiotu Umowy.
2. Wykonawca zgłosi gotowość do odbioru końcowego po wykonaniu całości Robót, usunięciu odpadów i uporządkowaniu Placu Budowy oraz przekazaniu dokumentacji wymaganej Umową. Zgłoszenie niespełniające tych warunków jest bezskuteczne.
3. Zamawiający przystąpi do odbioru końcowego w terminie 5 dni roboczych od prawidłowego zgłoszenia. Z czynności Strony sporządzą protokół.
4. Zamawiający może odmówić odbioru w razie niewykonania części Robót, braku dokumentacji koniecznej do zgodnego z prawem lub bezpiecznego korzystania z budynku albo wystąpienia Wad Istotnych. Wady nieistotne wpisuje się do protokołu wraz z terminem ich usunięcia i nie stanowią one podstawy odmowy odbioru.
5. Jeżeli Wykonawca nie stawia się na odbiór mimo prawidłowego zawiadomienia, Zamawiający może przeprowadzić odbiór jednostronnie i doręczyć Wykonawcy protokół.
6. Rozpoczęcie korzystania z części Robót, dokonanie płatności lub brak uwag w toku realizacji nie oznacza odbioru Robót ani zrzeczenia się roszczeń z tytułu wad.

§ 10

GWARANCJA I RĘKOJMIA

1. Wykonawca udziela Zamawiającemu gwarancji jakości na Roboty na okres 36 miesięcy od dnia podpisania Protokołu Odbioru Końcowego. Okres rękojmi za wady Robót wynosi 5 lat od tego dnia. Jeżeli gwarancja producenta materiału lub urządzenia jest dłuższa, Wykonawca przeniesie na Zamawiającego uprawnienia z tej gwarancji i wyda dokumenty gwarancyjne.
2. Zgłoszenie wady może nastąpić pocztą elektroniczną na adres wskazany w § 13 i nie wymaga dodatkowego potwierdzenia listem poleconym. Zamawiający opisze wadę w zakresie możliwym do ustalenia i wyznaczy odpowiedni termin jej usunięcia.
3. Wykonawca przystąpi do usuwania wady zagrażającej życiu, zdrowiu, mieniu lub ciągłości użytkowania niezwłocznie, nie później niż w ciągu 24 godzin od zgłoszenia, a pozostałych wad – w terminie 3 dni roboczych. Wady zostaną usunięte w terminie wyznaczonym przez Zamawiającego, uwzględniającym technologię naprawy i dostępność materiałów. Po bezskutecznym upływie terminu Zamawiający może usunąć wadę samodzielnie lub przez osobę trzecią na koszt i ryzyko Wykonawcy, bez utraty uprawnień z rękojmi, gwarancji, kar umownych i odszkodowania.
4. W razie stwierdzenia w toku czynności odbioru lub w okresie rękojmi wad nie nadających się do usunięcia, Zamawiający może według własnego uznania:

- a. żądać wykonania Przedmiotu Umowy po raz drugi na koszt Wykonawcy, zachowując prawo żądania od Wykonawcy naprawienia szkody wynikłej z opóźnienia lub
 - b. obniżyć Wynagrodzenie Wykonawcy w stopniu proporcjonalnym, w jakim wartość obiektu bez wad pozostaje do wartości obiektu z wadami,
5. W razie odebrania Przedmiotu Umowy z zastrzeżeniem, co do stwierdzonych przy odbiorze wad nadających się do usunięcia lub stwierdzenia wad w okresie rękojmi i gwarancji, Zamawiający może:
 - a. żądać usunięcia wad, wyznaczając Wykonawcy odpowiedni termin;
 - b. obniżyć Wynagrodzenie Wykonawcy za ten przedmiot, odpowiednio do utraconej wartości użytkowej, estetycznej i technicznej, w wypadku, gdy Wykonawca po skierowaniu do niego żądania usunięcia wad i wyznaczeniu mu odpowiedniego terminu zgłoszonych wad nie usunie.
 - c. usunąć, w zastępstwie Wykonawcy i na jego koszt, wady nie usunięte w wyznaczonym terminie.
6. W razie sporu co do istnienia, przyczyny lub sposobu usunięcia wady Strony niezwłocznie przeprowadzą oględziny, a na żądanie którejkolwiek z nich mogą powołać niezależnego rzeczoznawcę. Do czasu rozstrzygnięcia sporu Wykonawca wykona czynności niezbędne do zapobieżenia zwiększeniu szkody lub zagrożeniu. Koszt opinii ponosi ostatecznie Strona, której stanowisko okaże się niezasadne, a w razie częściowej zasadności – proporcjonalnie.
7. Drobne naprawy usterek, których uzasadniony koszt nie przekracza 20.000,00 zł netto oraz wszelkie naprawy nagłe konieczne dla uniknięcia szkody, zagrożenia zdrowia, a także jakiegokolwiek awarie i usterki elementów instalacji przeciwpożarowych (w tym SAP, DSO, klapy dymowe), mogą zostać wykonane przez Zamawiającego samodzielnie lub przy pomocy osób trzecich na koszt i ryzyko Wykonawcy (wykonanie zastępcze), bez konieczności uzyskiwania zgody sądu. Z wyjątkiem napraw nagłych oraz awarii systemów ppoż., Zamawiający uprzednio wezwie Wykonawcę pocztą elektroniczną do usunięcia usterki, wyznaczając odpowiedni termin. Skorzystanie z wykonania zastępczego nie narusza rękojmi, gwarancji, prawa do kar umownych ani odszkodowania.
8. Okres gwarancji ulega przedłużeniu o czas, w którym z powodu wady nie można było prawidłowo korzystać z danego elementu. Dla elementu wymienionego na nowy okres gwarancji biegnie od nowa od dnia odbioru wymiany.

§ 10a

ZABEZPIECZENIA NALEŻYTEGO WYKONANIA UMOWY

1. Tytułem zabezpieczenia należytego wykonania Umowy, w tym roszczeń z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania Umowy oraz roszczeń z tytułu rękojmi i gwarancji, Zamawiający będzie potrącał kaucję gwarancyjną w wysokości **5%** wartości netto z każdej wystawionej przez Wykonawcę faktury (częściowej i końcowej).
2. Kaucja gwarancyjna będzie zwracana Wykonawcy w następujący sposób: a) **50%** zgromadzonej kwoty kaucji zostanie zwrócone w terminie 30 dni od daty podpisania bezusterkowego Protokołu Odbioru Końcowego oraz uzyskania pozytywnego protokołu PSP; b) pozostałe **50%** zgromadzonej kwoty kaucji zostanie zwrócone w terminie 30 dni od daty upływu najdłuższego okresu gwarancji lub rękojmi.

3. Zamawiający jest uprawniony do potrącania z kaucji gwarancyjnej wszelkich wymagalnych wierzytelności wobec Wykonawcy, w szczególności kar umownych, kosztów wykonania zastępczego oraz odszkodowań, bez konieczności uzyskiwania zgody Wykonawcy.
4. Kwota kaucji nie podlega oprocentowaniu i jest zwracana w wartości nominalnej.
5. Wykonawca może zastąpić potrącenia z faktur bezwarunkową, nieodwoalną i płatną na pierwsze żądanie gwarancją bankową lub ubezpieczeniową, której treść musi zostać uprzednio zaakceptowana przez Zamawiającego.

§ 11

KARY UMOWNE

1. Wykonawca zobowiązany jest do zapłaty na rzecz Zamawiającego kary umownej:
 - a. za opóźnienie w wykonaniu Przedmiotu Umowy określonego w Umowie, w wysokości 0,5% wynagrodzenia umownego netto za każdy dzień opóźnienia, nie więcej niż 20% całego wynagrodzenia netto Wykonawcy.
 - b. za opóźnienie w usunięciu wad stwierdzonych przy odbiorze lub w okresie rękojmi i gwarancji, 0,5% wynagrodzenia umownego netto za każdy dzień opóźnienia, liczony od daty bezskutecznego upływu terminu wyznaczonego przez Zamawiającego na usunięcie wad, nie więcej niż 20% całego wynagrodzenia netto Wykonawcy.
 - c. w razie odstąpienia od Umowy albo jej rozwiązania przez Zamawiającego z przyczyn, za które odpowiada Wykonawca, a także w razie odstąpienia przez Wykonawcę z przyczyn leżących po jego stronie – w wysokości 20% Wynagrodzenia umownego netto.
 - d. za opóźnienie w stosunku do terminów pośrednich określonych w zatwierdzonym harmonogramie rzeczowo-terminowym – w wysokości **0,2%** wynagrodzenia umownego netto za każdy dzień opóźnienia dla danego etapu. Kary za opóźnienia pośrednie podlegają zaliczeniu na poczet kary za opóźnienie w terminie końcowym.
2. Zamawiający może dochodzić odszkodowania uzupełniającego do wysokości poniesionej szkody.
3. Wykonawca upoważnia Zamawiającego do potrącania naliczonych kar umownych z wszelkich wierzytelności Wykonawcy po doręczeniu noty obciążeniowej. Kary są wymagalne w terminie 7 dni od doręczenia wezwania do zapłaty lub noty obciążeniowej.
4. Kary umowne mogą być naliczane niezależnie, jeżeli dotyczą różnych naruszeń, przy czym za ten sam okres i to samo naruszenie Zamawiający nie nalicza podwójnej kary.

§ 12

ODSTĄPIENIE OD UMOWY

1. Zamawiający może odstąpić od Umowy w całości lub części w każdym czasie, jeżeli:
 - a) nastąpi istotne pogorszenie sytuacji finansowej lub organizacyjnej Wykonawcy, które stwarza realne zagrożenie dla prawidłowego wykonania Umowy, a Wykonawca nie przedstawi w terminie 7 dni od wezwania uzasadnionego planu naprawczego lub odpowiedniego zabezpieczenia wykonania Umowy;

- b) zostanie wydany nakaz zajęcia majątku Wykonawcy, uniemożliwiający wykonywanie prac przez Wykonawcę
 - c) Wykonawca przerwał realizację przedmiotu umowy i nie realizuje go bez uzasadnionych przyczyn przez okres kolejnych 14 dni roboczych;
 - d) Wykonawca bez uzasadnionych przyczyn nie rozpoczął prac i nie podjął ich pomimo dodatkowego wezwania Zamawiającego;
 - e) Wykonawca nie wykonuje prac zgodnie z Umową lub też nienależycie wykonuje swoje zobowiązania umowne mimo wcześniejszego wezwania Zamawiającego;
 - f) Wykonawca nagminnie nie przestrzega przepisów BHP i ppoż. na placu budowy;
 - g) opóźnienie Wykonawcy w stosunku do harmonogramu przekracza 7 dni i mimo wezwania Wykonawca nie przedstawi w terminie 3 dni roboczych realnego programu naprawczego albo nie realizuje takiego programu.
2. Jeżeli Wykonawca opóźnia się z rozpoczęciem, wykonywaniem lub ukończeniem Przedmiotu Umowy tak dalece, iż nie jest prawdopodobne, aby zdołał ukończyć je w czasie umówionym, Zamawiający poinformuje go pisemnie o przedsięwzięciach jakie zdaniem Zamawiającego należy podjąć dla terminowego wykonania przedmiotu umowy. Jeżeli Wykonawca nie wykona zaleceń Zamawiającego w określonym przez niego terminie, Zamawiający uprawniony będzie do odstąpienia od Umowy.
 3. Jeżeli Wykonawca opóźnia się bez uzasadnionych przyczyn z wykonaniem Przedmiotu Umowy ponad 14 dni roboczych w stosunku do terminów przewidzianych w Umowie, Zamawiający może odstąpić od Umowy bez wyznaczania terminu dodatkowego.
 4. W razie stwierdzenia, że Wykonawca prowadzi roboty niezgodnie z Dokumentacją Projektową, Zamawiający może wezwać go do zmiany sposobu ich prowadzenia i wyznaczyć w tym celu odpowiedni termin, a po bezskutecznym upływie tego terminu – od Umowy odstąpić.
 5. Wykonawca może odstąpić od Umowy, jeżeli:
 - a) Zamawiający ogłosi likwidację Spółki;
 - b) zostanie otwarte postępowanie naprawcze z wierzycielami Zamawiającego;
 - c) Zamawiający pozostaje w opóźnieniu z zapłatą bezspornej i wymagalnej części Wynagrodzenia przez co najmniej 30 dni, mimo uprzedniego pisemnego wezwania i wyznaczenia dodatkowego terminu nie krótszego niż 7 dni. Odstąpienie może dotyczyć wyłącznie niewykonanej części Umowy.
 6. Odstąpienie od Umowy przez którąkolwiek ze Stron powinno nastąpić w formie pisemnej pod rygorem nieważności i z podaniem przyczyny odstąpienia.
 7. Po odstąpieniu od Umowy Wykonawca zabezpieczy Roboty i Plac Budowy, wstrzyma dalsze prace w zakresie objętym odstąpieniem oraz, przy udziale Zamawiającego, w terminie 5 dni roboczych sporządzi protokół inwentaryzacji. W razie niestawienia się Wykonawcy Zamawiający może sporządzić protokół jednostronnie.
 8. Odstąpienie od Umowy nie zwalnia Wykonawcy z jego zobowiązań z tytułu wad wykonawczych części Przedmiotu Umowy wykonanej do dnia odstąpienia ani gwarancji i rękojmi w zakresie zrealizowanych robót oraz zobowiązań z tytułu kar umownych określonych przedmiotową umową.
 9. Odstąpienie od Umowy wywołuje skutek na przyszłość w zakresie niewykonanej części Robót, chyba że charakter wad lub niepodzielność świadczenia uzasadniają odstąpienie także w zakresie części wykonanej. W zakresie prawidłowo wykonanych i możliwych do wykorzystania Robót Umowa pozostaje podstawą rozliczeń oraz odpowiedzialności z tytułu rękojmi, gwarancji, kar i odszkodowania.
 10. Rozliczenie po odstąpieniu obejmuje wyłącznie wartość Robót prawidłowo wykonanych, odebranych lub obiektywnie przydatnych Zamawiającemu, pomniejszoną o koszty

usunięcia wad, zabezpieczenia i dokończenia Robót, kary umowne, odszkodowania oraz inne należności Zamawiającego.

11. Koszty inwentaryzacji i niezbędnych opinii ponosi Strona, z przyczyn której doszło do odstąpienia. Jeżeli odstąpienie nastąpiło z przyczyn niezależnych od Stron, każda ze Stron ponosi własne koszty, a koszty wspólnie zleconej opinii – po połowie.
12. Uprawnienie do odstąpienia na podstawie niniejszego paragrafu może zostać wykonane nie później niż do dnia 31 grudnia 2027 r., przy czym termin ten nie ogranicza uprawnień Zamawiającego związanych z wadami, rękojmią, gwarancją, karami umownymi ani odszkodowaniem.

§ 13

DANE KONTAKTOWE

1. Strony podają następujące adresy kontaktowe na jakie następować będą doręczenia pism związanych z niniejszą umową:

-

-

2. Każda ze Stron jest zobowiązana niezwłocznie poinformować drugą Stronę o zmianie adresu lub adresu e-mail. Do czasu powiadomienia korespondencję skierowaną na dotychczasowe dane uważa się za skutecznie doręczoną, o ile przepisy lub Umowa nie wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
3. Osobami upoważnionymi do bieżących uzgodnień i podpisywania protokołów są: po stronie Zamawiającego – [.....], po stronie Wykonawcy – [.....]. Osoby te nie są upoważnione do zmiany zakresu, Wynagrodzenia, terminów, kar ani innych istotnych postanowień Umowy, chyba że otrzymają odrębne pełnomocnictwo.
4. Zgłoszenia dotyczące harmonogramu, robót zanikających, odbiorów i wad mogą być dokonywane pocztą elektroniczną. Zmiana Umowy i odstąpienie wymagają zachowania formy wskazanej odpowiednio w § 15 ust. 4 i § 12 ust. 6.

§ 14

POSTANOWIENIA DODATKOWE

1. Wszelkie prace Wykonawcy będą prowadzone zgodnie z przepisami BHP i ppoż. oraz ochrony środowiska.
2. W okresie gwarancji i rękojmi Wykonawca zobowiązany jest do bezpłatnego usunięcia wad i usterek w terminie wyznaczonym przez Zamawiającego, w terminie umożliwiającym jej usunięcie. W przypadku usterek zagrażających życiu lub mieniu wykonanie usterek musi nastąpić niezwłocznie.

§ 15

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

1. W sprawach nie uregulowanych Umową, obowiązywać będą postanowienia kodeksu cywilnego, przepisy prawa budowlanego i inne odnośne przepisy prawa.
2. W razie, gdyby którekolwiek z postanowień niniejszej umowy było lub miało stać się nieważne, ważność całej umowy pozostaje przez to w pozostałej części nienaruszona. W takim przypadku strony umowy zastąpią nieważne postanowienia innym, niepodważalnym prawnie postanowieniem, które możliwie najwierniej oddaje zamierzony cel gospodarczy nieważnego postanowienia. Odpowiednio dotyczy to także ewentualnych luk w umowie.
3. Wszelkie spory mogące wyniknąć na tle realizacji Umowy będą rozstrzygane przez sąd powszechny właściwy dla siedziby Zamawiającego.
4. Wszelkie zmiany i uzupełnienia postanowień Umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności i powinny być sporządzone w formie aneksu. Za zachowanie formy pisemnej uważa się także opatrzenie dokumentu kwalifikowanymi podpisami elektronicznymi obu Stron.
5. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.
6. Brak skorzystania przez Zamawiającego z uprawnienia albo jego opóźnione wykonanie nie stanowi zrzeczenia się tego uprawnienia, chyba że Zamawiający złoży wyraźne oświadczenie w formie pisemnej.

ZAŁĄCZNIKI:

- Dokumentacja Projektowa;
- Decyzja PSP.

ZAMAWIAJĄCY:

WYKONAWCA: