

*Wzór projektu umowy*

**„Wymiana zasobnika ciepłej wody o pojemności 1000 litrów oraz przeciekającej instalacji w kotłowni budynku Polonii w Rymanowie-Zdroju”.**

zawarta w Rymanowie – Zdroju, w dniu .....2025 r. pomiędzy:

„Uzdrowisko Rymanów” S.A z siedzibą w Rymanów Zdrój, ul. Zdrojowa 48, 38-481 Rymanów Zdrój, zarejestrowaną w rejestrze przedsiębiorców prowadzonym przez Sąd Rejonowy w Rzeszowie, XII Wydział Gospodarczy – Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000098424, Regon: 000872059, NIP PL 6840000790, kapitał zakładowy 27 564 000 zł – opłacony w całości, reprezentowaną przez:

**dr inż. Małgorzatę Szeliga – Prezes Zarządu**

**Wojciecha Trzaska – Wiceprezesa Zarządu**

zwaną w dalszej części umowy **Zamawiającym**.

a

.....

zwanym w dalszej części umowy **Wykonawcą**.

zwanymi dalej w treści umowy łącznie Stronami

o następującej treści:

**Przedmiot umowy**

§ 1

1. Na podstawie oferty Wykonawcy z dnia .....2025 r., stanowiącej załącznik nr 1 do Umowy, Zamawiający zleca, a Wykonawca zobowiązuje się do wykonania robót budowlanych obejmujących wymianę zasobnika ciepłej wody o pojemności 1000 litrów w kotłowni budynku Polonii w Rymanowie-Zdroju. Szczegółowy zakres robót określony został w :
  - opisie przedmiotu zamówienia (OPZ),
  - ofercie Wykonawcy z dnia .....2025 r.,
2. Przedmiot umowy zostanie wykonany z materiałów Wykonawcy dostarczonych na budowę na koszt Wykonawcy.
3. Wykonawca zobowiązuje się wykonać przedmiot umowy w zakresie opisanym w umowie na podstawie ustaleń z Zamawiającym, OPZ oraz obowiązującymi przepisami prawa i normami budowlanymi.

4. Wykonawca oświadcza, że posiada należyte do wykonania przedmiotu umowy kwalifikacje i doświadczenie oraz, że dysponuje zasobami ludzkimi i materialnymi zapewniającymi terminową realizację przedmiotu umowy.
5. Zapytanie ofertowe oraz oferta złożona przez Wykonawcę stanowi integralną część umowy.
6. Strony ustalają, że w przypadku rozbieżności pomiędzy dokumentami składającymi się na treść umowy pierwszeństwo mają kolejno postanowienia:  
a/ OPZ  
b/ oferta Wykonawcy.

### **Termin wykonania umowy**

#### **§ 2**

1. Strony ustalają termin zakończenia realizacji przedmiotu umowy do dnia .....**2025 r.**
2. Wykonawca nie ponosi odpowiedzialności za przesunięcie terminu odbioru robót w przypadku wystąpienia robót dodatkowych, które uniemożliwiają terminowe zakończenie tych robót. Przez roboty dodatkowe rozumie się roboty nie objęte przedmiotem umowy, o którym mowa w § 1, a które okażą się niezbędne do prawidłowego wykonania przedmiotu umowy.
3. Ewentualne, niezbędne do prawidłowego wykonania przedmiotu umowy roboty dodatkowe, nieujęte w § 1, nie stanowią podstawy dla Wykonawcy ubiegania się o wynagrodzenie za ich wykonanie, stanowią bowiem ryzyko Wykonawcy, zgodnie z ustaleniami poczynionymi podczas wizji lokalnej, dla uzyskania pożądanego efektu końcowego zleconego przez Zamawiającego a podjętego przez Wykonawcę zadania, jak w § 1 ust.1.

### **Obowiązki Zamawiającego**

#### **§ 3**

Do obowiązków Zamawiającego należy:

1. przekazanie Wykonawcy wszelkich posiadanych informacji oraz dokumentów niezbędnych do realizacji przedmiotu umowy,
2. przystąpienie do odbioru końcowego w terminie 5 dni roboczych licząc od daty zgłoszenia przez Wykonawcę gotowości do przeprowadzenia czynności odbiorowych,
3. terminowa zapłata wynagrodzenia określonego w niniejszej umowie.

### **Oświadczenia i obowiązki Wykonawcy**

#### **§ 4**

1. Wykonawca oświadcza, że:  
a) przy wykonywaniu robót będzie stosował wyłącznie materiały budowlane nowe, dopuszczone do stosowania w budownictwie, zaopatrzone w wymagane aprobaty

i certyfikaty, najwyższej jakości z punktu widzenia rodzaju i funkcji prac będących przedmiotem zlecenia, nieuszkodzone, wolne od praw i ciężarów osób trzecich, a ponadto zgodnie ze specyfikacją techniczną producenta i w warunkach odpowiednich do wykonania prac z użyciem tych materiałów,

b) na żądanie Zamawiającego, natychmiast usunie z terenu budowy materiały nieodpowiadające warunkom określonym w ust. 1 lit. a), a w razie niezastosowania się do takiego żądania Zamawiający ma prawo usunąć te materiały na koszt i ryzyko Wykonawcy.

c) dostarczy Zamawiającemu najpóźniej do dnia rozpoczęcia odbiorów poszczególnych robót budowlanych wszelkie wymagane aprobaty, atesty i certyfikaty na materiały oraz zamontowane elementy i urządzenia wykorzystywane do robót budowlanych podlegających zakryciu, natomiast do dnia rozpoczęcia odbioru końcowego wszelkie pozostałe aprobaty, atesty i certyfikaty na materiały, wykorzystywane do realizacji niniejszego zlecenia, oraz dokumentację powykonawczą.

d) zapoznał się z warunkami miejscowymi i stanem frontu robót i nie wnosi w tym zakresie żadnych zastrzeżeń,

e) dokonał wszelkich niezbędnych obmiarów i wycen,

f) należność za wykonanie robót budowlanych została określona na podstawie OPZ, umowy, wizji lokalnej oraz własnego doświadczenia i wiedzy Wykonawcy,

g) pozyskane informacje są wystarczające dla prawidłowego oszacowania należności za wykonanie robót budowlanych i innych zobowiązań będących przedmiotem umowy,

h) nie będzie zgłaszał żadnych roszczeń z tytułu wzrostu kosztów wykonania robót budowlanych lub niedoszacowania należności za ich wykonanie i innych zobowiązań będących przedmiotem umowy, w tym w przypadku zmiany terminów wykonania przedmiotu umowy. Wykonawca zrzeka się również zgłaszania roszczeń o zwiększenie wynagrodzenia w przypadku zmiany stosunków gospodarczych, czego strony nie przewidziały przy zawarciu umowy,

i) zapewni swoim pracownikom ubrania robocze i środki ochrony osobistej odpowiadające wymogom BHP i p.poż, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa,

j) usunie z terenu budowy odpady, niewykorzystane materiały zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa,

k) przygotuje kompletną dokumentację powykonawczą

l) przeprowadzi próby ciśnienia urządzenia i instalacji

### **Przedstawiciele Stron**

#### **§ 5**

1. Osobą reprezentującą Zamawiającego w trakcie realizacji przedmiotu umowy jest:  
Łukasz Paja – tel. 609 759 413.
2. Osobą reprezentującą Wykonawcę w trakcie realizacji przedmiotu umowy jest:

.....

Osoby wskazane w ust. 1 i 2 nie są upoważnione do zmiany warunków umowy, chyba, że posiadają w tym zakresie umocowanie wynikające z zasad reprezentacji danej Strony lub odrębne pełnomocnictwo.

### **Podwykonawcy**

#### **§ 6**

1. Zlecenie przez Wykonawcę wykonania robót budowlanych podwykonawcom wymaga uprzedniej pisemnej zgody Zamawiającego.
2. Podzlecenie przez Wykonawcę wykonania części prac Podwykonawcom nie może prowadzić do podwyższenia wynagrodzenia za wykonanie przedmiotu umowy.
3. W sytuacji podzlecenia części robót Podwykonawcom, Wykonawca odpowiada za ich działanie lub zaniechanie tak jakby sam działał lub zaniechał działania.
4. Naruszenie przez Wykonawcę warunków określonych w ust. 1-3 stanowi podstawę do rozwiązania umowy przez Zamawiającego z przyczyn zależnych od Wykonawcy lub naliczenia kary umownej przewidzianej w umowie.

### **Wynagrodzenie i fakturowanie**

#### **§ 7**

1. Strony ustalają łączne ryczałtowe wynagrodzenie Wykonawcy za prawidłowe wykonanie przedmiotu umowy w kwocie netto : ..... zł (słownie : ..... 00/100), brutto : ..... zł (słownie : ..... 00/100),
2. Wynagrodzenie ryczałtowe, o którym mowa w ust. 1 obejmuje wszelkie koszty związane z realizacją niniejszej umowy, w tym ryzyko Wykonawcy z tytułu oszacowania wszelkich kosztów związanych z realizacją przedmiotu umowy. Niedoszacowanie, pominiecie lub brak należytego rozpoznania przedmiotu umowy nie może stanowić podstawy do żądania zmiany wynagrodzenia ryczałtowego wskazanego w ust. 1.
3. Zapłata wynagrodzenia nastąpi fakturą końcową.
4. Podstawą do wystawienia faktury końcowej będzie podpisany przez Strony protokół bezusterkowego odbioru robót.
5. Wykonawca wystawi fakturę VAT najpóźniej w ciągu 7 dni od dnia wykonania robót potwierdzonych protokołem bezusterkowego odbioru robót.

6. Termin płatności faktury VAT ustala się na 14 dni od daty dostarczenia jej do Zamawiającego.
7. Faktura VAT za wykonane roboty będzie płatna przez Zamawiającego przelewem na konto Wykonawcy wskazane na fakturze VAT.
8. Strony oświadczają, że są płatnikami podatku od towaru i usług VAT, a Zamawiający wyraża zgodę na wystawianie faktur VAT bez jego podpisu.
9. Warunkiem realizacji płatności na rachunek bankowy wskazany na fakturze VAT jest występowanie tego rachunku w wykazie podatników VAT, o którym mowa w art. 96b ust. 1 ustawy o VAT, chyba, że Wykonawca nie jest zarejestrowanym podatnikiem VAT. W takim przypadku Wykonawca zobowiązany jest wskazać na fakturze podstawę prawną zwolnienia z podatku VAT.
10. Zamawiający ma prawo potrącić z faktury VAT przysługujące mu kary umowne.
11. Za datę dokonania płatności na rzecz Wykonawcy Strony uznają datę uznania rachunku bankowego Zamawiającego.

### **Odbiór przedmiotu umowy**

#### **§ 8**

1. Odbiór końcowy przedmiotu umowy odbędzie się po zakończeniu całości robót objętych przedmiotem umowy.
2. Z czynności odbioru sporządzany jest protokół odbioru obejmujący datę dokonania czynności odbioru, przedmiot odbioru oraz wynik odbioru, podpisany przez upoważnionych przedstawicieli Stron.
3. Protokół odbioru, w którym stwierdzono negatywny wynik odbioru nie może stanowić podstawy do wystawienia faktury VAT.
4. W przypadku stwierdzenia wad, protokół odbioru określa sposób i termin ich usunięcia przez Wykonawcę.
5. Jeżeli w toku czynności odbioru zostaną stwierdzone wady Zamawiającemu, przysługują następujące uprawnienia:
  - 5.1. jeżeli wady nadają się do usunięcia – Zamawiający zachowując prawo do naliczenia kary umownej za zwłokę może odmówić odbioru do czasu ich usunięcia,
  - 5.2. jeżeli wady nie nadają się do usunięcia i uniemożliwiają użytkowanie przedmiotu umowy zgodnie z przeznaczeniem – Zamawiający może żądać wykonania przedmiotu umowy ponownie, zachowując prawo do domagania się od Wykonawcy kar umownych określonych w § 9 ust 1 pkt 1.2. lit. d,
  - 5.3. jeżeli wady nie nadają się do usunięcia, ale nie uniemożliwiają użytkowania przedmiotu umowy zgodnie z przeznaczeniem – Zamawiający może obniżyć wynagrodzenie

- odpowiednio do utraconej wartości użytkowej i technicznej, zachowując prawo do domagania się od Wykonawcy kar umownych określonych w § 9 ust. 1 pkt 1.2. lit. e,
6. W przypadku, gdy Wykonawca nie przystąpi do usunięcia usterek w ciągu 3 dni roboczych licząc od terminu podanego w protokole, niezależnie od prawa do naliczenia kar umownych przewidzianych w umowie, Zamawiający bez wezwania usunie usterki w ramach wykonawstwa zastępczego, a poniesionymi uzasadnionymi i udokumentowanymi kosztami w całości obciąży Wykonawcę. Należność wynikająca z tego tytułu zostanie potrącona z wynagrodzenia Wykonawcy za wykonanie robót, na co Wykonawca wyraża zgodę.
  7. Koszty usunięcia wad w zakresie przedmiotu umowy powstałe z winy Wykonawcy ponosi Wykonawca. Jeżeli koszt usunięcia wad byłby niewspółmierny do efektów uzyskanych w następstwie ich usunięcia przyjmuje się, iż wady nie nadają się do usunięcia, zaś Zamawiającemu przysługuje uprawnienie do odstąpienia od umowy z winy Wykonawcy.

### **Kary umowne**

#### **§ 9**

1. W przypadku niewykonania lub nienależytego wykonania umowy strony naliczać będą kary umowne w następujących wypadkach i wysokościach:
  - 1.1. Zamawiający zapłaci Wykonawcy kary umowne:
    - a) za zwłokę w odbiorze przedmiotu umowy w wysokości 0.5% wynagrodzenia umownego brutto, określonego w § 7 ust. 1 za każdy dzień zwłoki,
    - b) za odstąpienie od umowy z przyczyn leżących po stronie Zamawiającego w wysokości 20 % wynagrodzenia umownego brutto, określonego w § 7 ust. 1.
  - 1.2. Wykonawca zapłaci Zamawiającemu kary umowne:
    - a) za nieterminowe wykonanie przedmiotu umowy w wysokości 0,5 % wynagrodzenia umownego brutto, określonego w § 7 ust 1 za każdy dzień zwłoki,
    - b) za zwłokę w usunięciu wad stwierdzonych przy odbiorze przedmiotu umowy lub w okresie gwarancji i/lub rękojmi w wysokości 0,5 % wynagrodzenia umownego brutto, określonego w § 7 ust. 1 za każdy dzień zwłoki liczonego od dnia wyznaczonego na usunięcie wad,
    - c) za odstąpienie od umowy przez którąkolwiek ze Stron z przyczyn leżących po stronie Wykonawcy w wysokości 20 % wynagrodzenia umownego brutto, określonego w § 7 ust. 1,

- d) w wypadku wad/usterek nie dających się usunąć, o którym mowa w § 8 ust 5 pkt 5.2. Wykonawca zobowiązany jest zapłacić Zamawiającemu karę umowną w wysokości 15% wynagrodzenia umownego brutto określonego w § 7 ust. 1,
  - e) w wypadku wad/usterek nie dających się usunąć, o którym mowa w § 8 ust 5 pkt 5.3. Wykonawca zobowiązany jest zapłacić Zamawiającemu karę umowną w wysokości 10% wynagrodzenia umownego brutto określonego w § 7 ust. 1,
  - f) za powierzenie robót Podwykonawcy bez uzyskania zgody Zamawiającego Wykonawca zobowiązany jest zapłacić Zamawiającemu karę umowną w wysokości 5% wynagrodzenia umownego brutto, określonego w § 7 ust. 1 za każde naruszenie.
- 2. W przypadku gdy szkoda przewyższa wysokość zastrzeżonych kar umownych Strony mogą dochodzić odszkodowania uzupełniającego na zasadach ogólnych.
  - 3. Wykonawca nie będzie mógł zwolnić się z odpowiedzialności względem Zamawiającego z tego powodu, że niewykonanie lub nienależyte wykonanie Umowy przez niego było następstwem niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązań wobec Wykonawcy przez jego kooperatorów lub podwykonawców.

### **Gwarancja i rękojmia**

#### **§ 10**

- 1. Wykonawca na materiały, urządzenia i roboty objęte przedmiotem umowy udziela gwarancji jakości, która wynosić będzie **36 miesięcy** od daty podpisania bezusterkowego protokołu odbioru końcowego, z zastrzeżeniem, że gwarancja na materiały jest dłuższa jeżeli wynika to z gwarancji udzielonej przez producenta.
- 2. W czasie trwania gwarancji Wykonawca zobowiązuje się do przystąpienia do usuwania usterek w ciągu 3 dni roboczych, od chwili zgłoszenia usterki przez Zamawiającego.
- 3. Wykonawca zobowiązuje się do usunięcia na swój koszt wszelkich usterek, występujących w okresie gwarancji, powstałych z winy Wykonawcy w terminie nie dłuższym niż 14 dni, chyba że Strony ustalą dłuższy termin na ich usunięcie.
- 4. W przypadku usterek złożonych, Strony ustalą czas niezbędny do ich usunięcia uwzględniając zakres usterek i uwarunkowania techniczne konieczne do ich usunięcia.
- 5. W przypadku gdy uzgodnienie terminu, o którym mowa w ust. 4 nie będzie możliwe Zamawiającemu przysługuje uprawnienie do jednostronnego wyznaczenia terminu usunięcia usterki, o którym pisemnie powiadomi Wykonawcę.
- 6. W przypadku usunięcia usterki okres gwarancji biegnie od nowa od chwili jej usunięcia.

7. Jeżeli Wykonawca pomimo pisemnego wezwania ze strony Zamawiającego nie wykona obowiązków określonych w ust. 3-5, Zamawiający zachowując prawo do naliczenia kary umownej może usterki usunąć sam lub zlecić ich usunięcie osobie trzeciej, a udokumentowanymi kosztami obciążyć Wykonawcę.
8. Niezależenie od udzielonej gwarancji Wykonawca ponosi także odpowiedzialność z tytułu rękojmi, której bieg rozpoczyna się od daty podpisania końcowego Protokołu odbioru przedmiotu umowy. W sprawach rękojmi obowiązują przepisy Kodeksu Cywilnego.

### **Odstąpienie od umowy**

#### **§ 11**

1. Zamawiający może odstąpić od Umowy, jeżeli:
  - a/ Wykonawca bez uzasadnionej przyczyny wstrzymał wykonywanie robót na okres dłuższy niż 7 dni i pomimo dodatkowego pisemnego wezwania Zamawiającego nie podjął ich w okresie 3 dni od dodatkowego wezwania;
  - b/ Wykonawca pozostaje w zwłoce tak dalece z realizacją robót, że wątpliwym będzie ich terminowe wykonanie i pomimo pisemnych zaleceń Zamawiającego co do przedsięwzięcia środków, jakie zdaniem Zamawiającego należy podjąć celem terminowego wykonania robót Wykonawca nie wykona zaleceń Zamawiającego,
  - c/ Wykonawca wykonuje roboty niezgodnie z Umową powodując ich wadliwość i nie usunie uchybień, pomimo pisemnego wezwania Zamawiającego do usunięcia naruszeń.
2. Niezależnie od postanowień ust. 1 Strony mogą odstąpić od umowy w przypadkach przewidzianych w przepisach Kodeksu cywilnego.

### **Siła wyższa**

#### **§12**

1. Żadna ze Stron Umowy nie będzie odpowiedzialna za niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązań wynikających z Umowy spowodowane przez okoliczności niewynikające z winy danej Strony traktowane jako Siła Wyższa.
2. Dla celów umowy "Siła Wyższa" oznacza zdarzenie zewnętrzne, pozostające poza kontrolą Stron oraz niewiążące się z zawinionym działaniem Stron, którego Strony nie mogły przewidzieć i które uniemożliwia proces realizacji Umowy. Takie zdarzenia obejmują w szczególności: wojnę, rewolucję, pożary, powodzie, epidemie, akty administracji państwowej.
3. W przypadku zaistnienia Siły Wyższej, Strona, której taka okoliczność uniemożliwia lub utrudnia prawidłowe wywiązanie się z jej zobowiązań, niezwłocznie powiadomi drugą



Stronę o takich okolicznościach i ich przyczynie. Wówczas Strony niezwłocznie ustalą zakres, alternatywne rozwiązanie i sposób realizacji Umowy. Strona zgłaszająca okoliczności musi kontynuować realizację swoich zobowiązań wynikających z Umowy w takim stopniu, w jakim jest to możliwe i musi szukać racjonalnych środków alternatywnych dla realizowania zakresu, jaki nie podlega wpływowi Siły Wyższej.

4. Jeżeli Siła Wyższa, będzie trwała nieprzerwanie przez okres 180 dni lub dłużej, Strony mogą w drodze wzajemnego uzgodnienia rozwiązać Umowę bez nakładania na żadną ze Stron dalszych zobowiązań oprócz płatności należnych z tytułu prawidłowo wykonanych robót.
5. Stan Siły Wyższej powoduje odpowiednie przesunięcie terminów realizacji Umowy chyba, że Strony postanowiły inaczej.

### **Postanowienia końcowe**

#### **§ 13**

1. Wykonawca zobowiązuje się nie dokonywać przelewu praw i obowiązków wynikających z niniejszej umowy jak również nie dokonywać ich przekazu oraz innych czynności podobnych zmierzających do zmiany podmiotowej uprawnień lub obowiązków Wykonawcy, pod rygorem nieważności.
2. Wszelkie zmiany, uzupełnienia treści umowy oraz rozwiązanie, wypowiedzenie lub odstąpienie od umowy wymaga dla swej ważności formy pisemnej pod rygorem nieważności.
3. W przypadku sporów wynikających z realizacji niniejszej umowy Strony dążyć będą do polubownego ich rozstrzygnięcia, a w przypadku braku zgodnego stanowiska Stron spory rozstrzygać będzie sąd powszechny właściwy miejscowo dla Zamawiającego.
4. W sprawach nie uregulowanych postanowieniami niniejszej umowy mają zastosowanie odpowiednie przepisy Kodeksu Cywilnego.
5. Umowę niniejszą sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach po jednym egzemplarzu dla każdej ze Stron.

**WYKONAWCA**

**ZAMAWIAJĄCY**

Załączniki:

1. Kopia oferty z dnia .....2025 r.