Nr sprawy: 22/TT/IX/2026

Załącznik nr 4 do SWZ

Umowa o roboty budowlane nr ……..

z dnia r.

W rezultacie wyboru oferty w formie przetargu nieograniczonego pomiędzy:

Przedsiębiorstwem Energetyki Cieplnej PEC Sp. z o.o., mającym swą siedzibę w Kwidzynie przy ul. Słonecznej 1, reprezentowanym przez:

- Iwonę Woś – Prezesa Zarządu

a

……., mającym swą siedzibę w ……..,

reprezentowanym przez:

- .....

zwanym w dalszym tekście „**Wykonawcą**", została zawarta umowa o następującej treści:

§ 1

Zamawiający zamawia a Wykonawca przyjmuje do wykonania prace budowlane polegające na - **Poprawa efektywności energetycznej budynku Przedsiębiorstwa Energetyki Cieplnej PEC Sp. z o.o. w Kwidzynie w ramach Programu Fundusze Europejskie dla Pomorza 2021-2027, Priorytetu 2. Fundusze europejskie dla zielonego Pomorza. Działania 2.3. Efektywność energetyczna – ZIT poza terenem obszaru metropolitalnego, współfinansowanego z Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego** szczegółowo opisane w Specyfikacji Warunków Zamówienia (zwanej dalej SWZ) oraz w Załączniku nr 1 do SWZ – Dokumentacji projektowo - kosztorysowej, które jako załączniki do niniejszej umowy stanowią jej integralną część.

§ 2

1. Okres realizacji przedmiotu zamówienia ustala się na okres od dnia podpisania umowy do dnia 30.09.2027 r. w zakresie termomodernizacji (tj. modernizacji elewacji i stolarki okienno- drzwiowej), natomiast wykonanie fotowoltaiki termin wykonania do 31.03.2027 r.
2. Za termin zakończenia przedmiotu umowy rozumie się termin podpisania protokołu odbioru końcowego bez zastrzeżeń.

§ 3

1. Strony ustalają, że wynagrodzenie za należytą realizację robót będzie wynagrodzeniem ryczałtowym.
2. Cena zaproponowana przez Wykonawcę w ofercie za wykonanie przedmiotu zamówienia w kwocie brutto (w tym 23% podatku VAT): …… PLN (słownie złotych: ……) stanowi zryczałtowane wynagrodzenie Wykonawcy za wykonanie przedmiotu zamówienia.
3. Wynagrodzenie o którym mowa w ust. 2 obejmuje wszystkie koszty niezbędne i konieczne, w tym także zyski związane z wykonaniem z zachowaniem najwyższego stopnia staranności przedmiotu zamówienia, a w szczególności związane z wykonaniem robót budowlanych, w tym ryzyko Wykonawcy z tytułu oszacowania wszelkich kosztów związanych z realizacją przedmiotu zamówienia, a także oddziaływaniem innych czynników mających lub mogących mieć wpływ na koszty i zyski.
4. Niedoszacowanie, pominięcie oraz brak rozpoznania zakresu przedmiotu zamówienia nie może być podstawą żądania zmiany wynagrodzenia o którym mowa w ust. 2.
5. Strony postanawiają, że rozliczenie w ramach niniejszej umowy będzie odbywało się fakturami przejściowymi wystawianymi nie częściej niż raz w miesiącu oraz fakturą końcową, wykonanie robót objętych każdą z faktur przejściowych zostanie sporządzony protokół odbioru robót częściowych bez zastrzeżeń, a dla faktury końcowej protokół odbioru końcowego bez zastrzeżeń.

6. Zakres robót będący przedmiotem odbioru częściowego każdorazowo wskaże Zamawiający, kierując się stanem zaawansowania oraz kompleksowością wykonanych robót.
7. Ostatnia część wynagrodzenia umownego rozliczana będzie fakturą końcową w wysokości nie mniejszej niż 10% wynagrodzenia należnego Wykonawcy, o którym mowa w ust. 2.
8. Zamawiający zapłaci za otrzymane prawidłowo wystawione pod względem formalnym i materialnym faktury, w terminie do 30 dni licząc od daty jej doręczenia do Zamawiającego wraz z protokołem odbioru bez zastrzeżeń oraz wymienionymi w protokole dokumentami takimi jak aprobaty techniczne, certyfikaty itp.
9. Wykonawca opracuje i przedłoży Zamawiającemu do akceptacji, w terminie do 21 dni od daty podpisania umowy, harmonogram realizacji niniejszej Umowy, zawierający zwięzłe ujęcie czasowe przewidywanych w ramach przedmiotu zamówienia czynności. Z treści harmonogramu winien wynikać zakres prac powierzony podwykonawcom oraz ich wynagrodzenie. Wraz z harmonogramem realizacji Umowy Wykonawca dostarczy Zamawiającemu kosztorys szczegółowy na każdy etap wykonanych prac w celu potwierdzenia poprawności i zaawansowania prac.
10. Zamawiający zastrzega termin 3 dni na udzielenie akceptacji dla przedstawionego harmonogramu realizacji albo na przedstawienie uwag do przedstawionego harmonogramu. Wykonawca zobowiązany jest te uwagi uwzględnić i przedłożyć Zamawiającemu poprawiony harmonogram do ponownej akceptacji w terminie 3 dni od otrzymania uwag. Postanowienia niniejszego ustępu mają zastosowanie do kolejnych poprawek harmonogramu, w tym poprawek wynikających z konieczności dokonania aktualizacji harmonogramu, w związku ze zmianami, o których mowa m.in. w § 12 (zmiany do umowy) niniejszej Umowy.
11. Strony ustalają, iż nadzór nad realizacją robót oraz egzekwowanie uprawnień z tytułu gwarancji prowadzone będzie przez Przedsiębiorstwo Energetyki Cieplnej PEC Sp. z o.o.
12. W przypadku, gdy w czasie obowiązywania niniejszej umowy nastąpi zmiana wysokości stawek podatku od towarów i usług za roboty objęte niniejszą umową, to wynagrodzenie o którym mowa w ust. 2 ulegnie odpowiedniej zmianie, a wysokość nowego wynagrodzenia strony potwierdzą w stosownym aneksie do umowy.

§ 4

1. Do wykonania przedmiotu zamówienia Wykonawca zobowiązuje się użyć materiały i urządzenia nowe, wyprodukowane nie wcześniej niż w roku poprzedzającym ich montaż, oraz odpowiadać wymogom jakościowym wyrobów dopuszczonych do obrotu i stosowania w budownictwie, a w szczególności określonych w art. 10 – ustawy Prawo budowlane, wymaganiom SWZ oraz dokumentacji projektowo - kosztorysowej.
2. Wykonawca zobowiązuje się do zastosowania materiałów i technologii o parametrach technicznych nie gorszych niż wskazane w dokumentacji projektowo - kosztorysowej, które gwarantują osiągniecie założonych efektów ekologicznych i wskaźników rezultatu określonych we wniosku o dofinansowanie projektu. Wykonawca ponosi odpowiedzialności za dobór takich materiałów które pozwolą za prawidłowe rozliczenie wskaźników ekologicznych przed instytucją współfinansującą.
3. Wykonawca zobowiązany jest do przedkładania i uzyskiwania każdorazowej akceptacji przez Zamawiającego wniosków materiałowych zawierających materiały i urządzenia jakie zamierza zakupić i zamontować.
4. Ilekroć w przywołanej dokumentacji projektowo - kosztorysowej oraz w postępowaniu prowadzonym w formie przetargu nieograniczonego pojawią się wskazania nazw producentów, znaków towarowych a także norm, Wykonawca winien przyjąć je jako rozwiązania przykładowe wyznaczające standard wykonywania systemów, a także standard wbudowanych materiałów. Tym samym zamawiający dopuszcza stosowanie przepisów, norm a także materiałów równoważnych względem przytoczonych w ww. dokumentach.
5. Na każde żądanie Zamawiającego Wykonawca niezwłocznie obowiązany jest okazać w stosunku do wskazanych materiałów: certyfikat zgodności z Polską Normą lub aprobatą techniczną.

§ 5

1. Wykonawca zobowiązuje się wykonać i utrzymać na swój koszt zabezpieczenie budowy zgodnie z zapisami w SWZ, strzec mienia znajdującego się na terenie budowy oraz zapewnić warunki bezpieczeństwa i higieny pracy.
2. W czasie realizacji przedmiotu zamówienia Wykonawca będzie utrzymywał teren budowy w stanie wolnym od przeszkód komunikacyjnych oraz będzie usuwał wszelkie urządzenia pomocnicze i zbędne materiały, odpady i śmieci oraz niepotrzebne urządzenia prowizoryczne.

3. Po zakończeniu realizacji przedmiotu zamówienia Wykonawca zobowiązuje się do uporządkowania terenu budowy, przywrócenia do stanu niepogorszonego i przekazania go Zamawiającemu w terminie do dnia odbioru przedmiotu zamówienia bez zastrzeżeń.
4. Wykonawca zobowiązuje się do prowadzenia robót termomodernizacyjnych, w tym robót związanych z wymianą stolarki okiennej, w sposób zapewniający maksymalną ochronę mienia Zamawiającego oraz innych użytkowników budynku, a także umożliwiający niezakłócone funkcjonowanie pomieszczeń biurowych, w których prowadzona jest bieżąca działalność Zamawiającego. W szczególności Wykonawca zobowiązany jest do:
   a) zabezpieczenia podłóg, ścian, drzwi, mebli, urządzeń i wyposażenia biurowego przed zabrudzeniem, zapyleniem, zalaniem, uszkodzeniem lub zniszczeniem;
   b) stosowania osłon, folii, kurtyn pyłowych, zabezpieczeń przeciwpyłowych i innych środków odpowiednich do rodzaju prowadzonych robót;
   c) zabezpieczenia dokumentów, akt, sprzętu komputerowego oraz innych przedmiotów znajdujących się w pomieszczeniach objętych pracami;
   d) utrzymywania przejść, dróg komunikacyjnych i wyjść ewakuacyjnych w stanie umożliwiającym bezpieczne korzystanie z nich przez pracowników Zamawiającego, z zastrzeżeniem czasowych wyłączeń uzgodnionych wcześniej z Zamawiającym;
   e) niezwłocznego usuwania powstałych w trakcie robót zabrudzeń, pyłu, odpadów i innych zanieczyszczeń;
   f) prowadzenia prac w sposób ograniczający do niezbędnego minimum hałas, drgania, zapylenie, przerwy w dostawie mediów oraz inne uciążliwości dla pracowników Zamawiającego.
5. Wykonawca zobowiązuje się każdorazowo uzgodnić z Zamawiającym termin oraz sposób prowadzenia robót, które mogą powodować istotne utrudnienia w pracy biur, w szczególności robót powodujących zwiększony hałas, zapylenie, konieczność czasowego wyłączenia pomieszczenia z użytkowania, odłączenie mediów lub ograniczenie dostępu do pomieszczeń.
6. W przypadku konieczności czasowego wyłączenia pomieszczenia z użytkowania Wykonawca zobowiązany jest poinformować Zamawiającego z odpowiednim wyprzedzeniem oraz uzgodnić sposób zabezpieczenia znajdującego się w nim mienia i, jeżeli będzie to konieczne, sposób przeniesienia wyposażenia.
7. Wykonawca ponosi pełną odpowiedzialność za wszelkie szkody w mieniu Zamawiającego, osób trzecich oraz w wyposażeniu budynku, powstałe w związku z prowadzonymi przez niego robotami, działaniem lub zaniechaniem Wykonawcy, jego pracowników, podwykonawców lub innych osób, którymi Wykonawca posługuje się przy realizacji umowy.
8. W przypadku uszkodzenia, zniszczenia lub zabrudzenia mienia Zamawiającego Wykonawca zobowiązany jest, według wyboru Zamawiającego, do niezwłocznego przywrócenia mienia do stanu poprzedniego albo pokrycia pełnych kosztów jego naprawy, odtworzenia lub wymiany, bez uszczerbku dla prawa Zamawiającego do dochodzenia odszkodowania na zasadach ogólnych.
9. Wykonawca ponosi również odpowiedzialność za szkody wynikające z niewłaściwego zabezpieczenia otworów okiennych, pomieszczeń lub wyposażenia, w szczególności za szkody powstałe wskutek opadów atmosferycznych, wilgoci, zapylenia, zabrudzenia, uszkodzeń mechanicznych lub nieuprawnionego dostępu.
10. Wykonawca zobowiązany jest do zapewnienia swoim pracownikom i podwykonawcom odpowiedniego przeszkolenia oraz poinformowania ich o obowiązku przestrzegania zasad bezpieczeństwa, ochrony mienia i organizacji pracy obowiązujących w budynku.
11. Wykonawca zobowiązany jest do każdorazowego zabezpieczenia stanowiska pracy po zakończeniu robót w danym dniu, w szczególności poprzez zabezpieczenie otworów okiennych, materiałów budowlanych, narzędzi, sprzętu oraz elementów budynku przed dostępem osób nieuprawnionych i przed działaniem warunków atmosferycznych.
12. Zabrania się Wykonawcy pozostawiania materiałów, narzędzi, odpadów lub sprzętu w sposób utrudniający korzystanie z pomieszczeń biurowych, ciągów komunikacyjnych, dróg ewakuacyjnych, wejść i wyjść z budynku.
13. Wykonawca zobowiązany jest do niezwłocznego zgłaszania Zamawiającemu wszelkich zdarzeń, awarii, uszkodzeń lub innych okoliczności mogących mieć wpływ na bezpieczeństwo osób, mienia lub ciągłość pracy Zamawiającego.
14. W przypadku wystąpienia szkody lub zagrożenia jej wystąpieniem Wykonawca zobowiązany jest niezwłocznie podjąć wszelkie działania konieczne do ograniczenia jej rozmiaru, niezależnie od obowiązku poinformowania Zamawiającego.
15. Wykonawca zobowiązuje się do prowadzenia robót w sposób niepowodujący nieuzasadnionego przerywania pracy Zamawiającego. Wszelkie przerwy w funkcjonowaniu pomieszczeń, instalacji lub urządzeń niezbędne do wykonania robót wymagają wcześniejszego uzgodnienia z Zamawiającym, z wyjątkiem sytuacji awaryjnych.

16. Postanowienia niniejszego paragrafu stosuje się odpowiednio do wszystkich podwykonawców Wykonawcy, za których działania i zaniechania Wykonawca ponosi odpowiedzialność jak za działania i zaniechania własne.

§ 6

1. Wykonawca zorganizuje i dostarczy wszystkie niezbędne pomieszczenia i urządzenia zaplecza budowy w okresie koniecznym do wykonania przedmiotu zamówienia. Koszty te obciążają Wykonawcę.
2. Koszty tymczasowego zaopatrzenia w energię elektryczną, w wodę i podłączenia do kanalizacji dla potrzeb realizacji robót obciążają Wykonawcę.

§ 7

1. Wykonawca zobowiązuje się do zawarcia na cały okres trwania niniejszej umowy odpowiednich umów ubezpieczeniowych z tytułu szkód, które mogą zaistnieć w związku z określonymi zdarzeniami losowymi oraz od odpowiedzialności cywilnej na kwotę nie mniejszą aniżeli 1 000 000,00 zł.
2. Wykonawca zobowiązuje się ubezpieczyć w szczególności:
   1) roboty, obiekty budowlane urządzenia oraz wszelkie mienie ruchome związane bezpośrednio z wykonywaniem robót od: ognia, huraganu i innych zdarzeń losowych,
   2) odpowiedzialność cywilna za szkody wyrządzone przy wykonywaniu działalności gospodarczej oraz następstwa nieszczęśliwych wypadków dotyczących pracowników i osób trzecich a powstałych w związku z prowadzonymi robotami budowlanymi, w tym także ruchem pojazdów mechanicznych.
3. W razie ewentualnego poczynienia szkód poza terenem budowy, Wykonawca jest zobowiązany do wykonania napraw lub wypłacenia odszkodowania.
4. Wykonawca zobowiązany jest do przedłożenia kopii opłaconej w całości polisy ubezpieczeniowej na dzień podpisania Umowy.

§ 8

1. W przypadku, gdy przedmiot niniejszej Umowy będzie realizowany przy udziale podwykonawcy, Wykonawca zobowiązany jest do przedłożenia Zamawiającemu projektu umowy o podwykonawstwo, a także projektu jej zmiany nie później niż 7 dni przed jej zawarciem.
2. Jeżeli Zamawiający, w terminie 7 dni od przedstawienia mu przez Wykonawcę projektu Umowy o podwykonawstwo i do projektu jej zmiany, nie zgłosi na piśmie zastrzeżeń, uważa się, że zaakceptował ten projekt umowy.
3. Wykonawca przedłoży, wraz z projektem Umowy o podwykonawstwo, odpis z Krajowego rejestru Sądowego Podwykonawcy lub inny dokument właściwy z uwagi na status prawny Podwykonawcy, potwierdzający uprawnienia osób zawierających umowę w imieniu Podwykonawcy do jego reprezentowania.
4. Zamawiający może zgłosić zastrzeżenia lub sprzeciw do przedłożonego projektu Umowy o podwykonawstwo i do projektu jej zmiany jeżeli nie będzie on spełniał określonych w SWZ wymagań dotyczących Umowy o podwykonawstwo.
5. Po akceptacji przez Zamawiającego projektu Umowy o podwykonawstwo lub po upływie terminu na zgłoszenie przez Zamawiającego zastrzeżeń do tego projektu, Wykonawca przedłoży poświadczony za zgodność z oryginałem odpis Umowy o podwykonawstwo w terminie 7 dni od dnia zawarcia tej umowy.
6. Jeżeli Zamawiający w terminie 7 dni od dnia przedłożenia Umowy o podwykonawstwo nie zgłosi na piśmie sprzeciwu, uważa się, że zaakceptował tę umowę.
7. Strony ustalają, iż wraz z umową o podwykonawstwo Wykonawca zawrze i przedłoży Zamawiającemu umowę cesji wierzytelności na rzecz Podwykonawcy, przysługujących mu od Zamawiającego za roboty wykonane przez Podwykonawcę w ramach realizacji przedmiotu niniejszej umowy.
8. Na podstawie cesji, o której mowa w ust. 7 i przedłożeniu pozytywnego protokołu odbioru bez zastrzeżeń Zamawiający dokona przelewu należności na rzecz Podwykonawcy za wykonane roboty przez niego, zgodnie z fakturą Wykonawcy, do kwot wynikających z umowy, o której mowa w ust. 1.
9. Wykonawca ponosi pełną odpowiedzialność za działania Podwykonawców, którym powierzył wykonywanie robót objętych niniejszą Umową.
10. Zasady dotyczące Podwykonawców mają odpowiednie zastosowanie dla dalszych Podwykonawców.

11. Wykonanie prac poprzez podwykonawcę nie zwalnia Wykonawcy z odpowiedzialności za wykonanie obowiązków wynikających z umowy i obowiązujących przepisów prawa. Wykonawca odpowiada za działania i zaniechania podwykonawców jak za własne.

§ 9

1. Wykonawca wnosi na dzień podpisania niniejszej umowy zabezpieczenie należytego jej wykonania w wysokości : …. …….. zł. (słownie złotych……) w formie: ……..
2. Strony ustalają, że 70% wniesionego zabezpieczenia przeznacza się na zabezpieczenie należytego wykonania przedmiotu zamówienia, zaś 30% wniesionego zabezpieczenia należytego wykonania umowy jest przeznaczone na zabezpieczenie roszczeń z tytułu rękojmi za wady.
3. Zabezpieczenie należytego wykonania umowy zostanie zwolnione:
   1) część przeznaczona na zabezpieczenie należytego wykonania robót w wysokości 70% zabezpieczenia, czyli w kwocie: …….zł, w terminie 30 dni po bezusterkowym odbiorze końcowym robót lub po usunięciu przez Wykonawcę wad i usterek stwierdzonych w protokole odbioru końcowego
   2) część przeznaczona na zabezpieczenie roszczeń z tytułu rękojmi za wady w wysokości 30% zabezpieczenia, czyli w kwocie: …….. zł, w terminie nie później niż w 15 dniu po upływie okresu rękojmi za wady.
4. W przypadku nie usunięcia przez Wykonawcę wad i usterek w terminie wyznaczonym podczas przeglądu w okresie rękojmi za wady, Zamawiający ma prawo do opłacenia zastępczego wykonania robót, związanych z usunięciem tych wad i usterek, z części zabezpieczenia, o której mowa w ust. 3 pkt. 2) niniejszego paragrafu. W takim przypadku zabezpieczenie, wnoszone w formie pieniądza, pomniejszone o koszt zastępczego usunięcia, zostanie zwrócone wraz z należnymi odsetkami bankowymi.
5. Uprawnienia, o których mowa w ust. 4 dotyczą również sytuacji gdy Wykonawca nie usunie w terminie podanym w gwarancji stwierdzonych przez Zamawiającego wad.
6. W przypadku nie zakończenia robót budowlanych w terminie umownym, wydłużenia procedury odbiorowej, Wykonawca zobowiązany jest do stosownego przedłużenia wniesionego zabezpieczenia należytego wykonania umowy, w ten sposób aby okres gwarancji zgodnego z umową wykonania robót obejmował 30 dni od dnia bezusterkowego odbioru końcowego lub od dnia usunięcia ostatniej z wad wskazanych w protokole odbioru końcowego, a zabezpieczenie roszczeń z tytułu rękojmi za wady obejmowało okres od dnia odbioru końcowego do 15 dni po upływie rękojmi. W przeciwnym razie Zamawiający ma prawo do potrącenia z faktury równowartości kwoty zabezpieczenia i utworzenia zabezpieczenia w pieniądzu.

§ 10

1. Wykonawca zapłaci Zamawiającemu kary umowne:
   1) za niewykonanie robót określonych w § 1 umowy w terminie określonym w § 2 Wykonawca zapłaci Zamawiającemu karę umowną w wysokości 0,02%, a w przypadku opóźnień powyżej 30 dni 0,1 % wynagrodzenia umownego określonego w § 3 ust. 2 za każdy dzień zwłoki,
   2) za zwłokę w usunięciu wad stwierdzonych przy odbiorze w wysokości 0,02% wynagrodzenia umownego określonego w § 3 ust. 2 za każdy dzień zwłoki liczonej od dnia wyznaczonego na usunięcie wad do dnia usunięcia wad bez zastrzeżeń,
   3) za zwłokę w usunięciu wad stwierdzonych w okresie rękojmi za wady lub w okresie gwarancji – w wysokości 0,02% wynagrodzenia umownego określonego w § 3 ust. 2 za każdy dzień zwłoki liczonej od dnia wyznaczonego na usunięcie wad do dnia usunięcia wad bez zastrzeżeń,
   4) dodatkowo z tytułu samego faktu istnienia w przedmiocie odbioru wad nie nadających się do usunięcia – w wysokości do 5% wynagrodzenia umownego określonego w § 3 ust. 2,
   5) za odstąpienie od umowy z przyczyn zależnych od Wykonawcy w wysokości 20% wynagrodzenia umownego brutto, określonego w § 3 ust. 2 w terminie 30 dni od daty odstąpienia od Umowy,
   6) za nieprzedłożenie do akceptacji projektu Umowy o podwykonawstwo lub projektu jej zmiany, potwierdzonego za zgodność z oryginałem odpisu Umowy o podwykonawstwo lub jej zmiany, w wysokości 0,1% wynagrodzenia ustalonego w umowie w § 3 ust. 2 za każdy nie przedłożony do akceptacji projekt Umowy, lub jego zmianę, odpis Umowy lub jego zmianę,
2. Wykonawca wyraża zgodę na potrącenie przez Zamawiającego naliczonych przez niego kar umownych z wynagrodzenia należnego Wykonawcy.

3. W przypadku gdy wysokość naliczonych kar umownych wyniesie więcej niż równowartość 30% wynagrodzenia (wraz z podatkiem VAT), o którym mowa w § 3 ust. 2, Zamawiający po powiadomieniu Wykonawcy, może odstąpić od Umowy z terminem natychmiastowym.
4. Zamawiający zastrzega sobie prawo dochodzenia na zasadach ogólnych odszkodowań przewyższających wysokość kar umownych.

§ 11

1. Wykonawca (kierownik budowy) zgłosi Zamawiającemu gotowość do odbiorów częściowych i odbioru końcowego po zakończeniu prowadzonych przez siebie robót będących przedmiotem odbioru po dokonaniu odbioru robót prowadzonych przez Podwykonawców.
2. Zamawiający wyznaczy termin i rozpocznie odbiór końcowy przedmiotu umowy w ciągu 5 dni od daty zawiadomienia go o osiągnięciu gotowości do odbioru zawiadamiając o tym Wykonawcę.
3. Jeżeli w toku czynności odbiorowych zostaną stwierdzone wady to Zamawiającemu przysługują następujące uprawnienia:
   1) jeżeli wady nadają się do usunięcia może odmówić odbioru do czasu usunięcia wad lub zobowiązać Wykonawcę do ich usunięcia w terminie określonym w protokole odbioru,
   2) jeżeli wady nie nadają się do usunięcia to:
      a) jeżeli nie uniemożliwiają one użytkowania przedmiotu odbioru zgodnie z przeznaczeniem Zamawiający może obniżyć odpowiednio wynagrodzenie,
      b) jeżeli wady uniemożliwiają użytkowanie zgodnie z przeznaczeniem Zamawiający może odstąpić od umowy.
4. Strony postanawiają, że z czynności odbioru końcowego będzie spisany protokół zawierający wszelkie ustalenia dokonane w toku odbioru.
5. Wykonawca zobowiązany jest do zawiadomienia Zamawiającego o usunięciu ewentualnych wad oraz do żądania wyznaczenia kolejnego terminu do odbioru.

§ 12

Zmiana postanowień zawartej umowy może nastąpić za zgodą obu stron wyrażoną na piśmie pod rygorem nieważności takiej zmiany w niżej wymienionych przypadkach:

1. zmiany terminu realizacji:
   1) z powodu okoliczności siły wyższej, np. wystąpienia zdarzenia losowego wywołanego 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;
   2) z powodu działań osób trzecich uniemożliwiających wykonanie prac, które to działania nie są konsekwencją winy którejkolwiek ze stron;
   3) z powodu uzasadnionych zmian w zakresie sposobu wykonywania przedmiotu zamówienia proponowanych przez Zamawiającego lub Wykonawcę, jeżeli te zmiany są korzystne dla Zamawiającego;
   4) z powodu wystąpienia dodatkowych, a niemożliwych do przewidzenia przed zawarciem umowy przez doświadczonego Wykonawcę, robót;
   5) z powodu zaistnienia okoliczności leżących po stronie Zamawiającego, w szczególności spowodowanych sytuacja finansową, zdolnościami płatniczymi lub warunkami organizacyjnymi lub okolicznościami, które nie były możliwe do przewidzenia w chwili zawarcia umowy,
2. zmiany wynagrodzenia:
   1) w przypadku zmiany technologii wykonania robót, na wniosek Wykonawcy lub Zamawiającego i pod warunkiem, że zmiana ta będzie korzystna dla Zamawiającego;
   2) w przypadku odstąpienia na wniosek Zamawiającego od realizacji części robót,
   3) w przypadku powstania konieczności wykonania robót dodatkowych, których Wykonawca nie mógł przewidzieć przy zachowaniu najwyższej staranności.

§ 13

Zamawiający uprawniony będzie do rozwiązania Umowy z 7 dniowym okresem wypowiedzenia w przypadku gdy Wykonawca:

1) podzleci wykonanie całości lub części przedmiotu niniejszej Umowy na zasadach sprzecznych z opisanymi w § 8;

2) staje się niewypłacalny, przechodzi w stan likwidacji, ma ustanowionego administratora lub układa się ze swoimi wierzycielami lub prowadzi przedsiębiorstwo z likwidatorem, kuratorem lub zarządcą w celu zabezpieczenia należności wierzycieli, lub jeżeli prowadzone jest jakiekolwiek działanie lub ma miejsce jakiekolwiek wydarzenie, które (według obowiązującego prawa) ma podobny skutek do któregokolwiek z wyżej wymienionych czynów lub wydarzeń;

§ 14

1. Wykonawca udziela Zamawiającemu pisemnej gwarancji z tytułu wad fizycznych przedmiotu umowy; stanowi ona rozszerzenie odpowiedzialności Wykonawcy za te wady. Gwarancja ta stanowi **Załącznik nr 1** do niniejszej Umowy.
2. Wykonawca udziela Zamawiającemu rękojmi za wady i gwarancji na roboty stanowiące przedmiot umowy na …….. od daty odbioru końcowego robót.
3. W okresie gwarancyjnym Wykonawca zobowiązuje się do bezpłatnego usunięcia wad i usterek, czas usunięcia usterki liczony będzie od momentu telefonicznego zgłoszenia tego faktu Wykonawcy przez Zamawiającego. Okres gwarancji zostanie przedłużony o czas naprawy.
4. Zgłoszenia w okresie gwarancji będą dokonywane telefonicznie na następujący numer telefonu ..... i potwierdzone pocztą elektroniczną na następujący adres e-mail: …… .
5. Jeżeli Wykonawca w ciągu 48 godzin nie zastosuje się do wezwania Zamawiającego celem podjęcia działań zmierzających do usunięcia wad i usterek Zamawiający będzie miał prawo usunąć wadę lub usterkę we własnym zakresie lub przez podmiot trzeci na koszt i ryzyko Wykonawcy.
6. Zamawiający ma prawo dochodzić uprawnień z tytułu rękojmi za wady, niezależnie od uprawnień wynikających z gwarancji.
7. Wykonawca odpowiada za wady w wykonaniu przedmiotu umowy również po okresie rękojmi, jeżeli Zamawiający zawiadomi Wykonawcę o wadzie przed upływem okresu rękojmi.

§ 15

1. Strony umowy zgodnie postanawiają, że żadnej z nich nie wolno jest udzielać ani przyjmować korzyści majątkowych lub osobistych w związku z niniejszą umową.
2. Udzielenie lub przyjęcie korzyści majątkowej lub osobistej w celu wpłynięcia na treść zawarcia i wykonania niniejszej umowy ze szkodą dla danej strony stanowi naruszenie postanowienia opisanego w ust.1.

§ 16

1. Oprócz wypadków wymienionych w treści tytułu XV Kodeksu cywilnego Zamawiającemu przysługuje prawo odstąpienia od umowy w następujących sytuacjach:
   1) w razie wystąpienia istotnej zmiany okoliczności powodującej, że wykonanie umowy nie leży w interesie publicznym, czego nie można było przewidzieć w chwili zawarcia umowy; odstąpienie od umowy w tym wypadku może nastąpić w terminie 6 dni od powzięcia wiadomości o powyższych okolicznościach,
   2) zostanie ogłoszona upadłość albo likwidacja Wykonawcy,
   3) wobec Wykonawcy zostanie wszczęte postępowanie układowe lub egzekucyjne, które w ocenie Zamawiającego może uniemożliwić prawidłowe i terminowe wykonanie przedmiotu zamówienia,
   4) Wykonawca nie rozpoczął robót w ciągu 1 miesiąca od podpisania umowy bez uzasadnionej przyczyny,
   5) Wykonawca przerwał realizację robót i przerwa ta trwa dłużej niż 7 dni.
2. W wypadku odstąpienia od umowy Wykonawcę obciążają następujące obowiązki szczegółowe:
   1) w terminie 3 dni od daty odstąpienia od umowy Wykonawca przy udziale Zamawiającego sporządzi szczegółowy protokół inwentaryzacji robót wykonanych na dzień odstąpienia,
   2) zabezpieczy na własny koszt przerwane roboty,
   3) zgłosi do odbioru przez Zamawiającego roboty przerwane oraz roboty zabezpieczające oraz niezwłocznie, a najpóźniej w terminie 15 dni usunie z terenu budowy urządzenia zaplecza przez niego dostarczone lub wzniesione.

§ 17

1. W razie powstania sporu na tle wykonania niniejszej umowy Strony są zobowiązane przede wszystkim do wyczerpania drogi postępowania reklamacyjnego.

2. Reklamację wykonuje się poprzez skierowanie konkretnego roszczenia do Strony z tym, że okres złożenia reklamacji ustala się do dnia odbioru przedmiotu zamówienia bez zastrzeżeń.
3. Strony mają obowiązek do pisemnego ustosunkowania się do zgłoszonego roszczenia w terminie 14 dni od daty zgłoszenia roszczenia.
4. W razie odmowy przez Strony uznania roszczenia, względnie nie udzielenia odpowiedzi na roszczenie w terminie, o którym mowa w ust. 3 Strony uprawnione są do wystąpienia na drogę sądową.
5. Każda ze Stron zobowiązuje się do informowania niezwłocznie drugiej strony o zmianach, które zaszły w jej adresie. W razie uchybienia powyższemu obowiązkowi, oświadczenia składania na adresy podane w niniejszej umowie są wiążące i mają skutek doręczenia.

§ 18

1. Właściwym do rozpoznania sporów wynikłych na tle realizacji niniejszej umowy jest sąd właściwy dla Zamawiającego.
2. W sprawach nie uregulowanych umową zastosowanie mają odpowiednie przepisy kodeksu cywilnego.

§ 19

Integralną część niniejszej umowy stanowią:

1) Specyfikacja Warunków Zamówienia,
2) Formularz ofertowy wraz z załącznikami,
3) Dokumentacja projektowo – kosztorysowa wraz z opisem przedmiotu zamówienia

§ 20

Umowę niniejszą sporządza się w czterech egzemplarzach, jeden dla Wykonawcy, trzy dla Zamawiającego.

Zamawiający **Wykonawca**

Załącznik nr 1 do umowy
z dn. r.

Gwarancja

do umowy nr ..... z dnia ..... r.

Poprawa efektywności energetycznej budynku Przedsiębiorstwa Energetyki Cieplnej PEC Sp. z o.o. w Kwidzynie

1. **.....** z siedzibą w ..... reprezentowany przez ....., udziela ..... gwarancji na roboty budowlane realizowane zg. z wyżej wymienioną umową.
2. W przypadku, gdy w terminie gwarancji, o którym mowa w pkt. 1 ujawnią się wady wykonanego przedmiotu umowy **„Poprawa efektywności energetycznej budynku Przedsiębiorstwa Energetyki Cieplnej PEC Sp. z o.o. w Kwidzynie”,** to .....zobowiązuje się usunąć nieodpłatnie te wady bez zbędnej zwłoki w terminie:
   a) natychmiastowym wady i usterki przyczyniające się do braku możliwości użytkowania budynku lub jego pomieszczeń,
   b) do 14 dni wady i usterki nie przyczyniające się do braku możliwości użytkowania budynku lub jego pomieszczeń od momentu telefonicznego zgłoszenia tego faktu Wykonawcy przez Zamawiającego.
3. Okres gwarancji zostanie przedłużony o czas napraw.
4. W przypadku nie zachowania terminu usunięcia wad określonych w pkt. 2 ..... zapłaci Zamawiającemu tj. Przedsiębiorstwu Energetyki Cieplnej PEC Sp. z o.o. kary umowne w wysokości:..... zł *(0,02% maksymalnej kwoty wynagrodzenia (brutto) podanej w umowie*) za każdy dzień zwłoki.
5. Jednocześnie ..... oświadcza, iż udziela Przedsiębiorstwu Energetyki Cieplnej PEC Sp. z o.o. rękojmi za wady na okres równy okresowi gwarancji.
6. W sprawach nie uregulowanych niniejszym dokumentem gwarancyjnym zastosowane będą miały odpowiednio przepisy kodeksu cywilnego.

.....

(podpis udzielającego gwarancję)