

**Umowa – istotne postanowienia**

Niniejsza umowa została zawarta w dniu .....2026 r. w Łosicach pomiędzy:  
Powiatem Łosickim, ul. Narutowicza 6, 08-200 Łosice, REGON 030237351, NIP 4960249456,  
reprezentowanym przez:

Panią Bożenę Niedzielak – Starostę Powiatu Łosickiego  
Pana Michała Michaluka – Wicestarostę Powiatu Łosickiego  
przy kontrasygnacie  
Pani Anny Sulińskiej – Skarbnika Powiatu  
zwanego dalej „**Zamawiającym**”,

**a**

.....  
.....  
zwany dalej „**Wykonawcą**”

zwani dalej łącznie także „**Stronami**”

W wyniku wyboru Wykonawcy, dokonanego przez Zamawiającego na podstawie art. 275 pkt 1 ustawy z dnia 11 września 2019 r. Prawo zamówień publicznych (t. j. Dz.U. z 2026 r. poz. 793), dalej także „p.z.p.” w trybie podstawowym bez przeprowadzenia negocjacji zawarto umowę, o następującej treści:

**§ 1**

1. Zamawiający zleca, a Wykonawca przyjmuje do wykonania przedmiot umowy polegający na wykonaniu robót budowlanych i oddaniu obiektu wykonanego zgodnie z projektem i z zasadami wiedzy technicznej w ramach zadania: „Dostosowanie budynku Zespołu Szkół Rolniczych nr 3 w Łosicach na potrzeby utworzenia miejsca doraźnego schronienia – Etap I”. Szczegółowy opis przedmiotu umowy zawarty jest w specyfikacji warunków zamówienia oraz dokumentacji projektowej: projekcie architektoniczno-budowlanym, inwentaryzacji rysunki, projekcie technicznym branża architektura i konstrukcja, projekcie technicznym branża elektryczna, projekcie technicznym branża sanitarna, specyfikacji wykonania i odbioru robót budowlanych, przedmiarze robót branży budowlanej, przedmiarze robót branży elektrycznej, przedmiarze robót branży sanitarnej, które stanowią załączniki do specyfikacji warunków zamówienia.
2. Dokumenty wymienione ust. 1 oraz oferta Wykonawcy stanowią załączniki do niniejszej umowy i jej integralną część.
3. Wykonawca zobowiązuje się do wykonania przedmiotu umowy zgodnie z dokumentacją projektową, obowiązującymi przepisami i zasadami wiedzy technicznej.
4. Wykonawca wykonywać będzie umowę z należytą starannością, z uwzględnieniem zawodowego charakteru prowadzonej działalności.

**§ 2**

1. Przedmiot umowy zostanie wykonany w terminie 75 dni od dnia podpisania umowy.
2. Za datę wykonania przedmiotu umowy uznaje się dzień podpisania przez Strony protokołu odbioru końcowego.
3. Przekazanie terenu budowy nastąpi w terminie do 1 dnia od daty zawarcia niniejszej umowy na podstawie protokołu przekazania podpisanego przez Strony.
4. Roboty będące przedmiotem umowy rozpoczną się w ciągu 1 dnia od dnia przekazania terenu budowy.
5. Przedmiot umowy będzie realizowany zgodnie z zatwierdzonym przez Zamawiającego

szczegółowym harmonogramem rzeczowo finansowym, który po zatwierdzeniu przez Zamawiającego będzie stanowił załącznik do umowy.

6. Wykonawca zobowiązany jest przedłożyć Zamawiającemu do zatwierdzenia harmonogram rzeczowo finansowy w terminie 3 dni od dnia podpisania umowy. W harmonogramie rzeczowo finansowym Wykonawca zaprojektuje postęp robót budowlanych w ujęciu tygodniowym lub miesięcznym.
7. Zamawiający zgłosi uwagi do harmonogramu, o którym mowa w ust. 6 w ciągu 3 dni od daty przedłożenia harmonogramu do zatwierdzenia lub zatwierdzi harmonogram w ciągu 3 dni od daty przedłożenia harmonogramu do zatwierdzenia.
8. W przypadku zgłoszenia przez Zamawiającego uwag do harmonogramu zgodnie z ust. 7, Wykonawca będzie zobowiązany do uwzględnienia tych uwag i przedłożenia Zamawiającemu poprawionego harmonogramu w terminie 3 dni od daty otrzymania zgłoszonych przez Zamawiającego uwag.
9. Wykonawca zobowiązuje się do przestrzegania postępu robót budowlanych ujętego w zatwierdzonym przez Zamawiającego harmonogramie rzeczowo finansowym.

### § 3

1. Stosownie do art. 95 ustawy p.z.p., Zamawiający określa wymagania związane z realizacją zamówienia w zakresie zatrudnienia przez wykonawcę lub podwykonawcę na podstawie stosunku pracy osób wykonujących wskazane przez Zamawiającego czynności w zakresie realizacji zamówienia, jeżeli wykonanie tych czynności polega na wykonywaniu pracy w sposób określony w art. 22 § 1 ustawy z dnia 26 czerwca 1974 r. - Kodeks pracy (Dz. U. z 2025 r., poz. 277), które obejmują następujące rodzaje czynności: roboty ogólnobudowlane, roboty sanitarne, roboty elektryczne.
2. Wszyscy robotnicy na stanowiskach wykonawczych, faktycznie realizujący czynności obejmujące roboty budowlane objęte przedmiotem umowy, działający pod nadzorem kierowników poszczególnych robót i kierownika budowy muszą być zatrudnieni na podstawie umowy o pracę w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 26 czerwca 1974 r. - Kodeks pracy (tj. Dz. U. z 2025 r., poz. 277).
3. Obowiązek, o którym mowa powyżej, nie dotyczy kierowników budowy, kierowników robót i inspektorów nadzoru, oraz innych osób pełniących samodzielne funkcje techniczne tj. osób pełniących samodzielne funkcje techniczne w budownictwie w rozumieniu ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tj. Dz. U. z 2025 r. poz. 418).
4. W trakcie realizacji zamówienia Zamawiający uprawniony jest do wykonywania czynności kontrolnych wobec Wykonawcy odnośnie spełniania przez wykonawcę lub podwykonawcę wymogu zatrudnienia na podstawie umowy o pracę osób wykonujących wskazane w ust. 1 czynności.
5. Zamawiający uprawniony jest w szczególności do:
  - 1) żądania oświadczeń i dokumentów w zakresie potwierdzenia spełniania ww. wymogów i dokonywania ich oceny,
  - 2) żądania wyjaśnień w przypadku wątpliwości w zakresie potwierdzenia spełniania ww. wymogów,
  - 3) przeprowadzania kontroli na miejscu wykonywania świadczenia.
6. W trakcie realizacji zamówienia na każde wezwanie Zamawiającego w wyznaczonym w tym wezwaniu terminie Wykonawca przedłoży Zamawiającemu wskazane poniżej dowody w celu potwierdzenia spełnienia wymogu zatrudnienia na podstawie umowy o pracę przez wykonawcę lub podwykonawcę osób wykonujących wskazane w ust. 1 czynności w trakcie realizacji zamówienia:
  - 1) oświadczenie wykonawcy lub podwykonawcy o zatrudnieniu na podstawie umowy o pracę osób wykonujących czynności, których dotyczy wezwanie zamawiającego. Oświadczenie to powinno zawierać w szczególności: dokładne określenie podmiotu składającego oświadczenie, datę złożenia oświadczenia, wskazanie, że objęte wezwaniem

czynności wykonują osoby zatrudnione na podstawie umowy o pracę wraz ze wskazaniem liczby tych osób, imion i nazwisk tych osób, rodzaju umowy o pracę i wymiaru etatu oraz podpis osoby uprawnionej do złożenia oświadczenia w imieniu wykonawcy lub podwykonawcy;

- 2) poświadczoną za zgodność z oryginałem odpowiednio przez wykonawcę lub podwykonawcę kopię umowy/umów o pracę osób wykonujących w trakcie realizacji zamówienia czynności, których dotyczy ww. oświadczenie wykonawcy lub podwykonawcy (wraz z dokumentem regulującym zakres obowiązków, jeżeli został sporządzony). Kopia umowy/umów powinna zostać zanonimizowana w sposób zapewniający ochronę danych osobowych pracowników, zgodnie z właściwymi przepisami dotyczącymi ochrony danych osobowych (tj. w szczególności bez adresów, nr PESEL pracowników). Imię i nazwisko pracownika nie podlega anonimizacji. Informacje takie jak: data zawarcia umowy, rodzaj umowy o pracę i wymiar etatu powinny być możliwe do zidentyfikowania - do wglądu Zamawiającego;
  - 3) zaświadczenie właściwego oddziału ZUS, potwierdzające opłacanie przez wykonawcę lub podwykonawcę składek na ubezpieczenia społeczne i zdrowotne z tytułu zatrudnienia na podstawie umów o pracę za ostatni okres rozliczeniowy - do wglądu Zamawiającego;
  - 4) poświadczoną za zgodność z oryginałem odpowiednio przez wykonawcę lub podwykonawcę kopię dowodu potwierdzającego zgłoszenie pracownika przez pracodawcę do ubezpieczeń, zanonimizowaną w sposób zapewniający ochronę danych osobowych pracowników. Imię i nazwisko pracownika nie podlega anonimizacji - do wglądu Zamawiającego.
7. Z tytułu niespełnienia przez wykonawcę lub podwykonawcę wymogu zatrudnienia na podstawie umowy o pracę osób wykonujących wskazane w ust. 1 czynności Zamawiający przewiduje sankcję w postaci obowiązku zapłaty przez Wykonawcę kary umownej w wysokości określonej w § 13 ust. 3.
8. Niezłożenie przez Wykonawcę w wyznaczonym przez Zamawiającego terminie żądanych przez Zamawiającego dowodów w celu potwierdzenia spełnienia przez wykonawcę lub podwykonawcę wymogu zatrudnienia na podstawie umowy o pracę traktowane będzie jako niespełnienie przez wykonawcę lub podwykonawcę wymogu zatrudnienia na podstawie umowy o pracę osób wykonujących wskazane w ust. 1 czynności.
9. W przypadku uzasadnionych wątpliwości co do przestrzegania prawa pracy przez wykonawcę lub podwykonawcę, Zamawiający może zwrócić się o przeprowadzenie kontroli przez Państwową Inspekcję Pracy.

#### § 4

1. Wykonawca może powierzyć, zgodnie z ofertą Wykonawcy, wykonanie części robót budowlanych podwykonawcom pod warunkiem, że posiadają odpowiednie kwalifikacje do ich wykonania.
2. Zawarcie przez wykonawcę umowy o podwykonawstwo, której przedmiotem są roboty budowlane nastąpić może na zasadach określonych przepisem art. 647<sup>1</sup> kodeksu cywilnego i art. 464 p.z p., tj.:
  - 1) wykonawca, podwykonawca lub dalszy podwykonawca zamówienia na roboty budowlane zamierzający zawrzeć umowę o podwykonawstwo, której przedmiotem są roboty budowlane, jest obowiązany, w trakcie realizacji zamówienia, do przedłożenia zamawiającemu projektu tej umowy, przy czym podwykonawca lub dalszy podwykonawca jest obowiązany dołączyć zgodę wykonawcy na zawarcie umowy o podwykonawstwo o treści zgodnej z projektem umowy,
  - 2) umowa o podwykonawstwo powinna określać termin zapłaty wynagrodzenia podwykonawcy lub dalszemu podwykonawcy, który nie może być dłuższy niż 30 dni od dnia doręczenia wykonawcy, podwykonawcy lub dalszemu podwykonawcy faktury lub rachunku, potwierdzających wykonanie zleconej podwykonawcy lub dalszemu podwykonawcy dostawy, usługi lub roboty budowlanej.
  - 3) zamawiający, jest uprawniony do zgłaszania w formie pisemnej, pod rygorem

nieważności, zastrzeżenia do projektu umowy, o której mowa w ust. 2 pkt 1, w terminie 14 dni od jego przedłożenia. Zastrzeżenia mogą dotyczyć:

- a) nie spełnia ona wymagań określonych w dokumentach zamówienia,
  - b) przewidzenia w niej dłuższego terminu zapłaty wynagrodzenia niż określony w ust. 2 pkt 2,
  - c) zawarcia w niej postanowień niezgodnych z art. 463 p.z.p. tj.: umowa o podwykonawstwo nie może zawierać postanowień kształtujących prawa i obowiązki podwykonawcy, w zakresie kar umownych oraz postanowień dotyczących warunków wypłaty wynagrodzenia, w sposób dla niego mniej korzystny niż prawa i obowiązki wykonawcy, ukształtowane postanowieniami umowy zawartej między zamawiającym a wykonawcą.
- 4) niezgłoszenie zastrzeżeń, o których mowa w pkt 3, do projektu umowy, o której mowa w ust. 2 pkt 1, w terminie 14 dni od jego przedłożenia, uważa się za akceptację projektu umowy przez zamawiającego.
  - 5) wykonawca, podwykonawca lub dalszy podwykonawca zamówienia na roboty budowlane przedkłada zamawiającemu poświadczoną za zgodność z oryginałem kopię zawartej umowy o podwykonawstwo, której przedmiotem są roboty budowlane, w terminie 7 dni od dnia jej zawarcia.
  - 6) zamawiający, w terminie 14 dni od przedłożenia zamawiającemu poświadczonej za zgodność z oryginałem kopii zawartej umowy o podwykonawstwo, której przedmiotem są roboty budowlane, zgłasza w formie pisemnej pod rygorem nieważności sprzeciw do umowy o podwykonawstwo, której przedmiotem są roboty budowlane, w przypadkach, o których mowa w pkt 3.
  - 7) niezgłoszenie sprzeciwu, o którym mowa w pkt 6, do przedłożonej umowy o podwykonawstwo, której przedmiotem są roboty budowlane, terminie 14 dni od przedłożenia zamawiającemu poświadczonej za zgodność z oryginałem kopii zawartej umowy o podwykonawstwo, uważa się za akceptację umowy przez zamawiającego.
  - 8) w przypadku umów, których przedmiotem są roboty budowlane, wykonawca, podwykonawca lub dalszy podwykonawca przedkłada zamawiającemu poświadczoną za zgodność z oryginałem kopię zawartej umowy o podwykonawstwo, której przedmiotem są dostawy lub usługi, w terminie 7 dni od dnia jej zawarcia, z wyłączeniem umów o podwykonawstwo o wartości mniejszej niż 0,5% wartości umowy oraz umów o podwykonawstwo, których przedmiot został wskazany przez zamawiającego w dokumentach zamówienia. Wyłączenie, o którym mowa w zdaniu pierwszym, nie dotyczy umów o podwykonawstwo o wartości większej niż 50 000 złotych. Zamawiający może określić niższą wartość, od której będzie zachodził obowiązek przedkładania umowy o podwykonawstwo.
  - 9) w przypadku, o którym mowa w pkt 8, podwykonawca lub dalszy podwykonawca, przedkłada poświadczoną za zgodność z oryginałem kopię umowy również wykonawcy.
  - 10) w przypadku, o którym mowa w pkt 8, jeżeli termin zapłaty wynagrodzenia jest dłuższy niż określony w pkt 2, zamawiający informuje o tym wykonawcę i wzywa go do doprowadzenia do zmiany tej umowy, pod rygorem wystąpienia o zapłatę kary umownej.
  - 11) wymagania określone w pkt 1-10 stosuje się odpowiednio do zmian umowy o podwykonawstwo.

## § 5

1. Zamawiający powoła Inspektora Nadzoru Inwestorskiego.
2. Wykonawca ustala kierownika budowy w osobie .....posiadającego uprawnienia budowlane nr .....

## § 6

1. Wykonawca przedmiot umowy wykona przy użyciu własnych sił i środków.
2. Wykonawca zorganizuje zaplecze budowy na własny koszt.
3. Wykonawca zobowiązuje się strzec mienia znajdującego się na terenie budowy, a także zapewnić warunki bezpieczeństwa na placu budowy dla pracowników i osób postronnych zgodnie z przepisami bhp i ppoż. W czasie realizacji robót 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.
4. Wykonawca zobowiązuje się wykonać wszystkie roboty naprawcze, wykończeniowe i inne niezbędne do wykonania przedmiotu umowy.
5. Wykonawca zobowiązany jest do wykonania wszelkich badań, ekspertyz, sprawdzeń i prób, pomiarów w tym, pomiarów elektrycznych oraz wszystkich innych badań i prób niezbędnych do użytkowania obiektu i przeprowadzenia odbioru obiektu przez Zamawiającego zgodnie z art. 54-57 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz.U. z 2025 r. poz. 418), w zakresie właściwym dla przedmiotu umowy.
6. Wykonawca zobowiązany jest uzyskać i przekazać Zamawiającemu dokumenty, oświadczenia, protokoły badań i sprawdzeń, decyzje, dokumentację geodezyjną, potwierdzenia, kopie świadectw charakterystyki energetycznej, wymienione w art. 57 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz.U. z 2025 r. poz. 418) związane z przedmiotem umowy i niezbędne do uzyskania pozwolenia na użytkowanie obiektu budowlanego, w zakresie właściwym dla przedmiotu umowy.
7. Wykonawca zobowiązany jest zrealizować niezbędne czynności i ponieść wszelkie koszty związane z realizacją zadania tj. wynikające wprost z opisu przedmiotu umowy jak również związane z organizacją, utrzymaniem i późniejszą likwidacją placu budowy oraz inne koszty towarzyszące np.: robót przygotowawczych, porządkowych, naprawczych i odtworzeniowych koszty utrzymania zaplecza budowy, koszty związane z odbiorami wykonanych robót, koszty wynikające z warunków uzgodnień i koszty uzyskania niezbędnych decyzji, dokumentów określonych w wymienione w art. 57 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz.U. z 2025 r. poz. 418) związane z przedmiotem umowy i niezbędne do uzyskania pozwolenia na użytkowanie obiektu, w zakresie właściwym dla przedmiotu umowy.
8. Wykonawca zobowiązuje się do umożliwienia wstępu na teren budowy pracownikom organów państwowego nadzoru budowlanego, do których należy wykonywanie zadań określonych ustawą Prawo budowlane oraz do udostępniania im danych i informacji wymaganych tą ustawą, a dotyczących prowadzonych robót na budowie.
9. Wykonawca zobowiązuje się do zabezpieczenia budowy na czas ewentualnych przerw w realizacji do czasu odbioru końcowego.
10. Wykonawca zobowiązany jest do sukcesywnego uporządkowania terenu budowy najpóźniej na dzień odbioru końcowego przedmiotu umowy.
11. Wykonawca zobowiązany jest do regulowania lub zwrotu na rzecz Zamawiającego należności za korzystanie z gazu, energii elektrycznej i wody do celów budowy.

## § 7

Wykonawca zapewni, udział w wykonaniu przedmiotu umowy osób posiadających uprawnienia budowlane do kierowania robotami budowlanymi w odpowiednich specjalnościach oraz wzajemne skoordynowanie techniczne wykonanych przez te osoby robót, zapewniające uwzględnienie zawartych w przepisach zasad bezpieczeństwa i ochrony zdrowia w procesie budowy, z uwzględnieniem specyfiki przedmiotu umowy.

## § 8

1. Wykonawca zobowiązuje się wykonać przedmiot umowy z własnych materiałów i urządzeń. Materiały i urządzenia, o których mowa w zdaniu 1, powinny odpowiadać co, do jakości wymaganiom określonym ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 r. o wyrobach

budowlanych (tj. Dz. U. z 2021 r. poz 1213.), wymaganiom specyfikacji technicznej wykonania i odbioru robót oraz projektu budowlanego.

2. Na każde żądanie Zamawiającego Wykonawca zobowiązany jest okazać w stosunku do wskazanych materiałów: certyfikat na znak bezpieczeństwa, deklarację zgodności lub certyfikat zgodności z Polską Normą lub Aprobata Techniczną.

## § 9

W przypadku robót zanikających oraz robót ulegających zakryciu kierownik budowy wpisuje termin ich wykonania w dziennik budowy powiadamiając Zamawiającego z wyprzedzeniem umożliwiającym ich sprawdzenie.

## § 10

1. Strony ustalają wynagrodzenie za wykonanie przedmiotu umowy na kwotę ryczałtową w wysokości ..... złotych brutto (słownie:.....).
2. Wynagrodzenie, o którym mowa w ust. 1 jest ostateczne, z zastrzeżeniem postanowień umowy. Uwzględnia wszystkie elementy składające się na przedmiot umowy oraz wszystkie prace i czynności, które są niezbędne do osiągnięcia zakładanych parametrów technicznych przedmiotu umowy oraz przekazania go do eksploatacji, w tym również koszty robót i materiałów nie ujętych w dokumentacji technicznej a niezbędnych do wykonania całości prac objętych umową zgodnie z obowiązującymi przepisami i wymogami sztuki budowlanej, oraz koszty związane z wypełnieniem przez Wykonawcę wszystkich zobowiązań wymienionych w Specyfikacji Warunków Zamówienia oraz niniejszej umowy.
3. Wynagrodzenie, o którym mowa w ust. 1 obejmuje wszystkie koszty związane z wykonaniem przedmiotu umowy, w tym również:
  - 1) urządzenie i utrzymanie zaplecza budowy wraz z doprowadzeniem i kosztem wykorzystania niezbędnych mediów dla potrzeb budowy,
  - 2) ubezpieczenie robót,
  - 3) przygotowaniem dokumentacji odbiorowej niezbędnej do uzyskania pozwolenia na użytkowanie obiektu budowlanego, o której mowa w art. 57 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. (Dz.U. z 2025 r. poz. 418), w zakresie właściwym dla przedmiotu umowy,
  - 4) sporządzenia dokumentacji powykonawczej dla przedmiotu umowy.
4. Wykonawca dokonał całościowej wyceny przedmiotu umowy na własną odpowiedzialność i ryzyko, w oparciu o wizję lokalną, Specyfikację Warunków Zamówienia, dokumentację projektową, niniejszą umowę.
5. Wykonawca bez zgody Zamawiającego nie może dokonać przelewu wierzytelności wynikającej z umowy na rzecz osoby trzeciej.
6. Strony dopuszczają zmianę wynagrodzenia w wypadku zmiany:
  - a) stawki podatku od towarów i usług,
  - b) wysokości minimalnego wynagrodzenia za pracę ustalonego na podstawie art. 2 ust. 3-5 ustawy z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę,
  - c) zasad podlegania ubezpieczeniom społecznym lub ubezpieczeniu zdrowotnemu lub wysokości stawki składki na ubezpieczenia społeczne lub zdrowotne
  - d) zasad gromadzenia i wysokości wpłat do pracowniczych planów kapitałowych. o których mowa w ustawie z dnia 4 października 2018r. o pracowniczych planach kapitałowych (Dz. U. poz. 2215 oraz z 2019r. poz. 1074 i 1572).
  - e) ceny materiałów lub kosztów związanych z realizacją zamówienia
  - f) poziom zmiany ceny materiałów, o którym mowa w ust. 6 pkt. e uprawniający strony umowy do żądania zmiany wynagrodzenia, wynosi 25 %.
  - g) początkowym terminem ustalenia zmiany wynagrodzenia, określonego w § 1 ust. 4, jest upływ 3 miesięcy od dnia zawarcia umowy, jeśli zaś umowa została zawarta po upływie 180 dni od dnia upływu terminu składania ofert, początkowym terminem ustalenia zmiany

wynagrodzenia jest dzień otwarcia ofert.

h) ewentualna zmiana wynagrodzenia, o której mowa w ust. f i g, będzie dokonywana w oparciu o wskaźnik wzrostu cen towarów i dóbr konsumpcyjnych publikowany przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego za poprzedzający kwartał. Waloryzacja dopuszczalna jest w ramach art. 455 ust. 1 pkt. 4 p.z.p.

i) maksymalną wartość zmiany wynagrodzenia, jaką dopuszcza zamawiający w efekcie zastosowania postanowień o zasadach wprowadzania zmian wysokości wynagrodzenia wynosi 1 %.

7. Strony ustalają następujące reguły wprowadzania zmian, o których mowa w ust. 6:

1) zmiany mają mieć bezpośredni wpływ na koszty wykonania przedmiotu zamówienia

2) strona inicjującą zmianę składa wniosek, zawierający:

a) opis propozycji zmiany i jej uzasadnienie (faktyczne i prawne),

b) w przypadku zmiany dotyczącej minimalnego wynagrodzenia za pracę lub minimalnej stawki godzinowej obowiązującej w innych formach zatrudnienia (np. umowa zlecenia) – Wykonawca zobowiązany jest dostarczyć wykaz pracowników wynagradzanych według płacy minimalnej, do których odnosi się zmiana minimalnego wynagrodzenia lub stawki minimalnej wraz z podaniem obecnego wynagrodzenia;

c) w przypadku zmiany dotyczącej podlegania ubezpieczeniom społecznym lub ubezpieczeniu zdrowotnemu lub wysokości stawki składki na ubezpieczenia społeczne lub zdrowotne Wykonawca zobowiązany jest dostarczyć wykaz pracowników, do których odnosi się przedmiotowa zmiana, wraz z podaniem obecnego wynagrodzenia.

d) obliczenie kosztów zmiany, jeżeli zmiana będzie miała wpływ na wynagrodzenie.

## § 11

1. Ustanawia się zabezpieczenie należytego wykonania umowy w wysokości 5 % ceny całkowitej podanej w ofercie, to jest .....złotych brutto (słownie:.....), wniesione w formie .....
2. Zabezpieczenie służy pokryciu roszczeń z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania umowy.
3. Zabezpieczenie należytego wykonania umowy w wysokości 70% jego wartości, tj. .... złotych brutto (słownie:.....) będzie zwolnione lub zwrócone Wykonawcy w terminie 30 dni od dnia wykonania przedmiotu umowy i uznania przez Zamawiającego za należyte wykonane.
4. Pozostałe 30 % zabezpieczenia, tj. .... złotych brutto (słownie:.....), służy na zabezpieczenie roszczeń z tytułu rękojmi za wady lub gwarancji i będzie zwrócone nie później niż w 15 dniu po upływie okresu rękojmi za wady lub gwarancji.
5. Wykonawca udziela 5-letniej rękojmi i ..... miesięcznej gwarancji od daty podpisania przez Stronę protokołu odbioru końcowego, na cały zakres wykonanych robót budowlanych.
6. Udzielona rękojmia i gwarancja obejmuje wady ujawnione podczas odbioru końcowego oraz ujawnione w okresie udzielonej rękojmi i gwarancji.
7. Zamawiający ma prawo według swojego wyboru wykonywać uprawnienia z tytułu rękojmi i gwarancji.
8. Niezależnie od uprawnień z tytułu rękojmi i gwarancji Zamawiający może żądać naprawienia szkody z powodu istnienia wady.
9. Z tytułu rękojmi Wykonawca odpowiada wobec Zamawiającego za wady fizyczne i prawne wykonanych robót budowlanych.
10. O wykryciu wady Zamawiający zawiadomi Wykonawcę podając termin i miejsce oględzin z 3-dniowym wyprzedzeniem. Wykonawca zobowiązany jest do uczestnictwa w oględzinach. Brak Wykonawcy przy oględzinach nie zwalnia go z obowiązku usunięcia wad w wyznaczonym przez Zamawiającego terminie.
11. Zamawiający wyznacza Wykonawcy termin usunięcia wady, nie krótszy niż 14 dni.
12. Usunięcie wady stwierdza się w formie protokołu podpisanego przez Stronę.
13. Jeżeli Wykonawca nie usunie wady w terminie wyznaczonym przez Zamawiającego,

wówczas Zamawiający pisemnie wezwie Wykonawcę do usunięcia wady, w terminie 14 dni od doręczenia wezwania, pod rygorem skorzystania z umownego uprawnienia do zlecenia usunięcia wady osobie trzeciej na koszt Wykonawcy.

14. Jeżeli Wykonawca, pomimo wezwania, pozostaje w zwłoce trwającej dłużej niż 7 dni od dnia wezwania, zgodnie z ust. 13, Zamawiający ma prawo zlecić usunięcie wady osobie trzeciej na koszt Wykonawcy, bez potrzeby uzyskania sądowego upoważnienia do usunięcia wady na koszt Wykonawcy, na co Wykonawca wyraża zgodę.
15. Wykonawca zobowiązuje się do zwrotu kosztu zastępczego usunięcia wady w terminie 7 dni od doręczenia wezwania określającego ten koszt.
16. Zlecenie usunięcia wady osobie trzeciej na koszt Wykonawcy, nie wyłącza prawa Zamawiającego do naliczania kar umownych za zwłokę w usunięciu wady.
17. W przypadku naliczenia Wykonawcy kar umownych z tytułu zwłoki w usuwaniu wady, termin, do którego Zamawiający będzie naliczał kary umowne w przypadku umownego uprawnienia do zlecenia usunięcia wady osobie trzeciej na koszt Wykonawcy, będzie termin protokolarnego odbioru usunięcia wady przez osobę trzecią, na co Wykonawca wyraża zgodę.
18. Uprawnienia Zamawiającego z tytułu gwarancji określa dokument gwarancji stanowiący załącznik do niniejszej umowy.

## § 12

Termin wygaśnięcia ważności dokumentu, o którym mowa w § 11 musi zabezpieczać ciągłość zabezpieczenia a warunki realizacji dokumentu nie mogą w żaden sposób ograniczać możliwości realizacji zabezpieczenia przez Zamawiającego na zasadach jak dla zabezpieczenia złożonego w pieniądzu.

## § 13

1. Wykonawca zapłaci Zamawiającemu kary umowne:
  - 1) za zwłokę w wykonaniu przedmiotu umowy w wysokości 0,3% wynagrodzenia umownego brutto za każdy dzień zwłoki,
  - 2) za zwłokę w przestrzeganiu postępu robót budowlanych ujętego w zatwierdzonym przez Zamawiającego harmonogramie rzeczowo finansowym, w wysokości 0,1% wynagrodzenia umownego brutto za każdy miesiąc zwłoki,
  - 3) za zwłokę w przestrzeganiu postępu robót budowlanych ujętego w zatwierdzonym przez Zamawiającego harmonogramie rzeczowo finansowym, w wysokości 0,1% wynagrodzenia umownego brutto za każdy tydzień zwłoki,
  - 4) za zwłokę w usunięciu wad stwierdzonych przy odbiorze lub w okresie gwarancji bądź rękojmi za wady, w wysokości 0,1% wynagrodzenia umownego brutto, za każdy dzień zwłoki liczonej od dnia wyznaczonego na usunięcie wad,
  - 5) za odmowę usunięcia wad stwierdzonych odpowiednio przy odbiorze lub w okresie gwarancji bądź rękojmi za wady, w wysokości 2 % wynagrodzenia umownego brutto,
  - 6) za odmowę udziału w odbiorze pogwarancyjnym lub odmowę przystąpienia do sporządzenia protokołu z czynności i ustaleń podczas odbioru pogwarancyjnego, w wysokości 1% wynagrodzenia umownego brutto,
  - 7) za odmowę przekazania dokumentacji powykonawczej, w wysokości 0,4% wynagrodzenia umownego brutto,
  - 8) za odstąpienie od umowy przez którąkolwiek ze stron z przyczyn leżących po stronie Wykonawcy w wysokości 10 % wynagrodzenia umownego brutto.
  - 9) w wysokości 0,1% wynagrodzenia brutto, w przypadku:
    - a) braku zapłaty lub nieterminowej zapłaty wynagrodzenia należnego podwykonawcom lub dalszym podwykonawcom,
    - b) nieprzedłożenia do zaakceptowania projektu umowy o podwykonawstwo, której przedmiotem są roboty budowlane, lub projektu jej zmiany,
    - c) nieprzedłożenia poświadczonej za zgodność z oryginałem kopii umowy

- o podwykonawstwo lub jej zmiany,
  - d) braku zmiany umowy o podwykonawstwo w zakresie terminu zapłaty,
  - e) braku zapłaty lub nieterminowej zapłaty wynagrodzenia należnego podwykonawcom z tytułu zmiany wysokości wynagrodzenia, o której mowa w art. 439 ust. 5 p.z.p.
2. Zamawiający zapłaci Wykonawcy karę umowną w wysokości 5% wynagrodzenia umownego brutto w przypadku odstąpienia od umowy z przyczyn zawinionych przez Zamawiającego, za wyjątkiem przypadków określonego w art. 456 p.z.p.
  3. Za niedopełnienie wymogu określonego § 3 ust. 1 umowy Wykonawca zapłaci Zamawiającemu karę umowną w wysokości minimalnego wynagrodzenia za pracę ustaloną na podstawie przepisów o minimalnym wynagrodzeniu za pracę obowiązujących w chwili stwierdzenia przez Zamawiającego niedopełnienia przez Wykonawcę wymogu zatrudnienia pracowników wykonujących czynności na podstawie umowy o pracę.
  4. Kary umowne mogą być dochodzone z każdego tytułu odrębnie i podlegają łączeniu.
  5. Łączna maksymalna wysokość kar umownych, których może dochodzić Zamawiający, nie może przekroczyć 20 % wynagrodzenia umownego brutto.
  6. Postanowienia dotyczące kar umownych obowiązują pomimo wygaśnięcia umowy.
  7. Zamawiający zastrzega sobie prawo dochodzenia na zasadach ogólnych odszkodowania przewyższającego wysokość zastrzeżonych kar umownych.
  8. Wykonawca wyraża zgodę na dokonanie potrącenia przez Zamawiającego kar umownych z przysługującego Wykonawcy wynagrodzenia.

#### § 14

1. Odbiór końcowy robót budowlanych nastąpi komisyjnie protokołem końcowym po całkowitym wykonaniu przedmiotu umowy.
2. Protokół końcowy będzie zawierał wszelkie ustalenia dokonane w toku odbioru oraz ewentualnie terminy wyznaczone na usunięcie stwierdzonych przy odbiorze wad i usterek, jeśli odbiór zostanie wstrzymany z uwagi na ich wykrycie.
3. Wykonawca najpóźniej na 7 dni przed terminem odbioru końcowego robót budowlanych przedkłada Zamawiającemu komplet dokumentacji odbiorowej w tym inwentaryzację powykonawczą, inwentaryzację geodezyjną z naniesioną rozbudową i uzbrojeniem podziemnym, inną dokumentację wymaganą właściwymi przepisami w celu uzyskania pozwolenia na użytkowanie obiektu, protokoły prób, atesty, deklaracje zgodności oraz inne dokumenty dotyczące wbudowanych materiałów i urządzeń, oświadczenie kierownika budowy, dziennik budowy, dokumenty, oświadczenia, protokoły badań i sprawdzeń, decyzje, dokumentację geodezyjną, potwierdzenia, kopie świadectw charakterystyki energetycznej, wymienione w art. 57 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz.U. z 2025 r. poz. 418) związane z przedmiotem umowy i niezbędne do uzyskania pozwolenia na użytkowanie obiektu, w zakresie właściwym dla przedmiotu umowy, **dokumentację** powykonawczą w dwóch egzemplarzach w wersji papierowej oraz wersji elektronicznej na nośniku danych.
4. Wykonawca powiadamia na piśmie Zamawiającego o osiągnięciu gotowości do odbioru końcowego po złożeniu dokumentów wymienionych w ust 3. Gotowość do odbioru, o której mowa w zdaniu 1 następuje najwcześniej z chwilą potwierdzenia przez Zamawiającego zakończenia robót budowlanych, prac i świadczeń składających się na przedmiot umowy i kompletności dokumentów odbiorowych przedstawionych przez Wykonawcę.
5. Zamawiający powoła komisję i wyznaczy termin odbioru końcowego przedmiotu umowy w ciągu 7 dni od daty osiągnięcia gotowości do odbioru, o której mowa w ust. 4, zawiadamiając o tym Wykonawcę.
6. Jeżeli w toku czynności odbioru końcowego zostaną stwierdzone wady, Zamawiającemu przysługują następujące uprawnienia:
  - 1) jeżeli wady nadają się do usunięcia, może wstrzymać czynności odbioru do czasu usunięcia wad wyznaczając jednocześnie termin ich usunięcia,
  - 2) jeżeli wady nie nadają się do usunięcia:
    - a) jeżeli nie uniemożliwiają one użytkowania przedmiotu umowy zgodnie

- z przeznaczeniem, Zamawiający może obniżyć odpowiednio wynagrodzenie,
- b) jeżeli wady uniemożliwiają użytkowanie przedmiotu umowy zgodnie z przeznaczeniem Zamawiający może żądać wykonania robót po raz drugi lub od umowy odstąpić.
7. Wykonawca zobowiązany jest do zawiadomienia Zamawiającego o usunięciu wad i gotowości do powtórznego przystąpienia do odbioru końcowego robót budowlanych, jeśli z uwagi na wady nie został on dokonany.
  8. Po stwierdzeniu usunięcia wad i usterek i przyjęciu ich przez Zamawiającego jako należycie wykonanych zostanie podpisany protokół bezusterkowego odbioru końcowego robót budowlanych, z którą to chwilą rozpoczynają swój bieg terminy gwarancji i rękojmi.
  9. Zamawiający i jego nadzór inwestorski mają prawo odmówić odbioru fragmentu lub całości robót wykonanych niezgodnie z wymogami technicznymi lub umową. Powstałe z tego powodu koszty ponosi w pełni Wykonawca, niezależnie od kar umownych.
  10. Do odbiorów częściowych robót budowlanych, postanowienia § 14 stosuje się odpowiednio.
  11. Z czynności odbioru pogwarancyjnego (odbioru po okresie rękojmi /gwarancji jakości) będzie sporządzony protokół zawierający wszelkie ustalenia dokonane w toku odbioru oraz terminy wyznaczone na usunięcie stwierdzonych w trakcie odbioru wad.
  12. Wykonawca zobowiązany jest do udziału w odbiorze pogwarancyjnym.
  13. W przypadku odmowy udziału Wykonawcy w odbiorze pogwarancyjnym, Zamawiający jest uprawniony do samodzielnego sporządzenia protokołu.

## § 15

1. Strony ustalają, że zapłata wynagrodzenia należnego Wykonawcy nastąpi w częściach, w oparciu o faktury częściowe oraz fakturę końcową, gdzie:
  - 1) faktury częściowe mogą zostać wystawiane po wykonaniu i protokolarnym odebraniu robót budowlanych ujętych w fakturze częściowej,
  - 2) faktura końcowa może zostać wystawiona po wykonaniu wszystkich robót budowlanych, prac i świadczeń składających się na przedmiot umowy, potwierdzonych protokołem odbioru końcowego przedmiotu umowy.
2. Zamawiający zapłaci należność wynikającą z faktury w terminie 30 dni, licząc od daty doręczenia prawidłowo wystawionej faktury Zamawiającemu.
3. Warunkiem zapłaty przez Zamawiającego faktury jest przedstawienie dowodów zapłaty wymagalnego wynagrodzenia podwykonawcom i dalszym podwykonawcom, w postaci oświadczenia podwykonawcy lub dalszego podwykonawcy o uiszczeniu należnego wynagrodzenia przez wykonawcę, bądź potwierdzenia dokonania przelewu należności na rachunek bankowy podwykonawcy lub dalszego podwykonawcy.
4. W przypadku nieprzedstawienia przez Wykonawcę dowodów zapłaty, o których mowa w ust. 3, Zamawiający wstrzyma się z wypłatą należnego wynagrodzenia za odebrane roboty budowlane, w części równej sumie kwot wynikających z nieprzedstawionych dowodów zapłaty.
5. Zamawiający dokonuje bezpośredniej zapłaty wymagalnego wynagrodzenia przysługującego podwykonawcy lub dalszemu podwykonawcy, w przypadku uchylenia się od obowiązku zapłaty odpowiednio przez Wykonawcę, podwykonawcę lub dalszego podwykonawcę zamówienia na roboty budowlane, jednakże przed dokonaniem bezpośredniej zapłaty Zamawiający jest obowiązany umożliwić Wykonawcy zgłoszenie pisemnych uwag dotyczących zasadności bezpośredniej zapłaty wynagrodzenia podwykonawcy lub dalszemu podwykonawcy, w terminie 7 dni od dnia doręczenia zawiadomienia o zamiarze dokonania zapłaty bezpośredniej na rzecz podwykonawcy lub dalszemu podwykonawcy.
6. Wynagrodzenie, o którym mowa w ust. 5, dotyczyć może wyłącznie należności powstałych po zaakceptowaniu przez Zamawiającego umowy o podwykonawstwo, której przedmiotem są roboty budowlane, lub po przedłożeniu Zamawiającemu poświadczonej za zgodność z oryginałem kopii umowy o podwykonawstwo, której przedmiotem są dostawy lub usługi i obejmuje wyłącznie należne wynagrodzenie, bez odsetek należnych podwykonawcy lub

dalszemu podwykonawcy.

7. W przypadku zgłoszenia przez Wykonawcę pisemnych uwag, o których mowa w ust. 5, Zamawiający złoży do depozytu sądowego kwotę potrzebną na pokrycie wynagrodzenia podwykonawcy lub dalszego podwykonawcy, w przypadku istnienia zasadniczej wątpliwości Zamawiającego co do wysokości należnej zapłaty lub podmiotu, któremu płatność się należy lub w braku takich wątpliwości dokona zapłaty na rzecz podwykonawcy lub dalszego podwykonawcy bądź na rzecz Wykonawcy, jeśli uzna niezasadność zapłaty na rzecz podwykonawcy lub dalszego podwykonawcy.
8. Zapłata wynagrodzenia na rzecz podwykonawcy lub dalszego podwykonawcy, jeżeli Zamawiający uzna jej zasadność, nastąpi w terminie 21 dni od dnia otrzymania przez Zamawiającego pisemnych uwag, o których mowa w ust. 5 niniejszego paragrafu lub od dnia upływu terminu do ich zgłoszenia przez Wykonawcę.
9. W przypadku dokonania bezpośredniej zapłaty podwykonawcy lub dalszemu podwykonawcy, zgodnie z ust. 5 Zamawiający potrąca kwotę wypłaconego wynagrodzenia z wynagrodzenia należnego Wykonawcy.
10. Dane do wystawienia faktury: Nabywca: Powiat Łosicki ul. Narutowicza 6, 08-200 Łosice, NIP 496 02 49 456. Odbiorca: Starostwo Powiatowe w Łosicach ul. Narutowicza 6, 08-200 Łosice.

## § 16

1. Oprócz przypadków wymienionych w Kodeksie cywilnym, Zamawiający w okresie planowanego termin zakończenia realizacji przedmiotu umowy może odstąpić od umowy w następujących przypadkach:
  - 1) Wykonawca nie rozpoczął robót budowlanych bez uzasadnionych przyczyn lub przerwał roboty budowlane z przyczyn niezależnych od Zamawiającego i nie wznowił ich pomimo wezwania Zamawiającego przez okres dłuższy niż 7 dni od daty ich wstrzymania. Warunek ze zdania 1 nie ma zastosowania w przypadku ponownej przerwy w wykonywaniu robót budowlanych.
  - 2) w razie zaistnienia przesłanek z art. 456 p.z.p.,
  - 3) została ogłoszona upadłość, rozwiązanie lub zakończenie działalności Wykonawcy bądź wydano nakaz zajęcia jego majątku,
  - 4) Wykonawca nie wykonuje robót budowlanych zgodnie z umową, dokumentacją projektową lub też nienależycie wykonuje swoje zobowiązania umowne.
  - 5) Wykonawca zastosował materiały i urządzenia, które nie odpowiadają odpowiednio wymaganiom określonym ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 r. o wyrobach budowlanych (tj. Dz. U. z 2021 r. poz 1213.), wymaganiom specyfikacji technicznej wykonania i odbioru robót budowlanych, wymaganiom dokumentacji projektowej.
  - 6) Wykonawca nie przestrzega postępu robót budowlanych ujętego w zatwierdzonym przez Zamawiającego harmonogramie rzeczowo finansowym,
  - 7) Wykonawca odmawia przystąpienia do czynności odbioru częściowego lub końcowego robót budowlanych.
2. Odstąpienie od umowy powinno nastąpić w formie pisemnej pod rygorem nieważności i powinno zawierać uzasadnienie.
3. W przypadku odstąpienia od umowy Wykonawcę oraz Zamawiającego obciążają następujące postanowienia szczegółowe:
  - 1) w terminie 7 dni od daty odstąpienia od umowy Wykonawca przy udziale Zamawiającego sporządzi szczegółowy protokół robót w toku według stanu na dzień odstąpienia,
  - 2) Wykonawca zabezpieczy roboty przerwane w zakresie wzajemnie uzgodnionym, na koszt Strony, która spowodowała odstąpienie od umowy,
  - 3) Wykonawca sporządzi wykaz materiałów lub urządzeń zakupionych dla tego zadania, które mogą być wykorzystane przez Wykonawcę do realizacji innych robót nie objętych niniejszą umową - jeżeli odstąpienie od umowy nastąpiło z przyczyn niezależnych od

Wykonawcy - w celu odkupienia ich od Zamawiającego, na zasadach odrębnie określonych.

### § 17

Zamawiający dopuszcza możliwość zmiany umowy w drodze aneksu w zakresie w zakresie terminu wykonania umowy, przez jego wydłużenie o okres do 10 miesięcy, w przypadku możliwości rozliczenia zadania, po upływie podstawowego terminu wykonania umowy.

### § 18

1. W sprawach nieuregulowanych umową stosuje się przepisy kodeksu cywilnego i ustawy Prawo zamówień publicznych.
2. Adresy do doręczeń jak w komparycji. Strony mają obowiązek powiadamiania się o zmianie adresu. Korespondencję wysłaną na adres dotychczasowy do dnia otrzymania informacji o zmianie adresu, uważa się za skutecznie doręczoną.
3. Właściwym dla rozpoznania sporów wynikłych na tle realizacji niniejszej umowy jest Sąd właściwy dla siedziby Zamawiającego.
4. Umowę sporządzono w 2 egzemplarzach po jednym dla stron.

### § 19

Zadanie: Dostosowanie budynku Zespołu Szkół Rolniczych nr 3 w Łosicach na potrzeby utworzenia miejsca doraźnego schronienia – Etap I. jest sfinansowane środkami pochodzącymi z budżetu państwa zadań zleconych z Obszaru I i realizowanych z Programu Ochrony Ludności i Obrony Cywilnej (Program OLiOC).

### § 20

Załącznik do niniejszej umowy stanowi:

- 1) specyfikacja warunków zamówienia
- 2) oferta Wykonawcy
- 3) projekt architektoniczno-budowlany
- 4) inwentaryzacja rysunki
- 5) projekt techniczny branża architektura i konstrukcja
- 6) projekt techniczny branża elektryczna
- 7) projekt techniczny branża sanitarna
- 8) specyfikacja wykonania i odbioru robót budowlanych
- 9) przedmiar robót branża budowlana
- 10) przedmiar robót branża elektryczna
- 11) przedmiar robót branża sanitarna
- 12) dokument gwarancji.

ZAMAWIAJĄCY:

WYKONAWCA: