

**Załącznik nr 2 do Umowy**

Towarzystwo Karpackie  
ul. Śmiała 47/2  
01-526 Warszawa

Zamawiający

## RZĄDOWY PROGRAM ODBUDOWY ZABYTKÓW



### OGÓLNE WARUNKI UMOWY wykonania robót budowlanych do Postępowania Zakupowego nr 1/2024 z dnia 22 lipca 2024 r.

#### § 1.

#### [ SPOSÓB OPISU PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA ]

1. Wykonawca zobowiązany jest do wykonania zamówienia zgodnie z:
  - a) opisem przedmiotu i warunków wykonania zamówienia, tj.:
    - dokumentacją projektową, składającą się z projektu budowlanego, projektu architektoniczno-budowlanego oraz projektu zagospodarowania terenu w zakresie uwzględniającym specyfikę prowadzonych prac ([Załącznik Nr 5.1](#), [Nr 5.2](#), [Nr 5.3](#)) do Postępowania Zakupowego),
    - uzyskanymi przez Zamawiającego pozwoleniami: Starosty Leskiego Nr 170/24 [Załącznik Nr 5](#) do Postępowania Zakupowego), oraz Podkarpackiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków Nr K-IRN.5142.162.2024.KH i Nr K-IRN.5142.163.2024.KH ([Załączniki Nr 6 i Nr 7](#) do Postępowania Zakupowego),
    - Specyfikacją Warunków Zamówienia ([Załącznik Nr 1](#) do Postępowania Zakupowego),
  - b) obowiązującymi przepisami, normami i normatywami, zasadami współczesnej wiedzy technicznej (sztuką budowlaną), jak również zgodnie z wnioskami wypływającymi z zalecanego sprawdzenia przez Wykonawcę w terenie, warunków wykonania zamówienia,
  - c) ustaleniami i zaleceniami Inspektora Nadzoru Budowlanego Inwestorskiego.

2. Przedmiar robót należy traktować jako materiał pomocniczy, niebędący podstawą opisu przedmiotu zamówienia i obliczenia ceny ryczałtowej.

## § 2.

### [FORMA WYNAGRODZENIA UMOWNEGO]

1. Obowiązującą formą wynagrodzenia jest wynagrodzenie ryczałtowe.
2. Wynagrodzenie ryczałtowe **zawiera** wszystkie koszty związane z realizacją zamówienia i niezbędne do zakończenia realizacji zamówienia (przedmiotu umowy), których rozmiaru lub kosztów nie można było przewidzieć.
3. Wynagrodzenie ryczałtowe **pozostanie niezmiennie** do zakończenia wykonania przedmiotu umowy, a przyjmujący zamówienie nie może żądać podwyższenia wynagrodzenia (z wyjątkiem okoliczności określonych w art. 632 § 2 k.c.), chociażby w czasie zawarcia umowy nie można było przewidzieć rozmiaru lub kosztów prac.
4. Wynagrodzenie ryczałtowe jest w szczególności:
  - a) **zgodne** z zakresem robót wynikającym wprost z załączonej dokumentacji projektowej i Specyfikacji Warunków Zamówienia
  - b) **zawiera również** koszty: wszelkich robót przygotowawczych, demontażowych, wyburzeniowych, odtworzeniowych, porządkowych, zagospodarowania placu budowy, związanych z utrudnieniami wynikającymi z realizacji prac w warunkach bez wyłączeń z eksploatacji, przekopów kontrolnych, odtworzenia dróg, chodników, trawników, itp., odwozu nadmiaru gruntu, zagęszczenia gruntu, pompowania wody, pełnej obsługi geodezyjnej, **nadzoru i badań archeologicznych**, projektu organizacji robót, itp., które mogą wystąpić w związku z wykonywaniem robót budowlanych zgodnie z warunkami umowy, przepisami technicznymi i prawnymi.

## § 3.

### [PODWYKONAWSTWO]

1. Zamawiający dopuszcza możliwość zlecenia przez Wykonawcę części zakresu prac stanowiących przedmiot zamówienia Podwykonawcy.
2. Wykonawca musi zawiadomić Zamawiającego o zamiarze zatrudnienia Podwykonawcy z podaniem danych personalnych z 14 dniowym wyprzedzeniem i uzyskać pisemną akceptację Zamawiającego.
3. Zamawiający musi zaakceptować pisemnie umowę sporządzoną pomiędzy Wykonawcą a Podwykonawcą.
4. Wykonawca ponosi pełną odpowiedzialność przed Zamawiającym za jakość prac zrealizowanych przez Podwykonawcę, ich należyte wykonanie, zgodność z dokumentacją. Wykonawca jest zobowiązany do naprawy ewentualnych usterek będących wynikiem pracy Podwykonawcy.
5. W przypadku rażących zaniedbań, niewykonania powierzonego zakresu pracy, nieterminowego wykonania prac lub nieprzystąpienia przez Podwykonawcę do pracy we wskazanym terminie, Zamawiający ma prawo żądać od Wykonawcy rozwiązania umowy z Podwykonawcą.

6. Wykonawca rozlicza się z Podwykonawcą niezależnie od rozliczeń z Zamawiającym i musi posiadać zabezpieczone środki finansowe na wypłatę wynagrodzenia Podwykonawcy.

#### **§ 4. [ODBIORY]**

1. Poza odbiorem końcowym Zamawiający dopuszcza jeden odbiór częściowy po zakończeniu konkretnego etapu prac, których zakres materialny (wynagrodzenie) będzie niższe do wysokości 50% wynagrodzenia ryczałtowego za cały przedmiot zamówienia. Ponadto przewidziany jest odbiór gwarancyjny w trakcie trwania gwarancji i ostateczny pogwarancyjny po upływie terminu gwarancji.
2. Odbiór częściowy i końcowy odbędzie się przy udziale :
  - a) Kierownika Budowy,
  - b) Inspektora Nadzoru Budowlanego,
  - c) przedstawiciela Zamawiającego,
  - d) przedstawiciela Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków,
  - d) Podwykonawcy (jeżeli dotyczy go zakres odbieranych prac).
3. Wykonawca winien zgłosić Zamawiającemu gotowość do odbioru wpisem do dziennika budowy oraz powiadomieniem na adres e-mailowy; potwierdzenie tego wpisu lub brak ustosunkowania się przez inspektora nadzoru w terminie 7 dni od daty dokonania wpisu oznaczać będzie osiągnięcie gotowości do odbioru w dacie wpisu do dziennika budowy.
4. Zamawiający wyznaczy termin i rozpocznie odbiór przedmiotu odbioru w ciągu 14 dni od daty zawiadomienia go o osiągnięciu gotowości do odbioru zawiadamiając o tym Wykonawcę.
5. O terminie odbioru Wykonawca ma obowiązek poinformowania Podwykonawców, przy udziale których wykonał przedmiot Umowy.
6. Jeżeli w toku czynności zostaną stwierdzone wady, to Zamawiającemu przysługują następujące uprawnienia:
  - a) jeżeli wady nadają się do usunięcia – może odmówić odbioru do czasu ich usunięcia,
  - b) jeżeli wady nie nadają się do usunięcia i jeżeli nie uniemożliwiają one użytkowania przedmiotu odbioru zgodnie z przeznaczeniem – Zamawiający może obniżyć odpowiednio wynagrodzenie,
  - c) jeżeli wady uniemożliwiają użytkowanie zgodnie z przeznaczeniem – Zamawiający może odstąpić od umowy z winy Wykonawcy.
7. Strony postanawiają, że z czynności odbioru będzie spisany protokół odbioru, zawierający wszelkie ustalenia dokonane w toku odbioru, w tym – terminy wyznaczone na usunięcie stwierdzonych wad.
8. Wykonawca zobowiązany jest do zawiadomienia Zamawiającego (inspektora nadzoru) o usunięciu wad oraz do żądania wyznaczenia terminu na odbiór zakwestionowanych uprzednio robót jako wadliwych.

9. Zamawiający może podjąć decyzję o przerwaniu czynności odbioru, jeżeli w czasie tych czynności ujawnione zostanie istnienie takich wad, które uniemożliwiają użytkowanie przedmiotu umowy zgodnie z przeznaczeniem – aż do czasu usunięcia tych wad.
10. Zamawiający, w zależności od stwierdzonego stanu przedmiotu umowy, wyznaczy i powiadomi Wykonawcę o terminie odbioru gwarancyjnego – w okresie gwarancji oraz o ostatecznym, pogwarancyjnym odbiorze robót – po upływie terminu gwarancji, jak również wyznaczy termin na protokolarnie stwierdzenie usunięcia wad stwierdzonych podczas tych odbiorów.

#### **§ 5.**

#### **[WARUNKI I TERMINY PŁATNOŚCI]**

1. Strony ustalają, że wypłata ryczałtowego wynagrodzenia za wykonanie przedmiotu zamówienia nastąpi w dwóch transzach na podstawie protokołu odbioru robót stwierdzającym prawidłowe i bezusterkowe wykonanie prac.
2. I transza zostanie wypłacona w kwocie mniejszej niż 50% wartości przedmiotu umowy proporcjonalnie do zakresu wykonanych prac.
3. Wypłata wynagrodzenia nastąpi w terminie 30 dni na konto bankowe Wykonawcy od daty dostarczenia Zamawiającemu prawidłowo wystawionej faktury.
4. Faktura winna być wystawiona na Towarzystwo Karpackie, 01-526 Warszawa, ul. Śmiała 47/2, NIP: 525-11-91-566.

#### **§ 6.**

#### **[RĘKOJMIA I GWARANCJA JAKOŚCI]**

1. Wykonawca ponosi wobec Zamawiającego odpowiedzialność z tytułu rękojmi za wady przedmiotu umowy na zasadach określonych w Kodeksie cywilnym.
2. Wykonawca udziela Zamawiającemu na wykonane roboty budowlane, stanowiące przedmiot umowy, gwarancji jakości na okres 60 miesięcy, licząc od daty odbioru końcowego robót.
3. Wykonawca jest zobowiązany dostarczyć Zamawiającemu stosowny dokument gwarancyjny.
4. Usunięcie wad następuje na koszt i ryzyko Wykonawcy.
5. W przypadku, gdy Wykonawca nie przystępuje do usuwania wad lub usunie wady w sposób nienależyty, Zamawiający, poza uprawnieniami przysługującymi mu na podstawie Kodeksu cywilnego, może powierzyć usunięcie wad Podmiotowi Trzeciemu na koszt i ryzyko Wykonawcy (wykonanie zastępcze), po uprzednim wezwaniu Wykonawcy i wyznaczeniu dodatkowego terminu nie krótszego niż 10 dni roboczych.
6. Udzielone rękojmia i gwarancja nie naruszają prawa Zamawiającego do dochodzenia roszczeń o naprawienie szkody w pełnej wysokości na zasadach określonych w Kodeksie cywilnym.

#### **§ 7.**

#### **[UBEZPIECZENIE]**

1. Wykonawca i Podwykonawca są zobowiązani do posiadania ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej w zakresie prowadzonej działalności gospodarczej, odpowiadającego przedmiotowi umowy i na cały okres wykonywania przedmiotu umowy.
2. Wykonawca przedłoży polisę, o której mowa w ust.1 podczas składania oferty a Podwykonawca przy podpisywaniu umowy z Wykonawcą.
3. W przypadku, gdy przedłożony dokument, o którym mowa w ust. 1, nie obejmuje całego okresu wykonywania przedmiotu umowy – Wykonawca zobowiązuje się do przedłużenia terminu ważności tego dokumentu na cały ten okres.
4. Jeżeli Wykonawca nie przedstawi żądanej polisy, to Zamawiający może zawrzeć umowę ubezpieczeniową w celu uzyskania ubezpieczenia, o którym mowa w ust. 1, a koszty, jakie poniósł opłacając składki ubezpieczeniowe, będą podlegały potrąceniom z płatności należnych Wykonawcy, a jeżeli nie należą się żadne płatności, to Wykonawca jest zobowiązany do zwrotu tych kosztów.
5. Zmiany warunków ubezpieczenia mogą być dokonane jedynie za zgodą Zamawiającego

#### **§ 8.**

#### **[ KARY UMOWNE; ODSZKODOWANIE UZUPEŁNIAJĄCE ]**

1. Strony postanawiają, że obowiązującą je formę odszkodowania stanowią kary umowne.
2. Wykonawca wypłaci karę Zamawiającemu w następujących przypadkach i wysokościach:
  - a) za zwłokę w wykonaniu określonych w umowie przedmiotów odbioru w wysokości 0,2 % wynagrodzenia ustalonego w umowie za te przedmioty odbioru za każdy dzień zwłoki,
  - b) za zwłokę lub/i opóźnienie w usunięciu wad stwierdzonych przy odbiorze lub w okresie gwarancji i rękojmi za wady – w wysokości 0,2 % wynagrodzenia umownego za wykonany przedmiot odbioru za każdy dzień zwłoki liczonej od dnia wyznaczonego na usunięcie wad,
  - c) z tytułu faktu istnienia wad w przedmiocie odbioru (pozostawienia tych wad jako nienadających się do usunięcia lub pozostawienia tych wad w wyniku uzgodnionej przez Strony rezygnacji z ich usunięcia) – w wysokości 10 % wynagrodzenia umownego za przedmiot odbioru,
  - d) za odstąpienie od umowy z przyczyn zależnych od Wykonawcy w wysokości 20 % wynagrodzenia umownego.
3. Zamawiający wypłaci karę Wykonawcy w następujących przypadkach i wysokościach:
  - a) za zwłokę w przekazaniu terenu budowy/frontu robót oraz uniemożliwienie rozpoczęcia robót w wysokości 0,2 % wynagrodzenia umownego,
  - b) z tytułu odstąpienia od umowy z przyczyn zależnych od Zamawiającego (za wyjątkiem przypadku określonego w § 10 ust.1) – w wysokości 20 % wynagrodzenia umownego.
4. Łączna maksymalna wysokość kar umownych, których dochodzić mogą strony, nie może przekroczyć 30% wartości netto umowy

5. Zamawiający może odliczyć kary umowne od płatności należnych Wykonawcy, na co Wykonawca wyraża zgodę.
6. Strony zastrzegają sobie prawo do odszkodowania uzupełniającego, przenoszącego wysokość kar umownych do wysokości rzeczywiście poniesionej szkody.

**§ 9.**  
**[ ZABEZPIECZENIE NALEŻYTEGO WYKONANIA UMOWY ]**

1. Wysokość, forma i warunki dotyczące zabezpieczenia należytego wykonania umowy określone zostały w Umowie. (Załącznik Nr 9 do Postępowania Zakupowego)

**§ 10.**  
**[ ZMIANY UMOWY ]**

1. Zamawiający przewiduje możliwość dokonania istotnych zmian postanowień zawartej umowy w stosunku do treści oferty, na podstawie której dokonano wyboru Wykonawcy, jak również możliwość wprowadzenia zmian nieistotnych, tj. takich, że wiedza o ich wprowadzeniu do umowy na etapie postępowania o udzielenie zamówienia nie wpłynęłaby na krąg podmiotów ubiegających się o to zamówienie, czy też na wynik postępowania. Zamawiający zastrzega sobie prawo zbadania okoliczności, czy występują przesłanki uzasadniające wprowadzenie takich zmian.
2. Zmiany postanowień zawartej umowy, o których mowa w ust.1, mogą nastąpić wyłącznie za zgodą Stron, wyrażoną w formie pisemnego aneksu, pod rygorem nieważności.
3. Zmiany umowy będą możliwe wówczas, jeżeli:
  - a) nie będą dotyczyły istotnych postanowień zawartej umowy w stosunku do treści oferty, na podstawie której dokonano wyboru Wykonawcy albo
  - b) będą dotyczyły istotnych postanowień zawartej umowy w stosunku do treści oferty, na podstawie której dokonano wyboru Wykonawcy, przy czym
    - okażą się korzystne dla Zamawiającego, przy czym korzystność zmiany rozpatrywana będzie przez Zamawiającego w ujęciu subiektywnym, w odniesieniu do konkretnego stanu faktycznego i całokształtu praw i obowiązków Zamawiającego wynikających z zawartej umowy albo
    - konieczność takich zmian wyniknie z okoliczności, których przy zachowaniu należytej staranności nie można było przewidzieć w chwili zawierania umowy, w szczególności w przypadkach: istotnej zmiany na rynku walutowym, istotnej zmiany na rynku ekonomicznym, istotnej zmiany prawa – zmiany przepisów powszechnie obowiązujących, istotna, odbiegająca od normy, zmiana warunków atmosferycznych, itp.
4. Dokonanie zmian jest w szczególności możliwe w przypadku wystąpienia co najmniej jednej z okoliczności wymienionych poniżej, z uwzględnieniem podanych powyżej warunków ich wprowadzenia:
  - a) w zakresie zmiany czasu na ukończenie robót

- zmiany spowodowane warunkami atmosferycznymi, w szczególności:
    - klęski żywiołowe,
    - warunki atmosferyczne odbiegające od typowych, uniemożliwiające prowadzenie i wykonanie robót budowlanych zgodnie z technologią, przeprowadzenie prób i sprawdzeń dokonywanie odbiorów,
  - zmiany spowodowane nieprzewidzianymi w Specyfikacji Warunków Zamówienia warunkami geologicznymi, archeologicznymi lub terenowymi, w szczególności:
    - niewypały i niewybuchy,
    - wykopaliska archeologiczne,
    - odmienne od przyjętych w dokumentacji projektowej warunki geologiczne,
    - odmienne od przyjętych w dokumentacji projektowej warunki terenowe, w szczególności istnienie niezainwentaryzowanych lub błędnie zainwentaryzowanych obiektów budowlanych,
  - zmiany będące następstwem okoliczności leżących po stronie Zamawiającego, w szczególności – wstrzymanie robót przez Zamawiającego,
  - zmiany będące następstwem działania organów administracji i innych podmiotów o kompetencjach zbliżonych do organów administracji, w szczególności administratorów infrastruktury,
  - inne przyczyny zewnętrzne niezależne od Zamawiającego oraz Wykonawcy skutkujące niemożnością prowadzenia prac lub wykonania innych czynności przewidzianych umową.
- b) w zakresie zmiany sposobu wykonania umowy (konieczności wykonania tzw. robót zamiennych) – zmiany technologiczne, materiałowe, spowodowane w szczególności następującymi okolicznościami:
- pojawienie się na rynku materiałów lub urządzeń nowszej generacji, pozwalających na zaoszczędzenie kosztów realizacji przedmiotu umowy lub kosztów eksploatacji przedmiotu umowy,
  - konieczność lub możliwość zrealizowania projektu przy zastosowaniu innych – nowych, rozwiązań technicznych / technologicznych niż wskazane w dokumentacji projektowej w sytuacji, gdy okażą się korzystniejsze dla Zamawiającego lub gdyby zastosowanie przewidzianych rozwiązań groziło niewykonaniem lub wadliwym wykonaniem przedmiotu umowy
  - odmienne od przyjętych w dokumentacji projektowej warunki geologiczne, skutkujące niemożnością zrealizowania przedmiotu umowy przy dotychczasowych założeniach technologicznych,
  - konieczność zrealizowania przedmiotu umowy przy zastosowaniu innych rozwiązań technicznych lub materiałowych ze względu na zmiany obowiązującego prawa,
  - konieczność uzupełnienia, zmian lub usunięcia wad dokumentacji projektowej.
- c) w zakresie innych zmian – spowodowanych następującymi okolicznościami:
- siłą wyższą, uniemożliwiającą wykonanie przedmiotu umowy zgodnie z dokumentacją,

- zmianą obowiązującej stawki VAT, przy czym zmiana stawki VAT dotyczyć będzie ceny w części, jakiej dotyczą te zmiany przepisów,
- zmianą sposobu rozliczania umowy lub dokonania płatności na rzecz Wykonawcy na skutek zmian zawartej przez Zamawiającego umowy o dofinansowanie projektu lub wytycznych dotyczących realizacji projektu, przy czym zmiany dostosują sposób rozliczeń lub płatności do wymogów zmienionej umowy o dofinansowanie projektu lub nowych wytycznych dotyczących realizacji projektu,
- rezygnacją przez Zamawiającego z realizacji części przedmiotu umowy, przy czym zmiany mogą dotyczyć zakresu wykonywanych prac, zmian dokumentacji i zmniejszenia wynagrodzenia o kwoty odpowiadające cenie prac, z których Zamawiający zrezygnuje,
- zmianą uzasadnioną okolicznościami, o których mowa w art. 357<sup>1</sup> KC,
- innymi okolicznościami prawnymi, ekonomicznymi lub technicznymi, skutkującymi niemożnością wykonania lub należytego wykonania umowy.

5. Zamawiający przewiduje również możliwość dokonania takich zmian postanowień zawartej umowy, jak:
  - a) zmiana w harmonogramie prac,
  - b) zmiany kluczowego personelu Wykonawcy i Zamawiającego, za uprzednią zgodą Zamawiającego wyrażoną na piśmie,
  - c) zmiany Podwykonawców,
  - d) przyjęcia Podwykonawców w trakcie realizacji zamówienia,
  - e) zmiany danych Wykonawcy, np. zmiana adresu, konta bankowego, nr Regon, osób kontaktowych, itp.
6. Wszystkie powyższe postanowienia stanowią katalog zmian, na które Zamawiający może wyrazić zgodę, ale nie stanowią jednocześnie zobowiązania Zamawiającego do wyrażenia takiej zgody.

#### **§ 11. [ ODSTĄPIENIE OD UMOWY ]**

1. W razie zaistnienia istotnej zmiany okoliczności powodującej, że wykonanie umowy nie leży w interesie publicznym, czego nie można było przewidzieć w chwili zawarcia umowy, Zamawiający może odstąpić od umowy w terminie 30 dni od powzięcia wiadomości o tych okolicznościach. W takim przypadku Wykonawca może żądać wyłącznie wynagrodzenia należnego z tytułu wykonania części umowy.
2. Zamawiający może odstąpić od umowy z przyczyn zależnych od Wykonawcy, w szczególności w przypadkach:
  - a) jeżeli Wykonawca nie rozpoczął robót w terminie umownym (określonym bezpośrednio w umowie lub harmonogramie robót), bez uzasadnionych przyczyn lub przerwał roboty z przyczyn niezależnych od Zamawiającego i nie wznowił ich przez okres dłuższy, niż 14 dni, pomimo pisemnego wezwania Zamawiającego,



- b) jeżeli Wykonawca nie wykonuje robót zgodnie z umową, dokumentacją projektową i zasadami współczesnej wiedzy technicznej (sztuką budowlaną) lub też nienależycie wykonuje swoje zobowiązania umowne, pomimo pisemnego wezwania Zamawiającego,
  - c) jeżeli zostanie złożony przez Wykonawcę wniosek o ogłoszenie upadłości lub postawienia w stan likwidacji albo oświadczenie o przeprowadzeniu postępowania naprawczego.
3. Odstąpienie od umowy powinno nastąpić w formie pisemnej pod rygorem nieważności takiego odstąpienia i powinno zawierać uzasadnienie.
4. W przypadku odstąpienia od umowy Wykonawcę oraz Zamawiającego obciążają następujące postanowienia szczegółowe:
- a) w terminie 7 dni od daty odstąpienia od umowy Wykonawca, z udziałem Zamawiającego, sporządzi szczegółowy protokół robót w toku wg stanu na dzień odstąpienia,
  - b) Wykonawca zabezpieczy roboty przerwane w zakresie wzajemnie uzgodnionym, na koszt Strony, z przyczyny której nastąpiło odstąpienie od umowy,
  - c) Wykonawca sporządzi wykaz materiałów, konstrukcji lub urządzeń zakupionych dla tego zadania które mogą być wykorzystane przez Wykonawcę do realizacji innych robót nie objętych niniejszą umową – w celu odkupienia ich od Zamawiającego.

**§ 12.**  
**[ SPORY ]**

1. Strony podejmą starania w celu polubownego rozstrzygnięcia wszelkich sporów powstałych między nimi, a wynikających z umowy lub pozostających w bezpośrednim bądź pośrednim związku z umową, na drodze bezpośrednich negocjacji.
2. Jeśli po 30 dniach od rozpoczęcia bezpośrednich negocjacji Strony nie będą w stanie polubownie rozstrzygnąć sporu, to każda ze Stron może poddać spór rozstrzygnięciu przez sąd powszechny, właściwy miejscowo dla siedziby Zamawiającego.

**ZAMAWIAJĄCY:**

**WYKONAWCA:**