

Załącznik nr 6 do SWZ

UMOWA NR
z dnia

zawarta pomiędzy **Miejskim Przedsiębiorstwem Gospodarki Mieszkaniowej spółka z o.o. w Zgierzu** z siedzibą w Zgierzu, ul. Mielczarskiego 14, wpisaną do Krajowego Rejestru Sądowego w Sądzie Rejonowym dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi pod numerem 0000099467, NIP 732-000-06-37, REGON 470023416, zwaną dalej **"Zamawiającym"** reprezentowaną przez:

.....
a

.....
z siedzibą
NIP; REGON
zwaną dalej **„Wykonawcą”**,

W wyniku przeprowadzonego postępowania w trybie podstawowym na podstawie art. 275 ust 1 ustawy z dnia 11 września 2019 r. Prawo zamówień publicznych (Dz.U. z 2023 r. poz. 1605 z późn. zm.) została zawarta umowa o następującej treści:

1. Postanowienia Ogólne

- 1.1. Przedmiotem zamówienia jest zaprojektowanie oraz wybudowanie, budynku mieszkalnego wielorodzinnego, obejmującego 19 lokali mieszkalnych o powierzchni 35 - 55 m², w tym jedno mieszkanie dla osoby niepełnosprawnej, na nieruchomości o nr 640/8 o powierzchni 1850 m² w zamian za przeniesienie na Wykonawcę prawa własności nieruchomości, położonych w Zgierzu, w obrębie 125, oznaczonych numerami ewidencyjnymi: nr 640/5 o powierzchni 5910 m², oraz nr 640/7 o powierzchni 6621 m².
- 1.2. Budynek będzie przystosowany do potrzeb osób niepełnosprawnych.

2. Przedmiot zamówienia

2.1. Przedmiot umowy zostanie wykonany na warunkach określonych w:

- 1) w ofercie Wykonawcy z dnia
- 2) Programie Funkcjonalno – Użytkowym (PFU);
- 3) opisie przedmiotu zamówienia zawartym w SWZ;
- 4) postanowieniach niniejszej umowy, przy czym dokumenty wskazane w pkt 1 i 2 stanowią załączniki do umowy stanowiące jej integralną część;
- 5) przepisach prawa w szczególności w obowiązujących normach, w ustawie z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz.U. z 2023 r. poz. 682 ze zm.)

2.2. W ramach umowy Wykonawca zobowiązuje się do:

- 1) wykonania dokumentacji projektowej, w tym projektu wykonawczego, Specyfikacji Technicznych Wykonania i Odbioru Robót Budowlanych, obejmujących w zakresie niezbędnym dla realizacji zadania, o którym mowa w pkt 1.1.
- 2) uzyskania, niezbędnych decyzji administracyjnych, wymaganych przepisami prawa w toku procesu inwestycyjnego z zachowaniem należytej staranności i rzetelności;
- 3) przeprowadzenia robót budowlanych na zasadach określonych w dokumentacji projektowej oraz uzyskania pozwolenia na użytkowanie;
- 4) pozostałych zadań wskazanych w Programie Funkcjonalno Użytkowym.

2.3. Szczegółowy zakres rzeczowy umowy określony jest w Programie Funkcjonalno-Użytkowym (PFU).

3. Oświadczenia Stron

3.1. Wykonawca oświadcza, iż:

- 1) zapoznał się z należytą starannością z dokumentami dostarczonymi przez Zamawiającego, w szczególności PFU i nie wnosi do nich jakichkolwiek zastrzeżeń;
- 2) na podstawie dokumentów otrzymanych od Zamawiającego posiada wiedzę dotyczącą ogólnych i szczególnych warunków związanych z obszarem objętym zadaniem i trudnościami, jakie mogą wynikać z ich charakterystyki;
- 3) szczegółowo zapoznał się z wymaganiami Zamawiającego, które uwzględnił w swojej ofercie i dokonał należytej wyceny prac oraz oferowanej powierzchni użytkowej ;
- 4) posiada wymagane obowiązuje przepisami uprawnienia, konieczne doświadczenie i profesjonalne kwalifikacje do wykonania Przedmiotu umowy, jak również dysponuje niezbędnym zapleczem technicznym i osobowym do ich przeprowadzenia i nie widzi przeszkód do pełnego i terminowego wykonania niniejszej umowy.

3.2. Zamawiający oświadcza, że posiada tytuł prawny do nieruchomości z przeznaczeniem na cele budowlane.

4. Dokumentacja projektowa

4.1. Opracowanie Dokumentacji projektowej winno być wykonane zgodnie z PFU o którym mowa w pkt 2.1. pkt. 2) niniejszej Umowy.

4.2. Dokumentacja projektowa powinna być kompletna, zawierać wszystkie niezbędne opinie, uzgodnienia i zatwierdzenia tak, aby możliwa była na ich podstawie realizacja inwestycji budowlanej.

4.3. Przedmiot umowy określony w pkt 1.1 będzie realizowany zgodnie z zatwierdzonym przez Zamawiającego harmonogramem rzeczowo-finansowym. Wykonawca w terminie 7 (siedmiu) dni od dnia podpisania umowy, zobowiązany jest przedłożyć Zamawiającemu do akceptacji projekt harmonogramu rzeczowo-finansowego, w szczególności dotyczącego planowanych terminów procedur administracyjnych w zakresie uzyskiwania decyzji, opinii i uzgodnień oraz terminu dostarczenia przez Wykonawcę do Zamawiającego dokumentacji projektowej do jej oceny, odbioru i zatwierdzenia - wszelkie koszty związane z uzyskaniem materiałów wyjściowych do projektowania (np. mapa do celów projektowych) oraz uzyskaniem uzgodnień, opinii, decyzji oraz robót budowlanych ponosi w całości Wykonawca.

4.4. Od dnia protokolarnego przejęcia terenu budowy przez Wykonawcę, do czasu protokolarnego przekazania przedmiotu umowy Zamawiającemu, Wykonawca ponosi pełną odpowiedzialność na zasadach ogólnych, zarówno za przedmiot umowy, który realizuje, jak i za teren, na którym go realizuje, za jego zabezpieczenie i utrzymanie na nim ładu i porządku oraz za wszelkie szkody, jakie mogą na nim powstać.

4.5. Wykonawca przy opracowywaniu Dokumentacji projektowej zobowiązuje się:

- 1) zastosować optymalne rozwiązania konstrukcyjne, materiałowe i kosztowe, w celu uzyskania nowoczesnych i właściwych standardów dla tego typu zadania inwestycyjnego, które ma być w oparciu o nią wykonane;
- 2) ponieść wszelkie opłaty za pozyskiwane w ramach realizacji Dokumentacji projektowej decyzje, uzgodnienia i opinie;
- 3) opracować Dokumentację projektową kompletną z punktu widzenia zadania inwestycyjnego, które ma być wykonane na jej podstawie, spójnej i skoordynowanej we wszystkich specjalnościach, a w szczególności posiadającej niezbędne uzgodnienia, przedstawiającej rozwiązania szczegółowe w zakresie umożliwiającym realizację zadania inwestycyjnego, które ma być wykonane na jej podstawie, bez dodatkowych opracowań i uzupełnień.

4.6. Dokumentacja projektowa powinna zostać opracowana w sposób jednoznaczny bez rozwiązań alternatywnych, oraz powinna zawierać zgodę jej autora do dokonywania jakichkolwiek zmian w przyjętych założeniach i rozwiązaniach projektowych.

- 4.7. Wykonawca w ramach wynagrodzenia, o którym mowa w pkt 8 zobowiązuje się każdorazowo na żądanie Zamawiającego do pełnienia nadzoru autorskiego, w tym do udziału przy robotach zanikających.
- 4.8. W ramach wykonywania obowiązków wynikających z umowy, Wykonawca zobowiązany jest do zapewnienia wykonywania przez Projektanta podstawowych obowiązków Projektanta wynikających z art. 20 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku Prawo Budowlane, a ponadto do zapewnienia wykonywania przez Projektanta w szczególności następujących czynności:
- 1) stwierdzenia w toku wykonywania robót budowlanych, na wezwanie Zamawiającego, zgodności realizacji inwestycji z opracowaniami projektowymi powstałymi w ramach realizacji niniejszej umowy;
 - 2) uzupełniania szczegółów opracowań projektowych oraz wyjaśnianie wątpliwości powstałych w toku realizacji budowlanych wykonywanych na ich podstawie;
 - 3) uzgadniania z Zamawiającym możliwości wprowadzenia rozwiązań zamiennych w stosunku do materiałów i konstrukcji przewidzianych w opracowaniach projektowych powstałych w ramach realizacji niniejszej umowy, a zgłoszonych przez kierownika budowy lub inspektora nadzoru;
 - 4) udziału w przekazaniu placu budowy oraz udział w odbiorze inwestycji od wykonawcy robót budowlanych;
 - 5) pobytów Projektanta na budowie, mających na celu sprawdzenie zgodności wykonywania robót budowlanych z rozwiązaniami projektowymi;
 - 6) udzielania stosownych porad i wskazówek oraz bieżące wyjaśnienie wątpliwości i problemów powstałych w toku robót budowlanych;
 - 7) w przypadku wystąpienia konieczności dokonywania zmian w opracowaniach projektowych powstałych w ramach realizacji niniejszej umowy z przyczyn niezależnych od Wykonawcy i od Projektanta – dokonywanie stosownych zmian.
- 4.9. Za uzupełnianie szczegółów opracowań projektowych, o których mowa w pkt 4.8. ppkt 2) i dokonywanie zmian w opracowaniach projektowych, o których mowa w pkt. 4.8. ppkt 7) Wykonawca nie otrzyma odrębnego wynagrodzenia.
- 4.10. Do czasu zakończenia robót budowlanych, Wykonawca w ramach wynagrodzenia, o którym mowa w pkt 8 zobowiązuje się do dokonywania zmian w dokumentacji projektowej, koniecznych do realizacji procesu budowlanego, w tym również do dokonywania poprawek i uzupełnień zgodnie z żądaniami organu wydającego decyzje formalno-prawne, wymaganych w trakcie toczących się postępowań mających na celu uzyskanie decyzji zezwalających na wykonywanie robót budowlanych.
- 4.11. Z chwilą wydania Dokumentacji projektowej, na Zamawiającego przejdą – bez konieczności składania przez Strony dodatkowych oświadczeń autorskie prawa majątkowe do Dokumentacji projektowej na wszystkich polach eksploatacji znanych w dniu przeniesienia w szczególności:
- 1) własność papierowych egzemplarzy dokumentacji oraz wszystkich nośników na których dokumentacja została utrwalona i przekazana Zamawiającemu;
 - 2) kopiowanie, zwielokrotnianie Dokumentacji projektowej, gromadzenie danych, w całości lub we fragmentach bez żadnych ograniczeń ilościowych za pomocą dowolnej dostępnej techniki, w tym drukarskiej, fotograficznej, zapisu magnetycznego, zapisu cyfrowego na nośnikach CD, DVD, w pamięci komputerowej, i innych, a także wszelkimi innymi technikami w zakresie uzasadnionym potrzebami Zamawiającego;
 - 3) wykorzystanie Dokumentacji projektowej do druku w prasie i innych publikacjach i do korzystania z Dokumentacji projektowej dla potrzeb prowadzenia wszelkiego typu działań promocyjnych i marketingowych, w tym w szczególności w celu promocji zadania inwestycyjnego wykonywanego w oparciu o Dokumentację projektową;
 - 4) publiczna prezentacja dokumentacji w tym umieszczenie jej w sieci Internet w taki sposób, by każdy miał do niej dostęp;

- 5) przedsięwzięcie wszelkich innych czynności w celu realizacji zadania inwestycyjnego, które ma być wykonane w oparciu o Dokumentację projektową,
- 4.12. W chwili wydania Dokumentacji projektowej, Wykonawca przenosi na Zamawiającego prawo do wyrażania zgody na wykonywanie zależnych praw autorskich.
- 4.13. Nabycie autorskich praw majątkowych praw, nie jest ograniczone czasowo, ilościowo lub terytorialnie i następuje w ramach wynagrodzenia, o którym mowa w pkt 8.

5. Obowiązki Zamawiającego

5.1. Do obowiązków Zamawiającego należy:

- 1) protokolarne przekazanie terenu budowy w terminie do 7 (siedmiu) dni od dnia protokolarnego odbioru dokumentacji projektowej wraz z wymaganymi przepisami prawa wszelkimi decyzjami, uzgodnieniami i opiniami umożliwiającymi realizację inwestycji, w tym umożliwienia dostępu do nieruchomości oznaczonej jako działka ewidencyjna o nr 640/3 w obrębie nr 125, która pozostaje w posiadaniu Zamawiającego na podstawie umowy ustanowienia odpłatnej bezterminowej służebności gruntowej z dnia 23 maja 2022 r. zawartej w formie aktu notarialnego Repertorium a nr 2014/2022;
- 2) wykonanie przyłączenia działek oznaczonych nr 640/5 nr 640/7 oraz działki o 640/8 do sieci wodno-kanalizacyjnej, ciepłowniczej oraz elektrycznej;
- 3) przeniesienie na wykonawcę prawomocnych decyzji administracyjnych o środowiskowych uwarunkowaniach i warunkach zabudowy oraz zagospodarowania terenu, znajdujących się w posiadaniu Zamawiającego;
- 4) odebranie od Wykonawcy przedmiotu umowy po sprawdzeniu jego należytego wykonania;
- 5) zapewnienie nadzoru inwestorskiego;
- 6) udzielenie Wykonawcy lub osobom przez niego upoważnionym pełnomocnictw niezbędnych do realizacji umowy;
- 7) zapłata wynagrodzenia przysługującego Wykonawcy z tytułu należytej realizacji niniejszej umowy, poprzez przeniesienie na Wykonawcę własności nieruchomości nr 640/5 nr 640/7.

6. Obowiązki i odpowiedzialność Wykonawcy

6.1. Wykonawca zobowiązany jest w szczególności do:

- 1) opracowania dokumentacji projektowej w oparciu o dane techniczne i szczegółowe wytyczne uzyskane od Zamawiającego, w tym także wytyczne udzielone w trakcie realizacji prac stanowiących przedmiot niniejszej Umowy;
- 2) przed rozpoczęciem robót budowlanych opracowanie projektu organizacji ruchu na czas prowadzenia robót, który zostanie zatwierdzony przez odpowiednie organy i zarządców dróg;
- 3) zabezpieczenia terenu robót;
- 4) wykonania robót budowlanych zgodnie ze złożoną ofertą i wymaganiami określonymi przez Zamawiającego w PFU,
- 5) wykonania robót budowlanych z materiałów i urządzeń odpowiadających wymaganiom określonym w PFU oraz w art. 10 ustawy Prawo budowlane oraz w ustawie z dnia 16 kwietnia 2004 r. o wyrobach budowlanych (Dz.U. z 2021r. poz.1213);
- 6) zapewnienia stałego nadzoru autorskiego nad realizowanymi robotami;
- 7) prowadzenia dokumentacji budowy oraz wykonania dokumentacji powykonawczej budowy zgodnie z przepisami ustawy Prawo budowlane;
- 8) realizacji wskazań projektanta, kierownika budowy, posiadających niezbędne uprawnienia budowlane i doświadczenie zgodnie z SWZ i ofertą Wykonawcy;
- 9) przekazywania Inspektorowi nadzoru inwestorskiego informacji dotyczących realizacji Umowy oraz umożliwiania mu przeprowadzenie kontroli jej wykonania;
- 10) utylizacji odpadów, materiałów budowlanych pochodzących z wykonania robót, łącznie z ponoszeniem jej kosztów;

- 11) ponoszenia pełnej odpowiedzialności za bezpieczeństwo wszelkich działań prowadzonych na terenie robót i poza nim, a związanych z wykonaniem przedmiotu umowy;
 - 12) ponoszenia pełnej odpowiedzialności za szkody oraz następstwa nieszczęśliwych wypadków pracowników i osób trzecich, powstałe w związku z prowadzonymi robotami;
 - 13) dostarczenia niezbędnych dokumentów potwierdzających parametry techniczne oraz wymagane normy stosowanych materiałów i urządzeń, w tym np. wyników oraz protokołów badań, sprawozdań i prób dotyczących realizowanego przedmiotu niniejszej umowy;
 - 14) zabezpieczenia instalacji, urządzeń i obiektów na terenie robót i w jej bezpośrednim otoczeniu, przed ich zniszczeniem lub uszkodzeniem w trakcie wykonywania robót;
 - 15) uporządkowania terenu budowy po zakończeniu robót, zaplecza budowy, jak również terenów sąsiadujących zajętych lub użytkowanych przez Wykonawcę, w tym dokonania na własny koszt renowacji zniszczonych lub uszkodzonych w wyniku prowadzonych prac obiektów, fragmentów terenu dróg, nawierzchni lub instalacji;
 - 16) zgłaszania gotowości do odbioru przedmiotu Umowy i brania udziału w wyznaczonych terminach w odbiorach przedmiotu Umowy;
 - 17) terminowego usuwania wad, ujawnionych w czasie wykonywania przedmiotu Umowy lub ujawnionych w czasie odbiorów lub w czasie obowiązywania rękojmi lub gwarancji;
 - 18) stosowania się do poleceń Inspektora nadzoru inwestorskiego potwierdzonych wpisem do Dziennika budowy, zgodnych z przepisami prawa i postanowieniami Umowy;
 - 19) usunięcia wszelkich braków, niedoróbek i wad stwierdzonych przez nadzór inwestorski w trakcie trwania robót w terminie nie dłuższym niż termin technicznie uzasadniony i konieczny do usunięcia;
 - 20) ponoszenia wyłącznej odpowiedzialności za wszelkie szkody będące następstwem niewykonania lub nienależytego wykonania przedmiotu umowy, które to szkody Wykonawca zobowiązuje się pokryć w pełnej wysokości;
 - 21) zapłaty wynagrodzenia należnego podwykonawcom, jeżeli Wykonawca dopuszcza podwykonawców do udziału w realizacji Umowy;
 - 22) sporządzania, na żądanie Inspektora nadzoru inwestorskiego, planów organizacji robót budowlanych służących realizacji przedmiotu Umowy i metod, które zamierza w tym celu przyjąć;
 - 23) udziału w przeglądach gwarancyjnych.
- 6.2. Dodatkowo Wykonawca zobowiązany jest do:
- 1) poddania weryfikacji dokumentów projektowych lub uzgodnienia ich z odpowiednimi władzami, jeżeli prawo lub względy praktyczne tego wymagają, bez odrębnego wynagrodzenia i przed przedłożeniem tej dokumentacji do zatwierdzenia Zamawiającemu;
 - 2) przygotowanie planu BIOZ;
 - 3) informowania Inspektora nadzoru inwestorskiego o terminie odbioru robót ulegających zakryciu oraz o terminie odbioru robót zanikających. Jeżeli Wykonawca nie poinformuje o tych faktach, zobowiązany będzie na własny koszt do odkrycia robót, wykonania otworów niezbędnych do zbadania robót;
 - 4) wykonania badań dodatkowych niezbędnych do zbadania robót, a następnie do przywrócenia robót, na własny koszt, do stanu poprzedniego;
 - 5) zorganizowania i przeprowadzenia niezbędnych prób, badań, odbiorów i rozruchów oraz ewentualnego uzupełnienia dokumentacji koniecznej do odbioru częściowego lub końcowego, dla zakresu robót objętych przedmiotem Umowy;
 - 6) naprawy uszkodzonych urządzeń uzbrojenia podziemnego.
- 6.3. Wykonawca zobowiązany jest do niezwłocznego, pisemnego informowania Zamawiającego o wszelkich zdarzeniach i zagrożeniach, które mogą mieć wpływ na realizację przedmiotu Umowy, jakość wykonania przedmiotu Umowy, opóźnienie planowanej daty zakończenia przedmiotu Umowy oraz zobowiązany jest do współpracy z Zamawiającym przy opracowywaniu przedsięwzięć zapobiegających zagrożeniom.

- 6.4. W razie zaistnienia konieczności wykonania robót dodatkowych kierownik budowy jest zobowiązany zgłosić ten fakt zamawiającemu pisemnie wraz z uzasadnieniem. Każdy taki przypadek będzie indywidualnie rozpatrywany przez zamawiającego, ponieważ wykonawca powinien przewidzieć na etapie projektowania wszystkie niezbędne roboty wynikające z OPZ i PFU oraz niezbędne do realizacji zadania. Do realizacji tych robót będzie można przystąpić po uzyskaniu akceptacji zamawiającego.
- 6.5. Wykonawca zobowiązuje się do:
- 1) wykonania bez wad i przekazania Zamawiającemu przedmiotu umowy na warunkach ustalonych w niniejszej umowie, spełniającego wymagania określone w art. 5 ustawy Prawo budowlane;
 - 2) koordynacji działań wszystkich uczestników procesu budowlanego tzn. sił własnych, podwykonawców, dostawców, usługodawców itp. w sposób gwarantujący zgodny z umowa przebieg realizacji umowy;
- 6.6. W przypadku wykonania części robót przez podwykonawcę lub dalszego podwykonawcę, Wykonawca ponosi pełną odpowiedzialność za ich działania lub/i zaniechania.
- 6.7. W przypadku robót ulegających zakryciu lub zanikających Wykonawca winien zawiadamiać inspektora nadzoru inwestorskiego o terminie ich wykonania co najmniej 3 (trzy) dni przed ich wykonaniem. W przypadku niedopełnienia obowiązku, o którym mowa w zdaniu pierwszym, Wykonawca jest obowiązany na żądanie Zamawiającego do odkrycia na własny koszt takich robót, celem umożliwienia Zamawiającemu dokonanie ich sprawdzenia.
- 6.8. Ewentualne wady w wykonaniu przedmiotu umowy wykryte w toku robót budowlanych lub zgłoszone przy odbiorze usuwane będą niezwłocznie, a najpóźniej w terminie 14 (czternastu) dni, licząc od dnia ich zgłoszenia przez Zamawiającego.
- 6.9. Wykonawca zobowiązany jest do zawiadomienia o zakończeniu budowy właściwego Powiatowego Inspektoratu Nadzoru Budowlanego.

7. Termin wykonania zamówienia

- 7.1. Przedmiot umowy zostanie wykonany w terminie: 27 miesięcy od dnia podpisania umowy, w tym:
- 1) wykonanie dokumentacji projektowej w terminie do 7 miesięcy od dnia podpisania umowy,
 - 2) wykonanie robót budowlanych na poziomie „stanu surowego”, o którym mowa w pkt 8.4. do 14 miesięcy od dnia podpisania umowy
- 7.2. wykonanie całości robót budowlanych do 27 miesięcy od dnia podpisania umowy
- 7.3. Za termin wykonania całości przedmiotu umowy przyjmuje się dzień podpisania protokołu odbioru końcowego robót budowlanych bez zastrzeżeń.
- 7.4. O gotowości dokonania protokolarnego odbioru końcowego robót Wykonawca zobowiązany jest zawiadomić Zamawiającego w formie pisemnej.
- 7.5. Podstawę do wystawienia faktury końcowej będzie stanowić protokół odbioru końcowego przedmiotu Umowy podpisany przez uczestników odbioru.

8. Wynagrodzenie i zapłata wynagrodzenia

- 8.1. W zamian za należyte wykonanie całości przedmiotu umowy, określonego w pkt 1 umowy, Wykonawca otrzyma od Zamawiającego wynagrodzenie ryczałtowe w wysokości: brutto zł (słownie: zł brutto), w tym podatek od towarów i usług (VAT)% w wysokości: zł (słownie: zł), netto zł (słownie: zł netto).
- 8.2. Wynagrodzenie ryczałtowe, o którym mowa w ust. 1 obejmuje wszystkie koszty związane z realizacją przedmiotu umowy, zgodnie z ofertą, SWZ oraz PFU. Wynagrodzenie ryczałtowe obejmuje również ryzyko Wykonawcy z tytułu nieoszacowania wszelkich kosztów związanych z realizacją zadania, w tym m. in. wszelkich prac przygotowawczych, porządkowych, w tym

- koszt mediów (woda, energia elektryczna), prac tymczasowych i prac towarzyszących, organizowania i przeprowadzenia niezbędnych prób, badań, odbiorów, naprawy uszkodzonych w trakcie realizacji prac obiektów budowlanych, itp. oraz doprowadzenia ich do stanu pierwotnego, a także oddziaływania innych czynników mających lub mogących mieć wpływ na koszty. Z zastrzeżeniem pkt 8.17. – 8.19, wynagrodzenie, o którym mowa w pkt 8.1. stanowi łączną równowartość nieruchomości oznaczonej nr 640/5 oraz nieruchomości nr 640/7, wniesionej tytułem zaliczki, na zasadach określonych poniżej.
- 8.3. Niedoścadowanie, pominięcie oraz brak rozpoznania zakresu przedmiotu umowy nie może być podstawą do żądania zmiany wynagrodzenia ryczałtowego określonego w pkt 8.1.
 - 8.4. Tytułem zaliczki na poczet ceny za realizację przedmiotu umowy, określonego w pkt 1, Zamawiający przeniesie na Wykonawcę własność nieruchomości oznaczonej jako działka ewidencyjna nr 640/7 po zakończeniu robót budowlanych do tzw. „stanu surowego zamkniętego”, obejmującego budynek, który posiadający dach, kompletną konstrukcję nośną, drzwi zewnętrzne oraz okna.
 - 8.5. Strony ustalają, że przeniesienie na wykonawcę własności nieruchomości, o której mowa w pkt 8.4. nastąpi nie później niż w terminie 30 dni od dnia wykonania i odbioru częściowego przedmiotu umowy w zakresie stanu surowego zamkniętego, w formie aktu notarialnego, którego istotne postanowienia stanowią Załącznik nr 4 do umowy - Wzór umowy przedwstępnej zbycia nieruchomości oznaczonej nr 640/7 oraz dostarczenia faktury wraz z protokołem odbioru stwierdzającym należyte wykonanie robót budowlanych do tzw. „stanu surowego zamkniętego”.
 - 8.6. Umowa przedwstępna, o której mowa w pkt. 8.5. zostanie zawarta nie później niż w terminie 14 (czternastu) dni od dnia zawarcia niniejszej umowy.
 - 8.7. Ostateczne rozliczenie wynagrodzenia, poprzez przeniesienie na wykonawcę własności nieruchomości oznaczonej nr 640/5 nastąpi w terminie do 30 (trzydziestu) dni od zakończenia robót budowlanych, w formie aktu notarialnego, którego istotne postanowienia stanowią Załącznik nr 3 do umowy- Wzór umowy przedwstępnej zbycia nieruchomości oznaczonej nr 640/5, oraz dostarczenia faktury wraz z protokołem odbioru, stwierdzającym należyte wykonanie zamówienia, przy czym za należyte wykonanie umowy uznaje się datę przekazania Zamawiającemu prawomocnej decyzji o pozwoleniu na użytkowanie.
 - 8.8. Umowa przedwstępna, o której mowa w pkt. 8.7. zostanie zawarta nie później niż w terminie 14 (czternastu) dni od dnia zawarcia niniejszej umowy.
 - 8.9. Rozliczenie wynagrodzenia Wykonawcy za wykonane roboty uwarunkowana będzie przedstawieniem przez Wykonawcę łącznie z fakturą dowodów potwierdzających zapłatę wymagalnego wynagrodzenia Podwykonawcom lub dalszym Podwykonawcom.
 - 8.10. Dowodem, o którym mowa w pkt 8.9 może być w szczególności oświadczenie Podwykonawcy lub dalszego Podwykonawcy, że wszystkie ich należności z tytułu realizacji robót realizowanych w ramach umów zaakceptowanych przez Zamawiającego zostały przez Wykonawcę uregulowane, z tym że płatności na rzecz Podwykonawcy lub dalszego Podwykonawcy mogą być pomniejszone o kwoty wynikające z postanowień umowy podwykonawczej, na zawarcie której Wykonawca uzyskał akceptację Zamawiającego. W takim przypadku Wykonawca winien dodatkowo przedłożyć Zamawiającemu pisemne uzasadnienie potwierdzające konieczność zmniejszenia wynagrodzenia należnego Podwykonawcy.
 - 8.11. Brak załączonych dowodów zapłaty do faktury traktowane będzie za uchylanie się przez Wykonawcę od zapłaty wynagrodzenia Podwykonawcy lub dalszemu Podwykonawcy i spowoduje wszczęcie procedury określonej w pkt 8.12 – 8.14.
 - 8.12. Zamawiający dokona bezpośredniej zapłaty wymagalnego wynagrodzenia przysługującego Podwykonawcy lub dalszemu Podwykonawcy, który zawarł zaakceptowaną przez Zamawiającego umowę o podwykonawstwo, której przedmiotem są roboty budowlane, lub

który zawarł przedłożoną Zamawiającemu umowę o podwykonawstwo, której przedmiotem są dostawy lub usługi, w przypadku uchylania się od obowiązku zapłaty odpowiednio przez Wykonawcę, Podwykonawcę lub dalszego Podwykonawcę zamówienia na roboty budowlane. Wynagrodzenie dotyczy wyłącznie należności powstałych po zaakceptowaniu przez Zamawiającego umowy o podwykonawstwo (bez odsetek), których przedmiotem są roboty budowlane, lub po przedłożeniu Zamawiającemu poświadczonej za zgodność z oryginałem kopii umowy o podwykonawstwo, której przedmiotem są dostawy lub usługi.

- 8.13. Przed dokonaniem bezpośredniej zapłaty Zamawiający umożliwi Wykonawcy zgłoszenie pisemnych uwag dotyczących zasadności bezpośredniej zapłaty wynagrodzenia Podwykonawcy lub dalszemu Podwykonawcy, w terminie 7 (siedmiu) dni od dnia doręczenia przedmiotowej informacji. Niezgłoszenie uwag w tym terminie oznaczać będzie akceptację przez Wykonawcę bezpośredniej zapłaty Podwykonawcy przez Zamawiającego.
- 8.14. W przypadku zgłoszenia przez Wykonawcę uwag dot. zasadności bezpośredniej zapłaty wynagrodzenia, w terminie wskazanym w pkt 8.13. Zamawiający może:
- 1) nie dokonać bezpośredniej zapłaty wynagrodzenia Podwykonawcy lub dalszemu Podwykonawcy, jeżeli Wykonawca wykaże niezasadność takiej zapłaty, albo;
 - 2) złożyć 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, albo;
 - 3) dokonać bezpośredniej zapłaty wynagrodzenia Podwykonawcy lub dalszemu Podwykonawcy, jeżeli Podwykonawca lub dalszy Podwykonawca wykaże zasadność takiej zapłaty.
 - 4) W przypadku zaistnienia konieczności wykonania prac nieobjętych dokumentacją projektową Wykonawcy nie wolno ich realizować bez uzyskania dodatkowego zamówienia. Wszelkie samoistne dyspozycje inspektora nadzoru inwestorskiego lub kierownika budowy w tym zakresie będą bezskuteczne.
- 8.15. O konieczności wykonania prac dodatkowych lub zamiennych Wykonawca informuje niezwłocznie Zamawiającego (z zachowaniem formy pisemnej), podając zakres robót oraz ich wartość wraz z załączonym szczegółowym kosztorysem.
- 8.16. Przed rozpoczęciem wykonywania robót dodatkowych lub zamiennych, konieczne jest uzyskanie akceptacji przedstawiciela Zamawiającego i zawarcie aneksu do umowy.
- 8.17. W przypadku, gdy w okresie obowiązywania Umowy nastąpi zmiana:
- 1) stawki podatku od towarów i usług oraz podatku akcyzowego, przy czym wartość netto wynagrodzenia Wykonawcy nie zmieni się, a określona w aneksie wartość brutto wynagrodzenia zostanie wyliczona na podstawie nowych przepisów;
 - 2) wysokości minimalnego wynagrodzenia za pracę albo wysokości minimalnej stawki godzinowej, ustalonych na podstawie przepisów ustawy z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę, przy czym wynagrodzenie Wykonawcy ulegnie zmianie o wartość wzrostu całkowitego kosztu Wykonawcy wynikającą ze zwiększenia wynagrodzeń osób bezpośrednio wykonujących zamówienie do wysokości aktualnie obowiązującego minimalnego wynagrodzenia, z uwzględnieniem wszystkich obciążeń publicznoprawnych od kwoty wzrostu minimalnego wynagrodzenia, co zostanie przez Wykonawcę uzasadnione w sposób nie budzący wątpliwości;
 - 3) zasad podlegania ubezpieczeniom społecznym lub ubezpieczeniu zdrowotnemu lub wysokości stawki składki na ubezpieczenia społeczne lub zdrowotne, przy czym wynagrodzenie Wykonawcy ulegnie zmianie o wartość wzrostu całkowitego kosztu Wykonawcy, jaką będzie on zobowiązany dodatkowo ponieść w celu uwzględnienia tej

- zmiany, przy zachowaniu dotychczasowej kwoty netto wynagrodzenia osób bezpośrednio wykonujących zamówienie na rzecz Zamawiającego, co zostanie przez Wykonawcę uzasadnione w sposób nie budzący wątpliwości;
- 4) zasad gromadzenia i wysokości wpłat do pracowniczych planów kapitałowych, o których mowa w ustawie z dnia 4 października 2018 r. o pracowniczych planach kapitałowych
- i będzie ona miała wpływ na koszty wykonania Umowy przez Wykonawcę, Wykonawca może zwrócić się do Zamawiającego z pisemnym wnioskiem o przeprowadzenie negocjacji w sprawie odpowiedniej zmiany wynagrodzenia w terminie do 30 dni od dnia opublikowania przepisów dokonujących zmian. Wykonawca jest zobowiązany odpowiednio udokumentować swój wniosek. Wykonawca wraz z wnioskiem zobowiązany jest przedłożyć kalkulację wzrostu kosztów oraz dowody potwierdzające ten wzrost. Zamawiający przystąpi niezwłocznie do rozpatrzenia wniosku Wykonawcy. Zamawiający jest uprawniony w terminie 10 dni od otrzymania wniosku, o którym mowa powyżej, do zgłoszenia swoich zastrzeżeń co do jego treści, kalkulacji wzrostu kosztów lub przedłożonych przez Wykonawcę dowodów. Wykonawca ustosunkuje się do zastrzeżeń Zamawiającego w terminie 10 dni od dnia ich otrzymania. Zmiana ta będzie powodowała wzrost maksymalnej wartości umowy, o której mowa w pkt 8.1.
- 8.18. Zamawiający przewiduje możliwość dokonania zmian wynagrodzenia, o którym mowa w pkt 8.1. w przypadku zmiany stawki VAT. Wynagrodzenie Wykonawcy ulegnie odpowiedniej zmianie poprzez zastosowanie zmienionej stawki VAT – bez sporządzania aneksu do Umowy. Zmianie ulegnie wysokość wynagrodzenia należnego Wykonawcy za wykonywanie Umowy w okresie od dnia obowiązywania zmienionej stawki VAT, przy czym zmiana dotyczyć będzie wyłącznie tej części wynagrodzenia należnego Wykonawcy, do której zgodnie z przepisami prawa powinna być stosowana zmieniona stawka VAT.
- 8.19. Wynagrodzenie Wykonawcy, na zasadach określonych w niniejszej Umowie oraz w treści art. 439 ustawy, podlegać będzie waloryzacji prowadzącej do zmiany wysokości wynagrodzenia należnego Wykonawcy (zwiększenia lub zmniejszenia), w przypadku zmiany ceny dających się wyodrębnić i ustalić materiałów budowlanych związanych z realizacją zamówienia. Waloryzacja ta będzie dokonywana z zachowaniem następujących zasad i w następujący sposób:
- 1) w sytuacji wzrostu ceny materiałów lub kosztów związanych z realizacją zamówienia powyżej 10% Wykonawca jest uprawniony złożyć Zamawiającemu pisemny wniosek o zmianę Umowy w zakresie płatności wynikających z faktur wystawionych po zmianie ceny materiałów lub kosztów związanych z realizacją zamówienia. Wniosek powinien zawierać wyczerpujące uzasadnienie faktyczne i wskazanie podstaw prawnych oraz dokładne wyliczenie kwoty wynagrodzenia Wykonawcy po zmianie Umowy, udokumentowane szczegółowymi danymi źródłowymi (w szczególności cenniki, oferty);
 - 2) w sytuacji spadku ceny materiałów lub kosztów związanych z realizacją zamówienia powyżej 10% Zamawiający jest uprawniony złożyć Wykonawcy pisemny wniosek o zmianę Umowy w zakresie płatności wynikających z faktur wystawionych po zmianie ceny materiałów lub kosztów związanych z realizacją zamówienia. Informacja powinna zawierać wyczerpujące uzasadnienie faktyczne i wskazanie podstaw prawnych oraz dokładne wyliczenie kwoty wynagrodzenia Wykonawcy po zmianie Umowy;
 - 3) wysokość wynagrodzenia Wykonawcy określonego w rozliczeniu częściowym, w odniesieniu do materiałów lub kosztów objętych wnioskiem, ulegnie waloryzacji o zmianę wskaźnika cen produkcji budowlano-montażowej, ustalanego przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego i ogłaszanego w Dzienniku Urzędowym RP „Monitor Polski”. W przypadku gdyby wskaźniki przestały być dostępne, zastosowanie znajdą inne, najbardziej zbliżone, wskaźniki publikowane przez Prezesa GUS;
 - 4) wniosek, o którym mowa w ppkt 1 i 2 można złożyć nie wcześniej niż po upływie 12 miesięcy od dnia zawarcia Umowy (początkowy termin ustalenia zmiany wynagrodzenia).
- 8.20. W przypadku, o którym mowa w pkt. 8.19 ppkt 1) rozliczenie zwaloryzowanego wynagrodzenia nastąpi poprzez dopłatę różnicy wynagrodzenia pomiędzy kwotą określoną we wniosku

Wykonawcy a zaktualizowaną wartością nieruchomości oznaczonej nr 640/5 oraz nieruchomości nr 640/7, wniesionej tytułem zaliczki według stanu na dzień złożenia wniosku o waloryzację wynagrodzenia, w oparciu o wskaźnik zmian cen nieruchomości dla nieruchomości sklasyfikowanych w rejestrze cen nieruchomości, z uwzględnieniem danych wynikających z ewidencji gruntów i budynków, o którym mowa w art. 5 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

- 8.21. Maksymalny poziom waloryzacji nie przekroczy 11,4 % średniorocznego wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych za rok ubiegły, ogłoszonego przez Prezesa GUS w Monitorze Polskim.

9. Zabezpieczenie należytego wykonania umowy

- 9.1. Wykonawca wnosi zabezpieczenie należytego wykonania umowy w łącznej wysokości 10% wynagrodzenia ryczałtowego, o którym mowa w pkt 8.1. ust. 1 w formie, tj. kwota zł słownie:
- 9.2. Strony postanawiają, że 30% wniesionego zabezpieczenia należytego wykonania umowy jest przeznaczone na zabezpieczenie roszczeń z tytułu gwarancji, zaś 70% wniesionego zabezpieczenia przeznacza się jako gwarancję zgodnego z umową wykonania robót.
- 9.3. Zabezpieczenie należytego wykonania umowy, o którym mowa w pkt 10.1. zostanie zwrócone lub zwolnione w następujący sposób:
- 1) część zabezpieczenia gwarantująca zgodne z umową wykonanie robót (70% wysokości wniesionego zabezpieczenia) w terminie 30 (trzydziestu) dni po dniu dokonania protokolarnego stwierdzenia usunięcia wad stwierdzonych przy odbiorze końcowym, a w przypadku stwierdzenia braku wad terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia uznania zamówienia przez Zamawiającego w protokole odbioru końcowego, za należyte wykonane,
 - 2) pozostała część zabezpieczenia (30% wysokości wniesionego zabezpieczenia) w terminie 15 (piętnastu) dni po upływie okresu gwarancji.
- 9.4. Jeżeli zabezpieczenie należytego wykonania umowy wniesiono w pieniądzu zamawiający zwraca je wraz z odsetkami wynikającymi z umowy rachunku bankowego, na którym było ono przechowywane, pomniejszonymi o koszty prowadzenia rachunku oraz prowizji bankowej za przelew pieniędzy na rachunek Wykonawcy.
- 9.5. W sytuacji, gdy wskutek okoliczności, o których mowa w pkt 19 ust 1 ppkt 1) umowy wystąpi konieczność przedłużenia terminu realizacji umowy w stosunku do terminu przedstawionego na formularzu oferty stanowiącego załącznik do umowy, Wykonawca na co najmniej 7 (siedem) dni przed zawarciem aneksu, zobowiązany jest do przedłużenia terminu ważności wniesionego zabezpieczenia należytego wykonania umowy, albo jeśli nie jest to możliwe, do wniesienia nowego zabezpieczenia, na warunkach zaakceptowanych przez Zamawiającego, na okres wynikający z aneksu do umowy.
- 9.6. W trakcie realizacji umowy Wykonawca może dokonać zmiany formy zabezpieczenia na jedną lub kilka form, o których mowa w art. 450 ust. 1 ustawy Pzp. Zmiana formy zabezpieczenia musi być dokonana z zachowaniem ciągłości zabezpieczenia i bez zmiany jego wysokości.

10. Odbiór przedmiotu umowy

- 10.1. Strony zgodnie postanawiają, że będą stosowane następujące rodzaje odbiorów prac: odbiór dokumentacji projektowej; odbiory robót budowlanych zanikających i ulegających zakryciu; odbiór stanu surowego zamkniętego; odbiór końcowy robót budowlanych.
- 10.2. Wykonawca przekaze Zamawiającemu kompletną dokumentację projektową, wraz z niezbędnymi decyzjami administracyjnymi. Prace projektowe stanowiące przedmiot odbioru powinny być zaopatrzone w wykaz opracowań oraz pisemne oświadczenie projektanta, iż są one sporządzone zgodnie z umową, zgodnie z obowiązującymi przepisami, zasadami wiedzy technicznej oraz normami, że zostały wykonane w stanie kompletnym z punktu widzenia celu, któremu mają służyć.

- 10.3. Czynność przekazania dokumentacji projektowej zostanie potwierdzona protokołem zdawczo – odbiorczym. Protokół zdawczo – odbiorczy podpisze Przedstawiciel Zamawiającego. Zamawiający w terminie do 14 (czternastu) dni od dnia otrzymania dokumentacji projektowej dokona jej odbioru bez uwag i zastrzeżeń lub w tym terminie zgłosi Wykonawcy na piśmie uwagi lub zastrzeżenia.
- 10.4. W przypadku stwierdzenia braków formalnych lub innych przesłanek uniemożliwiających odbiór Dokumentacji Projektowej, Zamawiający wskaże w protokole odbioru lub innym dokumencie (z zachowaniem formy pisemnej) uwagi, w terminie o którym mowa w pkt 10.3, a Wykonawca będzie zobowiązany do ich usunięcia w terminie 7 (siedmiu) dni roboczych od dnia otrzymania zawiadomienia.
- 10.5. Wykonawca zobowiązany jest do usunięcia wad dokumentacji projektowej niezwłocznie na własny koszt, bez wyznaczania terminu, nie później niż w terminie do 7 (siedmiu) dni od dnia otrzymania zawiadomienia i przedłoży Zamawiającemu poprawioną dokumentację projektową wraz z oświadczeniem o usunięciu wad i uwag wskazanych w protokole odbioru. Wykonawca winien dołożyć wszelkich starań w celu uniknięcia jakichkolwiek opóźnień w realizacji przedmiotu umowy oraz niezwłocznie poinformować Zamawiającego o wystąpieniu jakichkolwiek okoliczności mogących skutkować lub skutkujących zwłoką w wykonaniu umowy.
- 10.6. Jeżeli Zamawiający nie przekaże na piśmie żadnych uwag ani zastrzeżeń do przekazanych prac w terminie do 14 (czternastu) dni od dnia ich otrzymania, prace projektowe będą uważane za przyjęte przez Zamawiającego z datą ich przekazania Zamawiającemu.
- 10.7. Wykonawca w terminie do 7 (siedmiu) dni od dnia otrzymania zgłoszenia wad lub wskazówek, o których mowa w 10.6. odniesie się na piśmie do uwag i zastrzeżeń Zamawiającego oraz wprowadzi wynikające z tego tytuły zmiany, uzupełnienia, poprawki itp. do dokumentacji projektowej.
- 10.8. Wykonawca zobowiązuje się usunąć wady i ponieść koszty poprawek i uzupełnień we wszystkich przygotowanych i opracowanych przez siebie pracach w ramach umówionego Wynagrodzenia.
- 10.9. Okoliczność, że Wykonawca uwzględnił uwagi i zastrzeżenia Zamawiającego do dokumentacji projektowej podlega protokolarnemu stwierdzeniu przez strony w terminie 7(siedmiu) dni od dnia pisemnego odniesienia się Wykonawcy do tych uwag i zastrzeżeń. W protokole należy opisać ewentualne rozbieżności między stronami.
- 10.10. Odbiory robót zanikających i ulegających zakryciu dokonywane będą przez Inspektora Nadzoru Inwestorskiego, działającego w imieniu Zamawiającego oraz kierownika budowy ze strony Wykonawcy.
- 10.11. Wykonawca winien zgłaszać gotowość do odbiorów, o których mowa wyżej, wpisem do Dziennika Budowy.
- 10.12. Odbiór stanu surowego zamkniętego zostanie dokonany przez Inspektora nadzoru inwestorskiego i przedstawicieli Zamawiającego przy udziale Wykonawcy według zasad jak przy odbiorze końcowym robót. Odbiór będzie polegał na ocenie jakości i kompletności wykonanych robót .Wykonanie Budynku do tzw. „stanu surowego zamkniętego” zostanie potwierdzone protokołem odbioru, z którego będzie między innymi wynikać, iż budynek został wybudowany tego stanu i nie ma wad. Ewentualnie stwierdzone wady. Wykonawca wady te usunie w terminie 14 dni od podpisania protokołu.
- 10.13. Wykonawca zgłosi Zamawiającemu gotowość do odbioru końcowego pisemnie, wpisem do Dziennika Budowy, pod warunkiem potwierdzenia gotowości do odbioru robót podpisanego przez kierownika budowy i Inspektora Nadzoru Inwestorskiego.
- 10.14. W przypadku odbioru końcowego Zamawiający wyznaczy odbiór na dzień przypadający w ciągu 14 (czternastu) dni, od dnia otrzymania pisemnego zawiadomienia od Wykonawcy. Odbiór robót zostanie potwierdzony protokołem odbioru stwierdzającym, że roboty zostały

wykonane zgodnie z zasadami sztuki budowlanej i prawidłowo ukończone, podpisanym przez przedstawicieli obu stron.

- 10.15. Na dzień zgłoszenia do odbioru końcowego Wykonawca zobowiązany jest przekazać Inspektorowi Nadzoru do sprawdzenia dokumenty, które będą stanowić podstawę odbioru końcowego, w tym:
- 1) oświadczenie kierownika budowy o zgodności wykonania robót z dokumentacją projektową, obowiązującymi przepisami i normami, o wyrobach, o doprowadzeniu do należytego stanu i porządku terenu budowy, z wykazem zmian dokonanych w dokumentacji, jeżeli takie zmiany nastąpiły;
 - 2) Dziennik Budowy;
 - 3) projekt powykonawczy lub zamienny o ile zajdzie taka potrzeba, wykonany przez autora realizowanego projektu lub z nim uzgodniony;
 - 4) dokumentację geodezyjną dokumentację powykonawczą;
 - 5) testy, deklaracje, aprobaty i certyfikaty na wbudowane materiały i urządzenia;
 - 6) kosztorys powykonawczy odbieranych robót;
 - 7) oświadczenie kierownika o zgodności z projektem
 - 8) inne niezbędne dokumenty, o ile taki wymóg wynika z przepisów prawa
- 10.16. Jeżeli w toku czynności odbioru stwierdzone zostaną wady, to Zamawiającemu przysługują następujące uprawnienia:
- 1) jeżeli wady nadają się do usunięcia:
 - a) i umożliwiają użytkowanie przedmiotu odbioru, Zamawiający dokonuje odbioru przedmiotu i wyznacza termin usunięcia wad,
 - b) i uniemożliwiają użytkowanie przedmiotu odbioru, Zamawiający odmawia odbioru do czasu usunięcia wad i wyznacza termin ich usunięcia.
- 10.17. Strony postanawiają, że z czynności odbioru będzie sporządzony protokół zawierający wszelkie ustalenia dokonane w toku odbioru, jak też terminy wyznaczone na usunięcie stwierdzonych w tej dacie wad.
- 10.18. Wykonawca zobowiązany jest do zawiadomienia Zamawiającego o usunięciu wad oraz żądania wyznaczenia terminu odbioru zakwestionowanych uprzednio robót, jako wadliwych.
- 10.19. Zamawiający wyznacza terminy przeglądów oraz sprawdzenia usuniętych usterek w okresie gwarancji i rękojmi, niż 5 dni roboczych od dnia zawiadomienia, o którym mowa w ust 3. Z powyższych przeglądów sporządzane będą protokoły.
- 10.20. Wady nieusunięte w terminie 30 dni od dnia zgłoszenia i których Wykonawca nie usunie pomimo pisemnego wezwania Zamawiającego, w kolejnym wyznaczonym terminie, mogą być zlecone przez Zamawiającego do usunięcia osobom trzecim na koszt Wykonawcy. Strony ustalają, że Zamawiający obciąży kosztem usunięcia tych wad Wykonawcę.
- 10.21. Wszelkie dokonane ustalenia podczas dokonywania odbioru, w tym terminy wyznaczone na usunięcie wad, będą określone w protokole odbioru.
- 10.22. Wykonawca zobowiązany jest do zawiadomienia Zamawiającego o usunięciu wad z zachowaniem formy pisemnej.
- 10.23. Podpisany przez Zamawiającego bez zastrzeżeń protokół odbioru przedmiotu umowy lub części umowy jest podstawą do wystawienia przez Wykonawcę faktury VAT oraz rozliczenia wynagrodzenia za wykonany przedmiot umowy.

11. Podwykonawstwo

11.1. Wykonawca oświadcza, że przedmiot zamówienia objęty umową wykona (siłami własnymi / siłami własnymi oraz przy pomocy Podwykonawców, przy założeniu, że Podwykonawcy wykonują następujący zakres:

- 1)

- 11.2. 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.
- 11.3. 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 publicznego na roboty budowlane, 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.
- 11.4. Termin zapłaty wynagrodzenia Podwykonawcy lub dalszemu Podwykonawcy przewidziany w umowie o podwykonawstwo nie może być dłuższy niż 30 (trzydzieści) dni od dnia doręczenia Wykonawcy, Podwykonawcy lub dalszemu Podwykonawcy faktury lub rachunku.
- 11.5. Zamawiający- w terminie 14 (czternastu) dni od dnia otrzymania projektu, o którym mowa w pkt 12.3. zgłosi w formie pisemnej, pod rygorem nieważności, zastrzeżenia do projektu umowy o podwykonawstwo, której przedmiotem są roboty budowlane, w szczególności niespełniającej wymagań określonych w SWZ, oraz gdy przewiduje termin zapłaty dłuższy niż 30 (trzydzieści) dni albo zawiera postanowienia niezgodne z pkt 12.4. Niezgłoszenie przez Zamawiającego zastrzeżeń do przedłożonego projektu w terminie 14 (czternastu) dni uważa się za akceptację projektu umowy.
- 11.6. 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 (siedmiu) dni od dnia jej zawarcia.
- 11.7. Każda umowa o podwykonawstwo lub dalsze podwykonawstwo robót budowlanych musi zawierać w szczególności postanowienia dotyczące:
 - 1) zakresu robót przewidzianego do wykonania (załączyć kosztorys, który stanowić będzie załącznik do umowy z Podwykonawcą);
 - 2) terminu wykonania;
 - 3) wysokości wynagrodzenia i terminów jego zapłaty;
 - 4) obowiązku uzyskania zgody Zamawiającego i Wykonawcy na zawarcie (zmianę/modyfikację) umowy przez Podwykonawcę z dalszym Podwykonawcą;
 - 5) rozwiązania umowy z Podwykonawcą lub dalszym Podwykonawcą w przypadku rozwiązania niniejszej umowy.
- 11.8. Termin zapłaty wynagrodzenia Podwykonawcy lub dalszemu Podwykonawcy przewidziany w umowie o podwykonawstwo 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 lub usługi. Jeżeli termin zapłaty jest dłuższy niż 30 dni Zamawiający informuje o tym Wykonawcę i wzywa go do doprowadzenia do zmiany tej umowy, pod rygorem wystąpienia o zapłatę kary umownej, o której mowa w pkt 16.1 ppkt 1 lit g) umowy.
- 11.9. Wykonawca zobowiązany jest do koordynacji prac realizowanych przez Podwykonawców.
- 11.10. Zamawiający nie ponosi odpowiedzialności za zawarcie umowy z Podwykonawcą lub dalszym Podwykonawcą bez wymaganej zgody Zamawiającego, zaś skutki z tego wynikające, będą obciążały wyłącznie Wykonawcę.
- 11.11. Powyższy tryb udzielenia zgody będzie mieć zastosowanie do wszelkich zmian, uzupełnień oraz aneksów do umów z Podwykonawcami.
- 11.12. Zlecenie wykonania części robót Podwykonawcom nie zmienia zobowiązań Wykonawcy wobec Zamawiającego za wykonane roboty.

11.13. Wykonawca jest odpowiedzialny wobec Zamawiającego oraz osób trzecich za działania, zaniechanie działania, uchybienia i zaniedbania Podwykonawców w takim samym stopniu, jakby to były działania, uchybienia lub zaniedbania jego własnych pracowników.

12. Zatrudnianie pracowników na umowę o pracę

- 12.1. Zamawiający, na podstawie art. 95 ustawy – Prawo zamówień publicznych, wymaga zatrudnienia przez Wykonawcę lub podwykonawcę na podstawie umowy o pracę w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 26 czerwca 1974 r. – Kodeks pracy (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1465 ze zm.) osób wykonujących w zakresie realizacji zamówienia czynności, o których mowa w pkt 13.2. jeżeli wykonywanie czynności polegać będzie na wykonywaniu pracy w sposób określony w art. 22 § 1 ustawy z dnia 26 czerwca 1974 r. – Kodeks pracy, tj. pracowników fizycznych, monterów lub operatorów sprzętów.
- 12.2. W celu weryfikacji zatrudniania, przez Wykonawcę lub podwykonawcę, na podstawie umowy o pracę, osób wykonujących wskazane przez zamawiającego czynności w zakresie realizacji zamówienia, najpóźniej na 3 (trzy) dni robocze przed przystąpieniem do wykonywania czynności w zakresie realizacji przedmiotowego zamówienia polegających na wykonywaniu czynności, o których mowa w pkt 13.1. wykonawca/podwykonawca udokumentuje, że będą one realizowane przez osoby zatrudnione na umowę o pracę, w szczególności złoży oświadczenie wykonawcy / podwykonawcy o zatrudnieniu pracowników na podstawie umowy o pracę,
- 12.3. Każdorazowo na żądanie Zamawiającego, w terminie wskazanym przez Zamawiającego nie krótszym niż 3(trzy) dni robocze, Wykonawca zobowiązuje się przedłożyć aktualne oświadczenie/dokument, o którym mowa w ust. 3 umowy.
- 12.4. Zamawiający jest uprawniony do kontroli dokonanego sposobu dokumentowania przez Wykonawcę ze stanem faktycznym.

13. Kierownik budowy / robót

- 13.1. Wykonawca ustanawia kierownika budowy branży.....w osobie: nr upr. budowlanych
- 13.2. Wykonawca ma prawo do zmiany osoby pełniącej obowiązki kierownika budowy/robót na inną osobę o kwalifikacjach co najmniej równych kwalifikacjom wymaganym przez Zamawiającego, w postępowaniu o udzielenie zamówienia prowadzącym do zawarcia umowy, po poinformowaniu o zamiarze dokonania takiej zmiany Inspektora nadzoru inwestorskiego i uzyskaniu jego pisemnej akceptacji, nie później niż w terminie 3 (trzech) dni roboczych przed planowanym skierowaniem nowego kierownika budowy/robót do realizacji umowy, a w sytuacjach nagłych i nieprzewidzianych, kiedy dochowanie terminu wskazanego w zdaniu poprzedzającym nie jest możliwe – w najkrótszym możliwym terminie. Przerwa w wykonywaniu umowy wynikająca z braku personelu Wykonawcy będzie traktowana jako przyczyna leżąca po stronie Wykonawcy i nie może stanowić podstawy do przedłużenia terminu zakończenia robót. Zmiany treści, o których mowa w niniejszym ust. oraz zmiana osoby kierownika budowy nie wymagają formy aneksu.
- 13.3. Kierownik budowy ma obowiązek przebywania na terenie budowy w trakcie wykonywania robót budowlanych stanowiących przedmiot umowy przez cały czas ich wykonywania.
- 13.4. Kierownik budowy zobowiązany jest do osobistego uzgadniania z inwestorem i osobami przez niego upoważnionymi wszelkich spraw wynikłych w trakcie realizacji inwestycji.
- 13.5. Wykonawca oraz kierownik budowy zobowiązany jest zapewnić Inspektorowi nadzoru inwestorskiego, Projektantowi oraz osobom przez nich upoważnionym wstęp na teren budowy.

14. Inspektor nadzoru

- 14.1. Zamawiający ustanawia inspektora nadzoru robót branży konstrukcyjno-budowlanej, sanitarnej, i elektrycznej, posiadającą uprawnienia budowlane do kierowania robotami budowlanymi w bez ograniczeń, w rozumieniu ustawy Prawo budowlane w osobie

- 14.2. Inspektor nadzoru inwestorskiego jest upoważniony do bieżącej koordynacji robót realizowanych na podstawie umowy, kontroli jakości robót i zastosowanych materiałów oraz ich wykonania zgodnie z ofertą Wykonawcy.
- 14.3. Zamawiający zastrzega sobie prawo do zmiany osoby pełniącej funkcję inspektora nadzoru inwestorskiego.
- 14.4. Zmiana osoby pełniącej funkcję Inspektora nadzoru inwestorskiego nie stanowi zmiany umowy.

15. Kary umowne

- 15.1. Strony zastrzegają prawo naliczania kar umownych jako obowiązującą formę odszkodowania
- 15.2. Kary będą naliczane w następujących przypadkach w podanych wysokościach:
 - 1) Wykonawca zapłaci Zamawiającemu karę umowną za:
 - a) zwłokę w wykonaniu Dokumentacji projektowej w wysokości 0,2 % wynagrodzenia umownego (wartość brutto) za każdy rozpoczęty dzień zwłoki,
 - b) zwłokę w wykonaniu robót budowlanych w wysokości 0,2 % wynagrodzenia umownego (wartość brutto) za każdy rozpoczęty dzień zwłoki ,
 - c) zwłokę w usunięciu wad stwierdzonych przy odbiorze lub w okresie gwarancji i rękojmi w wysokości 0,2 % wynagrodzenia umownego (wartość brutto) za każdy rozpoczęty dzień zwłoki licząc od dnia upływu terminu na ich usunięcie określonego w umowie.
 - d) odstąpienie od umowy z przyczyn leżących po stronie Wykonawcy w wysokości 5% wynagrodzenia umownego (wartość brutto),
 - e) brak zapłaty lub nieterminowej zapłaty wynagrodzenia należnego podwykonawcom lub dalszym podwykonawcom w wysokości 0,2 % wynagrodzenia umownego (wartość brutto) za każdy dzień zwłoki,
 - f) przedłużania przedstawienia do zaakceptowania przez Zamawiającego projektu umowy o podwykonawstwo, której przedmiotem są roboty budowlane, lub projektu jej zmiany w wysokości 0,2 % wynagrodzenia umownego za każdy dzień rozpoczęty zwłoki,
 - g) nieprzedłożenia poświadczonej za zgodność z oryginałem kopii umowy o podwykonawstwo lub jej zmiany w wysokości 0,2 % wynagrodzenia umownego (wartość brutto) za każdy rozpoczęty dzień zwłoki,
 - h) brak zmiany umowy o podwykonawstwo w zakresie w zakresie terminu zapłaty w wysokości 0,2 % wynagrodzenia umownego (wartość brutto) za każdy dzień zwłoki,
 - i) za niedotrzymanie wymagań dotyczących zatrudnienia przez wykonawcę lub podwykonawcę na podstawie umowy o pracę w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 26 czerwca 1974 r. – Kodeks pracy osób wykonujących w zakresie realizacji zamówienia wyszczególnione czynności, Wykonawca zapłaci Zamawiającemu kary umowne w wysokości 500,00 (pięćset 00/100) złotych za każdy stwierdzony przypadek powierzenia wykonywania prac osobie nie zatrudnionej na podstawie umowy o pracę w rozumieniu przepisów Kodeksu Pracy (kara może być nakładana wielokrotnie wobec ten samej osoby, jeżeli Zamawiający podczas kolejnej kontroli stwierdzi, że nie jest ona zatrudniona na umowę o pracę),
 - j) w przypadku uniemożliwienia przez Wykonawcę kontroli Zamawiającemu obowiązku, o którym mowa w pkt 13, Zamawiającemu przysługuje kara umowna w wysokości 500,00 (pięćset 00/100) złotych za każde uniemożliwienie przeprowadzenia takiej kontroli.
 - 2) Zamawiający zapłaci Wykonawcy karę umowną za:
 - a) zwłokę w przeprowadzeniu odbioru końcowego w wysokości 0,2 % wynagrodzenia umownego (wartość brutto) za każdy rozpoczęty dzień zwłoki,
 - b) odstąpienie od umowy z przyczyn niezależnych od Wykonawcy i za które odpowiedzialność ponosi Zamawiający w wysokości 5 % wynagrodzenia umownego (wartość brutto).
- 15.3. Stronom przysługuje prawo do dochodzenia odszkodowania uzupełniającego, przenoszącego wysokość kar umownych do wysokości rzeczywiście poniesionej szkody.

- 15.4. Wykonawca zapłaci karę umowną na konto Zamawiającego w terminie 7 dni od daty doręczenia pisemnego wezwania z określoną wysokością kary przez Zamawiającego.
- 15.5. Maksymalną łączną wysokość kar umownych strony ustalają na kwotę równą 20 % Wynagrodzenia brutto.

16. Gwarancja jakości, uprawnienia z tytułu rękojmi

- 16.1. Wykonawca udziela gwarancji na roboty budowlane, zamontowane urządzenia i wbudowane materiały na okres 60 miesięcy liczonych od daty podpisania protokołu odbioru końcowego przedmiotu umowy niezawierającego stwierdzenia o istnieniu wad istotnych przedmiotu umowy, limitujących możliwość dokonania odbioru.
- 16.2. W okresie gwarancji o której mowa w pkt 16.1. przedstawiciele Zamawiającego zastrzegają sobie prawo zgłaszania reklamacji lub usterek, zawiadamiając o powyższym Wykonawcę pisemnie, lub e-mailem i wzywając go do stawiennictwa, w terminie 3 dni roboczych, celem sporządzenia protokołu z przeglądu usterek.
- 16.3. Strony ustalą okoliczności i przyczyny usterki a także termin na jej usunięcie w protokole z przeglądu usterek. W przypadku braku jednomyślności Stron co do długości terminu wyznaczonego na usunięcie usterki, decyduje termin wskazany przez Zamawiającego. W przypadku nieusprawiedliwionego niestawiennictwa Wykonawcy w ciągu 3 dni roboczych od zgłoszenia reklamacji lub usterki, przedstawiciele Zamawiającego dokonają ustaleń w przedmiotowym zakresie, które zostaną spisane jednostronnie w protokole z przeglądu usterek i będą wiążące dla Stron.
- 16.4. W razie zgłoszenia reklamacji lub usterek zgodnie z pkt 16.2. Wykonawca zobowiązany będzie do ich usunięcia w terminie określonym w protokole z przeglądu usterek. Fakt usunięcia wady/usterki zostanie stwierdzony w protokole usunięcia wady/usterki.
- 16.5. Po drugiej naprawie tej samej części przedmiotu umowy, jeżeli nadal występować będą wady/ustereki, Wykonawca wymieni tą część na nową, wolną od wad lub wykona ponownie wadliwie zrealizowaną część przedmiotu umowy (wadliwe elementy), w terminie wskazanym w protokole z przeglądu usterek. Pkt 16.3. stosuje się odpowiednio.
- 16.6. W przypadku przekroczenia o co najmniej 14 dni roboczych terminu wyznaczonego w protokole, o którym mowa w pkt 16.3 – 16.5 na usunięcie wad/usterek, Zamawiający ma prawo do zlecenia zastępczego usunięcia wad/usterek innemu podmiotowi na koszt i ryzyko Wykonawcy, bez konieczności uzyskiwania w tym względzie stosownego upoważnienia od właściwego sądu (art. 480 §1 k.c. nie stosuje się). Zamawiający obciąży Wykonawcę kosztem usunięcia wad/usterek. Wykonawca ma obowiązek zwrotu ww. kosztów w terminie 7 dni, licząc od daty doręczenia przez Zamawiającego wezwania do zapłaty wraz z dowodami wskazującymi na wysokość poniesionych kosztów w związku z zastępczym usunięciem wad/usterek.
- 16.7. W przypadku, w którym mowa w pkt 16.6. zastępcze usunięcie wady/usterki przez podmiot trzeci nie spowoduje ograniczenia ani utraty rękojmi i gwarancji, o których mowa w pkt 16.1.
- 16.8. Strony ustalają, że ostateczny odbiór gwarancyjny dokonany zostanie przed upływem okresu gwarancji, o której mowa w pkt 16.1. ppkt 2), lub - jeżeli Zamawiający reklamował wady bezpośrednio przed upływem tego terminu: po jego upływie, i potwierdzony zostanie sporządzonym przez Strony protokołem pogwarancyjnym.
- 16.9. W przypadku stwierdzenia wad w trakcie przeglądu gwarancyjnego, Wykonawca nie może odmówić podpisania protokołu bez podania przyczyn odmowy.
- 16.10. Zamawiający jest uprawniony do dochodzenia roszczeń z tytułu gwarancji i rękojmi także po okresie wskazanym w pkt 16.1, jeżeli zgłosi wadę przed upływem tego okresu.
- 16.11. Wszelkie koszty naprawy w ramach gwarancji lub rękojmi, w tym koszty dojazdów oraz roboty towarzyszące leżą po stronie Wykonawcy.
- 16.12. Do gwarancji jakości i rękojmi udzielonej mocą niniejszej Umowy znajduje zastosowanie przepis art. 581 k.c.
- 16.13. Niniejsza umowa stanowi dokument gwarancyjny uprawniający Zamawiającego do żądania od

Wykonawcy naprawy wszelkich wad fizycznych/usterek w przedmiocie Umowy w okresie obowiązywania gwarancji jakości oraz wykonania pozostałych obowiązków gwarancyjnych określonych w Umowie.

- 16.14. Jeżeli w ramach gwarancji Wykonawca dokonał usunięcia wad istotnych, termin gwarancji biegnie na nowo od chwili usunięcia tych wad.
- 16.15. W przypadku wystąpienia wad lub usterek w okresie trwania rękojmi, Wykonawca usunie je w terminie określonym w pkt 16. 4.
- 16.16. Zamawiający może wykonywać uprawnienia z tytułu rękojmi niezależnie od uprawnień wynikających z gwarancji.

17. Odstąpienie od Umowy

- 17.1. Zamawiającemu przysługuje prawo odstąpienia od umowy lub jej części:
 - 1) w terminie 30 (słownie: trzydziestu) dni od dnia powzięcia wiadomości o zaistnieniu istotnej zmiany okoliczności powodującej, że wykonanie Umowy nie leży w interesie publicznym, czego nie można było przewidzieć w chwili zawarcia Umowy, lub dalsze wykonywanie Umowy może zagrozić podstawowemu interesowi bezpieczeństwa państwa lub bezpieczeństwu publicznemu;
 - 2) w przypadku gdy bez uzasadnionych przyczyn Wykonawca nie rozpoczął robót lub zaprzestał ich wykonywanie i nie podjął ich w terminie 7 (siedmiu) dni od dnia doręczenia mu wezwania do przez Zamawiającego do ich podjęcia ;
 - 3) w przypadku, wstrzymania robót przez Zamawiającego, gdy Wykonawca bez uzasadnionego powodu nie podjął robót w ciągu 14 (czternastu) dni od dnia otrzymania decyzji o wznowieniu realizacji inwestycji;
 - 4) w przypadku niewykonania umowy przez Wykonawcę, polegającego na niewykonaniu tzw. „stanu surowego zamkniętego„ budynku, w terminie 14 miesięcy od dnia podpisania umowy albo jeżeli budynek posiada wady, których Wykonawca nie usunął w terminie
 - 5) Wykonawca wykonuje roboty wadliwie i niezgodnie z dokumentacją projektową oraz nie reaguje na polecenia Zamawiającego lub inspektora nadzoru dotyczące poprawek i zmian sposobu wykonania w wyznaczonym przez Zamawiającego terminie;
 - 6) w przypadku innego rażącego naruszenia warunków umowy przez Wykonawcę;
 - 7) w związku z koniecznością dwukrotnego i więcej dokonywania bezpośredniej zapłaty podwykonawcy lub dalszemu podwykonawcy, lub koniecznością dokonywania bezpośrednich zapłat na kwotę większą niż 5% (słownie: pięć procent) wartości umowy w sprawie zamówienia publicznego.
- 17.2. Wykonawcy przysługuje prawo odstąpienia od umowy w przypadku gdy z winy Zamawiającego nie jest możliwa dalsza realizacja umowy.
- 17.3. Odstąpienie od umowy powinno nastąpić w formie pisemnej pod rygorem nieważności takiego oświadczenia i powinno zawierać uzasadnienie.
- 17.4. Oświadczenie o odstąpieniu od umowy może być złożone w terminie nie dłuższym niż 30 (trzydzieści) dni od dnia wystąpienia okoliczności uzasadniających odstąpienie.
- 17.5. W przypadku odstąpienia od umowy Wykonawcę i Zamawiającego obciążają następujące obowiązki szczegółowe:
 - 1) w terminie 7 (siedmiu) dni od dnia odstąpienia od umowy Wykonawca, przy udziale Zamawiającego (inspektora nadzoru), sporządzi szczegółowy protokół inwentaryzacji robót wg stanu na dzień odstąpienia;
 - 2) Wykonawca zabezpieczy przerwane roboty w zakresie obustronnie uzgodnionym na koszt strony, po której leżały przyczyny odstąpienia;
 - 3) Wykonawca zgłosi do dokonania przez Zamawiającego odbioru robót przerwanych oraz robót

zabezpieczających. Niezwłocznie, najpóźniej w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia doręczenia drugiej stronie oświadczenia o odstąpieniu od umowy, Wykonawca usunie z terenu budowy urządzenia zaplecza budowy.

- 17.6. Zamawiający w razie odstąpienia od umowy zobowiązany jest do:
- 1) dokonania odbioru przerwanych robót oraz zapłaty wynagrodzenia za roboty, które zostały wykonane do dnia odstąpienia;
 - 2) przejęcia od Wykonawcy pod swój dozór terenu budowy.
- 17.7. Do protokołu inwentaryzacji mają zastosowanie te same postanowienia umowy co do odbioru końcowego.

18. Wypowiedzenie umowy przez Zamawiającego

- 18.1. Zamawiający może wypowiedzieć Umowę w następujących sytuacjach:
- 1) zwłoki w przekazaniu dokumentacji projektowej, przekraczającej 30 (trzydzieści) dni względem terminu, o którym mowa w punkcie 7.1. ppkt 1) Umowy;
 - 2) rozpoczęcia likwidacji przedsiębiorstwa Wykonawcy zgodnie z przepisami regulującymi funkcjonowanie podmiotów w formie prawnej właściwej (w szczególności Kodeksu Spółek Handlowych) dla Wykonawcy,
 - 3) gdy którakolwiek ze Stron nie jest w stanie wykonywać należycie swoich zobowiązań wynikających z Umowy z uwagi na okoliczności siły wyższej trwający przez okres dłuższy niż 60 (sześćdziesiąt dni) dni
- 18.2. Zamawiający w razie wypowiedzenia umowy zobowiązany jest do:
- 1) dokonania odbioru przerwanych robót oraz zapłaty wynagrodzenia za roboty, które zostały wykonane do dnia odstąpienia;
 - 2) przejęcia od Wykonawcy pod swój dozór terenu budowy.
- 18.3. Do protokołu inwentaryzacji mają zastosowanie te same postanowienia umowy co do odbioru końcowego.

19. Zmiana postanowień umowy

- 19.1. Na podstawie art. 455 ust. 1 ustawy, Zamawiający przewiduje możliwość dokonania zmian zawartej umowy dotyczących:
- 1) terminu realizacji umowy w przypadku:
 - a) wstrzymania robót przez uprawnione organy, z przyczyn niewynikających z winy stron umowy;
 - b) przestojów spowodowanych koniecznością usuwania nieumyślnych uszkodzeń istniejących urządzeń podziemnych, nieoznaczonych w dokumentacji budowlanej;
 - c) wystąpienia konieczności wykonania robót zamiennych lub innych niezbędnych do wykonania przedmiotu umowy ze względu na zasady wiedzy technicznej oraz udzielenia zamówień dodatkowych, które wstrzymują lub opóźniają realizację przedmiotu umowy;
 - d) wystąpienia warunków atmosferycznych uniemożliwiających wykonanie robót terminowo i zgodnie ze sztuką budowlaną, gdy występują wyjątkowo niekorzystne warunki atmosferyczne uniemożliwiające prawidłowe wykonanie robót, w szczególności z powodu technologii realizacji prac określonej: umową, normami lub innymi przepisami, jeżeli konieczność wykonania prac w tym okresie jest następstwem okoliczności, za które Wykonawca nie ponosi odpowiedzialności;
 - e) wystąpienia warunków gruntowo-wodnych uniemożliwiających wykonanie robót terminowo i zgodnie ze sztuką budowlaną;
 - f) jeżeli niedotrzymanie terminu umownego przez Wykonawcę będzie następstwem okoliczności, za które odpowiedzialność ponosi wyłącznie Zamawiający, w szczególności w związku z koniecznością dokonania zmian dokumentacji budowlanej, o czas niezbędny dla dostosowania się Wykonawcy do zmiany;

- g) ogłoszenia na terenie RP jednego ze stanów nadzwyczajnych lub ogłoszenia stanu zagrożenia epidemicznego lub stanu epidemii uniemożliwiających prawidłową realizację umowy;
 - 2) wynagrodzenia, w wyniku zmniejszenia lub rozszerzenia zakresu zamówienia, przy czym każda zmiana winna być poprzedzona protokołem konieczności i rozliczona kosztorysem powykonawczym na podstawie cen podanych w kosztorysie ofertowym;
 - 3) osób odpowiedzialnych za kierowanie i nadzór nad realizacją przedmiotu umowy. Zmiana kierownika budowy w trakcie realizacji przedmiotu zamówienia musi być uzasadniona przez Wykonawcę na piśmie i wymaga pisemnego zaakceptowania przez Zamawiającego. Zamawiający zaakceptuje taką zmianę w terminie 7 dni od daty przedłożenia propozycji i wyłącznie wtedy, gdy kwalifikacje i doświadczenie wskazanych osób będą takie same lub wyższe od kwalifikacji i doświadczenia osób wymaganych postanowieniami specyfikacji warunków zamówienia;
 - 4) podwykonawcy i zakresu powierzonych mu robót;
 - 5) zmiany technologii wykonania danego zakresu robót określonego w dokumentacji budowlanej pod warunkiem, iż nie spowoduje ona obniżenia jakości wykonania zamówienia, obniżenia trwałości jego przedmiotu i wzrostu kosztów jego późniejszego utrzymania oraz pod warunkiem wyrażenia zgody przez Zamawiającego; zmiana taka musi zostać spowodowana uzasadniającymi je okolicznościami zaistniałymi w trakcie realizacji przedmiotu umowy, w szczególności:
 - a) pojawieniem się na rynku materiałów, sprzętu lub urządzeń nowszej generacji pozwalających na zmniejszenie kosztów realizacji robót, kosztów eksploatacji inwestycji lub umożliwiających uzyskanie lepszej jakości robót;
 - b) pojawieniem się nowszej technologii wykonania robót pozwalającej na skrócenie czasu realizacji robót, zmniejszenie kosztów realizacji robót lub kosztów eksploatacji inwestycji;
 - c) zmianą przepisów prawa powodującą konieczność zrealizowania inwestycji przy zastosowaniu innych rozwiązań technicznych lub materiałowych;
 - d) ogłoszenia na terenie RP jednego ze stanów nadzwyczajnych lub ogłoszenia stanu zagrożenia epidemicznego lub stanu epidemii;
 - 6) warunków realizacji i zakresu przedmiotowego umowy niezbędne do prawidłowej realizacji zamówienia związane z koniecznością zapewnienia bezpieczeństwa lub zapobieżenia awarii;
 - 7) zaistnienia okoliczności, których Zamawiający, działając z należytą starannością, nie mógł przewidzieć, o ile zmiana nie modyfikuje ogólnego charakteru umowy a wartość zmiany nie przekracza 50% wartości zamówienia określonej pierwotnie w umowie;
 - 8) Wykonawcy, któremu Zamawiający udzielił zamówienia, gdy ma go zastąpić nowy Wykonawca:
 - a) w wyniku sukcesji, wstępując w prawa i obowiązki Wykonawcy, w następstwie przejęcia, połączenia, podziału, przekształcenia, upadłości, restrukturyzacji, dziedziczenia lub nabycia dotychczasowego Wykonawcy lub jego przedsiębiorstwa, o ile nowy Wykonawca spełnia warunki udziału w postępowaniu, nie zachodzą wobec niego podstawy wykluczenia oraz nie pociąga to za sobą innych istotnych zmian umowy, a także nie ma na celu uniknięcia stosowania przepisów ustawy, lub
 - b) w wyniku przejęcia przez Zamawiającego zobowiązań Wykonawcy względem jego podwykonawców, w przypadku, o którym mowa w art. 465 ust. 1 ustawy;
- 19.2. Wszelkie zmiany i uzupełnienia treści umowy muszą mieć formę pisemną pod rygorem nieważności.

20. Przetwarzanie danych osobowych

- 20.1. Wykonawca oświadcza, że wypełnił obowiązki informacyjne przewidziane w art. 13 i art. 14 RODO wobec osób fizycznych, od których dane osobowe bezpośrednio lub pośrednio pozyskał w celu realizacji niniejszej Umowy oraz które udostępnił Zamawiającemu.
- 20.2. Zamawiający oświadcza, że wypełnił obowiązki informacyjne przewidziane w art. 13 i art. 14

RODO wobec osób fizycznych, od których dane osobowe bezpośrednio lub pośrednio pozyskał w celu realizacji niniejszej Umowy oraz które udostępnił Wykonawcy. Klauzula informacyjna RODO dotycząca przetwarzania danych osobowych przez Zamawiającego, stanowi załącznik nr 4 do niniejszej Umowy.

- 20.3. Zamawiający oświadcza, iż jest administratorem danych osobowych (w rozumieniu RODO) uzyskanych od Wykonawcy i/lub osób przy udziale, których Wykonawca realizuje przedmiot Umowy, w związku i dla potrzeb realizacji postanowień niniejszej Umowy (art. 6 ust. 1 lit. b RODO) oraz dla celów określonych m.in. w Art. 6 ust. 1 lit. e i f RODO.

21. Postanowienia końcowe

- 21.1. Spory mogące wyniknąć z tej umowy będą w pierwszej instancji rozpoznawały sądy powszechne właściwe ze względu na siedzibę Zamawiającego.
- 21.2. W sprawach nieuregulowanych postanowieniami niniejszej Umowy zastosowanie znajdują przepisy powszechnie obowiązującego prawa polskiego, w tym w szczególności: przepisy ustawy z dnia 11 września 2019 r. – Prawo zamówień publicznych (Dz. U. z 2023 r. poz. 1605 z późn. zm.), ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2024 r. poz. 725 z późn. zm.) oraz aktów wykonawczych do tychże, a także ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (Dz. U. z 2023 r. poz. 1610 z późn. zm.).
- 21.3. Oświadczenie woli złożone przez jedną ze Stron w formie elektronicznej drugiej Stronie, tj. oświadczenie woli w postaci elektronicznej i opatrzone kwalifikowanym podpisem elektronicznym, jest równoważne z oświadczeniem woli złożonym tej Stronie w formie pisemnej.
- 21.4. Niniejszą Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, z których każda ze Stron otrzymuje po jednym egzemplarzu.

ZAMAWIAJĄCY:

WYKONAWCA

Załączniki:

1. Oferta Wykonawcy z dnia.....
2. Program Funkcjonalno – Użytkowy (PFU);
3. Wzór umowy przedwstępnej zbycia nieruchomości oznaczonej nr 640/5;
4. Wzór umowy przedwstępnej zbycia nieruchomości oznaczonej nr 640/7;
5. Klauzula RODO.

Załącznik nr 3 do umowy nr.....

Repertorium A numer2024

AKT NOTARIALNY

Dnia xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx przed xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx notariuszem w Rumi, w siedzibie jego Kancelarii Notarialnej w Rumi przy ulicy Dąbrowskiego 115, stawili się: -----

1. xxxxxxxxxxxxxxxx,

2. xxxxxxxxxxxxxxxx

działające odpowiednio jako Prezes Zarządu/Członek Zarządu/Prokurent spółki pod firmą: „**Miejskie Przedsiębiorstwo Gospodarki Mieszkaniowej**” spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Zgierzu (adres: 95-100 Zgierz, ulica Mielczarskiego numer 14) (dalej: „Spółka”) REGON: 470023416, NIP: 7320000637 wpisanej do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000099467, co wynika z przedłożonej informacji odpowiadającej odpisowi aktualnemu z rejestru przedsiębiorców, pobranej dnia xxxxxxxxxxxx roku, na podstawie art. 4 ust. 4aa ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 r. o Krajowym Rejestrze Sądowym, które posiadają moc dokumentu wydanego przez Centralną Informację, niewymagających podpisu i pieczęci zapewniające, że do dnia dzisiejszego nie nastąpiły żadne zmiany w rejestrze, -----

oraz na podstawie:-----

- uchwały nr 02/03/2024 Zarządu Miejskiego Przedsiębiorstwa Gospodarki Mieszkaniowej spółka z o.o. w Zgierzu z dnia 27 marca 2024 r. podjętej w trybie § 9 ust. 2 Umowy spółki,
- uchwały nr 4/04/2024 Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Miejskiego Przedsiębiorstwa Gospodarki Mieszkaniowej spółka z o.o. w Zgierzu z dnia 11 kwietnia 2024 r. podjętej w trybie § 21 ust. 14/16 ew. 15,
- uchwały nr 2/04/2024 Rady Nadzorczej Miejskiego Przedsiębiorstwa Gospodarki Mieszkaniowej spółka z o.o. w Zgierzu z dnia 05 kwietnia 2024 r.,

- zwany dalej „Zamawiającym”. -----

2.
zwany w dalszej części umowy „**Wykonawcą**”.

Stawający oświadczają, iż używają pierwszych imion. -----

Tożsamość Stawających stwierdził notariusz na podstawie okazanych dowodów osobistych; Stawający oświadczyli, iż nie zachodzą przyczyny powodujące unieważnienie lub wymianę powołanych powyżej dowodów osobistych, stosownie do treści ustawy z dnia 06 sierpnia 2010 roku o dowodach osobistych. -----

Stawający potwierdzają, iż została im doręczona przez notariusza sporządzającego niniejszy akt notarialny pisemna informacja o treści art. 13 RODO.

PRZEDWSTĘPNA UMOWA SPRZEDAŻY

§ 1.

1. Zamawiający oświadcza, że przedmiotem niniejszej umowy jest nieruchomość stanowiąca działkę numer 640/5 (sześćset czterdzieści łamane przez pięć), położona w miejscowości Zgierz, przy ulicy Boya-Żeleńskiego, gmina M. Zgierz, powiat zgierski, województwo łódzkie, stanowiąca BP – zurbanizowane tereny niezabudowane lub w trakcie zabudowy, obszaru 0,5910 ha (pięć tysięcy dziewięćset dziesięć metrów kwadratowych) dla której w Sądzie Rejonowym w Zgierzu prowadzona jest księga wieczysta numer **LD1G/00117753/4** ("LD" jeden "G" łamane przez zero zero sto siedemnaście tysięcy siedemset pięćdziesiąt trzy łamane przez cztery),-----
ponadto oświadcza, iż: -----

- a) w dziale I-Sp widnieje wpis o następującej treści: „każdoczesnemu właścicielowi działki nr 640/5, objętej niniejszą księgą wieczystą, przysługuje odpłatna bezterminowa służebność gruntowa polegająca na prawie przechodu i przejazdu przez działkę nr 640/3, objętą księgą wieczystą nr LD1G/00117755/8, w pasie gruntu o powierzchni 654 m2 wskazanym na załączniku graficznym do zarządzenia nr 178/VIII/2022 Prezydenta Miasta Zgierza z dnia 21 kwietnia 2022 roku”, -----
- b) prawo własności przedmiotowej nieruchomości Spółka nabyła na podstawie umowy przeniesienia prawa własności oraz ustanowienia służebności gruntowej z dnia 23 maja 2022 roku, Rep. A numer 2014/2022 Barbary Jeziorskiej – notariusz w Zgierzu, -----
- c) działki III i IV przedmiotowej księgi wieczystej wolne są od wpisów.

Powyższe potwierdza między innymi treść księgi wieczystej ujawniona wg stanu na dzień xxxxxxxx roku, godz. xxxxxxxxxx w systemie teleinformatycznym umożliwiającym dostęp do centralnej bazy danych ksiąg wieczystych - realizującego zadania Centralnej Informacji Ksiąg Wieczystych, definiując przy tym, że wpisy do księgi wieczystej numer LD1G/00117753/4 do chwili obecnej nie uległy zmianie, ani nie wpłynęły do tej księgi żadne inne wnioski.-----

2. Zamawiający nadto oświadcza, iż: -----

- 1) przedmiotowa działka nie jest zalesiona, nie leży w strefie rewitalizacji oraz nie znajdują się na niej śródlądowe wody stojące ani płynące, -----
- 2) opisana wyżej działka gruntu wolna jest od praw i roszczeń osób trzecich, ograniczonych praw rzeczowych, nie istnieją wobec niej żadne ograniczenia w rozporządzaniu lub korzystaniu z niej, jak również nie jest obciążona żadnymi długami, ani nie występują jakiegokolwiek okoliczności prawne lub faktyczne mogące spowodować jej obciążenie w przyszłości. -----

§ 2.

Stawający okazują: -----

- 1) wypis i wyrys z rejestru gruntów z dnia... wydany przez Starostwo Powiatowe w Zgierzu, z którego wynika, iż dz. nr ... (identyfikator działki xxxxxxxxx) obszaru ... stanowi ..., -----
- 2) umowa Nr xxxxxxxxx z dnia xxxxxxxxx
- 3) operat szacunkowy sporządzony w dniu 02 lutego 2024 roku przez Agatę Pakulską – rzeczoznawcę majątkowego ds. szacowania nieruchomości (uprawnienia zawodowe w dziedzinie szacowania nieruchomości Nr 5555 nadane przez Ministra Transportu Budownictwa i Gospodarki Morskiej), w którym określono między innymi wartość rynkową prawa własności nieruchomości stanowiącej działkę 640/5 na kwotę 2.149.500,00 zł, uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stan nieruchomości oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych, -----
- 4) zaświadczenie z dnia xxxxxxxx roku, numer xxxxxxxxx, wydane przez Starostwo Powiatowe w Zgierzu, z którego wynika, że działka numer 640/5, obręb Zgierz 125, gmina M. Zgierz, nie jest objęta uproszczonym planem urządzenia lasu oraz dla przedmiotowej działki nie była wydana decyzja na

podstawie art. 19 ust. 3 ustawy z dnia 28 września 1991 roku o lasach.

§ 3.

1. Strony oświadczają, że w wyniku przeprowadzonego postępowania w trybie podstawowym, na podstawie art. 275 pkt 1) ustawy z dnia 11 września 2019 roku Prawo zamówień publicznych, zawarły umowę Nr z dnia, w której określono, iż przedmiotem zamówienia jest zaprojektowanie oraz wybudowanie, budynku mieszkalnego wielorodzinnego obejmującego 19 lokali mieszkalnych o powierzchni 35-55 m², w tym jedno mieszkanie specjalne, na nieruchomości stanowiącej działkę numer 640/8 (dalej „*Budynek*”), o powierzchni 1850 m², w zamian za przeniesienie praw własności nieruchomości, stanowiących działki o numerach ewidencyjnych: 640/5, o powierzchni 5910 m² i 640/7, o powierzchni 6621 m², położonych w Zgierzu, obręb 125, wraz ze Specyfikacją Warunków Zamówienia w postępowaniu na budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego, wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, drogową i ogrodzeniem przy ulicy Tadeusza Boya-Żeleńskiego w Zgierzu w formule zaprojektuj i buduj.-----
2. Wartość nieruchomości, o których mowa powyżej w ust. 1, określona została na kwotę 4.412.100,00 zł (cztery miliony czterysta dwanaście tysięcy sto złotych), przy czym wartość działki numer 640/5 określona została przez rzeczoznawcę majątkowego na kwotę 2.149.500,00 zł (dwa miliony sto czterdzieści dziewięć tysięcy pięćset złotych), zaś wartość działki numer 640/7 na kwotę 2.262.600,00 zł (dwa miliony dwieście sześćdziesiąt dwa tysiące sześćset złotych). -----

§ 4.

Zamawiający i wykonawca oświadczają, że zobowiązują się zawrzeć umowę sprzedaży zwaną dalej „przrzeczoną umową sprzedaży” na mocy której Zamawiający sprzeda Wykonawcy nieruchomość stanowiąca działkę numer 640/5 (sześćset czterdzieści łamane przez pięć), obszaru 0,5910 ha (pięć tysięcy dziewięćset dziesięć metrów kwadratowych) dla której w Sądzie Rejonowym w Zgierzu prowadzona jest księga wieczysta numer LD1G/00117753/4 ("LD" jeden "G" łamane przez zero zero sto siedemnaście tysięcy siedemset pięćdziesiąt trzy łamane przez cztery), za cenę 2.149.500,00 zł (dwa miliony sto czterdzieści dziewięć tysięcy pięćset złotych), a Wykonawca przedmiotową nieruchomość kupi.-----

§ 5.

1. Strony postanawiają, że cena sprzedaży za przedmiotową nieruchomość może zostać zapłacona przez Wykonawcę w formie świadczenia pieniężnego albo świadczenia rzeczowego. -----
2. Strony postanawiają, że jeżeli cena ma być uiszczona w formie pieniężnej, to winna być zapłacona do dnia zawarcia umowy przyrzeczonej, natomiast jeżeli cena ma być uiszczona w formie świadczenia rzeczowego, to takim świadczeniem będzie wybudowanie i wykonanie Budynku, co zostanie stwierdzone odpowiednim protokołem odbioru, stwierdzającym należyte wykonanie zamówienia, bez wad, zgodnie z Umowa Nr xxxxxxxx, o której mowa powyżej w § 3. -----

--

§ 6.

Wydanie przedmiotu umowy do posiadania i korzystania Wykonawcy, nastąpi w terminie 14 dni od dnia sporządzenia protokołu, o którym mowa w § 5 ust. 2 i od dnia wydania przejdą na niego wszelkie ciężary i korzyści związane z jego posiadaniem. -----

§ 7.

Strony zobowiązują się zawrzeć umowę przyrzeczoną sprzedaży w terminie 30 dni od dnia uzyskania prawomocnej decyzji o pozwoleniu na użytkowanie Budynku oraz przedstawienia dowodów potwierdzających zapłatę wymagalnego wynagrodzenia Podwykonawcom lub dalszym Podwykonawcom.

§ 8.

1. Strony postanawiają, że w razie niewykonania lub nienależytego wykonania umowy przez **Wykonawcę**, w szczególności polegającej na niewybudowaniu Budynku w terminie wskazanym w umowie nr ... z dniaalbo istnieniu wad Budynku, może **Zlecniodawca** bez wyznaczania terminu dodatkowego od umowy odstąpić, w terminie do dnia zawarcia umowy przyrzeczonej.-
2. W przypadku odstąpienia od umowy, o którym mowa powyżej, Wykonawca wyraża zgodę na wykreślenie z działu III księgi wieczystej numer LD1G/00117753/4 roszczenia o zawarcie przyrzeczonej umowy sprzedaży wpisanego na jego rzecz. -----

§ 9.

Strony postanawiają, iż w przyrzeczonej umowie sprzedaży: -----

- 1/ Wykonawca:-----
 - a), -----
 - b) -----

- c) (itp.) -----
2/ zaś Zamawiający:-----
a) podda się egzekucji co do obowiązku wydania przedmiotu umowy, -
b) przedłoży dokumenty, o których mowa w § 2 umowy,-----
c),-----
d) (itp.)-----

§ 10.

Notariusz poinformował Strony o treści art. 389, 390 kodeksu cywilnego, a nadto o możliwości złożenia przez strony wniosku do Sądu Rejonowego w Wejherowie o wpis w dziale III wyżej powołanej księgi wieczystej roszczenia o zawarcie przyrzeczonej umowy sprzedaży. Strony oświadczają, iż **żądadają** zamieszczenia w niniejszym akcie notarialnym wniosku o wpis roszczenia, o którym mowa wyżej.-----

§ 11.

Koszty sporządzenia niniejszej umowy oraz przyrzeczonej umowy sprzedaży ponosi Wykonawca.-----

§ 12.

Wypisy aktu notarialnego można wydawać Stronom w dowolnej liczbie oraz Sądowi Rejonowemu w Zgierzu.-----

§ 13.

Wobec zawarcia dokumentowanej niniejszym aktem notarialnym umowy, jej Strony żądają aby notariusz działając na podstawie art. 79 pkt 8a i art. 92 § 4 ustawy z dnia 14 lutego 1991 roku *Prawo o notariacie*, dokonał czynności polegającej na złożeniu za pośrednictwem systemu teleinformatycznego wniosku wieczystoksięgowego, obejmującego następujące żądanie: -----

WPIS w księdze wieczystej numer **LD1G/00117753/4** w dziale III: roszczenie o zawarcie przyrzeczonej umowy sprzedaży na rzecz: **XXXXXXXXXXXX**, na warunkach i za cenę określonych w niniejszej umowie.-----

W związku z powyższym żądaniem notariusz poinformował Strony o treści art. 626.4 § 4 k.p.c., tj. iż w przypadku wniosków składanych przez notariuszy obowiązek poprawienia lub uzupełnienia wniosku spoczywa na stronie czynności notarialnej, a także art. 626.10 §§ 1 i 1.1 k.p.c., tj. o możliwości zrzeczenia się zawiadomienia o wpisie przez uczestnika postępowania, w akcie notarialnym.-----

§ 14.

Pobrano gotówką:-----

1/ z ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (t.j. Dz.U. z 2023 roku poz. 1144 z późn. zm.) kwotę: -----

– z art. 43 pkt 3 150,00 zł

2/ na podstawie rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 roku w sprawie taksy notarialnej:-----

– z § 3 xxxxx,00 zł

– z § 12 za 3 wypisyxxxx,00 zł

3/ z art. 5 i 41 ust. 1, w zw. z art. 146a ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług (t.j. Dz. U. z 2011 r. Nr 177, poz. 1054) 23 % podatku od kwoty xxxxx zł: xxxxxxx zł

Razem xxxxx zł

Słownie: xxxxxxxxxxx -----

Oplata sądowa pobrana przy akcie notarialnym będzie zarejestrowana w Repertorium A pod numerem złożonego wniosku wieczystoksięgowego.--

Podane wyżej kwoty nie obejmują wynagrodzenia notariusza za złożenie wniosku wieczystoksięgowego wraz z należnym podatkiem VAT łącznie 246,00 zł.

Akt ten odczytano, przyjęto i podpisano.

Załącznik nr 4 do umowy nr

Repertorium A numer2024

AKT NOTARIALNY

Dnia xxxxxxxxxxxxxxxxxxx przed xxxxxxxxxxxxxxxxxxx notariuszem w Rumi, w siedzibie jego Kancelarii Notarialnej w Rumi przy ulicy Dąbrowskiego 115, stawili się:-----

1. xxxxxxxxxxxxxxx,

2. xxxxxxxxxxxxxxx

działające odpowiednio jako Prezes Zarządu/Członek Zarządu/Prokurent spółki pod firmą: „**Miejskie Przedsiębiorstwo Gospodarki Mieszkaniowej**” spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Zgierzu (adres: 95-100 Zgierz, ulica Mielczarskiego numer 14) (dalej: „Spółka”) REGON: 470023416, NIP: 7320000637 wpisanej do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000099467, co wynika z przedłożonej informacji odpowiadającej odpisowi aktualnemu z rejestru przedsiębiorców, pobranej dnia xxxxxxxxxx roku, na podstawie art. 4 ust. 4aa ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 r. o Krajowym Rejestrze Sądowym, które posiadają moc dokumentu wydanego przez Centralną Informację, niewymagających podpisu i pieczęci zapewniające, że do dnia dzisiejszego nie nastąpiły żadne zmiany w rejestrze, -----

oraz na podstawie:-----

oraz na podstawie:-----

- uchwały nr 02/03/2024 Zarządu Miejskiego Przedsiębiorstwa Gospodarki Mieszkaniowej spółka z o.o. w Zgierzu z dnia 27 marca 2024 r. podjętej w trybie § 9 ust. 2 Umowy spółki,
- uchwały nr 4/04/2024 Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Miejskiego Przedsiębiorstwa Gospodarki Mieszkaniowej spółka z o.o. w Zgierzu z dnia 11 kwietnia 2024 r. podjętej w trybie § 21 ust. 14/16 ew. 15,

- uchwały nr 2/04/2024 Rady Nadzorczej Miejskiego Przedsiębiorstwa Gospodarki Mieszkaniowej spółka z o.o. w Zgierzu z dnia 05 kwietnia 2024 r.,

- **zwany dalej „Zamawiającym”**.-----

2. -----

zwany w dalszej części umowy **„Wykonawcą”**.-----

Stawający oświadczają, iż używają pierwszych imion.-----

Tożsamość Stawających stwierdził notariusz na podstawie okazanych dowodów osobistych; Stawający oświadczyli, iż nie zachodzą przyczyny powodujące unieważnienie lub wymianę powołanych powyżej dowodów osobistych, stosownie do treści ustawy z dnia 06 sierpnia 2010 roku o dowodach osobistych.-----

Stawający potwierdzają, iż została im doręczona przez notariusza sporządzającego niniejszy akt notarialny pisemna informacja o treści art. 13 RODO.

PRZEDWSTĘPNA UMOWA SPRZEDAŻY

§ 1.

1. Zamawiający oświadcza, że przedmiotem niniejszej umowy jest nieruchomość stanowiąca działkę numer **640/7** (sześćset czterdzieści łamane przez siedem), obszaru 0,6221 ha (sześć tysięcy dwieście dwadzieścia jeden dziesięciotysięcznych), powstała w wyniku podziału działki numer 640/6 (sześćset czterdzieści łamane przez sześć), położonej w miejscowości Zgierz, przy ulicy Boya-Żeleńskiego, gmina M. Zgierz, powiat zgierski, województwo łódzkie, stanowiącej Bp – zurbanizowane tereny niezabudowane lub w trakcie zabudowy, obszaru 0,8071 ha (osiem tysięcy siedemdziesiąt jeden metrów kwadratowych) dla której w Sądzie Rejonowym w Zgierzu prowadzona jest księga wieczysta numer **LD1G/00117754/1** ("LD" jeden "G" łamane przez zero zero sto siedemnaście tysięcy siedemset pięćdziesiąt cztery łamane przez jeden),-----

ponadto oświadcza, iż:-----

d) w dziale I-O widnieje wzmianka z dnia 23 lutego 2024 roku, numer Dz.KW./LD1G/3018/24/1 dotycząca sprostowania oznaczenia/obszaru nieruchomości,-----

e) w dziale I-Sp widnieje wpis o następującej treści: „każdoczesnemu właścicielowi działki nr 640/6, objętej niniejszą księgą wieczystą,

przysługuje odpłatna bezterminowa służebność gruntowa polegająca na prawie przechodu i przejazdu przez działkę nr 640/3, objętą księgą wieczystą nr LD1G/00117755/8, w pasie gruntu o powierzchni 654 m² wskazanym na załączniku graficznym do zarządzenia nr 178/VIII/2022 Prezydenta Miasta Zgierza z dnia 21 kwietnia 2022 roku”, -----

- f) prawo własności przedmiotowej nieruchomości Spółka nabyła na podstawie umowy przeniesienia prawa własności oraz ustanowienia służebności gruntowej z dnia 23 maja 2022 roku, Rep. A numer 2014/2022 Barbary Jeziorskiej – notariusz w Zgierzu, -----
- g) działki III i IV przedmiotowej księgi wieczystej wolne są od wpisów.

Powyższe potwierdza między innymi treść księgi wieczystej ujawniona wg stanu na dzień xxxxxxxx roku, godz. xxxxxxxxxx w systemie teleinformatycznym umożliwiającym dostęp do centralnej bazy danych ksiąg wieczystych - realizującego zadania Centralnej Informacji Ksiąg Wieczystych, definiując przy tym, że wpisy do księgi wieczystej numer LD1G/00117754/1 do chwili obecnej nie uległy zmianie, ani nie wpłynęły do tej księgi żadne inne wnioski.-----

2. Zamawiający nadto oświadcza, iż: -----

- 3) działka numer 640/06, obręb 125, położona w Zgierzu przy ulicy Boya-Żeleńskiego, o powierzchni 0,8071 ha objęta księgą wieczystą numer LD1G/00117754/1, uległa podziałowi na działkę 640/7 o powierzchni 0,6221 ha i na działkę numer 640/8 o powierzchni 0,1850 ha,-----

- 4) **przedmiotem niniejszej umowy jest działka numer 640/7 (sześćset czterdzieści łamane przez siedem)** o powierzchni 0,6221 ha (sześć tysięcy dwieście dwadzieścia jeden metrów kwadratowych),-
- 5) działka numer 640/7 nie jest zalesiona, nie leży w strefie rewitalizacji oraz nie znajdują się na niej śródlądowe wody stojące ani płynące, -----
- 6) opisana wyżej działka gruntu wolna jest od praw i roszczeń osób trzecich, ograniczonych praw rzeczowych, nie istnieją wobec niej żadne ograniczenia w rozporządzaniu lub korzystaniu z niej, jak również nie jest obciążona żadnymi długami, ani nie występują jakiegokolwiek okoliczności prawne lub faktyczne mogące spowodować jej obciążenie w przyszłości. -----

§ 2.

Stawający okazują: -----

- 5) ostateczną decyzję z dnia 23 stycznia 2024 roku, numer UG.6831.55.2023.AD, wydaną przez Urząd Miasta Zgierza, zatwierdzająca podział działki położonej w Zgierzu, w obrębie ewidencyjnym numer 125, oznaczonej numerem ewidencyjnym 640/6 przy ulicy Tadeusza Boya-Żeleńskiego o powierzchni ogólnej 0,8071 ujawnionej w księdze wieczystej o numerze LD1G/00117754/1; z której wynika, że podział zatwierdza się przy zachowaniu następujących warunków:-----
- a) projektowana do wydzielenia działka numer 640/7, może stanowić odrębną nieruchomości z pośrednim dostępem do gminnej drogi publicznej – ulicy Poręczewskiej – realizowany przez projektowaną działkę numer 640/8 następnie przez działkę numer 640/3 oraz poprzez służebność gruntową ustanowioną na działkach o numerach ewidencyjnych: 588/21, 589/7, 591, 582, 581/7;-----

 - b) projektowana do wydzielenia działka oznaczona na mapie z projektem podziału nieruchomości numerem 640/8, może stanowić odrębną nieruchomość z pośrednim dostępem do gminnej drogi publicznej – ulicy Poręczewskiej – realizowany przez działkę numer 640/3 a następnie poprzez służebność gruntową ustanowioną na działkach o numerach ewidencyjnych: 588/21, 587/7, 591, 582, 581/7, -----
- 6) operat szacunkowy sporządzony w dniu 02 lutego 2024 roku przez Agatę Pakulską – rzeczoznawcę majątkowego ds. szacowania nieruchomości (uprawnienia zawodowe w dziedzinie szacowania nieruchomości Nr 5555 nadane przez Ministra Transportu Budownictwa i Gospodarki Morskiej), w którym określono między innymi wartość rynkową prawa własności nieruchomości stanowiącej działkę 640/7 na kwotę 2.262.600,00 zł, uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stan nieruchomości oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych,-----
- 7) wypis i wyrys z rejestru gruntów z dnia... wydany przez Starostwo Powiatowe w Zgierzu, z którego wynika, iż dz. nr ... (identyfikator działki xxxxxxxxx) obszaru ... stanowi ..., -----
- 8) umowa Nr xxxxxxxxx z dnia xxxxxxxxx
- 9) zaświadczenie z dnia xxxxxxxx roku, numer xxxxxxxxx, wydane przez Starostwo Powiatowe w Zgierzu, z którego wynika, że działka numer 640/7, obręb Zgierz 125, gmina M. Zgierz, nie jest objęta uproszczonym planem

urządzenia lasu oraz dla przedmiotowej działki nie była wydana decyzja na podstawie art. 19 ust. 3 ustawy z dnia 28 września 1991 roku o lasach.

§ 3.

3. Strony oświadczają, że w wyniku przeprowadzonego postępowania w trybie podstawowym, na podstawie art. 275 pkt 1) ustawy z dnia 11 września 2019 roku Prawo zamówień publicznych, zawarły umowę Nr z dnia, w której określono, iż przedmiotem zamówienia jest zaprojektowanie oraz wybudowanie, budynku mieszkalnego wielorodzinnego obejmującego 19 lokali mieszkalnych o powierzchni 35-55 m², w tym jedno mieszkanie specjalne, na nieruchomości stanowiącej działkę numer 640/8 (dalej „*Budynek*”), o powierzchni 1850 m², w zamian za przeniesienie praw własności nieruchomości, stanowiących działki o numerach ewidencyjnych: 640/5, o powierzchni 5910 m² i 640/7, o powierzchni 6621 m², położonych w Zgierzu, obręb 125, wraz ze Specyfikacją Warunków Zamówienia w postępowaniu na budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego, wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, drogą i ogrodzeniem przy ulicy Tadeusza Boya-Żeleńskiego w Zgierzu w formule zaprojektuj i buduj.-----
4. Wartość nieruchomości, o których mowa powyżej w ust. 1, określona została na kwotę 4.412.100,00 zł (cztery miliony czterysta dwanaście tysięcy sto złotych), przy czym wartość działki numer 640/5 określona została przez rzeczoznawcę majątkowego na kwotę 2.149.500,00 zł (dwa miliony sto czterdzieści dziewięć tysięcy pięćset złotych), zaś wartość działki numer 640/7 na kwotę 2.262.600,00 zł (dwa miliony dwieście sześćdziesiąt dwa tysiące sześćset złotych).-----

§ 4.

Zamawiający i wykonawca oświadczają, że zobowiązują się zawrzeć umowę sprzedaży zwaną dalej „przrzeczoną umową sprzedaży” na mocy której Zamawiający sprzeda Wykonawcy nieruchomość stanowiącą działkę numer 640/7 (sześćset czterdzieści łamane przez siedem), obszaru 0,6221 ha (sześć tysięcy dwieście dwadzieścia jeden metrów kwadratowych) objętą księgą wieczystą numer LD1G/00117754/1 ("LD" jeden "G" łamane przez zero zero sto siedemnaście tysięcy siedemset pięćdziesiąt cztery łamane przez jeden), za cenę 2.262.600,00 zł (dwa miliony dwieście sześćdziesiąt dwa tysiące sześćset złotych), a Wykonawca przedmiotową nieruchomość kupi.-----

§ 5.

1. Strony postanawiają, że cena sprzedaży za przedmiotową nieruchomość może zostać zapłacona przez Wykonawcę w formie świadczenia pieniężnego albo świadczenia rzeczowego. -----
2. Strony postanawiają, że jeżeli cena ma być uiszczona w formie pieniężnej, to winna być zapłacona do dnia zawarcia umowy przyrzeczonej, natomiast jeżeli cena ma być uiszczona w formie świadczenia rzeczowego, to takim świadczeniem będzie wybudowanie i wykonanie tzw. „stanu surowego zamkniętego” Budynku. -----

3. Strony zgodnie oświadczają, że za „stan surowy zamknięty” uznają wykonanie robót budowlanych polegających na zbudowaniu budynku posiadającego kompletną konstrukcję nośną, dach, drzwi zewnętrzne oraz okna. -----
4. Wykonanie Budynku do tzw. „stanu surowego zamkniętego” winno być potwierdzone protokołem odbioru, z którego będzie między innymi wynikać, iż Budynek został wybudowany tego stanu i nie ma wad. Wykonawca wady te usunie w terminie od podpisania protokołu.-----

§ 6.

Wydanie przedmiotu umowy do posiadania i korzystania Wykonawcy, nastąpi w terminie określonym w przyrzeczonej umowie sprzedaży i od dnia wydania przejdą na niego wszelkie ciężary i korzyści związane z jego posiadaniem. -----

§ 7.

Strony zobowiązują się zawrzeć umowę przyrzeczoną sprzedaży w terminie 30 dni od dnia wykonania „stanu surowego zamkniętego,” Budynku i odbioru częściowego przedmiotu umowy stwierdzonego protokołem odbioru robót budowlanych, bez zastrzeżeń, wad i uwag. -----

§ 8.

Strony postanawiają, że w razie niewykonania umowy przez **Wykonawcę**, polegającego na niewykonaniu tzw. „stanu surowego zamkniętego,” Budynku, w terminie wskazanym w umowie nr z dnia albo jeżeli Budynek posiada wady, których Wykonawca nie usunął w terminie, może **Zleceniodawca** bez wyznaczania terminu dodatkowego od umowy odstąpić.

§ 9.

Strony postanawiają, iż w przyrzeczonej umowie sprzedaży: -----

1/ Wykonawca:-----

d) oraz jego następcy prawni udziela Zleceniodawcy pełnomocnictwa do zwrotnego przeniesienia prawa własności nieruchomości stanowiącej działkę numer 640/7 (sześćset czterdzieści łamane przez siedem), obszaru 0,6221 ha (sześć tysięcy dwieście dwadzieścia jeden metrów kwadratowych), dla której zostanie założona nowa księga wieczysta po jej odłączeniu z księgi wieczystej numer LD1G/00117754/1, -----

e) ustanowi na nieruchomości stanowiącej działkę numer 640/7, dla której zostanie założona nowa księga wieczysta, po jej odłączeniu z księgi wieczystej numer LD1G/00117754/1, zabezpieczenie należytego wykonania umowy Nr xxx z dnia xxxxx, w postaci hipoteki, w wysokości ustalonej na podstawie operatu szacunkowego, o którym mowa w § 2 pkt 2), na rzecz Zleceniodawcy, -----

f) (itp.)

2/ zaś Zamawiający:-----

e) podda się egzekucji co do obowiązku wydania przedmiotu umowy, -

f) przedłoży dokumenty, o których mowa w § 2 umowy, -----

g),-----

h) (itp.)-----

§ 10.

Notariusz poinformował Strony o treści art. 389, 390 kodeksu cywilnego, a nadto o możliwości złożenia przez strony wniosku do Sądu Rejonowego w Wejherowie o wpis w dziale III wyżej powołanej księgi wieczystej roszczenia o zawarcie przyrzeczonej umowy sprzedaży. Strony oświadczają, iż **żądadą** zamieszczenia w niniejszym akcie notarialnym wniosku o wpis roszczenia, o którym mowa wyżej. -----

§ 11.

Koszty sporządzenia niniejszej umowy oraz przyrzeczonej umowy sprzedaży ponosi Wykonawca.-----

§ 12.

Wypisy aktu notarialnego można wydawać Stronom w dowolnej liczbie oraz Sądowi Rejonowemu w Zgierzu. -----

§ 13.

Wobec zawarcia dokumentowanej niniejszym aktem notarialnym umowy, jej Strony żądają aby notariusz działając na podstawie art. 79 pkt 8a i art. 92 § 4 ustawy z dnia 14 lutego 1991 roku *Prawo o notariacie*, dokonał czynności polegającej na złożeniu za pośrednictwem systemu teleinformatycznego

wniosku wieczystoksięgowego, obejmującego następujące żądanie: -----

WPIS w księdze wieczystej numer **LD1G/00117754/1 w dziale III**: roszczenie o zawarcie przyrzeczonej umowy sprzedaży na rzecz: **XXXXXXXXXXXX**, na warunkach i za cenę określonych w niniejszej umowie. -----

W związku z powyższym żądaniem notariusz poinformował Strony o treści art. 626.4 § 4 k.p.c., tj. iż w przypadku wniosków składanych przez notariuszy obowiązek poprawienia lub uzupełnienia wniosku spoczywa na stronie czynności notarialnej, a także art. 626.10 §§ 1 i 1.1 k.p.c., tj. o możliwości zrzeczenia się zawiadomienia o wpisie przez uczestnika postępowania, w akcie notarialnym. -----

§ 14.

Pobrano gotówką:-----

1/ z ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (t.j. Dz.U. z 2023 roku poz. 1144 z późn. zm.) kwotę: -----

– z art. 43 pkt 3 150,00 zł

2/ na podstawie rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 roku w sprawie taksy notarialnej:-----

– z § 3 xxxxx,00 zł

– z § 12 za 3 wypisyxxxx,00 zł

3/ z art. 5 i 41 ust. 1, w zw. z art. 146a ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług (t.j. Dz. U. z 2011 r. Nr 177, poz. 1054) 23 % podatku od kwoty xxxxx zł: xxxxxxx zł

Razem xxxxx zł

Słownie: xxxxxxxxxxxx -----

Oplata sądowa pobrana przy akcie notarialnym będzie zarejestrowana w Repertorium A pod numerem złożonego wniosku wieczystoksięgowego.--

Podane wyżej kwoty nie obejmują wynagrodzenia notariusza za złożenie wniosku wieczystoksięgowego wraz z należnym podatkiem VAT łącznie 246,00 zł.

Akt ten odczytano, przyjęto i podpisano.

