***Załącznik nr 7***

***do zapytania ofertowego – Wzór umowy***

# UMOWA Nr ……………

Zawarta w dniu .............. r. w Słupsku pomiędzy:

**Pomorską Agencją Rozwoju Regionalnego S.A**. (zwana dalej „PARR”) z siedzibą w Słupsku przy ul. Obrońców Wybrzeża 2, 76-200 Słupsk, nr KRS pod nr: 0000052733, prowadzony przez Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku Wydział Krajowego Rejestru Sądowego, NIP: 839-00-29-569, kapitał zakładowy ……………….. PLN w całości wpłacony, w imieniu której działa: **Sławomir Koprowski – p.o. Prezesa Zarządu PARR S.A**.

Zwanym w dalszej części umowy **„ZAMAWIAJĄCYM”,** o następującej treści:

a

* **.......................................................................**

działającą na podstawie wpisu do KRS nr ................. wyd. przez ........................................., NIP: ...................................

reprezentowaną przez następujące osoby:

 ....................

zwaną w dalszej części umowy **„WYKONAWCĄ”,** o następującej treści:

Postępowanie prowadzone było w trybie zapytania ofertowego zgodnie z regulaminem wyboru wykonawców i dokonywania zakupów PARR S.A. Postępowanie wyłączone zostało z obowiązku stosowania ustawy z dnia 29 stycznia 2004r. Prawo zamówień publicznych (tekst jednolity Dz.U. z 2015 r. poz. 2164 z późn. zm) w oparciu o art. 4d ust. 1 pkt 9.

**§ 1 Przedmiot umowy**

1. Zamawiający zamawia, a Wykonawca przyjmuje do wykonania kompleksową realizację robót budowlano-remontowych polegających na remoncie oraz wzmocnieniu stropu w budynku użyteczności publicznej przy ul. Obrońców Wybrzeża 3 w Słupsku wraz z uzyskaniem pozwolenia na użytkowanie.
2. Szczegółowy opis przedmiotu umowy został określony w Zapytaniu ofertowym, przedmiarach i dokumentacji projektowej, które stanowią integralną część umowy.
3. Przedmiot umowy należy wykonać zgodnie z opisem, zaleceniami Zamawiającego, uzgodnieniami, obowiązującymi przepisami prawa i normami, zgodnie z zasadami wiedzy technicznej i sztuki budowlanej, bezpieczeństwa budowy oraz eksploatacji, przy zachowaniu wysokiej jakości zastosowanych materiałów i rozwiązań oraz w sposób zapewniający bezawaryjne, bezpieczne i ekonomiczne użytkowanie przedmiotu zamówienia zgodnie z jego przeznaczeniem.
4. Zastosowane materiały muszą posiadać odpowiednie dokumenty materiałowe potwierdzające możliwość ich zastosowania w Polsce, które zostaną przekazane w dokumentacji powykonawczej.
5. Wykonawca oświadcza, że zapoznał się z opisem i warunkami realizacji przedmiotu umowy.
6. Strony umowy zobowiązują się do należytej współpracy i wzajemnego informowania się o wszelkich okolicznościach mogących mieć wpływ na wykonanie niniejszej umowy.

**§ 2 Termin realizacji umowy**

1. Wykonawca zobowiązuje się do realizacji przedmiotu zamówienia **do 28 marca 2025r**.
2. Za termin wykonania uważa się wykonanie całości robót remontowo - budowlanych objętych przedmiotem umowy oraz przekazanie pełnej dokumentacji powykonawczej co zostanie potwierdzone protokołem odbioru, którego wzór stanowi załącznik do umowy.

**§ 3 Wynagrodzenie Wykonawcy**

1. Wynagrodzeniem za wykonanie Umowy jest cena zaproponowana w ofercie Wykonawcy.
2. Z tytułu realizacji usługi Zamawiający zapłaci Wykonawcy wynagrodzenie ryczałtowe w wysokości nie większej niż:

Kwota netto ……………..... PLN słownie: .......................................................................

plus ......... % podatek VAT w kwocie : ......................................................................................

słownie: ....................................................................................................................................

co stanowi łącznie wynagrodzenie w wysokości: ………………………………….….............................

słownie: .....................................................................................................................................

1. W wynagrodzeniu mieszczą się wszelkie koszty, opłaty i wydatki, które Wykonawca zobowiązany jest ponieść w związku z prawidłową realizacją umowy. Wynagrodzenie jest niezmienne przez cały okres obowiązywania niniejszej umowy, bez względu na faktyczny termin odbioru końcowego przedmiotu umowy, okres udzielonej przez Wykonawcę gwarancji i rękojmi. Wykonawca nie może żądać podwyższenia wynagrodzenia.
2. Wynagrodzenie ryczałtowe oznacza, że cena zaproponowana przez Wykonawcę jest ostateczna i wyklucza możliwość żądania dodatkowej zapłaty za wykonanie robót objętych przedmiotem zamówienia w tym zakresie.
3. Wykonawca oświadcza, że zapoznał się szczegółowo z zakresem obowiązków oraz zdobył niezbędne informacje do prawidłowej wyceny przedmiotu niniejszej umowy. W związku z tym wyklucza się jakiekolwiek roszczenia Wykonawcy związane z błędnym skalkulowaniem ceny wykonania przedmiotu umowy.

**§ 4 Warunki płatności**

1. Zamawiający będzie dokonywał płatności na konto wskazane przez Wykonawcę
w następujący sposób:

**Płatność końcowa** tj. wartości wynagrodzenia określonego w umowie, po zakończeniu prac przez Wykonawcę robót budowlanych i uzyskaniu pozwolenia na użytkowanie oraz złożeniu wszystkich dokumentów wymaganych warunkami prawa i umowy oraz podpisaniem z Wykonawcą robót budowlanych protokołu odbioru końcowego.

1. Zapłata wynagrodzenia nastąpi na podstawie faktury prawidłowo wystawionej przez Wykonawcę, z zastrzeżeniem zapisów pkt. 7.
2. Zamawiający będzie dokonywał płatności na rzecz Wykonawcy w terminie 30 dni od otrzymania przez Wykonawcę prawidłowo wystawionych faktur, z zastrzeżeniem zapisów pkt. 7 .
3. Faktury i dokumentacja dotycząca płatności będzie sporządzana przez Wykonawcę
w języku polskim.
4. Za dzień zapłaty uważany będzie dzień obciążenia rachunku Zamawiającego.

**§ 5 Przedstawiciele Stron**

1. Ze strony Zamawiającego wyznacza się osobą uprawnioną do kontaktów roboczych z Wykonawcą jest Marcin Domaros – Kierownik zespołu zarządzania nieruchomościami.
2. Przedstawicielem Wykonawcy wyznaczonym do realizacji umowy, nadzorowania prac i współpracy z Zamawiającym jest: …………………………………………

**§ 6 Obowiązki Wykonawcy**

Na obowiązki Wykonawcy składają się zadania określone w Zapytaniu ofertowym oraz wskazane poniżej zobowiązania:

1. Wykonawca ma obowiązek wykonywania przedmiotu Umowy z należytą starannością zgodnie z Umową, Ofertą i dokumentacja, zasadami wiedzy technicznej oraz przepisami prawa powszechnie obowiązującego,
2. Wykonawca ponosi odpowiedzialność na zasadach ogólnych za szkody związane z realizacją Umowy, w szczególności za utratę dóbr materialnych, uszkodzenie ciała lub śmierć osób oraz ponosi odpowiedzialność za wybrane metody działań i bezpieczeństwo na Terenie budowy,
3. Wykonawca ponosi odpowiedzialność wobec osób trzecich za szkody i inne zdarzenia powstałe w związku z wykonywaniem robót budowlanych będących przedmiotem Umowy, chyba że odpowiedzialnym za powstałe szkody jest Zamawiający lub osoba trzecia, za którą Zamawiający ponosi odpowiedzialność. Wykonawca jest zobowiązany do niezwłocznego udzielenia odpowiedzi na zgłoszone szkody,
4. Wykonawca ponosi odpowiedzialność za jakość wykonywanych robót budowlanych oraz za jakość zastosowanych do robót Materiałów,
5. Wykonawca jest zobowiązany do prowadzenia dokumentacji budowy oraz do wykonania dokumentacji powykonawczej budowy,
6. Wskazanie Kierownika budowy, posiadających niezbędne uprawnienia budowlane, zgodnie z przepisami Prawa Budowlanego,
7. Przekazywanie zamawiającemu informacji dotyczących realizacji Umowy oraz umożliwienia mu przeprowadzenia kontroli ich wykonywania,
8. Wykonywanie robót budowlanych oraz innych czynności objętych przedmiotem Umowy zgodnie z właściwymi przepisami prawa, w tym z zakresu bezpieczeństwa i higieny pracy obowiązującymi przy wykonywaniu robót budowlanych, oraz z zasadami wiedzy technicznej,
9. Stosowanie materiałów, technik wykonawczych, sprzętu, metod diagnozowania i kontroli spełniających wymagania techniczne postawione w dokumentacji,
10. Umożliwienie wstępu na Teren budowy wyłącznie osobom upoważnionym przez Zamawiającego lub Wykonawcę,
11. Zgłaszanie gotowości do odbioru robót i branie udziału w wyznaczonych terminach
w odbiorach robót,
12. Terminowe usuwanie Wad, ujawnionych w czasie wykonywania robót lub ujawnionych w czasie odbiorów, oraz w czasie obowiązywania rękojmi,
13. Utrzymywanie porządku na Terenie budowy,
14. Stosowanie się do przepisów prawa i postanowieniami Umowy,
15. Angażowanie odpowiedniej liczby osób, posiadających niezbędne uprawnienia, wiedzę i doświadczenie do wykonywania powierzonych im robót i innych czynności w ramach wykonania Umowy, wyspecyfikowanych w Umowie,
16. Dostarczanie Materiałów i urządzeń zgodnych z postanowieniami Umowy,
17. Bez zgody Zamawiającego Wykonawca nie jest uprawniony do wykonywania robót w godzinach 22.00 – 6.00.
18. Wykonawca jest zobowiązany prowadzić na bieżąco i przechowywać Dziennik budowy.
19. Do obowiązków Wykonawcy należy również opracowanie i aktualizacja, przekazanie Zamawiającemu do akceptacji i przechowywanie po zaakceptowaniu:
* dokumentacji powykonawczej.
1. Wykonawca przygotowuje dokumentację powykonawczą zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, odzwierciedlając i dokumentując stan faktyczny wykonania robót.
2. Skompletowana dokumentacja powykonawcza zostanie przekazana Zamawiającemu w wersji papierowej i elektronicznej w 1 egzemplarzu, najpóźniej w terminie Odbioru końcowego.

**§ 7 Obowiązki Zamawiającego**

1. Zamawiający jest zobowiązany do realizacji Umowy w terminach i na zasadach określonych w Umowie.
2. Zamawiający jest zobowiązany w terminach określonych Umową do odbiorów:
3. końcowego całości robót,
4. gwarancyjnych.

**§ 8 Uprawnienia z tytułu rękojmi i gwarancji jakości**

1. Wykonawca ponosi wobec Zamawiającego odpowiedzialność z tytułu rękojmi za Wady przedmiotu Umowy przez okres 60 m-cy od daty Odbioru końcowego, robót, na zasadach określonych w Kodeksie Cywilnym (KC)
2. Wykonawca udziela Zamawiającemu na wykonane roboty budowlane, stanowiące przedmiot Umowy, gwarancji jakości na okres 60 m-cy licząc od daty Odbioru końcowego robót.
3. W okresie gwarancji i rękojmi Wykonawca przejmuje na siebie wszelkie obowiązki wynikające z utrzymywanie sprawności instalacji.
4. Wykonawca jest zobowiązany dostarczyć Zamawiającemu niezbędny dokument gwarancyjny w dacie Odbioru końcowego.
5. W przypadku ujawnienia się wady Wykonawca w okresie gwarancji lub rękojmi zobowiązany jest wadę tę usunąć lub dostarczyć przedmiot/element wolny od wad w ciągu 5 dni roboczych od dnia otrzymania zgłoszenia.
6. W przypadku, gdy Wykonawca nie przystępuje do usuwania Wad lub usunie Wady w sposób nienależyty, Zamawiający, poza uprawnieniami przysługującymi mu na podstawie KC, może powierzyć usunięcie Wad podmiotowi trzeciemu na koszt i ryzyko Wykonawcy (wykonanie zastępcze), po uprzednim wezwaniu Wykonawcy i wyznaczeniu dodatkowego terminu nie krótszego niż 14 dni roboczych.
7. Usunięcie Wad następuje na koszt i ryzyko Wykonawcy.
8. Udzielone rękojmia i gwarancja nie naruszają prawa Zamawiającego do dochodzenia roszczeń o naprawienie szkody w pełnej wysokości na zasadach określonych w KC.

**§ 9 Zabezpieczenie należytego wykonania Umowy**

1. Zamawiający oświadcza, że Wykonawca przed zawarciem Umowy wniósł na jego rzecz Zabezpieczenie należytego wykonania umowy na kwotę równą 10 % Ceny ofertowej brutto.
2. Zabezpieczenie należytego wykonania umowy ma na celu zabezpieczenie i ewentualne zaspokojenie roszczeń Zamawiającego z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania Umowy przez Wykonawcę, w tym usunięcia Wad, w szczególności roszczeń Zamawiającego wobec Wykonawcy o zapłatę kar umownych.
3. Kwota w wysokości … (słownie: …) PLN stanowiąca 70% Zabezpieczenia należytego wykonania umowy, zostanie zwrócona w terminie 30 dni od dnia Odbioru końcowego robót.
4. Kwota pozostawiona na Zabezpieczenie roszczeń z tytułu rękojmi i gwarancji za Wady fizyczne, wynosząca 30% wartości Zabezpieczenia należytego wykonania umowy, tj. … (słownie: …) PLN, zostanie zwrócona nie później niż w 15 dniu po upływie tego okresu rękojmi i gwarancji.

**§ 10 Ubezpieczenie odpowiedzialności cywilnej**

1. Wykonawca jest zobowiązany do przekładania Zamawiającemu aktualnej opłaconej polisy ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej, a w przypadku jej braku, innego dokumentu ubezpieczenia potwierdzającego, że Wykonawca jest ubezpieczony z tytułu prowadzonej działalności gospodarczej w odniesieniu do przedmiotu umowy.
2. Wykonawca zobowiązuje się do posiadania ubezpieczenia, o którym mowa w ust. 1 przez cały okres obowiązywania Umowy na sumę ubezpieczenia nie niższą niż 1.000.000,00 PLN.
3. Wykonawca zobowiązany jest do niezwłocznego przekładania Zamawiającemu każdej nowej polisy ubezpieczenia, a w przypadku jej braku, innego dokumentu potwierdzającego posiadanie ochrony ubezpieczeniowej, o której mowa w ust.1, na warunkach określonych w ust.2.

**§ 11 Kary umowne**

1. Za niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązań wynikających z niniejszej Umowy dotyczących realizacji przedmiotu Umowy strony ustalają kary umowne.
2. Wykonawca zobowiązany jest zapłacić Zamawiającemu kary umowne w przypadku:
	1. odstąpienia przez Zamawiającego lub Wykonawcę od Umowy w całości lub
	w części z powodu okoliczności, za które odpowiada Wykonawca –
	w wysokości 20% całości wynagrodzenia ryczałtowego brutto o jakim mowa w paragrafie 3 umowy,
	2. powtarzającej się nieobecności kierownika robót na miejscu prowadzenia prac w czasie prowadzenia robót - 100 zł za każdą nieodbytą wizytę na wezwanie Zamawiającego.
	3. zwłoki w realizacji przedmiotu umowy w wysokości 0,01% wynagrodzenia ryczałtowego brutto o jakim mowa w paragrafie 3 umowy, za każdy dzień zwłoki.
3. Ewentualne należności z tytułu kar umownych Zamawiający potrąci z należności wynikającej z faktury wystawionej przez Wykonawcę.
4. W przypadku, gdy kary umowne nie pokryją poniesionych szkód każda Zamawiający może dochodzić od Wykonawcy odszkodowania uzupełniającego.

**§ 12 Prawa majątkowe**

Wykonawca przenosi na Zamawiającego, w ramach wynagrodzenia określonego w § 3, autorskie prawa majątkowe do utworów (w rozumieniu ustawy z dnia 4 lutego 1994 r. o prawie autorskim i prawach pokrewnych) powstałych w wyniku wykonywania niniejszej Umowy na następujących polach eksploatacji:

1. w zakresie używania,
2. w zakresie wykorzystania w całości lub części utworu oraz dokonywania zmian utworu,
3. w zakresie utrwalania i zwielokrotniania utworu - wytwarzanie określoną techniką egzemplarzy utworu, w tym techniką drukarską, reprograficzną, zapisu magnetycznego oraz techniką cyfrową,
4. w zakresie obrotu oryginałem albo egzemplarzami, na których utwór utrwalono - wprowadzanie do obrotu, użyczenie lub najem oryginału albo egzemplarzy,
5. w zakresie rozpowszechniania utworu w sposób inny niż określony w pkt. 4 - publiczne wykonanie, wystawienie, wyświetlenie, odtworzenie oraz nadawanie
i reemitowanie, a także publiczne udostępnianie utworu w taki sposób, aby każdy mógł mieć do niego dostęp w miejscu i w czasie przez siebie wybranym.

**§ 13 Odstąpienie od umowy**

1. Zamawiającemu przysługuje prawo odstąpienia od Umowy w następujących sytuacjach:
	1. w razie wystąpienia istotnej zmiany okoliczności powodującej, że wykonanie Umowy nie leży w interesie publicznym, czego nie można było przewidzieć w chwili zawarcia umowy. Odstąpienie od Umowy w tych wypadkach może nastąpić w terminie 30 dni od powzięcia wiadomości o powyższych okolicznościach,
	2. jeżeli w trybie postępowania egzekucyjnego zostanie zajęty majątek Wykonawcy,
	3. gdy Wykonawca narusza postanowienia niniejszej Umowy w szczególności poprzez jej niewykonywanie (np. brak postępu robót) lub nienależyte wykonywanie (np. nie stosowanie się do poleceń zamawiającego lub wyznaczonego Inspektora Robót Budowlanych ) ,
	4. gdy kary umowne określone w § 12 ust. 2 wyniosą więcej niż 20% wartości wynagrodzenia, o którym mowa w § 3 ust. 3.
2. Wykonawcy przysługuje prawo odstąpienia od Umowy w wypadku, gdy Zamawiający zawiadomi Wykonawcę, że wobec zaistnienia uprzednio nie przewidzianych okoliczności nie będzie mógł wywiązać się ze swoich zobowiązań umownych wobec Wykonawcy.
3. W przypadkach, o których mowa w ust. 1 i 2 Wykonawca może żądać wyłącznie wynagrodzenia należnego z tytułu wykonania części Umowy.
4. Oświadczenie o odstąpieniu od Umowy powinno zostać złożone drugiej stronie w formie pisemnej pod rygorem nieważności i powinno zawierać uzasadnienie.
5. W wypadku odstąpienia od Umowy, którejkolwiek ze stron, w terminie 7 dni od daty odstąpienia od Umowy Wykonawca przy udziale Zamawiającego sporządzi szczegółowy protokół inwentaryzacji wykonanych prac według stanu na dzień odstąpienia.

**§ 14 Zmiany umowy**

1. Zakazuje się zmian istotnych postanowień Umowy w stosunku do treści oferty, na podstawie której dokonano wyboru Wykonawcy, z zastrzeżeniem poniższych postanowień Umowy.
2. Zamawiający określa następujące okoliczności, które mogą powodować konieczność wprowadzenia zmian w treści zawartej umowy w stosunku do treści złożonej oferty:
3. zmiany terminu wykonania przedmiotu umowy w przypadku wystąpienia niezawinionych
i niemożliwych do uniknięcia przez Wykonawcę opóźnień wynikających z:
* wstrzymania robót przez Zamawiającego,
* odmowy wydania przez organy administracji lub inne podmioty wymaganych decyzji, zezwoleń, uzgodnień z przyczyn niezawinionych przez Wykonawcę,
* działaniem siły wyższej (np. klęski żywiołowej), mające bezpośredni wpływ na terminowość wykonywania robót,
* wystąpieniem nadzwyczajnych warunków pogodowych niepozwalających na
* wykonanie zamówienia w terminie.
* wystąpienie nieprzewidzianych warunków technicznych, potwierdzonych przez Zamawiającego,
* zidentyfikowanie instalacji, urządzeń, sieci niezinwentaryzowanych w zasobach geodezyjnych a będących z kolizji z realizowaną inwestycją co spowoduje konieczność zmian w projekcie lub zakresie prac,
* odkrycie substancji niebezpiecznych, stwarzających zagrożenie wymagających usunięcia z budynku, co spowoduje konieczność zmian w zakresie lub wstrzymanie prac,
* pojawianie się zagadnień, problemów ochrony konserwatorskiej budynku, których rozwiązanie/wyjaśnienie ma wpływ na realizowane prace i czas na ukończenia,
* wystąpienia konieczność wykonania robót zamiennych lub innych robót niezbędnych do wykonania przedmiotu Umowy ze względu na zasady wiedzy technicznej, bez wzrostu wysokości wynagrodzenia Wykonawcy,
* koniecznością usunięcia błędów lub wprowadzenia zmian w dokumentacji projektowej,
* jeżeli konieczność ta wynika z okoliczności, których Zamawiający nie mógł przewidzieć w momencie zawarcia umowy,
* wystąpieniem okoliczności, których strony umowy nie były w stanie przewidzieć pomimo zachowania należytej staranności,
1. zmiana umowy w wyniku wystąpienia nieprzewidzianych okoliczności, których Zamawiający nie mógł przewidzieć.
2. zmiana materiałów budowlanych jeśli przejściowy lub trwały brak produktu z przyczyn leżących po stronie producenta przy jednoczesnym dostarczeniu produktu zamiennego o parametrach nie gorszych (równoważnych) od produktu objętego umową
3. zmiana wysokości wynagrodzenia w przypadku zmiany ustawowej stawki podatku VAT, W takim przypadku obniżenie lub podwyższenie wynagrodzenia odbędzie się w wysokości odpowiadającej zmianie podatku,
4. zmiana zakresu rzeczowego Umowy spowodowana rezygnacją Zamawiającego z części zamówienia,
5. zmiana wynagrodzenia w przypadku podanym w lit. e) W takim przypadku obniżenie wynagrodzenia odbędzie się w wysokości proporcjonalnej do wprowadzanej zmiany,
6. W przypadku zaistnienia przesłanek opisanych w ust.2 zmiana umowy zostanie dokonana w drodze pisemnej w formie aneksu.

**§ 15 Postanowienia końcowe**

1. Umowa została sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach w języku polskim, jeden egzemplarz dla Wykonawcy i jeden dla Zamawiającego.
2. Umowa wchodzi w życie z dniem podpisania jej przez obie Strony.
3. Wszelkie zmiany umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
4. Spory powstałe na skutek zawarcia i realizacji niniejszej umowy rozstrzygał będzie sąd powszechny właściwy dla siedziby Zamawiającego.
5. Treść umowy stanowi tajemnicę przedsiębiorstwa Zamawiającego i w związku z tym strony umowy zobowiązują się do zachowania tej treści w tajemnicy.
6. W sprawach nieuregulowanych w umowie mają zastosowanie przepisy prawa polskiego w szczególności: Kodeks cywilny, Prawo budowlane.

WYKONAWCA ZAMAWIAJĄCY

***Załączniki:***

* + - 1. *Zapytanie ofertowe*
			2. *Oferta wykonawcy*
			3. *Zabezpieczenie prawidłowej realizacji umowy*
			4. *Polisa odpowiedzialności cywilnej*
			5. *Wzór protokołu odbioru końcowego*
			6. *Przedmiary, dokumentacja*