

**UMOWA O ROBOTY BUDOWLANE
W SPRAWACH ZAMÓWIEŃ PUBLICZNYCH NR 74/10/KWP/2024**

W dniu **08.10.2024 r.** w Opolu pomiędzy:

Skarbem Państwa - Komendantem Wojewódzkim Policji w Opolu z siedzibą przy ul. Korfantego 2, 45-077 Opole, w którego imieniu działa insp. Remigiusz Sawicki, na podstawie upoważnienia z dnia 04.10.2024 r. udzielonego przez Komendanta Wojewódzkiego Policji w Opolu, zwanym w treści umowy **Zamawiającym**,

a

firmą **PB BAUMAR spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa** z siedzibą w Polskiej Nowej Wsi (46-070) przy ul. Lipowej 132, wpisaną do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Opolu, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000498820, NIP: 991-049-75-45, REGON: 161574578, zwaną w treści umowy **Wykonawcą**, reprezentowaną przez komplementariusza – spółkę PB BAUMAR sp. z o.o. z siedzibą w Polskiej Nowej Wsi (46-070) przy ul. Lipowej 132, wpisaną do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Opolu, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000483715, NIP: 991-049-71-72, REGON: 161558591, reprezentowaną przez: Marcin Szemajda – Prezes Zarządu, została zawarta umowa następującej treści.

§ 1

Przedmiot umowy i zakres rzeczowy

1. Zgodnie z wynikiem postępowania o udzielenie zamówienia publicznego Wykonawca zobowiązuje się do wykonania robót budowlanych pn. **„Komisariat Policji w Praszcze – rozbudowa istniejącej siedziby, ul. Piłsudskiego 35, dz. Nr 17”** zwanych dalej robotami, szczegółowo określonych w załączniku nr 4.
2. Wykonawca zobowiązuje się wobec Zamawiającego do wykonania i przekazania Zamawiającemu przedmiotu umowy wykonanego zgodnie z dokumentacją projektową, specyfikacjami technicznymi wykonania i odbioru robót oraz zasadami wiedzy technicznej i do usunięcia wszystkich wad występujących w tym przedmiocie w okresie umownej odpowiedzialności za wady oraz w okresie rękojmi za wady fizyczne.
3. Zamawiający zobowiązuje się wobec Wykonawcy do dokonania wymaganych czynności związanych z przygotowaniem robót, a w szczególności do przekazania terenu budowy i dostarczenia dokumentacji projektowej oraz odebrania robót i zapłaty umówionego wynagrodzenia.
4. Wykonawca oświadcza, że zapoznał się z dokumentacją projektową, zakresem robót, specyfikacjami technicznymi wykonania i odbioru robót, i uznaje je za wystarczające do zrealizowania przedmiotu umowy.
5. Roboty będą realizowane w czynnym obiekcie etapami: etap I i etap II. Zakres etapów wynika z dokumentacji wykonawczej oraz wykazu elementów rozliczeniowych. Do wykonania etapu II Wykonawca może przystąpić po uzyskaniu przez Zamawiającego pozwolenia na użytkowanie dla zakresu wynikającego z etapu I.
6. Integralną częścią umowy są:
 - 1) Załącznik nr 1 - wyceniony wykaz elementów rozliczeniowych,
 - 2) Załącznik nr 2 - wzór oświadczenia dla podwykonawców
 - 3) Załącznik nr 3 - wykaz osób zatrudnionych
 - 4) Załącznik nr 4 - wykaz dokumentacji projektowej i specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót,
 - 5) Załącznik nr 5 - wymagania gwarancyjne dotyczące instalacji sieci strukturalnej
 - 6) Załącznik nr 6 - wykaz przedmiarów robót,
 - 7) Wycenione przez wykonawcę przedmiary robót,
 - 8) Harmonogram terminowo - finansowy.

7. Dokumenty wymienione w ust. 6 pkt. 1 i 7 mają charakter dokumentów pomocniczych w stosunku do wynagrodzenia ryczałtowego ustalonego w § 3 ust. 1 i służą wyłącznie do bieżących rozliczeń wynagrodzenia ryczałtowego.
8. Strony ustalają, że przedmiot umowy może być wykonany:
 - 1) Osobiście,
 - 2) Z udziałem podwykonawców lub dalszych podwykonawców w następującym zakresie:
 - a) Roboty elektryczne,
 - b) Roboty sanitarne,
 - c) Roboty dekarские,
 - d) Roboty wykończeniowe,
 - e) Roboty stolarskie.
9. Przed przystąpieniem do wykonania zamówienia Wykonawca, o ile są już znane, podaje nazwy albo imiona i nazwiska oraz dane kontaktowe podwykonawców lub dalszych podwykonawców i osób do kontaktu z nimi, zaangażowanych w roboty budowlane lub usługi. Wykonawca zawiadamia Zamawiającego o wszelkich zmianach danych, o których mowa w zdaniu pierwszym, w trakcie realizacji zamówienia, a także przekazuje informacje na temat nowych podwykonawców, którym w późniejszym okresie zamierza powierzyć realizację robót budowlanych lub usług.

§ 2

Terminy

1. Termin rozpoczęcia robót ustala się na 7 dni od dnia podpisania umowy.
2. Termin zakończenia **etapu I** ustala się na 17 miesięcy od dnia podpisania umowy tj. do 08.03.2026 r.
3. Termin zakończenia **etapu II (całości robót)** ustala się na 25 miesięcy od dnia podpisania umowy tj. do 08.11.2026 r.
4. Wykonawca, w oparciu o wykaz elementów rozliczeniowych oraz przyjęte w niniejszym paragrafie terminy, opracuje w formie graficznej harmonogram terminowo – finansowy, zwany dalej „harmonogramem”, w terminie nie dłuższym niż 30 dni od dnia podpisania umowy. Harmonogram należy opracować w cyklu miesięcznym.
5. Harmonogram będzie aktualizowany przez Wykonawcę po otrzymaniu od Zamawiającego informacji o środkach finansowych, jakimi dysponuje na dany rok, o której mowa w §5 ust. 2 i 3 oraz po zaistnieniu okoliczności, o których mowa w §13.
6. Harmonogram po akceptacji przez Zamawiającego stanie się integralną częścią umowy i nie może być zmieniony przez Wykonawcę w trakcie realizacji robót z wyjątkiem okoliczności opisanych w §5 ust. 4 oraz w §13.
7. Zmiana harmonogramu każdorazowo podlega akceptacji Zamawiającego.

Nadzór nad robotami

1. Kierownikiem budowy ze strony Wykonawcy będzie mgr inż. Wojciech Hober, posiadający uprawnienia budowlane w specjalności konstrukcyjno-budowlanej bez ograniczeń nr ewid. OPL/1390/PWBKb/17, który jest członkiem Opolskiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa, nr członkowski OPL/BO/0087/17,
2. Kierownikiem robót ze strony Wykonawcy w branży sanitarnej będzie mgr inż. Mateusz Gołębek, posiadający uprawnienia budowlane w specjalności instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń cieplnych, wentylacyjnych, gazowych, wodociągowych i kanalizacyjnych bez ograniczeń nr ewid. OPL/1439/WBS/17, który jest członkiem Opolskiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa, nr członkowski OPL/IS/0018/18,
3. Kierownikiem robót ze strony Wykonawcy w branży elektrycznej będzie mgr inż. Szymon Piesik, posiadający uprawnienia budowlane w specjalności instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń elektrycznych i elektroenergetycznych bez ograniczeń nr ewid. OPL/0951/OWOE/13, który jest członkiem Opolskiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa, nr członkowski OPL/IE/0045/13.
4. Funkcję inspektora nadzoru inwestorskiego w zakresie robót ogólnobudowlanych Zamawiający powierza *Krzysztofowi Ciepieli* posiadającemu uprawnienia budowlane, nr ewid. 22/01/Op , który jest członkiem Opolskiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa, nr członkowski OPL/BO/0766/02.
5. Funkcję inspektora nadzoru inwestorskiego w zakresie robót instalacji elektrycznych Zamawiający powierza *Eugeniuszowi Kaczmarkowi* posiadającemu uprawnienia budowlane, nr ewid. 197/88/Op., który jest członkiem Opolskiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa, nr zaświadczenia OPL/IS/0079/04
6. Zamawiający ma prawo do wyznaczenia zastępstwa czasowego do wykonywania czynności inspektora nadzoru inwestorskiego z równoległym dopełnieniem wszelkich formalności wynikających z ustawy Prawo Budowlane.
7. Do prowadzenia robót budowlanych, do kierowania, którymi jest wymagane przygotowanie zawodowe w innej specjalności techniczno - budowlanej niż posiada kierownik budowy i kierownicy robót, Wykonawca jest zobowiązany zapewnić kierownika robót w danej specjalności.
8. O akceptację kierownika robót, o którym mowa w ust. 8, Wykonawca zwraca się pisemnie do Zamawiającego co najmniej 7 dni przed rozpoczęciem tych robót, dołączając do pisma kserokopię uprawnień budowlanych i zaświadczenie o przynależności do właściwej izby samorządu zawodowego.

§13

Wprowadzenie istotnych zmian do umowy

1. W przypadkach przewidzianych w umowie dopuszcza się wprowadzenie zmian za zgodą Zamawiającego. Zmiany przewidziane w umowie mogą być inicjowane przez strony umowy.
2. Zmiany umowy, o których mowa w ust. 1, muszą być dokonywane z zachowaniem przepisu art. 455 Ustawy Prawo zamówień publicznych tj. po spełnieniu przesłanek zawartych w tym przepisie.
3. Zamawiający dopuszcza wprowadzenie zmian w umowie w terminie zakończenia robót na skutek sytuacji niemożliwej wcześniej do przewidzenia oraz dokonanych zmian przewidzianych w ust. 4 mających wpływ na zmianę terminu zakończenia robót.
4. Zmiany, o których mowa w ust. 1 mogą dotyczyć w szczególności:
 - 1) Poprawy jakości lub innych parametrów charakterystycznych dla objętego proponowaną zmianą elementu robót budowlanych lub zmiany technologii na korzystniejszą i nowocześniejszą.
 - 2) Aktualizacji rozwiązań projektowych z uwagi na postęp technologiczny lub zmianę obowiązujących przepisów,
 - 3) Wprowadzenia do dokumentacji projektowej zmian, o których mowa w art. 36a ust. 5 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz.U.2023 poz. 682 z późniejszymi zmianami), wymagających zgody projektanta,
 - 4) Zmiany producenta urządzeń lub wyposażenia, w przypadku wycofania ich z produkcji, lub w przypadku gdy urządzenia lub wyposażenie będzie posiadać lepsze parametry niż urządzenia i wyposażenie przedstawione w dokumentacji.
 - 5) Zmiany w kolejności i terminach wykonywania robót budowlanych niemożliwych do przewidzenia w chwili zawierania umowy,
 - 6) Konieczności zmiany terminu wykonania przedmiotu umowy w przypadku:
 - a) wstrzymania wykonania całości lub części robót na skutek wystąpienia okoliczności niezależnych od Wykonawcy,

- b) powyższe (dotyczy lit. a) będzie możliwe pod warunkiem potwierdzenia przez inspektora nadzoru w dokumentacji budowy wystąpienia okoliczności uzasadniających zmianę terminu,
- 7) Uzasadnionej rezygnacji z wykonania części robót budowlanych w wyniku zmian wprowadzonych do dokumentacji projektowej lub zmiany technologii,
 - 8) Zmiany kierownika budowy i innych osób wykazanych w § 8 umowy. Warunkiem zmiany będzie posiadanie przez te osoby uprawnień, takich jak wskazane w ofercie.
 - 9) Zmiany Podwykonawcy lub dalszego podwykonawcy robót wskazanych w ofercie, pod warunkiem uzyskania zgody Zamawiającego na nowego Podwykonawcę lub dalszego podwykonawcy,
 - 10) Zmiany dopuszczającej do realizacji części zamówienia podwykonawcy w sytuacji nieprzewidzianej, po wcześniejszym uzgodnieniu z Zamawiającym,
 - 11) Zmiany spowodowanej okolicznościami siły wyższej lub powstałej z winy osób trzecich.
5. Jeżeli zmiana wymaga zmiany dokumentacji projektowej lub specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych, strona inicjująca zmianę przedstawia projekt zamienny, zawierający opis proponowanych zmian oraz niezbędne rysunki. Projekt taki wymaga akceptacji nadzoru autorskiego i zatwierdzenia do realizacji przez Zamawiającego. Koszty nadzoru autorskiego ponosi strona inicjująca.
6. Warunkiem dokonania zmian jest złożenie wniosku przez stronę inicjującą zmianę, zawierającego:
- 1) Opis propozycji zmiany,
 - 2) Uzasadnienie zmiany,
 - 3) Obliczenie kosztów zmiany zgodnie z zasadami określonymi w umowie, jeżeli zmiana będzie miała wpływ na wynagrodzenie Wykonawcy,
 - 4) Opis wpływu zmiany na harmonogram robót i termin wykonania umowy.
7. Uzasadnienie zmiany może dotyczyć:
- 1) Obniżenia kosztu wykonania robót lub kosztu eksploatacji (użytkowania) obiektu,
 - 2) Poprawy wartości lub podniesienia sprawności ukończonych robót budowlanych,
 - 3) Podniesienia wydajności urządzeń,
 - 4) Podniesienia bezpieczeństwa wykonywania robót,
 - 5) Usprawnienia w trakcie użytkowania obiektu,
 - 6) Opóźnienia, utrudnienia, zawieszenia robót lub przeszkód spowodowanych przez Zamawiającego lub dających się przypisać Zamawiającemu, personelowi Zamawiającego lub innemu wykonawcy zatrudnionemu przez Zamawiającego do innych czynności w miejscu realizacji zamówienia,
 - 7) Zaistnienia nieprzewidzianych w umowie warunków geologicznych, hydrogeologicznych, wykopalisk, wyjątkowo niekorzystnych warunków klimatycznych, a także innych przeszkód lub skażeń uniemożliwiających kontynuowanie umowy na przewidzianych w niej warunkach.
8. Podstawę obliczenia kosztów zmiany w przypadku określonym w ust. 6 pkt 3, gdy zmiany będą wynikać ze zmiany dokumentacji projektowej lub specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót, stanowi projekt zamienny, o którym mowa w ust. 5 oraz kosztorys ofertowy w części cen jednostkowych lub dane wyjściowe do kosztorysowania przyjęte do sporządzenia kosztorysu ofertowego wykonawcy, ceny jednostkowe pracy sprzętu i materiałów zaproponowanych przez Wykonawcę.
- 1) Jeżeli roboty wynikające ze zmian nie odpowiadają opisowi pozycji w wycenionym przedmiarze robót, o którym mowa w §1 ust. 6 pkt. 7, ale jest możliwe sporządzenie wyceny za wprowadzone roboty na podstawie cen jednostkowych oraz narzutów z wycenionego przedmiaru, Wykonawca jest zobowiązany do wyliczenia ceny za te roboty z zastosowaniem tych cen i narzutów, oraz czynników cenotwórczych z tego wycenionego przedmiaru.
 - 2) Jeżeli nie można wycenić robót, wynikających ze zmian, z zastosowaniem metody o której mowa w pkt 1, Wykonawca powinien przedłożyć do akceptacji inspektora nadzoru inwestorskiego kalkulację ceny jednostkowej tych robót z uwzględnieniem cen czynników produkcji nie wyższych od aktualnych średnich cen publikowanych w wydawnictwach branżowych Sekocenbud dla województwa opolskiego, aktualne w kwartale, w którym kalkulacja jest sporządzona, przy zastosowaniu czynników cenotwórczych z kosztorysu ofertowego (r-g, Kp, Kz, Z).
9. Wykonawca nie będzie uprawniony do żądania przedłużenia terminu wykonania umowy i zwiększenia wynagrodzenia w zakresie, w jakim konieczność dokonania zmiany została

spowodowana przez jakiegokolwiek błąd lub zwłokę ze strony Wykonawcy, Podwykonawcy lub dalszego podwykonawcy, włącznie z błędem lub zwłokę z dostarczeniem jakiegokolwiek dokumentu wynikającego z obowiązków Wykonawcy.

10. Zamawiający przewiduje, zmiany wysokości wynagrodzenia w przypadku:
 - 1) zmiany stawki podatku od towarów i usług oraz podatku akcyzowego, z tym zastrzeżeniem, że wartość netto wynagrodzenia Wykonawcy nie zmieni się, a wartość brutto wynagrodzenia zostanie wyliczona na podstawie nowych przepisów;
 - 2) zmiany wysokości minimalnego wynagrodzenia za pracę, z tym zastrzeżeniem, że wynagrodzenie Wykonawcy ulegnie zmianie o wartość wzrostu całkowitego kosztu Wykonawcy wynikającą ze zwiększenia wynagrodzeń osób bezpośrednio wykonujących niniejsze zamówienie do wysokości obowiązującego minimalnego wynagrodzenia, z uwzględnieniem wszystkich obciążeń publicznoprawnych od kwoty wzrostu minimalnego wynagrodzenia;
 - 3) zmiany zasad podlegania ubezpieczeniom społecznym lub ubezpieczeniu zdrowotnemu lub wysokości stawki składki na ubezpieczenie społeczne lub zdrowotne, z tym zastrzeżeniem, że 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 niniejsze zamówienie;
 - 4) zmiany zasad gromadzenia i wysokości wpłat do pracowniczych planów kapitałowych, o których mowa w ustawie z 4 października 2018 r. o pracowniczych planach kapitałowych, z tym zastrzeżeniem, że wynagrodzenie Wykonawcy ulegnie zmianie o wartość wzrostu kosztu Wykonawcy, jaką będzie on zobligowany ponieść w przypadku zmiany przepisów dotyczących zasad gromadzenia lub wpłat podstawowych finansowanych przez podmiot zatrudniający do pracowniczych planów kapitałowych w odniesieniu do osób bezpośrednio wykonujących niniejsze zamówienie;
11. Zamawiający dopuszcza zmianę wynagrodzenia należnego Wykonawcy w przypadku zmiany ceny materiałów lub kosztów związanych z realizacją zamówienia, w oparciu o miesięczne wskaźniki zmiany cen produkcji budowlano-montażowej ogłaszane w komunikacie Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego.
 - 1) Pierwsza waloryzacja może nastąpić w miesiącu w którym wskaźnik cen produkcji budowlano-montażowej ogłoszony przez GUS przekroczy 5% w stosunku do wskaźnika obowiązującego w miesiącu zawarcia umowy.
 - 2) Waloryzowane będą, wskaźnikami GUS o których mowa na wstępie niniejszego ustępu, tylko wartości faktur, które Wykonawca wystawi Zamawiającemu, od miesiąca, w którym wskaźnik cen przekroczy 5% do miesiąca, w którym faktura zostanie wystawiona, z zastosowaniem warunku podziału, o którym mowa w pkt 4.
 - 3) Maksymalna wartość zmiany wynagrodzenia za realizację przedmiotu umowy jaką dopuszcza Zamawiający nie może przekroczyć 20% ceny umownej netto wynagrodzenia ryczałtowego ustalonego w § 3 ust. 1.
 - 4) Strony umowy wspólnie ponoszą skutki inflacji w proporcji 50% (Zamawiający) do 50% (Wykonawca)”. Podział ten będzie następował przed wystawieniem faktury Zamawiającemu, po wyliczeniu kosztów waloryzacji.
12. Zmiany, o których mowa w ust. 10 pkt 1-4, mogą być wprowadzone wyłącznie wtedy, gdy mają one wpływ na koszty wykonania zamówienia przez Wykonawcę. W przypadku ich wystąpienia Wykonawca może wystąpić do Zamawiającego z pisemnym wnioskiem o zmianę wynagrodzenia, przedkładając odpowiednie dokumenty potwierdzające zasadność złożenia takiego wniosku. Wykonawca może złożyć pisemny wniosek o dokonanie waloryzacji najwcześniej w dniu wejścia w życie przepisów wprowadzających zmiany.
13. W przypadku dokonania zmiany umowy na podstawie ust. 11 – zmiany wynagrodzenia w związku ze zmianą cen materiałów lub kosztów związanych z realizacją zamówienia – Wykonawca jest zobowiązany do zmiany wynagrodzenia przysługującego Podwykonawcy, z którym zawarł umowę, w zakresie odpowiadającym zmianom cen materiałów i kosztów zobowiązania podwykonawcy, w oparciu o zapisy wymienione w ust. 11.
14. Zmiany o których mowa w ust. 13 dotyczą także umów pomiędzy Podwykonawcą i dalszym podwykonawcą.