



Wzór umowy (Umowa) nr

Zawarta w dniu2025 r. pomiędzy:

Gminą Miejską Rumia, z siedzibą w Rumi 84-230, ul. Sobieskiego 7, REGON 191675178, NIP 5882367750, zwaną w treści umowy „Zamawiającym” reprezentowanym przez:

Burmistrza Miasta Rumi – Michała Pasiecznego

a

..... z siedzibą w, ul., zarejestrowaną w prowadzonym przez pod numerem Regon..... NIP....., reprezentowaną przez:

.....,
zwaną w treści umowy „Wykonawcą”

w wyniku rozstrzygniętego postępowania nr **ZP.271.17.2025** o udzielenie zamówienia publicznego prowadzonego w trybie podstawowym bez negocjacji na podstawie art. 275 ust. 1 ustawy z dnia 11 września 2019 r. Prawo Zamówień Publicznych (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1320) zwanej dalej ustawą, o następującej treści:

§ 1. Przedmiot umowy

1. Przedmiotem niniejszej umowy jest **„Szacowanie nieruchomości w Gminie Miejskiej Rumia: „Wycena nieruchomości zabudowanych i niezabudowanych, działek, lokali mieszkalnych i użytkowych, służebności.”**
2. Zakres przedmiotu umowy obejmuje wycenę:
 - a) nieruchomości zabudowanych budynkami i niezabudowanych,
 - b) działki, która z mocy prawa (w wyniku podziału) przeszła na własność Gminy Miejskiej Rumia,
 - c) lokali mieszkalnych i użytkowych,
 - d) służebności (gruntowych i przesylu).
3. Przedmiot umowy będzie realizowany zgodnie z ofertą Wykonawcy, zasadami wiedzy technicznej i obowiązującymi przepisami prawa właściwymi dla przedmiotu umowy oraz w terminach określonych niniejszą umową.

§ 2. Termin realizacji

1. Zamawiający wymaga aby przedmiot umowy był realizowany od dnia jej zawarcia do **dnia 15 grudnia 2025 r.**
2. Maksymalny termin realizacji zlecenia częściowego dla nieruchomości zabudowanych budynkami i niezabudowanych, lokali mieszkalnych i użytkowych, służebności (gruntowych i przesylu) wynosi do **15 dni** kalendarzowych od dnia otrzymania zlecenia częściowego.
3. Zakres prac do wykonania Zamawiający będzie przekazywał Wykonawcy na podstawie odrębnych zleceń częściowych, przekazywanych pisemnie lub drogą elektroniczną. Zakres i sposób wykonania prac będą uzgadniane z Zamawiającym.
4. Wykonawca jest zobowiązany do zgłaszania Zamawiającemu niezwłocznie (pisemnie lub drogą elektroniczną) informacji o zakończeniu prac.

5. Wykonawca zobowiązany jest do dostarczenia operatów szacunkowych w wyznaczonym na poszczególnych zleceniach terminie. Za datę wykonania zlecenia uznaje się datę wpływu operatu szacunkowego do Urzędu Miasta Rumi, opatrzonego pieczęcią Biura Obsługi Mieszkańców.
6. Zamawiający dopuszcza wcześniejsze rozwiązanie umowy w sytuacji przekroczenia kwoty przeznaczonej w budżecie gminy na realizację przedmiotu umowy, o której mowa w § 7 ust. 5.

§ 3. Obowiązki Zamawiającego

1. Do obowiązków Zamawiającego należy:
 - 1) uzgadnianie z Wykonawcą szczegółowych terminów i sposobu wykonywania prac w ramach poszczególnych zgłoszeń,
 - 2) dokonywanie kontroli wykonywanych prac,
 - 3) protokolarny odbiór przedmiotu umowy, po sprawdzeniu jego należytego wykonania,
 - 4) terminowa zapłata wynagrodzenia za wykonane i odebrane bez zastrzeżeń prace.

§ 4. Obowiązki Wykonawcy

1. Do obowiązków Wykonawcy należy:
 - 1) realizowanie przedmiotu umowy zgodnie z wymaganiami Zamawiającego, wszelkimi obowiązującymi aktami prawnymi, z należyłą starannością, z uwzględnieniem profesjonalnego charakteru świadczonych usług,
 - 2) dostarczenie jednego egzemplarza operatu szacunkowego w formie papierowej do siedziby Urzędu Miasta Rumi oraz jego kopię (zawierającą podpisy i pieczęcie) w postaci pliku pdf na adres mailowy: l.grzeszczyk@um.rumia.pl,
 - 3) udział w ewentualnych rozprawach administracyjnych dotyczących spraw, w których wykorzystano sporządzone przez Wykonawcę operaty szacunkowe, w szczególności przed Samorządowym Kolegium Odwoławczym oraz sądami powszechnymi i administracyjnymi,
 - 4) okazanie na żądanie Zamawiającego, wszelkich dokumentów potwierdzających wykonywanie przedmiotu umowy zgodnie z określonymi przez Zamawiającego wymaganiami i przepisami prawa,
 - 5) współdziałanie na każdym etapie realizacji umowy z Zamawiającym i uwzględnianie jego uwag i spostrzeżeń.
2. Jeżeli sporządzony przez rzeczoznawcę majątkowego operat szacunkowy zostanie negatywnie oceniony przez komisję arbitrażową Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, Wykonawca zobowiązany jest pokryć koszty tej opinii i dokonać zwrotu wypłaconego wynagrodzenia z tytułu sporządzenia operatu szacunkowego.
3. Na prace będące przedmiotem niniejszej umowy Wykonawca udziela gwarancji na okres miesięcy od dnia odbioru poszczególnych zleceń. *(zgodnie ze złożoną ofertą*)*.
4. W ramach gwarancji Wykonawca zobowiązuje się usunąć we własnym zakresie i na własny koszt wszelkie wady, jakie ujawnią się w okresie miesięcy od dnia odbioru wykonanych prac objętych niniejszą umową, w terminie 10 dni od dnia zgłoszenia ich przez Zamawiającego. *(zgodnie ze złożoną ofertą*)*.
5. Wykonawca oświadcza, że:
 - 1) posiada niezbędną wiedzę fachową, kwalifikacje, doświadczenie, możliwości i uprawnienia konieczne dla prawidłowego wykonania umowy i będzie w stanie należycie wykonać zamówienie na warunkach określonych w umowie,
 - 2) posiada profil zaufany,
 - 3) osoby, które będą uczestniczyć w wykonywaniu niniejszego zamówienia, posiadają wymagane uprawnienia. Zmiana ww. osób przeznaczonych do realizacji umowy wymaga uprzedniej pisemnej zgody Zamawiającego i dopuszczalna jest wyłącznie w wyjątkowych sytuacjach, w szczególności z powodu choroby lub innych zdarzeń losowych powodujących niemożność wykonywania powierzonych jej zakresu obowiązków,
 - 4) dysponuje odpowiednimi zasobami finansowymi umożliwiającymi wykonanie przedmiotu umowy.
6. Zamawiający ponosi odpowiedzialność za prace wykonane przez Podwykonawców oraz podmioty osobiście biorące udział w realizacji przedmiotu niniejszej umowy.
7. Zlecenie wykonania części usługi Podwykonawcom nie zmienia zobowiązań Wykonawcy wobec Zamawiającego za wykonanie tej części prac.

8. Za szkody powstałe w wyniku nieprawidłowego wykonania przedmiotu umowy odpowiada Wykonawca.
9. Wykonawca, na podstawie art. 156 ust. 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1145 ze zm.), na zlecenie Zamawiającego dokona stosownej analizy rynku potwierdzającej aktualność wykonanego uprzednio operatu szacunkowego, a po uzyskaniu pozytywnego (potwierdzającego aktualność) wyniku, umieści stosowną klauzulę w operacie szacunkowym, w terminie 14 dni kalendarzowych od dnia dostarczenia Wykonawcy zlecenia, za wynagrodzeniem stanowiącym 50% stawki określonej w *Formularzu cenowym*, stanowiącym **załącznik nr 1a** do umowy.
10. Wykonawca ponosi pełną odpowiedzialność za szkody wynikłe na terenie realizowania usług w miejscu ich wykonywania, a w przypadku ich wystąpienia zobowiązany będzie do naprawienia szkód i ich ewentualnych skutków, na swój koszt. Odszkodowanie za niewykonanie lub nienależyte wykonanie umowy albo odszkodowanie za szkody wynikłe z czynu niedozwolonego popełnionego na terenie wykonywania usług, przysługuje Zamawiającemu od Wykonawcy nawet wówczas, gdy niewykonanie lub nienależyte wykonanie umowy albo czyn niedozwolony będzie następstwem innych okoliczności, niż tylko zawinione zachowanie Wykonawcy i jego podwykonawców. Wykonawca ponosi odpowiedzialność na zasadzie ryzyka – przypadku, a odpowiedzialność Wykonawcy jest wyłączona, jeżeli niewykonanie lub nienależyte wykonanie umowy albo czyn niedozwolony będzie następstwem siły wyższej lub wyłącznego działania samego Zamawiającego.
11. Wykonawca jest zobowiązany do posiadania ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej w zakresie prowadzonej działalności związanej z przedmiotem umowy, w tym od odpowiedzialności cywilnej za szkody spowodowane działaniem lub zaniechaniem Wykonawcy albo przyczynami niezależnymi od Wykonawcy oraz ubezpieczenia prac w związku z ryzykiem wynikającym z prowadzenia prac.

§ 5. Podwykonawcy

1. Wykonawca w czasie realizacji umowy, może zlecić wykonanie części określonych w umowie prac Podwykonawcy. W takim przypadku Wykonawca zobowiązany jest w terminie 7 dni od daty zawarcia umowy z Podwykonawcą, pisemnie powiadomić Zamawiającego o nazwie i adresie Podwykonawcy oraz zakresie prac powierzonych temu Podwykonawcy.
2. Podwykonawcy lub dalsi Podwykonawcy będą realizowali następujące części zamówienia:
.....

nazwa Podwykonawcy	nazwa części zamówienia
--------------------	-------------------------
3. Wykonawca będzie ponosił pełną odpowiedzialność wobec Zamawiającego lub osób trzecich za usługi wykonane przez Podwykonawców.

§ 6. Odbiory

1. Odbiorom podlegają prace, określone w zleceniach częściowych, o których mowa w § 2 ust. 5.
2. W odbiorze uczestniczą: przedstawiciele Zamawiającego i Wykonawcy wymienieni w § 8.
3. Odbiór wykonanego zlecenia zostanie przeprowadzony przez Zamawiającego w ciągu **7 dni kalendarzowych** od dnia otrzymania od Wykonawcy pisemnego zawiadomienia o zakończeniu danego zlecenia i gotowości do odbioru. Na tej podstawie Zamawiający wyznacza dzień i godzinę odbioru.
4. Do obowiązków Wykonawcy należy skompletowanie i przedstawienie Zamawiającemu dokumentów pozwalających na ocenę prawidłowego wykonania przedmiotu umowy.
5. Zamawiający przy udziale Wykonawcy z czynności odbioru sporządza protokół, który powinien zawierać ustalenia poczynione w toku odbioru.
6. Jeżeli w toku czynności odbioru zostanie stwierdzone, że przedmiot umowy nie osiągnął gotowości do odbioru z powodu nie zakończenia prac, stwierdzenia wad lub nie wywiązania się z obowiązków, o których mowa w niniejszej umowie, Zamawiający może odstąpić od odbioru, wyznaczając Wykonawcy odpowiedni termin na zakończenie prac.
7. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego terminu, Zamawiający może od umowy odstąpić albo powierzyć poprawienie lub dalszą realizację przedmiotu umowy innemu podmiotowi na koszt i niebezpieczeństwo Wykonawcy, co Wykonawca akceptuje.
8. Wykonawca zobowiązany jest zawiadomić Zamawiającego o usunięciu wad oraz żądać

wyznaczenia terminu na odbiór zakwestionowanych uprzednio prac. Po usunięciu przez Wykonawcę wad na własny koszt, Zamawiający dokonuje odbioru przedmiotu umowy.

9. Zamawiający zastrzega sobie prawo kontroli sposobu i warunków wykonania umowy przez Wykonawcę.
10. Jeżeli Zamawiający, mimo osiągnięcia gotowości przedmiotu umowy do odbioru i powiadomienia o tym fakcie przez Wykonawcę, nie przystąpi do czynności związanych z odbiorem w uzgodnionym obustronnie terminie, Wykonawca samodzielnie może ustalić protokołarnie stan przedmiotu odbioru - zawiadamiając o tym Zamawiającego. Protokół taki stanowi podstawę do wystawienia faktury i żądania zapłaty wynagrodzenia zgodnie z § 7.

§ 7. Wynagrodzenie

1. Strony uzgadniają ceny jednostkowe za przedmiot umowy, zgodnie z ofertą Wykonawcy, w wysokościach określonych w *Formularzu cenowym*, stanowiącym **załącznik nr 1a** do umowy. Ceny te są stałe w całym okresie obowiązywania umowy.
2. Wynagrodzenie, o którym mowa w **ust. 1** jest wynagrodzeniem ryczałtowym i obejmuje wszystkie koszty niezbędne do zrealizowania przedmiotu umowy, których konieczność wykonania Wykonawca mógł przewidzieć na etapie składania ofert, a bez których nie można wykonać przedmiotu umowy. Wykonawca ponosi ryzyko oszacowania wszelkich kosztów związanych z realizacją przedmiotu umowy. Niedoszacowanie, pominięcie oraz brak rozpoznania zakresu jakiegokolwiek części przedmiotu umowy nie może być podstawą do żądania zmiany cen jednostkowych określonych w *Formularzu cenowym*.
3. Strony ustalają wysokość wynagrodzenia wg cen jednostkowych określonych w *Formularzu cenowym* jako iloczyn cen jednostkowych oraz faktycznie wykonanych przez Wykonawcę i odebranych przez Zamawiającego prac w ramach danego zlecenia.
4. Rozliczenie za wykonanie przedmiotu umowy następować będzie fakturami częściowymi po zrealizowaniu poszczególnych zleceń i ich protokołarnym odbiorze bez zastrzeżeń.
5. **Maksymalna kwota jaką Zamawiający może przeznaczyć na realizację niniejszego zamówienia wynosi zł brutto.**
6. Zapłata wynagrodzenia należnego Wykonawcy dokonywana będzie na rachunek bankowy Wykonawcy podany na fakturze.
7. Faktury za wykonane prace wystawiane będą na: Gmina Miejska Rumia, ul. Sobieskiego 7, 84-230 Rumia, NIP 5882367750.
8. Nieprawidłowo wystawiona faktura skutkuje wstrzymaniem zapłaty do czasu dostarczenia prawidłowo wystawionej faktury, co nie powoduje opóźnienia w płatnościach.
9. Zapłata nastąpi przelewem w terminie do **25 dni** od dnia doręczenia prawidłowo wystawionej faktury za wykonane prace.
10. Podstawę do wystawienia faktury stanowi protokół odbioru, o którym mowa w **§ 6 ust 5**, bez uwag, oraz oświadczenie Wykonawcy, że wszelkie wymagalne i bezsporne należności na rzecz Podwykonawców lub dalszych Podwykonawców, o których mowa w **§ 5**, wynikające z zawartych z nimi umów związanych z daną częścią prac, na dzień składania oświadczenia, zostały zapłacone wraz z załączeniem stosownych oświadczeń Podwykonawców lub dalszych Podwykonawców. W przypadku, gdy Wykonawca nie zatrudniał Podwykonawców składa stosowne oświadczenie o zrealizowaniu przedmiotu umowy bez udziału Podwykonawców.
11. W przypadku braku dokumentów, o których mowa w **ust. 10** Zamawiający będzie miał prawo do wstrzymania płatności stosownej części faktury, przy czym powyższe nie stanowi opóźnienia w zapłacie i nie będzie skutkowało naliczeniem odsetek od nieterminowych płatności. Zatrzymana kwota stanowić będzie zabezpieczenie roszczenia Podwykonawcy (w tym dalszego Podwykonawcy) w stosunku do Zamawiającego do czasu aż roszczenie Podwykonawcy zostanie zaspokojone albo oddalone przez odpowiedni sąd lub arbitraż albo Podwykonawca zrzeknie się roszczenia.
12. Wykonawca oświadcza, że dysponuje odpowiednimi zasobami finansowymi umożliwiającymi wykonanie przedmiotu umowy.
13. Przeniesienie przez Wykonawcę całości lub części praw lub obowiązków wynikających z Umowy na osobę trzecią w zakresie prawnie dopuszczalnym, w tym także cesji wierzytelności pieniężnych przysługujących Wykonawcy z tytułu realizacji Umowy, wymaga uprzedniej zgody Zamawiającego wyrażonej w formie pisemnej pod rygorem nieważności.

§ 8. Reprezentacja

1. W trakcie realizacji umowy w imieniu Zamawiającego występuje:
Leszek Grzeszczyk – Zastępca Naczelnika Wydziału Gospodarowania Mieniem, tel. 58 679-65-25, e-mail: lgrzeszczyk@um.rumia.pl,
2. W trakcie realizacji umowy osobami umocowanymi do reprezentacji Wykonawcy są:
 - 1)
 - 2)
3. Ze strony Wykonawcy prace w terenie wykonywać będzie:, posiadający uprawnienia zawodowe
4. Osoby wymienione w **ust. 1-2** są upoważnione w szczególności do sporządzania i zatwierdzania protokołów odbioru w imieniu Stron.
5. Zamawiający dopuszcza możliwość zmiany postanowień zawartej umowy w zakresie zmian osób reprezentujących, pod warunkiem wcześniejszego powiadomienia drugiej Strony, w następujących przypadkach:
 - 1) śmierci, choroby lub innych zdarzeń losowych,
 - 2) niewywiązywania się z obowiązków wynikających z umowy,
 - 3) zmiany zakresu obowiązków wyznaczonego pracownika,
 - 4) jeżeli zmiana stanie się konieczna z jakichkolwiek innych przyczyn niezależnych od Zamawiającego lub Wykonawcy np. rezygnacji.
6. Zmiany, o których mowa w **ust. 5**, mogą być pisemnie notyfikowane przez Stronę, której one dotyczą, w odrębnym oświadczeniu, pisemnie tylko poświadczonym przez drugą Stronę.
7. Wykonawca i Zamawiający może wskazać inne osoby nadzorujące realizację przedmiotu umowy lub odpowiedzialne za wykonanie przedmiotu umowy. O takiej zmianie, pod rygorem nieważności, Strony informują na piśmie, co nie wymaga formy aneksu do umowy.
8. Wykonawca zobowiązuje się poinformować wyznaczone przez siebie osoby kontaktowe o tym, że:
 - 1) Zamawiający będzie administratorem danych tych osób w postaci: imienia, nazwiska, adresu email oraz numeru telefonu oraz o tym, że wyżej wymienione dane będą przetwarzane przez Zamawiającego przez okres trwania umowy w celu jej realizacji,
 - 2) o prawie żądania dostępu do danych, sprostowania, usunięcia, ograniczenia przetwarzania oraz prawie do wniesienia sprzeciwu na przetwarzanie i prawie skargi do organu nadziedzego,
 - 3) o tym, że Zamawiający wyznaczył inspektora ochrony danych, z którym można się skontaktować poprzez email: iod@um.rumia.pl lub pisemnie na adres siedziby Zamawiającego.

§ 9. Kary umowne

1. Zamawiającemu przysługuje prawo do naliczenia Wykonawcy kar umownych:
 - 1) w przypadku bezzasadnego odstąpienia przez Wykonawcę albo zasadnego odstąpienia przez Zamawiającego od umowy z powodu okoliczności, za które odpowiada Wykonawca, nie tylko na zasadzie winy, ale też na zasadzie ryzyka - w wysokości **10%** wynagrodzenia brutto, określonego w **§ 7 ust. 5**,
 - 2) za zwłokę w wykonaniu poszczególnych zleceń - w wysokości **1%** wynagrodzenia brutto, określonego w poszczególnych zleceniach, za każdy dzień zwłoki,
 - 3) za zwłokę w usuwaniu wad stwierdzonych przy odbiorze poszczególnych zleceń – w wysokości **1%** wynagrodzenia brutto, określonego w poszczególnych zleceniach,
 - 4) za zwłokę w wykonaniu aktualizacji operatów szacunkowych na zasadach i w terminie określonym w **§ 4 ust. 9** umowy - w wysokości **1%** wynagrodzenia brutto, określonego w zleceniach dotyczących poszczególnych aktualizacji, za każdy dzień zwłoki,
 - 5) za naruszenie przez Wykonawcę warunków umowy, w szczególności w zakresie Podwykonawców w wysokości **2%** wynagrodzenia brutto, określonego w poszczególnych zleceniach za każde naruszenie.
2. Za brak zapłaty lub nieterminowej zapłaty wynagrodzenia należnego Podwykonawcom lub dalszym Podwykonawcom, z przyczyn zależnych od Wykonawcy, Wykonawca zobowiązuje się każdorazowo zapłacić Zamawiającemu karę umowną w wysokości **2%** wartości wynagrodzenia brutto, określonego w **§ 7 ust. 5**.

3. Kary za każde z wymienionych w **ust. 1 i 2** uchybień będą obliczane oddzielnie, a ich wartość będzie podlegała sumowaniu.
4. Maksymalną łączną wysokość kar umownych Strony ustalają w wysokości **30%** wartości umowy określonej w **§ 7 ust. 5** umowy.
5. Zapłacenie odszkodowania i kar umownych nie zwalnia Wykonawcy z obowiązku zakończenia przedmiotu umowy i z jakichkolwiek innych zobowiązań wynikających z warunków umowy.
6. Kary umowne będą płatne przez Wykonawcę na podstawie wezwania do zapłaty z 7 dniowym terminem płatności. Wykonawca wyraża zgodę na potrącanie naliczonych kar umownych bezpośrednio z wynagrodzenia. O wysokości kar oraz sposobie potrącania Zamawiający poinformuje Wykonawcę w formie pisemnej. Jeżeli nie będzie możliwości potrącenia naliczonych kar umownych bezpośrednio z wynagrodzenia należytego wykonania umowy, kary umowne będą płatne przez Wykonawcę na podstawie wezwania do zapłaty z 7 dniowym terminem płatności.
7. Strony zastrzegają sobie prawo do odszkodowania uzupełniającego zgodnie z zasadami ogólnymi Kodeksu cywilnego, przenoszącego wysokość kar umownych do wysokości rzeczywiście poniesionej szkody.

§ 10. Odstąpienie od umowy

1. Zamawiający może odstąpić od umowy:
 - 1) w terminie 30 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) jeżeli zachodzi co najmniej jedna z następujących okoliczności:
 - a) dokonano zmiany umowy z naruszeniem art. 454 i art. 455 ustawy Pzp,
 - b) wykonawca w chwili zawarcia umowy podlegał wykluczeniu na podstawie art. 108 ustawy Pzp,
 - c) Trybunał Sprawiedliwości Unii Europejskiej stwierdził, w ramach procedury przewidzianej w art. 258 Traktatu o funkcjonowaniu Unii Europejskiej, że Rzeczpospolita Polska uchybiła zobowiązaniom, które ciążyą na niej na mocy Traktatów, dyrektywy 2014/24/UE, dyrektywy 2014/25/UE i dyrektywy 2009/81/WE, z uwagi na to, że zamawiający udzielił zamówienia z naruszeniem prawa Unii Europejskiej.
2. W przypadku, o którym mowa w **ust. 1 pkt 2) lit. a)**, Zamawiający odstępuje od umowy w części, której zmiana dotyczy.
3. Zamawiający może odstąpić od umowy w następujących przypadkach:
 - a) zaistnienia okoliczności ustawowych warunkujących i poprzedzających ogłoszenie upadłości Wykonawcy lub złożenie wniosku dotyczącego układu Wykonawcy z jego wierzycielami lub Wykonawca utraci zdolność finansowania przedmiotu umowy,
 - b) stwierdzenia niewykonywania lub niewłaściwego wykonywania przedmiotu umowy przez Wykonawcę,
 - c) konieczności wielokrotnego dokonywania bezpośredniej zapłaty Podwykonawcy lub dalszemu Podwykonawcy, o których mowa w **§ 5**, lub w przypadkach konieczności dokonania bezpośrednich zapłat na sumę większą niż 5 % wynagrodzenia ryczałtowego brutto, określonego w **§ 7 ust. 5**.
4. Odstąpienie od umowy musi nastąpić w formie pisemnej z podaniem uzasadnienia.
5. Odstąpienie od umowy może nastąpić w terminie do 30 dni od powzięcia wiadomości o okolicznościach określonych w **ust. 1 pkt 2 i ust. 3**.
6. W przypadkach odstąpienia od umowy, o którym mowa w **ust. 1 i 3**, Wykonawca ma prawo żądać wynagrodzenia należnego za zakres prac należycie wykonanych do dnia odstąpienia lub do dnia zaistnienia okoliczności wymienionych w **ust. 3**. Podstawą do określenia ww. wynagrodzenia będzie protokół odbioru prac należycie wykonanych do dnia odstąpienia od umowy.

§ 11. Zmiany umowy

1. Zmiana postanowień niniejszej umowy wymaga zgody obu Stron wyrażonej na piśmie pod rygorem nieważności.
2. Dopuszczalna jest zmiana umowy bez przeprowadzenia nowego postępowania o udzielenie zamówienia:

- 1) Jeżeli dotyczy realizacji, przez dotychczasowego Wykonawcę, dodatkowych prac, których nie uwzględniono w zamówieniu podstawowym, o ile stały się niezbędne i zostały spełnione łącznie następujące warunki:
 - a) zmiana Wykonawcy nie może zostać dokonana z powodów ekonomicznych lub technicznych, w szczególności dotyczących zamienności lub interoperacyjności sprzętu, usług lub instalacji, zamówionych w ramach zamówienia podstawowego,
 - b) zmiana Wykonawcy spowodowałaby istotną niedogodność lub znaczne zwiększenie kosztów dla Zamawiającego,
 - c) wzrost ceny spowodowany każdą kolejną zmianą nie przekracza 50% wartości pierwotnej umowy określonej w § 7 ust. 5, z wyjątkiem należycie uzasadnionych przypadków;
- 2) jeżeli konieczność zmiany umowy spowodowana jest okolicznościami, których Zamawiający, działając z należytą starannością, nie mógł przewidzieć, o ile zmiana nie modyfikuje ogólnego charakteru umowy, a wzrost cen spowodowany każdą kolejną zmianą nie przekracza 50% wartości pierwotnej umowy, określonej w § 7 ust. 5.
3. Dopuszczalne są również zmiany umowy bez przeprowadzenia nowego postępowania o udzielenie zamówienia, których łączna wartość jest mniejsza niż progi unijne oraz jest mniejsza niż 10% wartości pierwotnej umowy, określonej w § 7 ust. 5, a zmiany te nie powodują zmiany ogólnego charakteru umowy.
4. W przypadkach, o których mowa w ust. 2 pkt 1 i 2, Zamawiający nie może wprowadzać kolejnych zmian umowy w celu uniknięcia stosowania przepisów ustawy.
5. W przypadkach, o których mowa w ust. 2 pkt 2 i 4, zmiany postanowień umownych nie mogą prowadzić do zmiany charakteru umowy.
6. Zamawiający dopuszcza możliwość zmiany postanowień zawartej umowy w zakresie:
 - a) wszelkich zmian umowy, o ile konieczność ich wprowadzenia będzie wynikała ze zmian w obowiązujących przepisach prawa,
 - b) terminu realizacji umowy, o którym mowa w § 2, tj. skróceniu, w związku z wykorzystaniem środków finansowych, o których mowa w § 7 ust. 5 niniejszej umowy,
 - c) części zamówienia realizowanej przez podwykonawcę, pod warunkiem, że zmiana wynika z okoliczności, których nie można było przewidzieć w chwili zawarcia umowy,
 - d) Podwykonawców, pod warunkiem, że zmiana wynika z okoliczności, których nie można było przewidzieć w chwili zawarcia umowy lub Zamawiający stwierdzi, że wobec danego Podwykonawcy zachodzą podstawy wykluczenia. Jeżeli zmiana albo rezygnacja z podwykonawcy dotyczy podmiotu, na którego zasoby Wykonawca powoływał się, na zasadach określonych w art. 22a ust. 1 ustawy Prawo zamówień publicznych, w celu wykazania spełniania warunków udziału w postępowaniu, wykonawca jest obowiązany wykazać Zamawiającemu, że proponowany inny Podwykonawca lub Wykonawca samodzielnie spełnia je w stopniu nie mniejszym niż Podwykonawca, na którego zasoby Wykonawca powoływał się w trakcie postępowania o udzielenie zamówienia,
 - e) zmian teleadresowych Stron umowy, przy czym w razie zmian zapisanych wyłącznie w preambule umowy, nowe dane teleadresowe mogą być pisemnie notyfikowane przez Stronę, której one dotyczą, w odrębnym oświadczeniu, pisemnie tylko poświadczonym przez drugą Stronę,
 - f) wystąpienia konieczności wprowadzenia zmiany sposobu rozliczania umowy lub dokonywania płatności na rzecz Wykonawcy.
7. Zamawiający dopuszcza zmianę terminu realizacji poszczególnych zgłoszeń, o którym mowa w § 2 ust. 2, w przypadku:
 - 1) wystąpienia niesprzyjających warunków atmosferycznych, powodujących wstrzymanie realizacji umowy i mających wpływ na termin realizacji przedmiotu zamówienia;
 - 2) wystąpienia siły wyższej w rozumieniu Kodeksu cywilnego;
 - 3) opóźnień Zamawiającego w zakresie dokonywania odbiorów;
 - 4) odmowy wydania przez organy administracji lub inne podmioty wymaganych decyzji, zezwoleń, uzgodnień z przyczyn niezawinionych przez Wykonawcę;
 - 5) wystąpienia okoliczności, których strony umowy nie były w stanie przewidzieć, pomimo zachowania należytej staranności.
8. Zmiana umowy dokonana z naruszeniem zapisów niniejszego paragrafu jest nieważna.

9. Wszelkie zmiany do umowy wymagają pisemnego aneksu podpisanego przez obie Strony.
10. Żadna zmiana nie może odnosić się do zdarzeń uprzednio dokonanych, a skuteczność zmiany nie ma mocy wstecznej.

§ 12. Waloryzacja wynagrodzenia Wykonawcy

1. Strony przewidują zmianę wysokości wynagrodzenia Wykonawcy w przypadku zmiany:
 - a) stawki podatku od towarów i usług oraz podatku akcyzowego,
 - b) wysokości minimalnego wynagrodzenia za pracę lub minimalnej stawki godzinowej, ustalonych na podstawie przepisów art. 2 ust. 3-5 ustawy z dnia 10 października 2002r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę,
 - c) zasad podlegania ubezpieczeniom społecznym lub ubezpieczeniu zdrowotnemu lub wysokości stawki składki na ubezpieczenia społeczne lub zdrowotne,
 - d) zasad gromadzenia i wysokości wpłat do pracowniczych planów kapitałowych, o których mowa w ustawie z dnia 4 października 2018 r. o pracowniczych planach kapitałowych,jeżeli zmiany te będą miały wpływ na koszty wykonania zamówienia przez Wykonawcę, wysokość wynagrodzenia zostanie zmieniona na zasadach określonych w niniejszej umowie.
2. Zmiana wysokości wynagrodzenia należnego Wykonawcy w przypadku zaistnienia przesłanki, o której mowa w **ust. 1 lit. a)**, będzie odnosić się wyłącznie do części przedmiotu umowy realizowanej, zgodnie z terminami ustalonymi umową, po dniu wejścia w życie przepisów zmieniających stawkę podatku od towarów i usług oraz wyłącznie do części przedmiotu umowy, do której zastosowanie znajdzie zmiana stawki podatku od towarów i usług.
3. W przypadku zmiany, o której mowa w **ust. 1 lit. a)**, wartość wynagrodzenia netto nie zmieni się, a wartość wynagrodzenia brutto zostanie wyliczona na podstawie nowych przepisów.
4. Zmiana wysokości wynagrodzenia w przypadku zaistnienia przesłanki, o której mowa w **ust. 1 lit. b) lub c)**, będzie obejmować wyłącznie część wynagrodzenia należnego Wykonawcy, w odniesieniu do której nastąpiła zmiana wysokości kosztów wykonania umowy przez Wykonawcę, w związku z wejściem w życie przepisów odpowiednio zmieniających wysokość minimalnego wynagrodzenia za pracę lub dokonujących zmian w zakresie podlegania ubezpieczeniom społecznym lub ubezpieczeniu zdrowotnemu, lub w zakresie wysokości stawki na ubezpieczenia społeczne lub zdrowotne.
5. W przypadku zmiany, o której mowa w **ust. 1 lit. b)**, wynagrodzenie Wykonawcy ulegnie zmianie o kwotę odpowiadającą wzrostowi kosztu Wykonawcy w związku ze zwiększeniem wysokości wynagrodzeń pracowników świadczących prace do wysokości aktualnie obowiązującego minimalnego wynagrodzenia za pracę, z uwzględnieniem wszystkich obciążeń publicznoprawnych od kwoty wzrostu minimalnego wynagrodzenia. Kwota odpowiadająca wzrostowi kosztu Wykonawcy będzie odnosić się wyłącznie do części wynagrodzenia pracowników świadczących prace, o których mowa w zdaniu poprzedzającym, odpowiadającej zakresowi, w jakim wykonują oni prace bezpośrednio związane z realizacją przedmiotu umowy.
6. W przypadku zmiany, o której mowa w **ust. 1 lit. c)**, wynagrodzenie Wykonawcy ulegnie zmianie o kwotę odpowiadającą zmianie kosztu Wykonawcy ponoszonego w związku z wypłatą wynagrodzenia pracownikom świadczącym prace. Kwota odpowiadająca zmianie kosztu Wykonawcy będzie odnosić się wyłącznie do części wynagrodzenia pracowników świadczących prace, o których mowa w zdaniu poprzedzającym, odpowiadającej zakresowi, w jakim wykonują oni prace bezpośrednio związane z realizacją przedmiotu umowy.
7. W celu dokonania zmian, o których mowa w **ust. 1**, każda ze stron może w terminie 30 dni od dnia wejścia w życie przepisów dokonujących zmian, o których mowa w **ust. 1**, wystąpić do drugiej Strony z wnioskiem o dokonanie zmiany wysokości wynagrodzenia należnego Wykonawcy, wraz z uzasadnieniem zawierającym w szczególności szczegółowe wyliczenie całkowitej kwoty, o jaką wynagrodzenie Wykonawcy powinno ulec zmianie, oraz wskazaniem daty, od której nastąpiła bądź nastąpi zmiana wysokości kosztów wykonania umowy uzasadniająca zmianę wysokości wynagrodzenia należnego Wykonawcy.
8. W przypadku zmian, o których mowa w **ust. 1 lit. b) i c)**, o dokonanie których z wnioskiem występuje Wykonawca, jest on zobowiązany dołączyć do wniosku dokumenty, z których będzie jednoznacznie wynikać, w jakim zakresie zmiany te mają wpływ na koszty wykonania umowy, w szczególności:

- a) pisemne zestawienie wynagrodzeń (zarówno przed jak i po zmianie) pracowników świadczących prace wraz z określeniem zakresu (części etatu), w jakim wykonują oni prace bezpośrednio związane z realizacją przedmiotu umowy, oraz części wynagrodzenia odpowiadającej temu zakresowi – w przypadku zmiany, o której mowa w **ust. 1 lit. b)**,
lub
 - b) pisemne zestawienie wynagrodzeń (zarówno przed jak i po zmianie) pracowników świadczących prace, wraz z kwotami składek uiszczonych do Zakładu Ubezpieczeń Społecznych/Kasy Rolniczego Ubezpieczenia Społecznego w części finansowanej przez Wykonawcę, z określeniem zakresu (części etatu), w jakim wykonują oni prace bezpośrednio związane z realizacją przedmiotu umowy, oraz części wynagrodzenia odpowiadającej temu zakresowi - w przypadku zmiany, o której mowa w **ust. 1 lit. c)**,
 - c) pisemne zestawienie wynagrodzeń (zarówno przed jak i po zmianie) pracowników świadczących prace, wraz z kwotami odprowadzanymi do PPK, w części finansowanej przez Wykonawcę, z określeniem zakresu (części etatu), w jakim wykonują oni prace bezpośrednio związane z realizacją przedmiotu umowy, oraz części wynagrodzenia odpowiadającej temu zakresowi – w przypadku zmiany, o której mowa w **ust. 1 lit. d)**.
9. W terminie 21 dni roboczych od dnia przekazania wniosku, o którym mowa w **ust. 8** Strona, która otrzyma wniosek, przekaze drugiej Stronie informację o zakresie, w jakim zatwierdza wniosek oraz wskaże kwotę, o którą wynagrodzenie należne Wykonawcy powinno ulec zmianie, albo informację o niezatwierdzeniu wniosku. Informacje o niezatwierdzeniu wniosku lub jego częściowym zatwierdzeniu każdorazowo będzie przekazywane wraz z uzasadnieniem.
10. W przypadku otrzymania przez Stronę informacji o niezatwierdzeniu wniosku lub częściowym zatwierdzeniu wniosku, Strona ta może ponownie wystąpić z wnioskiem, o którym mowa w **ust. 9**. W takim przypadku przepisy **ust. 9** oraz **10** stosuje się odpowiednio.
11. Zawarcie aneksu w sprawie zmiany w **ust. 1 lit. a) do d)**, wysokości wynagrodzenia Wykonawcy nastąpi nie później niż w terminie 14 dni roboczych od dnia zatwierdzenia wniosku o dokonanie zmiany wysokości wynagrodzenia należnego Wykonawcy.
12. Zamawiający dopuszcza waloryzację wynagrodzenia w przypadku zmiany ceny materiałów lub kosztów związanych z realizacją Przedmiotu Umowy, w którym Strony przyjmują:
- a) „Wskaźnik” cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłoszony w ostatnim komunikacie Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego poprzedzającym wniosek o waloryzację, albo
 - b) wskazanie innej podstawy, w szczególności wykazu rodzajów materiałów lub kosztów, w przypadku których zmiana ceny uprawnia Strony umowy do żądania zmiany wynagrodzenia, w szczególności określonych w wydawnictwie informacji o cenach w budownictwie SEKOCENBUD.
13. Wartość wynagrodzenia, o którym mowa w § 7, będzie waloryzowana na podstawie wniosku złożonego odpowiednio przez jedną ze Stron, w okresie obowiązywania umowy w przypadku zmiany ceny materiałów lub kosztów związanych z realizacją przedmiotu umowy, określonych na podstawie „Wskaźnika”, o którym mowa w **ust. 12 lit. a) oraz ust. 12 lit. b)**, nie wcześniej niż po upływie 6 miesięcy od dnia zawarcia umowy. Strony ustalają okres waloryzacyjny związany z możliwością zmiany wynagrodzenia na sześć (6) kolejnych miesięcy, przy czym za dzień rozpoczęcia pierwszego okresu waloryzacyjnego przyjmuje się datę zawarcia niniejszej umowy.
14. Waloryzacja będzie się odbywać w oparciu o „Wskaźnik” obliczony narastająco w okresach waloryzacji na podstawie kolejnych wskaźników miesięcznych, dla których miesiąc poprzedni=100, cen towarów i usług konsumpcyjnych tablica 1 OGÓŁEM publikowanych przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego. W przypadku, gdyby te wskaźniki przestały być dostępne, zastosowanie będą miały inne, najbardziej zbliżone, wskaźniki publikowane przez Prezesa GUS.
15. Łączna zmiana wynagrodzenia Wykonawcy wynikająca z waloryzacji, o której mowa w **ust. 12**, nie może przekroczyć w okresie obowiązywania umowy wartości **10%** wynagrodzenia ustalonego pierwotnie w § 7 umowy.
16. Obliczenie wysokości kwot do zapłaty Wykonawcy z tytułu waloryzacji wynagrodzenia na podstawie **ust. 12 lit. a)** nastąpi wg. wzoru:

$$Kz = Kp * W / 100$$

gdzie:

Kz – kwota po waloryzacji

Kp – kwota do zwaloryzowania

W – wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych (tablica nr 1) OGÓŁEM określony zgodnie z **ust. 14.**

17. Obliczenie wysokości kwot do zapłaty Wykonawcy z tytułu waloryzacji wynagrodzenia na podstawie **ust. 12 lit. b)** nastąpi wg. wzoru:

$$Kz = Kp \cdot W / 100$$

gdzie:

Kz – kwota po waloryzacji

Kp – kwota do zwaloryzowania

W – odpowiedni wskaźnik cen wykazu rodzajów materiałów lub kosztów

18. Zmiana wysokości wynagrodzenia na podstawie **ust. 12** nastąpi, jeżeli w danym okresie waloryzacyjnym ceny materiałów lub kosztów realizacji przedmiotu umowy ulegną zmianie o więcej niż +/-3%, jednocześnie Strona występująca z wnioskiem wykaże, że zmiana cen materiałów lub kosztów wpłynęła na koszt realizacji przedmiotu umowy.
19. Wykonawca, w przypadku zmiany wynagrodzenia zgodnie z **ust. 12-18**, zobowiązany jest do adekwatnej zmiany wynagrodzenia przysługującego Podwykonawcy, z którym zawarł umowę, w zakresie odpowiadającym zmianom cen materiałów lub kosztów dotyczących zobowiązania Podwykonawcy lub dalszego Podwykonawcy określonych na podstawie **ust. 12** jeżeli łącznie spełnione są następujące warunki:
- 1) przedmiotem umowy są roboty budowlane lub usługi;
 - 2) okres obowiązywania umowy przekracza 6 miesięcy.
20. Waloryzacji podlegać będzie wyłącznie wynagrodzenie Wykonawcy za usługi pozostałe do wykonania po okresie waloryzacji, o ile były przewidziane do realizacji w tych okresach zgodnie z Harmonogramem.
21. Waloryzacji nie będzie podlegać wynagrodzenie Wykonawcy za usługi, których wartość została ustalona zgodnie z § 7 umowy.
22. Waloryzacji podlegać będzie wyłącznie wynagrodzenie Wykonawcy za usługi wykonane w terminie zakończenia robót budowlanych, a po upływie tego terminu wynagrodzenie nie będzie ulegało dalszym zmianom.
23. Zmiana wynagrodzenia na podstawie niniejszego paragrafu wymaga zawarcia aneksu do niniejszej umowy podpisanego przez Strony pod rygorem nieważności. Jeżeli zwiększenie wynagrodzenia będzie skutkowało koniecznością dokonania zmian w budżecie Zamawiającego albo Wieloletniej Prognozie Finansowej aneks zostanie zawarty nie wcześniej niż po przyjęciu tych zmian przez właściwy organ.
24. W celu zawarcia aneksu, każda ze Stron może wystąpić do drugiej Strony z wnioskiem o dokonanie zmiany wysokości wynagrodzenia należnego Wykonawcy wraz z uzasadnieniem wskazującym na wystąpienie okoliczności, o których mowa w **ust. 12.**
25. Jeżeli z wnioskiem występuje Wykonawca, Zamawiający ma prawo wezwać Wykonawcę do złożenia dokumentów, z których będzie wynikać zmiana cen na określonym poziomie, w szczególności:
- 1) pisemny wykaz cen będących przedmiotem umowy lub kosztów związanych z jego realizacją;
 - 2) inne dokumenty lub dowody na poparcie na potwierdzenie wystąpienia przesłanek ustawowych uzasadniających wprowadzenie postulowanych zmian.
26. Jeżeli z wnioskiem występuje Zamawiający, jest on uprawniony do zobowiązania Wykonawcy do przedstawienia w wyznaczonym terminie, nie krótszym niż 7 dni roboczych, dokumentów, z których będzie wynikać, w jakim zakresie zmiana ta ma wpływ na ceny lub koszty związane z realizacją zamówienia.
27. Zawarcie aneksu w sprawie zmiany w **ust. 12**, wysokości wynagrodzenia Wykonawcy nastąpi nie później niż w terminie 14 dni roboczych od dnia zatwierdzenia wniosku o dokonanie zmiany wysokości wynagrodzenia należnego Wykonawcy.

§ 1. Inne postanowienia umowy

1. W razie powstania sporu na tle wykonania niniejszej umowy Strony zobowiązane są do wyczerpania postępowania reklamacyjnego.
2. Reklamację wykonuje się poprzez skierowanie konkretnego roszczenia.

3. Strony mają obowiązek pisemnego ustosunkowania się do zgłoszonego roszczenia w terminie **14 dni kalendarzowych** licząc od daty jego zgłoszenia.
4. W razie odmowy przez Stronę uznania roszczenia, względnie nie udzielenia odpowiedzi na roszczenie w terminie, o którym mowa w **ust. 3**, Strona przeciwna może wystąpić na drogę sądową.
5. Dokumenty wytworzone w związku z realizacją Umowy, w szczególności o charakterze powiadomień, informacji, poleceń i zatwierdzeń, Strony będą przekazywać sobie w formie pisemnej i dostarczać osobiście (za pokwitowaniem) bądź poprzez pocztę lub kuriera (za potwierdzeniem odbioru). Strony dopuszczają przekazywanie dokumentów, o których mowa w zdaniu pierwszym również w formie elektronicznej i dokumentowej.
6. Dokumenty, o których mowa w **ust. 5** i oświadczenia woli przekazywane są, z uwzględnieniem zasad określonych w **ust. 5**, na następujące adresy Stron:
 - 1) Wykonawca:, ulica:, kod Miejscowość:, e-mail:.....,
 - 2) Zamawiający: **Urząd Miasta Rumi, ul. Sobieskiego 7, 84-230 Rumia, email: l.grzeszczyk@um.rumia.pl, p.dobrowski@um.rumia.pl.**
7. Każda ze Stron zobowiązuje się do niezwłocznego, pisemnego powiadomienia drugiej strony o każdorazowej zmianie siedzib lub nazw firm, osób reprezentujących, numerów telefonów. W przypadku niezrealizowania zobowiązania wskazanego w zdaniu poprzednim, pisma dostarczone pod adres wskazany w niniejszej umowie uważa się za dostarczone.
8. Ewentualne spory wynikłe na tle realizacji niniejszej umowy w sprawie majątkowej, w której zawarcie ugody jest dopuszczalne, każda ze stron umowy, w przypadku sporu wynikającego z zamówienia, może złożyć wniosek o przeprowadzenie mediacji lub inne polubowne rozwiązanie sporu do Sądu Polubownego przy Prokuraturii Generalnej Rzeczypospolitej Polskiej, wybranego mediatora albo osoby prowadzącej inne polubowne rozwiązanie sporu.
9. W sprawach nieuregulowanych w niniejszej umowie będą miały zastosowanie obowiązujące przepisy prawa, a w szczególności ustawy Prawo zamówień publicznych przepisy Kodeksu cywilnego.
10. Umowę niniejszą sporządza się w czterech jednobrzmiących egzemplarzach, z czego trzy otrzymuje Zamawiający, a jeden Wykonawca.

Załączniki do umowy:*Załącznik nr 1a - Formularz cenowy***ZAMAWIAJĄCY****WYKONAWCA**

*Sporządziła: Anna Gajewska
Sprawdziła: Inga Kurdziel*