



**UMOWA Nr ... / 2024**

zawarta dnia ..... 2024 roku pomiędzy:

**Specjalną Strefą Ekonomiczną Małej Przedsiębiorczości S.A.** 58-400 Kamienna Góra,  
ul. Papieża Jana Pawła II 11A, zarejestrowaną w Sądzie Rejonowym dla Wrocławia  
Fabrycznej IX Wydział Gospodarczy KRS nr 0000072790, NIP 614-14-72-974,  
reprezentowaną przez:

1. Tadeusza Rycharskiego – Prezesa Zarządu
2. Dagmarę Gęborys – Wiceprezes Zarządu

zwaną dalej **Zamawiającym**

a

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

zwanym w dalszej części Umowy **Wykonawcą**

Zamawiający i Wykonawca, w dalszej części Umowy mogą być nazywani indywidualnie  
„**Stroną**” lub łącznie „**Stronami**”.

**§ 1**  
**(Przedmiot Umowy)**

1. Przedmiot Umowy dotyczy technicznej naprawy, wzmocnienia i uzupełnienia ubytków ścian konstrukcyjnych budynku parowozowni wachlarzowej na terenie dawnych ZNTK przy ulicy Gazowej w Lubaniu poprzez:
  - a) naprawę murowanych istniejących ścian z cegły poprzez przemurowanie rys i spękań, w szczególności w górnej części słupów nośnych w miejscu oparcia elementów konstrukcyjnych dachu;
  - b) odtworzenie fragmentów murowanej ściany szczytowej.
2. Zakres rzeczowy prac do wykonania określony jest w Załącznikach od nr 1 do nr 5 Umowy.
3. Przedmiot Umowy obejmuje wykonanie wszystkich robót budowlanych, usług i dostaw, które są niezbędne dla wykonania przedmiotu Umowy o parametrach określonych Umową nawet, jeśli pewne elementy robót budowlanych, usług i dostaw nie zostały wyraźnie wyszczególnione w Umowie, lub wskazane w ofercie Wykonawcy.



## § 2

### (Zobowiązania Stron)

1. Zamawiający zobowiązuje się względem Wykonawcy do odebrania prawidłowo wykonanego przedmiotu Umowy i zapłaty na rzecz Wykonawcy bezspornego wynagrodzenia.
2. Zamawiający zobowiązuje się do protokolarnego przekazania terenu budowy w terminie do 14 dni od daty zgłoszenia podpisania Umowy.
3. Wykonawca zobowiązuje się do wykonania i przekazania zamawiającemu przedmiotu Umowy, wykonanego zgodnie z Umową, ofertą Wykonawcy, przekazaną dokumentacją, specyfikacją warunków zamówienia, przepisami i zasadami wiedzy technicznej, przepisami techniczno-budowlanymi, innymi obowiązującymi przepisami prawa.
4. Ponadto przy realizacji przedmiotu Umowy Wykonawca zobowiązuje się do:
  - 1) organizacji, zagospodarowania i zabezpieczenia miejsca wykonywania prac;
  - 2) zabezpieczenia terenu prac i osób na nim przebywających oraz utrzymania terenu prac w odpowiednim stanie i porządku zapobiegającym ewentualnemu zagrożeniu bezpieczeństwa tych osób;
  - 3) przestrzegania przepisów prawa przy wykonywaniu przedmiotu zamówienia, a zwłaszcza przepisów BHP, wymagań ochrony środowiska wynikających z obowiązujących przepisów, ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2023 r. poz. 682, 553, 967), ustawy z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (Dz. U. z 2023 r. poz. 1587, 1597, 1688, 1852, 2029) oraz przepisów ustawy z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (Dz. U. z 2023 r. poz. 1469, 1852);
  - 4) udostępnienia wskazanym przez Zamawiającego pracownikom SSEMP S.A. (ew. innym osobom wskazanym przez Zamawiającego) numeru telefonu, pod którym Wykonawca będzie dostępny w dniach i w godzinach pracy Zamawiającego;
  - 5) zapewnienia Zamawiającemu, lub osobie upoważnionej przez Zamawiającego bezpośredniej kontroli realizacji przedmiotu Umowy, przedstawiania informacji o stopniu zaawansowania prac nad przedmiotem Umowy na każde żądanie Zamawiającego, oraz niezwłocznie udzielać innych niezbędnych wyjaśnień w czasie i w formie wymaganej przez Zamawiającego. Brak wyjaśnień w tym zakresie lub złożenie wyjaśnień lakonicznych będzie interpretowany jako zaniechanie realizacji przedmiotu Umowy i może być podstawą do odstąpienia od Umowy z winy Wykonawcy;
  - 6) zapewnienia we własnym zakresie zaplecza organizacyjnego, personalnego i narzędzi koniecznych do wykonania przedmiotu Umowy;
  - 7) wykonania przedmiotu Umowy z należytą starannością wynikającą z charakteru swojej działalności;



- 8) wykonywania przedmiotu zamówienia osobami mającymi odpowiednie doświadczenie i właściwą dla przedsięwzięcia wiedzę merytoryczną.
  - 9) bezzwłocznego informowania Zamawiającego o zagrożeniach dla wykonania przedmiotu Umowy.
5. Wykonawca zobligowany jest do uzyskania akceptacji na wszelkie zaplanowane prace budowlane przy obiekcie parowozowni wachlarzowej od Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków (Delegatura w Jeleniej Górze) w myśl Nakazu Konserwatorskiego nr 1655/2023.
  6. W terminie do 30 czerwca 2024 r. Wykonawca zobowiązuje się do opracowania dokumentu mającego charakter opisu planowanych robót i przedłożenia tego dokumentu do Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków (Delegatura w Jeleniej Górze) w myśl Nakazu Konserwatorskiego nr 1655/2023 w celu uzyskania finalnej akceptacji zaplanowanego przedsięwzięcia od Konserwatora.
  7. Zamawiający zastrzega sobie, że bezzwłocznym warunkiem rozpoczęcia prac przy obiekcie jest pozytywna opinia o planowanych robotach budowlanych Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków (Delegatura w Jeleniej Górze) w myśl Nakazu Konserwatorskiego nr 1655/2023 uzyskana przez Wykonawcę.
  8. Rozpoczęcie prac budowlanych przy obiekcie bez uzyskania zgody/akceptacji od Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków (Delegatura w Jeleniej Górze), tym samym wszelkie, potencjalne konsekwencje prawne związane z niedopełnieniem tej formalności obciążają Wykonawcę w tym zapłata wszelkich ewentualnych kar i odszkodowań.
  9. Wykonawca oświadcza, że miał możliwość przeprowadzenia oględzin miejsca wykonania Umowy i zapoznał się z dokumentacją zamawiającego, Nakazem Konserwatorskim nr 1655/2023 i zakresem robót, dokonał jej weryfikacji i uznaje ją za wystarczającą do wykonania przedmiotu Umowy, oraz nie wnosi do niej zastrzeżeń. Nie wnosi także zastrzeżeń do przedmiaru stanowiącego Załącznik nr 1 do Umowy.

### § 3 (Wynagrodzenie)

1. Za wykonanie przedmiotu Umowy Strony ustalają wysokość zryczałtowanego wynagrodzenia netto Wykonawcy w kwocie **netto** ..... **zł** (słownie złotych: ..... ) + należny podatek VAT, brutto ..... zł.
2. Zamawiający nie udziela zaliczek.
3. Wynagrodzenie nie ulega zmianie w przypadku przedłużenia terminów realizacji Przedmiotu Umowy.
4. Wynagrodzenie, którego wysokość została wskazana w ust.1 powyżej, uwzględnia elementy inflacyjne w okresie realizacji przedmiotu Umowy oraz uwzględnia



wszystkie prace i czynności, które są niezbędne do realizacji przedmiotu Umowy.

5. Wykonawca nie może żądać podwyższenia Wynagrodzenia, chociażby w czasie zawarcia Umowy nie można było przewidzieć rozmiaru lub kosztów prac.
6. Wykonawca oświadcza, że w/w kwota Wynagrodzenia obejmuje wszelkie ryzyka i koszty związane z wykonaniem przedmiotu Umowy oraz nie ulegnie ona zmianie w ciągu trwania okresu Umowy. W celu uniknięcia wszelkich wątpliwości Strony zgodnie postanawiają wyłączyć możliwość dochodzenia przez Wykonawcę jakichkolwiek roszczeń wobec Zamawiającego na zasadzie art. 632 § 2 k.c.
7. Podstawę do wystawienia faktury końcowej będzie stanowił pozytywny protokół odbioru końcowego przedmiotu Umowy podpisany przez Zamawiającego i Wykonawcę bez zastrzeżeń.
8. Ewentualny, dodatkowy zakres prac stanowić będzie przedmiot osobnej Umowy bądź Aneksu do tejże Umowy.

#### § 4

##### (Termin realizacji)

1. Umowa zawarta jest na czas określony tj. Wykonawca zobowiązuje się wykonać przedmiot Umowy do dnia **31 października 2024 roku**.

#### § 5

##### (Inne warunki właściwe dla przedsięwzięcia)

1. Prace stanowiące przedmiot Umowy wykonywane są w oparciu o wytyczne dookreślone przez Nakaz Konserwatorski nr 1655/2023 z 28.09.2023 r. w punkcie 2.
2. Zamawiający warunkuje rozpoczęcie prac stanowiących przedmiot Umowy uzyskaniem przez Wykonawcę pozytywnej opinii od Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków dla zakresu opisanego w § 1.
3. Wykonawca niezwłocznie poinformuje Zamawiającego o uzyskaniu zgody od Konserwatora Zabytków na planowany zakres prac przy obiekcie.
4. Realizowane prace nie mogą uniemożliwić normalnego funkcjonowania przedsiębiorcom prowadzącym działalność gospodarczą na terenie Podstrefy Lubań Kamiennogórskiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej Małej Przedsiębiorczości.
5. Integralną częścią Umowy są załączniki graficzne dookreślające terytorialny zasięg realizowanego przedsięwzięcia oraz zakres prac do wykonania tj. Załącznik od nr 1 do nr 5 Umowy.
6. Przemurowania ścian zewnętrznych – dookreślenie wymagań Zamawiającego:
  - i. Ściany zewnętrzne budynku murowane z cegły klinkierowej w kolorze naturalnej czerwieni. Konieczne jest przemurowanie spękanych fragmentów ścian, w szczególności w górnej części słupów nośnych w miejscu oparcia elementów konstrukcyjnych dachu oraz odtworzenie częściowo rozebranej ściany szczytowej z przemurowaniem narożnego filara.



- ii. Przemuruowań i rekonstrukcji dokonać należy z zachowaniem wątku muru i wykorzystaniem cegieł klinkierowych, których wielkość, kształt, faktura i kolorystyka zbliżone są do cegieł oryginalnych. Użyte zaprawy do spoinowania muszą gwarantować szybki transport wody i optymalną wytrzymałość mechaniczną zgodną z wytrzymałością mechaniczną cegieł, w przeciwnym wypadku spowodują degradację cegły. Nowe spoiny powinny być wykonane z materiału wiążącego mineralnie dobranego kolorystycznie do oryginału. Zaleca się stosowanie fabrycznie mieszanej suchej zaprawy, która po wymieszaniu z wodą jest gotowa do stosowania i wiąże w głównej mierze hydraulicznie, a po stwardnieniu jest paroprzepuszczalna, odporna na wodę, czynniki atmosferyczne i mróz.

## § 6

### (Odstąpienie i rozwiązanie Umowy)

1. Zamawiający zastrzega sobie prawo rozwiązania Umowy bez zachowania terminów wypowiedzenia, gdy:
  - a) Wykonawca bez uzasadnionych przyczyn przez okres dłuższy niż 48 godzin od planowanej daty zakończenia realizacji usługi wskazanej w Umowie, pomimo wezwania Zamawiającego złożonego na piśmie lub drogą elektroniczną, nie wykona zleconej usługi;
  - b) pomimo zgłoszenia pisemnych zastrzeżeń ze strony Zamawiającego, w formie sporządzonej na tę okoliczność notatki Wykonawca nie wykonuje usługi zgodnie z Umową albo zaniedbuje zobowiązania Umowne;
2. Zamawiający zastrzega sobie prawo rozwiązania Umowy bez zachowania terminów wypowiedzenia także wtedy, gdy:
  - a) Wykonawca dokona cesji praw lub zobowiązań wynikających z niniejszej Umowy bez zgody Zamawiającego;
  - b) zostanie ogłoszona likwidacja lub upadłość Wykonawcy lub egzekucja w stosunku do Wykonawcy stała się bezskuteczna;
  - c) Wykonawca zostanie skazany prawomocnym wyrokiem za przestępstwo związane z wykonywaniem działalności gospodarczej lub zawodowej;
  - d) Wykonawca utraci zdolność do czynności prawnych.
3. Rozwiązanie Umowy, w sytuacjach opisanych w ust. 1 i 2, wymaga pisemnego oświadczenia zawierającego uzasadnienie.
4. W przypadkach, o których mowa w ust. 1 i 2 Wykonawca może żądać wyłącznie wynagrodzenia należnego z tytułu wykonania części Umowy.

## § 7

### (Rękojmie)

1. Wykonawca udziela rękojmi jakości na wykonane prace remontowe wchodzące w zakres rzeczowy przedmiotu Umowy, o którym mowa w § 1 ust. 1, 2 i 3 Umowy, na okres 36 miesięcy licząc od dnia podpisania bez zastrzeżeń protokołu odbioru końcowego robót.
2. Zamawiający może dochodzić roszczeń z tytułu rękojmi po upływie terminu, o którym





mowa w ust. 1, jeżeli dokonał zgłoszenia wady przed upływem tego terminu.

3. W przypadku stwierdzenia wad przez Zamawiającego w okresie rękojmi:

- a. powiadomi on niezwłocznie Wykonawcę o tym fakcie oraz wezwie do nieodpłatnego ich usunięcia w terminie, o którym mowa w ust. 5.
- b. jeżeli wady nie zostaną usunięte przez Wykonawcę w wyznaczonym przez Zamawiającego terminie, po dwukrotnym pisemnym wezwaniu Wykonawcy do usunięcia wady, Zamawiający powierzy usunięcie wad innemu podmiotowi na koszt Wykonawcy.

4. Przedstawiciel Zamawiającego powiadamia Wykonawcę o zauważonej wadzie w wybrany przez siebie sposób: telefonicznie lub pocztą elektroniczną.

5. W sytuacji wystąpienia wady w przedmiocie Umowy w okresie rękojmi Wykonawca przystąpi do jej usunięcia niezwłocznie, jednak nie później niż w ciągu 7 dni od dnia jej zgłoszenia przez Zamawiającego i usunie ją najpóźniej w terminie 14 dni od dnia zgłoszenia.

6. Wady mogące powodować zagrożenie życia i zdrowia lub dalsze uszkodzenia przedmiotu Umowy Wykonawca zobowiązany jest usunąć niezwłocznie.

7. Wykonawca zobowiązany jest do zgłoszenia Zamawiającemu usunięcia wad i spisania stosownego protokołu potwierdzonego przez przedstawiciela Zamawiającego.

8. Niezależnie od rękojmi Wykonawca udziela gwarancji na okres 36 miesięcy na prace związane z techniczną naprawą, wzmocnieniem i uzupełnieniem ubytków ścian konstrukcyjnych budynku parowozowni wachlarzowej na terenie dawnych ZNTK przy ulicy Gazowej w Lubaniu.

## § 8

### (Kary za nieterminowe wykonanie Przedmiotu Umowy)

1. Wykonawca zapłaci Zamawiającemu karę Umowną w wysokości 0,5 % wartości zamówienia za każdy dzień opóźnienia, licząc od Umownego terminu wykonania nie więcej jednak niż 20% wartości zamówienia.
2. W przypadku rozwiązania Umowy lub odstąpienia od niej z przyczyn leżących po stronie Wykonawcy, zobowiązany jest on do zapłaty na rzecz Zamawiającego kary Umownej w wysokości 20% wartości brutto Umowy.
3. Wykonawca zapłaci Zamawiającemu karę Umowną w wysokości 0,5 % wartości zamówienia za każdy dzień opóźnienia licząc od terminu wyznaczonego na usunięcie wady.
4. Kary Umowne mogą być potrącone jednostronnie przez Zamawiającego z wynagrodzenia Wykonawcy.

## § 9

### (Postanowienia końcowe)

1. Wszelkie zmiany postanowień niniejszej Umowy wymagają zachowania formy pisemnej.
2. W sprawach nieuregulowanych postanowieniami niniejszej Umowy mają



zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego.

3. Ewentualne spory mogące wyniknąć z realizacji postanowień niniejszej Umowy Strony poddają pod rozstrzygnięcie właściwego dla siedziby Zamawiającej Sądu.
4. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.

**ZAMAWIAJĄCY**

**WYKONAWCA**

.....

.....

**Załączniki:**

1. Przedmiar robót do wykonania w ramach technicznej naprawy, wzmocnienia i uzupełnienia ubytków ścian konstrukcyjnych budynku parowozowni wachlarzowej na terenie dawnych ZNTK przy ulicy Gazowej w Lubaniu.
2. Terytorialny zasięg realizowanego przedsięwzięcia.
3. Widok ściany szczytowej północno-wschodniej stan zachowany w skali 1:100
4. Widok ściany szczytowej północno-wschodniej stan projektowany w skali 1:100
5. Rzut przyziemia z lokalizacją uszkodzeń, fragmentami ścian i wieńców do przemurowania i odtworzenia w skali 1:200