**Zał. nr 4** do Regulaminu **PRZETARGU PISEMNEGO OTWARTEGO** *prowadzonego w trybie art. 70 1 - 70 5 kodeksu cywilnego*

**Wzór umowy**

**UMOWA**

zawarta w dniu .............................................. r. pomiędzy:

Zarząd Portu Morskiego Hel Sp. z o.o., mającą siedzibę w Helu kod pocztowy 84-150,   
przy ul. Kuracyjnej 1, wpisaną do Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez   
Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku VIII Wydział Gospodarczy pod numerem 0000283705,   
REGON 000144408, NIP: 587-020-06-71, kapitał zakładowy spółki wynosi 42000000,00 zł.

reprezentowaną przez:

**Joannę KOSIŃSKĄ Prezesa Spółki**

zwanym dalej **„ZAMAWIAJĄCYM**”

a:

„...............................”**. z siedzibą w .......................... przy ulicy ..................................., wpisaną do Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez ……………….. pod numerem ...................., kapitał zakładowy spółki wynosi ……. zł**

* kod pocztowy: ..........................
* REGON: .........................
* NIP: .........................

reprezentowaną przez .............................i, Pana / Panią ................... ...........................   
zwaną dalej **„WYKONAWCĄ”.**

o następującej treści:

§ 1

1. Wykonawca zobowiązuje się do wykonania zamówienia pod nazwą: „………………………………l**”** zgodnie ze złożoną ofertą, stanowiącą integralną część umowy.
2. Szczegółowy zakres przedmiotu umowy określa Opis Przedmiotu Zamówienia (dalej „OPZ”), oraz oferta Wykonawcy.
3. Zamawiający dopuszcza możliwość wystąpienia w trakcie realizacji przedmiotu umowy konieczności wykonania robót zamiennych w stosunku do przewidzianych zamówieniem w sytuacji gdy wykonanie tych robót będzie niezbędne do prawidłowego wykonania przedmiotu umowy określonego w ust. 1 niniejszego paragrafu tj. zgodnego z zasadami wiedzy technicznej i obowiązującymi na dzień odbioru robót przepisami.
4. Przewiduje się możliwość rezygnacji z części (elementów) przedmiotu umowy przewidzianych   
   zamówieniem w sytuacji gdy Zamawiający uzna, że wykonanie tych części nie będzie możliwe z przyczyn niezależnych od Stron umowy. Wykonawca oświadcza, że wyraża zgodę na odstąpienie od części umowy w takiej sytuacji. Roboty niewykonane w wyniku odstąpienia od części przedmiotu zamówienia w dalszej części umowy nazywane są robotami zaniechanymi. Roboty takie będą rozliczane zgodnie z zasadami określonymi w **§5** niniejszej umowy
5. Zmiany, o których mowa w ust 3÷4 niniejszego paragrafu, muszą być każdorazowo przedstawione w protokole konieczności przygotowanym przez Stronę umowy, która wnosi o daną zmianę. Protokół ten musi zawierać uzasadnienie wskazujące, że spełnione zostały przesłanki, o których mowa wyżej i zatwierdzony przez Strony umowy oraz nadzór inwestorski.

§ 2

Do obowiązków Zamawiającego należy:

1.przekazanie terenu budowy w terminie 7 dni roboczych od dnia podpisaniu umowy,

2. wskazanie punktów poboru energii elektrycznej i wody dla celów budowlanych   
 i socjalnych w dniu przekazania terenu budowy,

3. dokonania odbioru końcowego,

4. dokonanie wypłaty wynagrodzenia Wykonawcy zgodnie z fakturą wystawioną po potwierdzeniu

protokołem odbioru końcowego.

§ 3

Do obowiązków Wykonawcy należy:

1. wykonanie przedmiotu umowy zgodnie z zapisami § 1 niniejszej umowy z należytą starannością, zasadami sztuki budowlanej i wiedzy technicznej, obowiązującymi przepisami prawa i normami,

2. używanie wyłącznie materiałów dopuszczonych do stosowania w budownictwie, co zostanie potwierdzone odpowiednimi atestami i certyfikatami,

3.przekazanie przedmiotu umowy Zamawiającemu wraz z kompletem dokumentów koniecznych do odbioru końcowego (w tym świadectwa jakości materiałów, itp.),

4. utrzymanie terenu robót w porządku i czystości oraz uprzątnięcie terenu robót   
po zakończeniu prac, przywrócenie nawierzchni dróg i chodników, przyległych   
do inwestycji do stanu poprzedzającego jej rozpoczęcie,

5. regulowanie należności za wszelkie świadczone przez Zamawiającego usługi,   
w szczególności za usługi w zakresie korzystania z energii elektrycznej i wody dla celów robót budowlanych i socjalnych, ryczałtem lub według wskazań liczników, które Wykonawca zainstaluje na własny koszt,

6. ubezpieczenie na własny koszt wykonania przedmiotu umowy od wszelkiej odpowiedzialności.

§ 4

Wykonawca zobowiązuje się wykonać przedmiot umowy w terminie do dnia …………………

§ 5

1. Za prace objęte niniejsza umową strony ustalają wynagrodzenie ryczałtowe zgodnie z art. 632 Kodeksu cywilnego na kwotę brutto.......................................................................................zł   
   ( słownie: ....................................................................................................................................zł),   
   w tym należny podatek VAT.
2. Faktura za wykonaną pracę będzie wystawiona po rozliczeniu faktycznego wykonania zgłoszonych prac i po dokonaniu protokolarnie odbioru końcowego przez Zamawiającego.
3. Dopuszcza się możliwość częściowego rozliczania poszczególnych etapów wykonywanych robót i częściowego rozliczania należności do maksymalnej wysokości 60 % wartości zamówienia.
4. Należność Wykonawcy będzie regulowana w formie polecenia przelewu w ciągu 30 dni od daty otrzymania faktury na nr rachunku Wykonawcy.
5. Wynagrodzenie Wykonawcy określone w ust. 1 obejmuje całość kosztów i wydatków niezbędnych dla zrealizowania przedmiotu umowy.
6. Wszelkie prace zamienne uzgodnione w trakcie realizacji umowy mogą zwiększyć wynagrodzenie wykonawcy.
7. Kosztorys ofertowy w ofercie Wykonawcy stanowi dokument pomocniczy do rozliczania robót częściowych w trakcie realizacji umowy.
8. W przypadku zmniejszenia zakresu robót budowlanych, z przyczyn niezależnych od Zamawiającego, wynagrodzenie należne Wykonawcy zostanie zmniejszone proporcjonalnie do wartości zrealizowanych robót.
9. W przypadku rezygnacji z wykonania pewnych robót przewidzianych w dokumentacji projektowej, a więc odstąpienia przez Zamawiającego od części przedmiotu umowy (tzw. roboty zaniechane), sposób obliczenia wartości tych robót, która zostanie potrącona Wykonawcy będzie następujący:
10. w przypadku odstąpienia od całego elementu robót nastąpi odliczenie wartości tego elementu od ogólnej wartości przedmiotu umowy;
11. w przypadku odstąpienia od części robót z danego elementu określonego w harmonogramie rzeczowo-terminowo-finansowym obliczenie niewykonanej części tego elementu nastąpi na podstawie ustalenia, przez Zamawiającego i Wykonawcę, procentowego stosunku niewykonanych robót i odliczenia wartości tego elementu od ogólnej wartości przedmiotu umowy. W przypadku gdyby ten sposób wyliczenia był zbyt niedokładny, dopuszcza się także możliwość obliczenia niewykonanej części danego elementu na podstawie kosztorysu przygotowanego przez wykonawcę, na podstawie KNR-ów lub KNNR-ów oraz rynkowych cen materiałów, robocizny oraz sprzętu, a zatwierdzonego przez Zamawiającego.

**§6**

W sytuacji, gdy umowa zostałaby zmieniona Wykonawcy za wykonanie dodatkowych robót budowlanych, wykraczających poza przedmiot niniejszej umowy (zamówienia podstawowego), ustala się następujące zasady ich zlecania i rozliczania:

* 1. rozpoczęcie wykonywania dodatkowych robót budowlanych wykraczających poza przedmiot niniejszej umowy, o których mowa w niniejszym paragrafie, może nastąpić po podpisaniu przez Strony umowy aneksu zmieniającego umowę w tym zakresie. Podstawą do podpisania aneksu będzie protokół konieczności zatwierdzony przez Strony umowy.
  2. Wykonawca najpóźniej w dniu podpisania aneksu zobowiązuje się do przedłożenia Zamawiającemu kosztorysów opracowanych metodą kalkulacji szczegółowej. Wyliczone w tych kosztorysach ceny poszczególnych elementów, jak również cena całkowita muszą być zgodne z cenami przedstawionymi w ofercie przetargowej. Ceny tych samych składników cenotwórczych (R. Ko ,Z, M, S) muszą być takie same dla wszystkich wycenianych pozycji przedmiarowych z danej branży robót. Tak opracowane kosztorysy będą podstawą do rozliczenia ewentualnych dodatkowych robót budowlanych, wykraczających poza określenie przedmiotu zamówienia podstawowego, które zostaną zlecone poprzez zawarcie aneksu do umowy poprzedzonego sporządzeniem protokołu konieczności i dokumentacji projektowej je opisującej.
  3. Rozliczenie dodatkowych robót budowlanych wykraczających poza określenie przedmiotu zamówienia podstawowego, czyli robót o których mowa w niniejszym paragrafie, będzie odbywało się fakturą końcową wystawioną po ich wykonaniu i odebraniu przez inspektora nadzoru. Faktura regulowana będzie w terminie 30 dni od daty otrzymania przez Zamawiającego prawidłowo wystawionej faktury, protokołu odbioru wykonanych robót oraz kosztorysu wykonanego na podstawie następujących założeń:
     1. ceny jednostkowe robót będą przyjmowane z kosztorysów ofertowych, o których mowa w ust. 2, a ilości wykonanych w tym okresie robót- z książki obmiaru;
     2. w przypadku gdy wystąpią roboty, na które nie określono w kosztorysie ofertowym cen jednostkowych, tzn. takie, których nie można rozliczyć zgodnie z pkt 1) niniejszego ustępu, będą rozliczane na podstawie kosztorysów przygotowanych przez Wykonawcę, a zatwierdzonych przez inspektora nadzoru i Zamawiającego. Kosztorysy te będą opracowane według następujących założeń:
  + ceny składników cenotwórczych, tj. stawki roboczogodziny, ceny jednostkowe materiałów, cena najmu sprzętu, wskaźnik kosztów ogólnych oraz wskaźnik zysku zostaną przyjęte z kosztorysów opracowanych przez Wykonawcę metodą kalkulacji szczegółowej;
  + w przypadku, gdy nie będzie możliwe rozliczenie danej roboty na podstawie zapisów lit. a), brakujące ceny materiałów i sprzętu zostaną przyjęte z zeszytów SEKOCENBUD (jako średnie) za okres ich wbudowania;
  + podstawą określenia nakładów rzeczowych będą normy zawarte w wyżej wskazanych kosztorysach, a w przypadku ich braku - odpowiednie pozycje KNR. W przypadku braku odpowiednich pozycji w KNR-ach zastosowane zostaną Katalogi Norm Nakładów Rzeczowych, a następnie wycena indywidualna Wykonawcy, zatwierdzona przez Zamawiającego.

§ 7

1. Wykonawca udziela gwarancji na okres 5 lat licząc od daty odbioru końcowego. Rękojmia jest niewyłączona.
2. W przypadku nie wywiązania się Wykonawcy z obowiązków wynikających z udzielonej gwarancji Zamawiający może powierzyć wykonanie tych obowiązków innej firmie lub osobie na koszt Wykonawcy, obciążając kosztami Wykonawcę.
3. W przypadku gdy szkoda spowodowana niewykonaniem obowiązku wynikającego z niniejszej umowy przekracza wysokość kar umownych, poszkodowana tym strona może, niezależnie od kar umownych, dochodzić odszkodowania na zasadach ogólnych Kodeksu cywilnego.

§ 8

1. Wykonawca będzie ponosił koszty zużycia wody i energii w okresie realizacji robót.
2. Wykonawca zobowiązuje się zabezpieczyć i oznakować roboty, dbać o stan techniczny   
   i prawidłowość oznakowania przez cały czas realizacji zadania.
3. Od chwili udostępnienia terenu prac do momentu odbioru końcowego przez Zamawiającego, Wykonawca ponosi odpowiedzialność za wszelkie szkody związane z prowadzonymi pracami na zasadach ogólnych Kodeksu cywilnego.

§ 9

1. Komisyjny końcowy odbiór robót, o którym mowa w § 2 ust.1 pkt 1.5 zorganizowany będzie przez Zamawiającego w terminie 7 dni od daty potwierdzenia przez Inspektora nadzoru gotowości wykonanych i zgłoszonych do odbioru robót po uprzednim przedłożeniu przez Wykonawcę atestów i certyfikatów. Jeśli w toku czynności odbioru zostaną stwierdzone wady, to Zamawiającemu przysługują następujące uprawnienia:
   1. jeżeli wady nadają się do usunięcia, Zamawiający może odmówić odbioru do czasu ich usunięcia zachowując prawo do kary umownej, o której mowa w § 9 ust.1.
   2. jeżeli wady nie nadają się do usunięcia lub jeżeli wady uniemożliwiają użytkowanie przedmiotu umowy zgodnie z przeznaczeniem Zamawiający, może odstąpić od umowy lub żądać wykonania przedmiotu umowy po raz drugi, a Wykonawca w obu przypadkach zapłaci Zamawiającemu karę umowną w wysokości 20% wynagrodzenia określonego w § 5 ust.1.
   3. Jeżeli wady nie nadają się do usunięcia ale umożliwiają użytkowanie przedmiotu umowy zgodnie z przeznaczeniem Zamawiający może odstąpić od umowy lub może dokonać odbioru przedmiotu umowy po odpowiednim obniżeniu wynagrodzenia,   
      o którym mowa w § 5 ust.1.
2. Wykonawca jest zobowiązany do zawiadomienia Zamawiającego o usunięciu wad oraz do żądania wyznaczenia terminu na odbiór zakwestionowanych poprzednio robót.
3. Po protokolarnym stwierdzeniu usunięcia wad ujawnionych przy odbiorze rozpoczynają swój bieg terminy gwarancji i rękojmi.

§ 10

1. Wykonawca zapłaci Zamawiającemu karę umowną:

- za nieterminowe wykonanie przedmiotu umowy określonego w § 1 w wysokości 0,2% wartości przedmiotu umowy, określonej w § 5 ust.1. liczonej za każdy rozpoczęty dzień opóźnienia nie więcej jednak niż 20% wartości przedmiotu umowy określonej w w § 5 ust.1.;

- za nieterminowe usunięcie wad stwierdzonych podczas odbioru i w okresie rękojmi w wysokości 0,2% wartości przedmiotu umowy, określonej w § 5 ust.1. liczonej za każdy rozpoczęty dzień opóźnienia nie więcej jednak niż 20% wartości przedmiotu umowy określonej w w § 5 ust.1.;

1. W przypadku nie zapłacenia kar umownych, o których mowa w pkt 1 w ciągu 14 dni od daty otrzymania wezwania do dobrowolnej zapłaty, Zamawiający ma prawo ich potrącenia z faktury końcowej Wykonawcy.
2. Za nieterminowe realizowanie faktur, Wykonawcy przysługują odsetki ustawowe.
3. Zamawiający ma prawo odstąpić od umowy jeśli Wykonawca:

a) nie podjął obowiązków wynikających z niniejszej umowy w terminie 7 dni od daty przekazania placu budowy, b)przerwał wykonywanie robót, a przerwa trwa dłużej niż 7 dni, c)będzie wykonywał roboty niezgodnie z obowiązującymi warunkami technicznymi i nie dokona ich naprawy w ciągu 14 dni od daty powiadomienia Wykonawcy przez Zamawiającego, d) w razie postawienia Wykonawcy w stan likwidacji lub upadłości z zastrzeżeniem wstrzymania płatności przez Zamawiającego.

1. W razie odstąpienia od umowy przez Zamawiającego z winy Wykonawcy, Wykonawca:

a) zapłaci Zamawiającemu karę umowną w wysokości 0,2% wynagrodzenia brutto umowy, licząc za każdy dzień opóźnienia w stosunku do harmonogramu na dzień odstąpienia od umowy, b) zapłaci Zamawiającemu kary umowne w wysokości 10 % wynagrodzenia brutto umowy za niezrealizowanie przedmiotu umowy, c) sporządzi przy udziale Zamawiającego protokół inwentaryzacji robót w toku na dzień odstąpienia oraz zabezpieczy na swój koszt przerwane roboty w zakresie uzgodnionym przez strony,

1. Strony zastrzegają sobie prawo dochodzenia odszkodowania przewyższającego kary umowne na zasadach ogólnych

§ 11

1. Jeżeli Wykonawca będzie wykonywał prace w sposób wadliwy lub sprzeczny z umową Zamawiający może wezwać go do zmiany wykonania i wyznaczyć w tym celu odpowiedni termin. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego terminu Zamawiający może od umowy odstąpić lub powierzyć poprawienie albo dalsze wykonanie robót innej firmie lub osobie na koszt Wykonawcy. Zamawiający może też żądać odpowiedniego obniżenia wynagrodzenia,   
   o którym mowa w § 5 ust.1.
2. W razie wystąpienia istotnej zmiany okoliczności powodującej, że wykonanie umowy nie będzie służyło interesowi publicznemu, czego nie można było przewidzieć w chwili zawarcia umowy, zamawiający może odstąpić od umowy w terminie miesiąca od daty powzięcia wiadomości o tym fakcie.
3. Wszelkie zmiany i uzupełnienia umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

§ 12

W sprawach nie uregulowanych niniejszą umową będą miały zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego, ustawy Prawo budowlane.

§ 13

1.Strony zobowiązują się do zastosowania w pierwszej kolejności mediacji, jako alternatywnej metody rozwiązywania sporów, przed wniesieniem sprawy do sądu.

2.Wszelkie spory wynikające z niniejszej umowy lub pozostające w związku z nią będą rozwiązywane w trybie postępowania mediacyjnego przez mediatorów Pomorskiego Centrum Arbitrażu i Mediacji stosownie do regulaminu tego Centrum obowiązującego w dniu skierowania wniosku o mediację.

3.Jeżeli spór nie zostanie rozwiązany w terminie 30 dni po złożeniu wniosku o przeprowadzenie mediacji lub w innym terminie uzgodnionym pisemnie przez strony, każda ze stron może poddać spór pod rozstrzygnięcie sądu właściwego dla pozwanego.

§ 14

Umowę sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, jeden egzemplarz dla Wykonawcy   
i dwa egzemplarze dla Zamawiającego.

ZAMAWIAJĄCY WYKONAWCA

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