

## **Istotne postanowienia umowy o wykonywanie robót budowlanych**

zawarta w dniu .....2022 r. w Jastrzębiu Zdroju, pomiędzy:

**JSU Sp. z o.o.**, z siedzibą przy ul. Rybnickiej 6, 44-335 Jastrzębie-Zdrój, wpisaną do Rejestru Przedsiębiorców pod nr KRS: 0000107288 w Sądzie Rejonowym w Gliwicach, X Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, NIP: 633-10-06-726, REGON: 272765080 z kapitałem zakładowym w wysokości 587.500,00 zł, **reprezentowaną przez:**

1. ....,

2. ....,

zwaną dalej „**Zamawiającym**”/”**JSU**”,

a

....., z siedzibą w ....., przy  
ul. ...., NIP .....

zwanym dalej „**Wykonawcą**”.

### **§ 1**

1. Zamawiający zleca, a Wykonawca przyjmuje do wykonania roboty budowlane dotyczące zadania: „**Rozbudowa, przebudowa i zmiana sposobu użytkowania z przeznaczeniem na funkcję zakwaterowania turystycznego budynku w Pobierowie przy ul. Pomorskiej dz. nr 1060**” zgodnie z istniejącym projektem oraz pozwoleniem na budowę.
2. Przedmiot zamówienia obejmuje:
  - a. Nadbudowę budynku o 2 kondygnacje i rozbudowę budynku wraz z poszerzeniem galerii komunikacyjnej i budową zewnętrznej klatki schodowej
  - b. Wykonanie instalacji sanitarnych i elektrycznych
  - c. Zagospodarowanie terenu.

Szczegółowy zakres robót zgodnie z przedmiarem robót, stanowiącym załącznik nr 1 do umowy.

### **§ 2**

1. Wykonawca przejmuje w całości ryzyko ekonomiczne i prawne wykonania przedmiotu umowy, w szczególności przejmuje wszelkie zobowiązania wobec podwykonawców.
2. W przypadku zlecenia przez Wykonawcę części zakresu przedmiotu umowy Podwykonawcy, rozliczanie za świadczenie w/w usług następować będzie pomiędzy Wykonawcą a Podwykonawcą.
3. W przypadku realizacji robót przy udziale Podwykonawców i dalszych Podwykonawców warunkiem zapłaty Wykonawcy przez Zamawiającego każdej z części należnego wynagrodzenia za odebrane roboty budowlane jest przedstawienie dowodów zapłaty wymagalnego wynagrodzenia Podwykonawcom i dalszym Podwykonawcom. Dowodem zapłaty jest oświadczenie Podwykonawcy, a także dalszego Podwykonawcy, że otrzymali wynagrodzenie za roboty, dostawy, usługi wykonane i odebrane.

4. Zamawiający nie ponosi odpowiedzialności za wiarygodności podwykonawców, przy pomocy których Wykonawca wykonywał przedmiot niniejszej umowy.
5. Jak za własne działanie lub zaniechanie Wykonawca ponosi odpowiedzialność za działanie lub zaniechanie Podwykonawcy.
6. Strony zgodnie ustalają, że Wykonawca bez zgody Zamawiającego wyrażonej, pod rygorem nieważności, w formie pisemnej nie może powierzyć Podwykonawcy wykonania roboty lub jej części.
7. Wykonawca zobowiązany jest do dokonania zapłaty wynagrodzenia należnego Podwykonawcy z zachowaniem terminu zapłaty określonego w umowie z Podwykonawcą. Wykonawca ponosi wobec Zamawiającego odpowiedzialność za niewykonanie bądź nienależyte wykonanie powyższego zobowiązania. Brak zapłaty przez Wykonawcę wynagrodzenia przysługującego Podwykonawcy stanowi niewykonanie niniejszej umowy.

### § 3

1. Za wykonanie przedmiotu umowy Wykonawca otrzyma wynagrodzenie w wysokości: ..... zł netto + podatek VAT (słownie: ..... złotych .../100 + podatek VAT).
2. Dopuszcza się rozliczenie zadania fakturami częściowymi do wysokości 80% wartości wynagrodzenia. Podstawę do wystawienia faktur częściowych stanowi protokół odbioru częściowego wykonania robót.
3. Wszelkie materiały i urządzenia potrzebne do wykonania przedmiotu umowy, Wykonawca zapewni we własnym zakresie.
4. Koszty transportu pokrywa Wykonawca.
5. Zapłata wynagrodzenia nastąpi w formie przelewu w terminie 30 dni od daty dostarczenia faktury Zamawiającemu. Podstawą do wystawienia faktury za wykonaną usługę będzie protokół odbioru, spisany pomiędzy stronami z zastrzeżeniem, że podstawą do wystawienia faktury końcowej oprócz protokołu odbioru końcowego jest uzyskanie przez Zamawiającego pozwolenia na użytkowanie.
6. Wszelkie wynikające z umowy należności (należność główna, należności uboczne, w tym odszkodowania, kary umowne, odsetki i inne) nie mogą być przedmiotem obrotu, cesji, ani upoważnienia do ich dochodzenia bez pisemnej zgody Zamawiającego. Zakaz ten obowiązuje także po wygaśnięciu lub odstąpieniu od umowy którejkolwiek ze stron.
7. Za datę zapłaty faktury przyjmuje się dzień obciążenia rachunku bankowego Zamawiającego.
8. Wynagrodzenie ustalone w niniejszej umowie nie będzie podlegało indeksacji, ani waloryzacji w okresie jej obowiązywania.
9. Zamawiający może w trakcie realizacji prac żądać dostarczenia przez Wykonawcę, w przypadkach uzasadnionych (np. zmniejszony zakres robót, konieczność dokonania prac dodatkowych), kosztorysów powykonawczych, opracowań technicznych (ekspertyz).
10. Roboty nieprzewidziane, których potwierdzona przez Zamawiającego konieczność wystąpi w toku realizacji przedmiotu umowy, Wykonawca zobowiązany jest wykonać na podstawie spisane obustronnie protokołu konieczności potwierdzonego przez inspektora nadzoru, których wartość określi wykonawca w kosztorysie przy zachowaniu tych samych norm, standardów i stawek kalkulacyjnych wszystkich składników wyceny jak w kosztorysie ofertowym. Roboty nieprzewidziane będą rozliczane kosztorysem powykonawczym.

11. W przypadku stwierdzenia, że przedmiot umowy dotknięty jest wadą fizyczną lub prawną, nie odpowiada jego opisowi zawartemu w treści umowy, bądź zobowiązanie wykonywane jest w sposób nienależyty, a w szczególności w przypadku, gdyby wystąpienie wyżej wymienionych okoliczności powodowało brak możliwości korzystania z przedmiotu świadczenia, Zamawiający zastrzega sobie prawo do wstrzymania całości lub części należnej zapłaty do czasu usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości.
12. Zamawiający uprawniony będzie do potrącenia (kompensaty) z wynagrodzenia wszelkich przysługujących mu wzajemnych wierzytelności. Wskutek potrącenia wynagrodzenie i wierzytelność wzajemna Zamawiającego umarzają się nawzajem do wysokości wierzytelności niższej.

#### § 4

1. Termin rozpoczęcia realizacji przedmiotu umowy ustala się na dzień .....202.. r.
2. Termin zakończenia realizacji przedmiotu umowy ustala się na dzień .....202.. r.
3. Termin realizacji przedmiotu umowy może ulec przesunięciu w przypadku:
  - wystąpienia działania sił wyższych. Za wypadki sił wyższych, które uwalniają strony od wypełnienia umownych zobowiązań na czas trwania siły wyższej, uznaje się nieprzewidziane wydarzenia, które wystąpią niezależnie od woli stron po zawarciu niniejszej umowy, a którym strona nie będzie mogła zapobiec przy zastosowaniu należytej ochrony, udaremniającej całkowicie lub częściowo wypełnienie zobowiązań umownych, jak np. pożar, trzęsienie ziemi, strajk, wojna, mobilizacja, działania wojenne wroga, powstanie embarga lub zarządzenie władz,
  - zmian wprowadzonych przez Zamawiającego w trakcie trwania procesu projektowego po zaakceptowaniu przedstawionej koncepcji,
  - przedłużających się wszelkich procedur administracyjnych nie będących skutkiem zaniedbań Wykonawcy.
4. Termin prowadzenia robót budowlanych: murowych, konstrukcji i pokrycia dachu, wykonania elewacji oraz zagospodarowania terenu w zakresie nawierzchni jest ograniczony, może być wykonywany jedynie w terminie do 31 maja oraz od 1 października. W okresie działalności ośrodka tj. od 1 czerwca do 30 września teren musi być uporządkowany, zabezpieczony i dostępny dla klientów ośrodka. W okresie działalności ośrodka istnieje możliwość prowadzenia robót budowlanych wewnątrz budowanego obiektu w zakresie mało uciążliwym dla klientów, tj. nie powodujących nadmiernego hałasu i zapylenia oraz nie powodujących trudności w dostępie do miejsc parkingowych, dróg wewnętrznych i innych urządzeń służących klientom ośrodka.

#### § 5

1. Koordynatorem i pełnomocnikiem Zamawiającego w zakresie realizacji postanowień umownych jest:  
..... - tel. ....; email: .....
2. Koordynatorem i pełnomocnikiem Wykonawcy w zakresie realizacji postanowień umownych jest:  
..... - tel. ....; email: .....

### **§ 6**

Zlecone przez Zamawiającego zamówienie będzie rozliczane za pomocą faktury VAT.

NIP Zamawiającego: 633-10-06-726

NIP Wykonawcy: .....

### **§ 7**

1. Załącznikiem do faktury będzie protokół odbioru wykonanych robót.
2. Zamawiający przeprowadzi odbiór robót w ciągu 5 dni roboczych od daty zawiadomienia przez Wykonawcę o zakończeniu wykonanego zakresu robót.
3. Z czynności odbioru robót sporządzony zostanie stosowny protokół podpisany przez przedstawicieli obu stron, będący podstawą do wystawienia faktury.
4. Zamawiający ma prawo odmówić podpisania protokołu, jeżeli stwierdzi, iż przedmiot umowy został wykonany niezgodnie z warunkami umowy albo zawiera wady lub usterki
5. W sytuacji, o której mowa w ust. 4 wyżej Wykonawca jest zobowiązany do usunięcia wszelkich stwierdzonych usterek, wad i nieprawidłowości, a następnie do zawiadomienia Zamawiającego o gotowości do odbioru przedmiotu umowy oraz do żądania wyznaczenia nowego terminu na odbiór przedmiotu umowy.
6. O ile to będzie możliwe odbiór końcowy robót odbędzie się w obecności właściwego miejscowo Inspektora Nadzoru Budowlanego.

### **§ 8**

1. Wykonawca zobowiązuje się do wykonania robót zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, normami technicznymi, przepisami bhp i p. poż.
2. Wszelkie szkody spowodowane przez wykonawcę i powstałe w trakcie realizacji przedmiotu umowy wykonawca zobowiązuje się usunąć na własny koszt.
3. W dniu podpisania umowy Wykonawca przedstawi polisę ubezpieczeniową od odpowiedzialności cywilnej w zakresie wykonywanej działalności związanej z przedmiotem umowy na sumę gwarancyjną odpowiadającą wartości kontraktu, zaokrągloną w górę do pełnych setek tysięcy złotych.
4. W przypadku wytworzenia odpadów Wykonawca zobowiązuje się do ich niezwłocznego usunięcia z nieruchomości Zamawiającego na własny koszt oraz do przekazania ich, zgodnie z zasadami określonymi w ustawie o odpadach, wyspecjalizowanemu podmiotowi, który odpowiedzialny jest za gospodarowanie odpadami (nie dotyczy złomu stalowego lub złomu metali kolorowych – które zostaną przekazane Zamawiającemu).
5. Wszelkie zmiany mało istotne w projekcie wnosi kierownik budowy.

### **§ 9**

Strony postanawiają, że:

1. Wykonawca zapłaci Zamawiającemu karę umowną:
  - a) za opóźnienie w oddaniu określonego w umowie przedmiotu umowy – w wysokości 0,5% wynagrodzenia umownego brutto za każdy dzień opóźnienia,

- b) za opóźnienie w usunięciu wad stwierdzonych przy odbiorze lub w okresie rękojmi lub gwarancji - w wysokości 0,5% wynagrodzenia umownego brutto za każdy dzień opóźnienia liczonego od dnia wyznaczonego na usunięcie tych wad,
  - c) z tytułu odstąpienia od umowy z powodu okoliczności, za które odpowiada Wykonawca - w wysokości 10 % wynagrodzenia umownego brutto.
2. Łączna wysokość kar umownych nie może przekroczyć wartości 50% wynagrodzenia brutto wykonawcy.
  3. Jeżeli kara umowna nie pokrywa poniesionej szkody, Zamawiający może dochodzić odszkodowania uzupełniającego na zasadach ogólnych.

### **§ 10**

1. Zamawiającemu przysługuje prawo odstąpienia od umowy w przypadku, gdy:
  - a) zostanie ogłoszona upadłość przedsiębiorstwa Wykonawcy,
  - b) opóźnienie Wykonawcy w realizacji przedmiotu umowy w stosunku do terminu, o którym mowa w §4 ust. 2 przekracza 1 miesiąc,
  - c) zostanie wydany nakaz zajęcia majątku Wykonawcy,
  - d) Wykonawca nie rozpoczął wykonywania umowy bez uzasadnionych przyczyn oraz nie kontynuuje jej pomimo wezwania Zamawiającego złożonego na piśmie,
  - e) Wykonawca przerwał realizację umowy,
  - f) Wykonawca narusza postanowienia umowy lub gdy Wykonawca wykonuje umowę nienależycie.
2. Zamawiający uprawniony jest do odstąpienia od umowy w razie wystąpienia istotnej zmiany okoliczności powodującej, że wykonanie umowy przestanie leżeć w jego interesie, czego nie można było przewidzieć w chwili zawarcia umowy.

### **§ 11**

1. Wykonawca wnosi zabezpieczenie należytego wykonania umowy w wysokości .....zł (słownie: ..... zł) w jednej z następujących form:
  - a) poręczeniach lub gwarancjach bankowych lub ubezpieczeniowych – najpóźniej w dniu podpisania umowy,
  - b) pieniądzu – najpóźniej w dniu podpisania umowy, przy czym istnieje możliwość wpłaty 30% wartości zabezpieczenia w dniu podpisania umowy a pozostałe 70% zostanie potrącone z pierwszej faktury.
2. Zwrot zabezpieczenia należytego wykonania umowy nastąpi:
  - po podpisaniu protokołu odbioru końcowego w wysokości 70%
  - po okresie gwarancji w wysokości 30%
3. Jeżeli zabezpieczenie wniesiono w pieniądzu, Zamawiający przechowuje je na oprocentowanym rachunku bankowym. Zamawiający zwraca zabezpieczenie wniesione w pieniądzu z odsetkami wynikającymi z umowy rachunku bankowego, na którym było ono przechowywane, pomniejszone o koszt prowadzenia tego rachunku oraz prowizji bankowej za przelew pieniędzy na rachunek bankowy Wykonawcy.

## § 12

1. Wykonawca na wykonany przedmiot umowy udziela .....(min. 36) miesięcy gwarancji, licząc od daty podpisania protokołu końcowego odbioru robót.
2. Usterki ujawnione w okresie gwarancji Wykonawca usunie na koszt własny w terminie ustalonym z Zamawiającym lub niezwłocznie jeżeli uniemożliwiają korzystanie z przedmiotu umowy lub zagrażają życiu i zdrowiu.

## § 13

1. Wykonawca zobowiązuje się do zachowania w tajemnicy, odpowiedniego zabezpieczenia oraz niewykorzystania wszelkich informacji dotyczących wykonania przedmiotu umowy, jak również informacji dotyczących drugiej strony umowy oraz jej działalności, w których posiadanie wszedł w związku z wykonaniem umowy.
2. JSU Sp. z o.o. zastrzega sobie prawo upublicznienia informacji przedstawionych w umowie na potrzeby tworzenia raportów przekazywanych do publicznej wiadomości przez podmiot dominujący wobec JSU Sp. z o.o. – Jastrzębską Spółkę Węglową S.A. – w związku z notowaniem papierów wartościowych Jastrzębskiej Spółki Węglowej S.A. na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.

## § 14

1. Zamawiający i Wykonawca zobowiązują się do ochrony udostępnionych danych osobowych, w tym Zamawiający udostępniający dane osobowe, jako Administrator Pierwotny Danych Osobowych, informuje o obowiązkach wynikających z Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016r w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (dalej „RODO”) drugą stroną umowy.
2. Strony oświadczają, że udostępnione dane będą przetwarzane wyłącznie dla celów realizacji zawartej pomiędzy Stronami umowy i celów wynikających z prawnie uzasadnionych interesów realizowanych przez administratora, w sposób zgodny z Rozporządzeniem oraz innymi powszechnie obowiązującymi przepisami w tym zakresie.
3. Wykonawca zgodnie z art. 13 ust. 1 i ust.2 RODO (UE) spełnił obowiązek informacyjny wobec osób, których dane udostępnia stronie umowy oraz oświadcza, że przetwarza te dane na podstawie art. 6 ust. 1 lit. a) – f) RODO (UE).
4. Zamawiający spełnił obowiązek informacyjny wynikający z art. 13 ust. 1 oraz ust. 2 RODO (UE) na stronie internetowej JSU Sp. z o.o. w zakładce „Polityka Prywatności”.

## § 15

Wykonawca oświadcza, że zapoznał się z obowiązującym w JSU Sp. z o.o. „Kodeksem Etyki GK JSW”, którego treść została udostępniona na stronie <https://www.jsu.pl/o-nas/compliance> lub <http://bip.jsu.pl/dokument/9> i zobowiązuje się, że w związku z realizacją niniejszej umowy będzie przestrzegać zasad opisanych w ww. Kodeksie, oraz że standardów tych przestrzegać będą jego podwykonawcy oraz wszelkie inne osoby przy pomocy których wykonuje umowę, jak również osoby, którym powierza wykonanie umowy (w całości lub w części). Ponadto, Wykonawca zobowiązuje się do zapobiegania i niepodejmowania działań, które mogłyby

powodować naruszenie tych zasad przez jego pracowników. Wykonawca zapewni zgodność swoich działań z powyższymi zasadami i na żądanie JSU Sp. z o.o. niezwłocznie poinformuje o stosowanych w tym zakresie procedurach. Za wszelkie działania lub zaniechania stanowiące naruszenie powyższych obowiązków przez podwykonawców, osoby przy pomocy których Wykonawca wykonuje umowę, jak również osoby, którym powierza wykonanie Umowy (w całości lub w części), Wykonawca ponosi odpowiedzialność jak za działania własne.

## § 16

### 1. Odrzucenie korupcji

Wykonawca oświadcza, że w swojej działalności nie stosuje i nie toleruje korupcji, łapownictwa oraz wszelkich innych form wywierania wpływu, które mogą być sprzeczne z prawem lub dobrymi obyczajami. [Kontrahent] oświadcza, że zapoznał się z obowiązującą w JSU „Polityką antykorupcyjną Grupy Kapitałowej JSW” oraz „Procedurą zgłaszania nieprawidłowości w Grupie Kapitałowej JSW”, których treść została udostępniona na stronie <https://www.jsu.pl/o-nas/compliance> lub <http://bip.jsu.pl/dokument/10> i zobowiązuje się, że w związku z realizacją niniejszej umowy będzie przestrzegać zasad opisanych w ww. Polityce i Procedurze, oraz że standardów tych przestrzegać będą jego podwykonawcy oraz wszelkie inne osoby przy pomocy których wykonuje umowę. W celu uniknięcia wątpliwości, powyższe nie stanowi zgody na realizację przedmiotu umowy przez Wykonawcę z udziałem podwykonawców lub innych osób trzecich, o ile z innych postanowień umowy lub z jej istoty wynika obowiązek realizowania przedmiotu umowy bez udziału podwykonawców lub innych osób trzecich.

### 2. Zobowiązanie do niepodejmowania działań korupcyjnych

Wykonawca zobowiązuje się, że członkowie jego kadry kierowniczej i pracownicy nie będą stosować i tolerować korupcji, łapownictwa, jak również żadnych innych form wywierania wpływu, które są sprzeczne z prawem lub dobrymi obyczajami, w tym w szczególności nie będą (bezpośrednio lub w sposób dorozumiany) oferować, obiecywać, udzielać, upoważniać, zabiegać o korzyści lub przyjmować jakichkolwiek nienależnych korzyści (lub nie będą sugerowali, że dokonają lub mogą dokonać takiej czynności w dowolnym czasie w przyszłości) w jakikolwiek sposób związany z umową oraz że podjął uzasadnione środki, aby uniemożliwić podwykonawcom, agentom lub jakimkolwiek innym osobom trzecim, podlegającym jej kontroli lub decydującemu wpływowi, dokonanie takich czynności.

### 3. Zobowiązanie do udzielenia informacji

Wykonawca zobowiązuje się do udzielenia drugiej stronie informacji w zakresie niezbędnym do wykazania, że Wykonawca wywiązuje się z określonych w niniejszej umowie obowiązków dotyczących niepodejmowania działalności korupcyjnej i zapobiegania korupcji, w terminie 14 (czternastu) dni od dnia doręczenia wezwania drugiej stronie.

### 4. Procedura naprawcza

Jeżeli JSU uprawdopodobni, że Wykonawca dopuścił się naruszenia lub kilku powtarzających się naruszeń postanowień obowiązków dotyczących niepodejmowania działalności korupcyjnej i zapobiegania korupcji, JSU powiadomi o tym Wykonawcę

i zażąda podjęcia w rozsądnym terminie niezbędnych działań naprawczych oraz poinformowania o takich działaniach. Jeżeli nie zostaną podjęte skuteczne działania naprawcze JSU może, według własnego uznania, zawiesić Umowę lub ją wypowiedzieć, przy założeniu, że wszystkie kwoty i świadczenia należne na mocy Umowy w momencie jej zawieszenia lub wypowiedzenia pozostaną wymagalne i należne, w zakresie dopuszczalnym obowiązującymi przepisami prawa.

5. **Odpowiedzialność**

Za szkodę poniesioną przez JSU wynikającą z niewykonania lub nienależytego wykonania określonych w niniejszej umowie obowiązków dotyczących niepodjęcia działalności korupcyjnej i zapobiegania korupcji oraz innych form wywierania wpływu, które są sprzeczne z prawem lub dobrymi obyczajami Wykonawca ponosi odpowiedzialność na zasadach ogólnych, niezależnie od limitów i ograniczeń określonych w umowie.

**§ 17**

Zamawiający informuje, iż w rozumieniu ustawy z dnia 8 marca 2013 r. O przeciwdziałaniu nadmiernym opóźnieniom w transakcjach handlowych, posiada Status dużego przedsiębiorcy.

**§ 18**

1. W sprawach nieuregulowanych w niniejszej umowie mają zastosowanie przepisy kodeksu cywilnego.
2. Ewentualne spory wynikłe na tle niniejszej umowy rozstrzygać będą sądy właściwe miejscowo dla siedziby Zamawiającego.
3. Zmiany umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

**§ 19**

Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

**Zamawiający:**

**Wykonawca:**