

## UMOWA O DZIEŁO

W dniu ..... w Lublinie pomiędzy:

**SIM Lubelskie Sp. z o. o.** z siedzibą w Kraśniku, Lubelska 84, 23 - 200 Kraśnik, zarejestrowaną w Sądzie Rejonowym Lublin-Wschód w Lublinie z siedzibą w Świdniku, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000980496 , NIP: 7151949148 , reprezentowaną przez Piotra Artymiuka – Prezesa Zarządu, zwaną dalej „**Zamawiającym**”

a

....., zwanym dalej „**Wykonawcą**”

### (POSTANOWIENIE OGÓLNE)

Niniejsza Umowa jest konsekwencją postępowania o udzielenie zamówienia prowadzonego w trybie ..... ustawy z dnia 11 września 2019 r. Prawo zamówień publicznych.

### § 1.

#### (PRZEDMIOT UMOWY)

1. Zamawiający zleca, a Wykonawca zobowiązuje się do wykonania kompletnej wielobranżowej koncepcji urbanistyczno - architektonicznej dla budowy budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z infrastrukturą towarzyszącą wraz z zagospodarowaniem terenu wokół budynków na działkach oznaczonych numerami ..... (dalej „Przedmiot Umowy” lub „Koncepcja”).
2. Wykonawca oświadcza, że posiada niezbędne uprawnienia, umiejętności, wiedzę, środki, sprzęt i doświadczenie do wykonania umowy i zobowiązuje się wykonać ją z należytą starannością oraz aktualnym poziomem wiedzy i techniki.
3. Wykonawca oświadcza, że Koncepcję sporządzi osoba, o której mowa w art. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, lub osoba wpisana na listę izby samorządu zawodowego architektów posiadająca uprawnienia budowlane do projektowania bez ograniczeń w specjalności architektonicznej lub uprawnienia budowlane do projektowania i kierowania robotami budowlanymi bez ograniczeń w specjalności architektonicznej.
4. Wykonawca oświadcza i gwarantuje, że znany mu jest przedmiot umowy oraz teren prowadzonych prac, którego umowa dotyczy oraz nieruchomości sąsiadujące, dokładnie ocenił wszystkie warunki wykonania prac objętych przedmiotem niniejszej umowy i całkowicie rozważył ich naturę i znaczenie. Wykonawca oświadcza również, iż ma świadomość złożoności prac objętych przedmiotem umowy, przeprowadził szczegółową ocenę dostępnej dokumentacji i terenu przyszłych prac i jest w pełni świadomy wszystkich warunków formalnych oraz fizycznych oraz ograniczeń terenu robót, dostępu mediów, otoczenia, jak również jest świadomy końcowego przeznaczenia, celu i sposobu użytkowania przedmiotu umowy.

## § 2.

1. Zakres przedmiotowy wykonania Koncepcji został opisany w dokumencie „Wymagania dotyczące koncepcji architektonicznej”, który stanowi załącznik nr 1 do niniejszej umowy.

2. Koncepcja ma spełniać wszystkie wymogi określone przepisami prawa w tym w szczególności:

- 1) w Ustawie z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa.
- 2) w Ustawie z dnia 10 września 2015 r. o zmianie ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego oraz niektórych innych ustaw.
- 3) w ustawie z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących
- 4) w Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 20 października 2015 r. w sprawie warunków i trybu finansowania zwrotnego w ramach realizacji przez Bank Gospodarstwa Krajowego rządowego programu popierania budownictwa mieszkaniowego oraz minimalnych wymagań dotyczących lokali powstałych przy udziale tego finansowania.
- 5) w Rozporządzeniu Ministra Inwestycji i Rozwoju z dnia 4 marca 2019 r. w sprawie standardów dotyczących przestrzennego kształtowania budynku i jego otoczenia, technologii wykonania i wyposażenia technicznego budynku oraz lokalizacji przedsięwzięć realizowanych z wykorzystaniem finansowego wsparcia z Funduszu Dopłat.
- 6) w Ustawie z dnia 11 września 2019 r. Prawo zamówień publicznych z późniejszymi zmianami - Wszystkie sporządzone dokumenty winny być tak przygotowane, aby mogły posłużyć jako dokumentacja techniczna do postępowania zgodnie z ustawą Prawo zamówień publicznych bez konieczności wprowadzania zmian.
- 7) w Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego obowiązującym dla przedmiotowej nieruchomości.
- 8) w Ustawie z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane.
- 9) w Ustawie z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne.
- 10) w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

3. Opracowanie Koncepcji należy wykonać:

- 1) w wersji pisemnej – 5 egzemplarzy;
- 2) w wersji cyfrowej na dysku flash USB (w formacie \*pdf oraz wersji edytowalnej, z rozbiciem na pliki tekstowe i graficzne) – 3 egzemplarze;

4. Wykonawca zobowiązany jest dokonać prezentacji wizualizacji multimedialnej wykonanej Koncepcji w terminie uzgodnionym przez strony, jednakże przypadającym nie później niż termin wskazany w § 3.

5. Opracowanie wykonania Koncepcji powinno być:

- 1) sporządzone zgodnie z przepisami prawa, w szczególności z wymaganiami Prawa budowlanego oraz innymi przepisami i obowiązującymi Polskimi Normami oraz zasadami wiedzy technicznej;
- 2) kompletne z punktu widzenia celu, któremu ma służyć;
- 3) wykonane z należytą starannością jakiej należy oczekiwać od Wykonawcy – profesjonalisty w zakresie prowadzonej działalności;
- 4) wykonane zgodnie z wytycznymi Zamawiającego, wytycznymi z Funduszu Dopłat i Kredytu SBC oraz ustaleniami dokonanymi w toku konsultacji ze wskazaną przez Zamawiającego gminą miejsca planowanej inwestycji.

6. Wykonawca ponosi wyłączną odpowiedzialność za treść dokumentacji koncepcyjnej będącej przedmiotem niniejszej umowy, poczynione w niej założenia i dokonane na jej potrzeby ustalenia.

7. Wykonawca będzie weryfikował własnym staraniem i na własny koszt otrzymywane od Zamawiającego dokumenty i informacje pod względem ich zgodności ze stanem faktycznym.

8. Koncepcja powinna być spójna i skoordynowana we wszystkich branżach
9. W dokumentacji nie należy umieszczać znaków towarowych, patentów lub pochodzenia, źródła lub szczególnego procesu, a materiały należy opisać przez podanie istotnych parametrów.
10. W przypadku powierzenia wykonania części prac Podwykonawcom, Wykonawca zobowiązuje się do koordynacji opracowań projektowych wykonanych przez Podwykonawców i ponosi przed Zamawiającym odpowiedzialność za należyte wykonanie przez Podwykonawców części dokumentacji projektowej stanowiącej przedmiot niniejszej umowy.
11. Wykonawca zobowiązany jest w terminie 2 tygodni od dnia podpisania umowy do przedstawienia Zamawiającemu założeń do wielobranżowej koncepcji urbanistyczno – architektonicznej. Założenia te powinny w szczególności określać ilość budynków, ilość lokali mieszkalnych oraz odpowiedni rozkład pomieszczeń. Wykonawca zobowiązany jest do uzyskania pisemnego zatwierdzenia od Zamawiającego założeń do wielobranżowej koncepcji urbanistyczno – architektonicznej.

### **§ 3.**

#### **(TERMIN WYKONANIA PRZEDMIOTU UMOWY)**

Wykonawca zobowiązuje się wykonać umowę i dostarczyć Zamawiającemu kompletną wielobranżową koncepcję urbanistyczno - architektoniczną w terminie dwóch miesięcy od podpisania umowy.

### **§ 4.**

#### **(ODBIÓR PRZEDMIOTU UMOWY)**

1. Odbiór wykonania Koncepcji potwierdzony zostanie pisemnym protokołem, który sporządzony zostanie po dostarczeniu opracowania Zamawiającemu oraz dokonaniu prezentacji, o której mowa w § 2 ust. 4 niniejszej umowy. W trakcie czynności odbiorczych koncepcji Zamawiający ma prawo do dopuszczenia po swojej stronie do tych czynności osoby przez niego wskazane.
2. Wykonawca dostarczy wykonaną przez siebie Koncepcję Zamawiającemu na adres ..... dołączając do niej:
  - a. spis treści;
  - b. oświadczenie Wykonawcy o tym, że opracowanie Koncepcji jest:
    - wykonane zgodnie z przepisami prawa, Polskimi Normami i zasadami wiedzy technicznej, – kompletne z punktu widzenia celu jakiego ma służyć,
    - wykonane z należytą starannością (oświadczenie to stanowi warunek dokonania odbioru).
3. Jeżeli w trakcie odbioru zostaną stwierdzone usterki, wady lub braki w wykonaniu Koncepcji, Zamawiający może zachowując uprawnienie do kar umownych i odszkodowania je przewyższającego:
  - 1) wyznaczyć termin usunięcia wad nie dłuższy niż 7 dni i do tego czasu przerwać czynności odbioru. Po otrzymaniu od Wykonawcy zgłoszenia o usunięciu wad, Zamawiający w terminie 3 dni roboczych wznowi czynności odbioru;
  - 2) odmówić odbioru do czasu ich usunięcia i wyznaczyć Wykonawcy termin na usunięcie wad i usterek lub uzupełnienie braków, przy czym wyznaczenie dodatkowego terminu nie oznacza przesunięcia umownego terminu wykonania niniejszej umowy;
  - 3) odstąpić od umowy bez wyznaczania dodatkowego terminu do wykonania umowy, jeżeli wady, usterki lub braki uniemożliwiają realizację celów, jakim służyć ma opracowanie Koncepcji.
4. Odbiór wykonania Koncepcji służy przede wszystkim sprawdzeniu tego opracowania pod względem ilościowym i formalnym. Z chwilą dokonania odbioru nie wygasają uprawnienia

Zamawiającego co do należytej jakości opracowania, jego zgodności z przepisami prawa oraz umową.

5. O zauważonych po dokonaniu odbiorze wadach w przedmiocie umowy Zamawiający zawiadamia Wykonawcę.

6. Zamawiający zastrzega sobie prawo do udziału osób trzecich po stronie Zamawiającego, którzy zweryfikują przedmiot zamówienia.

## **§ 5. (PRZENIESIENIE PRAW AUTORSKICH)**

1. Z chwilą podpisania przez strony protokołu, o którym mowa w § 4 ust. 1, Wykonawca przenosi na Zamawiającego całość autorskich praw majątkowych do Koncepcji.

2. Zamawiający uprawniony jest w szczególności do:

- 1) zwielokrotniania opracowanej Koncepcji lub jej części dowolną techniką, w tym także techniką cyfrową;
- 2) wprowadzania wykonanej Koncepcji do pamięci komputera;
- 3) publicznego prezentowania wykonanej Koncepcji, w tym do prezentacji multimedialnych;
- 4) umieszczania wykonanej Koncepcji w sieci Internet i innych sieciach komputerowych;
- 5) wykorzystywania wykonanej w innych postępowaniach związanych z przebudową i rozbudową Koncepcji, w szczególności poprzez włączenie tego opracowania lub jego części do specyfikacji istotnych warunków zamówienia oraz udostępnienia jej wszystkim zainteresowanym i związanym z projektowaniem i wykonaniem takiej inwestycji;
- 6) wykonania na podstawie opracowanej Koncepcji lub zlecając innemu podmiotowi, prac projektowych i wykonawczych,
- 7) wykorzystania Koncepcji i dysponowania nią w dowolny sposób.

3. Wykonawca odpowiada wobec Zamawiającego za fakt, że przysługiwać mu będą autorskie prawa majątkowe do wykonania Koncepcji uprawniające do rozporządzania tymi prawami przez Zamawiającego w zakresie niniejszej umowy.

4. Wykonawca przenosi na Zamawiającego prawo własności wszystkich egzemplarzy wykonanej Koncepcji.

5. Jeżeli Wykonawca nie jest autorem wszystkich elementów dokumentacji projektowej, jego obowiązkiem jest umieszczenie odpowiednich postanowień w zakresie opisanym niniejszą klauzulą w umowach regulujących stosunki prawne między Wykonawcą, a twórcami poszczególnych elementów dokumentacji.

6. Wraz z przeniesieniem autorskich praw majątkowych na Zamawiającego przeniesiona zostaje własność wydanych przez Wykonawcę egzemplarzy dokumentacji oraz nośników, na których została utrwalona.

7. Rozwiązanie umowy (wypowiedzenie lub odstąpienie) nie ma wpływu na skuteczność przejścia na Zamawiającego majątkowych praw autorskich opisanych niniejszym paragrafem.

## **§ 6. (OKRES GWARANCJI)**

1. Wykonawca udziela Zamawiającemu gwarancji na wykonaną koncepcję na okres 60 miesięcy od dnia odbioru dokumentacji przez Zamawiającego.

2. W okresie gwarancji Wykonawca zobowiązany jest usunąć na własny koszt każdą wadę w wykonanej koncepcji. Termin usunięcia wady w każdym przypadku zostanie wyznaczony przez Zamawiającego.

3. Wykonawca niezależnie od gwarancji ponosi odpowiedzialność z tytułu rękojmi.

4. Upływ okresów gwarancji i rękojmi nie zwalnia Wykonawcy z odpowiedzialności za wady, jeżeli wykonawca zawiadomił o nich Zamawiającego przed upływem tych okresów.

## **§ 7. (OBOWIĄZKI WYKONAWCY)**

1. Przed przystąpieniem do wykonania Przedmiotu Umowy Wykonawca zobowiązany jest sprawdzić w terenie warunki wykonania zamówienia, a także uzyskać pisemne zatwierdzenie Zamawiającego w stosunku do zastosowanych rozwiązań projektowych (w szczególności projektu zagospodarowania terenu i parametrów technicznych projektowanych elementów) w terminie dwóch tygodni od daty podpisania umowy.

2. Wykonawca jest zobowiązany na każde żądanie Zamawiającego przedstawić wyjaśnienia, odpowiedzi na zapytania, a także pisemne sprawozdania z postępów realizacji niniejszej umowy.

3. Wykonawca dokona we własnym zakresie i na własny koszt wymaganych uzgodnień z właściwymi organami, jednostkami zewnętrznymi i Zamawiającym.

4. Uzgodnienia, o których mowa w ust. 1 i 3, nie zwalniają Wykonawcy od odpowiedzialności za należyte wykonanie umowy.

5. Koszty uzyskania materiałów do wykonania umowy i dokonania uzgodnień ponosi Wykonawca.

6. Wykonawca zobowiązany jest na wniosek Zamawiającego do udziału w konsultacjach z gminą miejsca planowanej inwestycji w miejscu i terminie ustalonym przez strony umowy.

7. Wykonawca zobowiązany jest brać udział w radach technicznych organizowanych w miejscu wskazanym przez Zamawiającego. Zamawiający na każdym etapie realizacji umowy ma prawo organizować radę techniczną. Do udziału w radzie zobligowany jest wskazany w umowie przedstawiciel Wykonawcy.

## **§ 8. (WYNAGRODZENIE I WARUNKI PŁATNOŚCI)**

1. Za wykonanie Przedmiotu Umowy Wykonawcy przysługuje wynagrodzenie ryczałtowe w wysokości ..... zł brutto (słownie złotych; .....), które zawiera w sobie podatek od towarów i usług.

2. Wynagrodzenie, o którym mowa w ust. 1 nie podlega podwyższeniu i obejmuje wszystkie koszty związane z wykonaniem umowy, w tym te których Wykonawca wcześniej nie przewidział.

3. Wynagrodzenie, o którym mowa w ust. 1, zawiera w sobie również wynagrodzenie za przeniesienie na Zamawiającego autorskich praw majątkowych, o których mowa w § 5 umowy.

4. Wynagrodzenie płatne jest na podstawie prawidłowo wystawionej faktury VAT lub rachunku wystawionego przez Wykonawcę po wykonaniu umowy.

5. Podstawą do wystawienia faktury końcowej jest bezusterkowy protokół odbioru, o którym mowa w 4 ust. 1. Kopię tego protokołu Wykonawca zobowiązany jest dołączyć do faktury jako załącznik.

6. Zapłata wynagrodzenia nastąpi przelewem na rachunek bankowy Wykonawcy wskazany w fakturze.

7. Termin zapłaty wynagrodzenia wynosi 30 dni od dnia otrzymania prawidłowo wystawionej faktury VAT lub rachunku przez Zamawiającego.

8. Za dzień zapłaty uważa się dzień obciążenia rachunku bankowego Zamawiającego.

9. Przelew wierzytelności przysługującej Wykonawcy na podstawie niniejszej umowy możliwy jest wyłącznie po uzyskaniu zgody Zamawiającego wyrażonej na piśmie pod rygorem nieważności.



## **§ 9. (KARY UMOWNE, ODSZKODOWANIE UZUPELNIAJĄCE)**

1. Strony ustalają, że Wykonawca zapłaci Zamawiającemu kary umowne w następującej wysokości:
  - 1) za zwłokę w wykonaniu umowy w terminie określonym w § 3 – za każdy rozpoczęty dzień zwłoki 0,4% wynagrodzenia umownego brutto wskazanego w § 8 ust.1;
  - 2) w przypadku odstąpienia od umowy w całości lub w części będącego następstwem niewykonania lub nienależytego wykonania przez Wykonawcę obowiązków o charakterze niepieniężnym, Wykonawca zapłaci Zamawiającemu karę umowną w wysokości 20 % wynagrodzenia umownego brutto określonego w § 8 ust.1;
  - 3) za nieusunięcie w terminie wady – za każdy rozpoczęty dzień zwłoki 0,4% wynagrodzenia umownego brutto wskazanego w § 8 ust.1.
2. Wykonawca wyraża za zgodę na potrącenie naliczonych kar umownych z należnego mu wynagrodzenia.
3. Strony ustalają, że Zamawiający zapłaci Wykonawcy odsetki ustawowe w przypadku nieterminowej zapłaty.
4. Suma kar umownych nie może przekroczyć 40% wynagrodzenia umownego brutto.
5. W przypadku poniesienia przez Zamawiającego szkody przewyższającej karę umowną Zamawiający ma prawo do odszkodowania przekraczającego wysokość kar umownych.
6. Strony ustalają, że Zamawiający zapłaci Wykonawcy karę umowną w wysokości 20 % wynagrodzenia umownego brutto określonego w § 8 ust.1 w przypadku odstąpienia od umowy w całości lub w części będącego następstwem niewykonania lub nienależytego wykonania przez Zamawiającego obowiązków o charakterze niepieniężnym.
7. W przypadku poniesienia przez Wykonawcę szkody przewyższającej karę umowną Wykonawca ma prawo do odszkodowania przekraczającego wysokość kar umownych.

## **§ 10. (ODSTĄPIENIE OD UMOWY)**

W przypadku, gdy Wykonawca opóźnia się z wykonaniem umowy tak dalece, iż nie jest prawdopodobne, żeby zdołał wykonać ją w terminie, o którym mowa w § 3 umowy, Zamawiający uprawniony jest bez wyznaczania terminu dodatkowego, do odstąpienia od umowy w całości lub w części także przed upływem terminu, o którym mowa w § 3 umowy, zachowując uprawnienie do naliczania kar umownych i odszkodowania przewyższającego te kary.

## **§ 11. (ZMIANA UMOWY)**

1. Zakazuje się istotnych zmian postanowień zawartej Umowy w stosunku do treści oferty, na podstawie której dokonano wyboru Wykonawcy, z zastrzeżeniem ust. 2.
2. Dopuszczalne są następujące rodzaje i warunki oraz zakres zmiany treści Umowy:
  - 1) zmiana wysokości wynagrodzenia określonego w § 8 umowy w przypadku ustawowej zmiany wysokości stawki podatku od towarów i usług-od daty wejścia w życie zmienionej stawki podatku od towarów i usług (VAT) i w zakresie zmiany tej stawki.
  - 2) zmiana terminu realizacji przedmiotu zamówienia, w przypadku:
    - a) gdy wykonanie zamówienia w określonym pierwotnie terminie nie leży w interesie Zamawiającego,
    - b) działanie siły wyższej, uniemożliwiającej wykonanie zamówienia w określonym pierwotnie

- terminie—o czas działania siły wyższej oraz potrzebny do usunięcia skutków tego działania,
- c) konieczność uzyskania decyzji lub uzgodnień mogących spowodować wstrzymanie prac objętych niniejszą Umową, a niemożliwych do przewidzenia przez Wykonawcę na dzień składania Oferty,
  - d) konieczność wykonania dodatkowych badań, ekspertyz, opracowań wynikających z dodatkowego zakresu prac lub wymagań stawianych przez Zamawiającego, a nie wymaganych przepisami obowiązującego prawa, czego Wykonawca nie mógł przewidzieć na dzień składania Oferty,
  - e) konieczność wprowadzenia zmian do dokumentacji, które nie były przewidziane na dzień składania Oferty,
  - f) zmiana przepisów, na podstawie których opracowywana jest dokumentacja, w trakcie trwania umowy.

3) zmiana zakresu przedmiotu Umowy obejmująca:

- a) ograniczenie zakresu przedmiotu Umowy w przypadku, gdy wykonanie części przedmiotu Umowy nie leży w interesie Zamawiającego-w zakresie uzgodnionego interesu Zamawiającego,
- b) rozszerzenie zakresu przedmiotu Umowy w przypadku, gdy konieczne jest uzyskanie decyzji lub uzgodnień, które nie były możliwe do przewidzenia przez Wykonawcę na dzień składania Oferty,
- c) rozszerzenie zakresu przedmiotu Umowy w przypadku, gdy konieczne jest wykonanie dodatkowych badań, ekspertyz, opracowań, których opracowanie nie było możliwe do przewidzenia przez Wykonawcę na dzień składania Oferty.

## § 12

### (INNE POSTANOWIENIA)

1. Wykonawca podaje adres do korespondencji taki jak we wstępie do umowy. Wykonawca jest zobowiązany do powiadomienia Zamawiającego o każdej zmianie na piśmie pod rygorem bezskuteczności zawiadomienia. W przypadku zaniechania powyższego korespondencja wysłana do Wykonawcy uznana zostanie za skutecznie doręczoną, gdy zostanie wysłana na ostatni adres znany Zamawiającemu.
2. Strony zobowiązują się nie ujawniać osobom trzecim informacji poufnych, informacji stanowiących tajemnicę handlową lub tajemnicę przedsiębiorstwa, danych osobowych uzyskanych w trakcie realizacji przedmiotu Umowy, chyba, że uzyskają pisemną zgodę drugiej Strony, bądź taki obowiązek będzie wynikał z przepisów powszechnie obowiązujących. Wykonawca wykorzystywać będzie wszelkie otrzymane od Zamawiającego informacje tylko w celach związanych z wykonywaniem Przedmiotu Umowy.
3. Do kontaktów stron wyznaczone są następujące osoby: a. ze strony Zamawiającego – ..... tel. .... b. ze strony Wykonawcy – ..... tel. ....
4. Niniejsza umowa podlega prawu polskiemu.
5. W sprawach nie uregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy prawa powszechnie obowiązującego, w szczególności przepisy kodeksu cywilnego oraz
6. Wszelkie zmiany treści umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
7. Spory rozstrzygać będzie właściwy ze względu na siedzibę Zamawiającego sąd powszechny.
8. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach po jednym dla każdej ze stron.

ZAMAWIAJĄCY

WYKONAWCA

Załącznik nr 1 - „Wymagania dotyczące koncepcji architektonicznej”