

# UMOWA NA REMONT LOKALI MIESZKALNYCH «M\_1Nr\_umowy» | P | D | U\*.....

nr u. podst.

Na podstawie wniosku nr «M\_35Nr\_wniosku»

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

**Miastem Katowice, ul. Młyńska 4, 40-098 Katowice; NIP 634-001-01-47**, reprezentowanym przez:

**1. Dyrektor Komunalnego Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w Katowicach mgr inż. Barbara Oborny** działająca w oparciu o pełnomocnictwo **Prezydenta Miasta Katowice**,

**2. Z-ca Dyrektora ds. Technicznych mgr inż. Jolanta Bańkowska** działająca na podstawie pełnomocnictwa udzielonego przez Dyrektora Komunalnego Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w Katowicach.  
zwanym dalej „Zamawiającym”

a

«M\_5Wykonawca\_1»

z siedzibą w «M\_6Wykonawca\_2»

działającym na podstawie wpisu do «M\_38Wpis\_ew» pod numerem «M\_39Nr\_wpisu»

z dnia «M\_40Data\_wpisu» prowadzonego /ej przez «M\_41Ew\_prowadzi»

reprezentowanym przez :

1. «M\_7Reprez\_W»

2. «M\_34Reprez\_W2»

zwanym dalej „Wykonawcą”.

## § 1

### Przedmiot umowy

- Na podstawie przeprowadzonego postępowania w trybie ..... wniosek nr ..... z dnia ....., zamówienie publiczne nr ..... Zamawiający zleca, a Wykonawca przyjmuje do wykonania roboty budowlane polegające na remoncie lokali mieszkalnych:
  - Zadanie I - ..... w budynku przy ul. .... w Katowicach
  - Zadanie II - ..... w budynku przy ul. .... w Katowicach
  - Zadanie III - ..... w budynku przy ul. .... w Katowicach
  - Zadanie IV - ..... w budynku przy ul. .... w Katowicach
- Szczegółowy zakres robót objętych umową zawiera: /dokumentacja/, /Specyfikacja Techniczna Wykonania i Odbioru Robót/, /przedmiar robót/, /kosztorys ofertowy/, stanowiące **załączniki** do niniejszej umowy.
- Do zakresu robót objętych umową wchodzi również czynności i roboty towarzyszące, których wykonanie jest niezbędne do realizacji przedmiotu umowy oraz prace, które powinny być wykonane w celu zapewnienia pełnego bezpieczeństwa i właściwej organizacji robót budowlanych z wykorzystaniem materiałów oraz urządzeń ochronnych i zabezpieczających w zakresie BHP oraz zabezpieczenia przeciwpożarowego.
- Wykonawca oświadcza, że zapoznał się z terenem budowy (miejscami prowadzenia robót budowlanych) oraz warunkami realizacji umowy i nie wnosi do nich żadnych zastrzeżeń.
- Zamawiający dopuszcza możliwość wystąpienia w trakcie realizacji przedmiotu umowy konieczności wykonania robót zamiennych w stosunku do przewidzianych w dokumentacji, specyfikacji technicznej wykonania i odbioru robót/\* w przedmiarze robót/\* oraz robót dodatkowych o których mowa w § 4 ust 8, w sytuacji, gdy wykonanie tych robót będzie niezbędne do prawidłowego wykonania przedmiotu umowy, tj. zgodnego z zasadami wiedzy technicznej i obowiązującymi na dzień odbioru robót przepisami wykonania przedmiotu umowy.
- Zamawiający przewiduje także możliwość ograniczenia zakresu rzeczowego przedmiotu umowy, w sytuacji, gdy wykonanie określonych robót będzie zbędne do prawidłowego wykonania przedmiotu umowy. Roboty takie w dalszej części umowy nazywane są robotami „zaniechanymi”. Sposób wyliczenia wartości tych robót określa § 4 ust. 11.
- Zamawiający dopuszcza możliwość wprowadzenia zamiany materiałów i urządzeń przedstawionych w ofercie pod warunkiem, że zmiany te będą korzystne dla Zamawiającego. Będą to na przykład okoliczności:
  - powodujące obniżenie kosztu ponoszonego przez Zamawiającego na eksploatację i konserwację wykonanego przedmiotu umowy,
  - powodujące poprawienie parametrów technicznych,
  - wynikające z aktualizacji rozwiązań z uwagi na postęp technologiczny lub zmiany obowiązujących przepisów.Dodatkowo możliwa jest zmiana producenta poszczególnych materiałów i urządzeń przedstawionych w ofercie, pod warunkiem, że zmiana ta nie spowoduje obniżenia parametrów tych materiałów lub urządzeń.
- Zmiany, o których mowa w niniejszym paragrafie muszą być każdorazowo zatwierdzone przez Zamawiającego w protokole konieczności /wykonania robót zamiennych/\*koniecznych robót dodatkowych/\*zaniechania robót\* stanowiący **załącznik nr 1** do niniejszej umowy.

## § 2

### Termin realizacji

- Termin rozpoczęcia realizacji przedmiotu umowy ustala się na dzień: «M\_18Data\_rozpoczecia»
- Termin zakończenia realizacji przedmiotu umowy ustala się na dzień: «M\_19Data\_zakonczenia»
- Zamawiający przekaze Wykonawcy teren budowy - miejsca prowadzenia robót budowlanych do dnia: **do 7 dni od dnia zawarcia umowy.**

## § 3

### Osoby odpowiedzialne za nadzór nad realizacją przedmiotu umowy

- Nadzór nad prawidłową realizacją umowy dla zadania nr I sprawuje osoba: .....
- Nadzór nad prawidłową realizacją umowy dla zadania nr II sprawuje osoba: .....

## Projekt umowy – remont lokali mieszkalnych

3. Nadzór nad prawidłową realizacją umowy dla zadania nr III sprawuje osoba: .....
4. Nadzór nad prawidłową realizacją umowy dla zadania nr IV sprawuje osoba: .....
5. Wykonawca powołuje kierownika robót w osobie: «**M\_25Kierownik**»
6. Wykonawca zapewni kontakt telefoniczny z Zamawiającym pod numerem ..... , numerem FAX\* ..... oraz adresem e-mail: .....
7. Zamawiający zapewni kontakt telefoniczny z Wykonawcą pod nr tel. 32/258 84 10 oraz adresem e-mail: [dzial.techniczny@kzgm.katowice.pl](mailto:dzial.techniczny@kzgm.katowice.pl)

### § 4

#### Wynagrodzenie

1. Strony ustalają, że za wykonanie przedmiotu niniejszej umowy Zamawiający zapłaci Wykonawcy wynagrodzenie ustalone na podstawie uzgodnionych cen jednostkowych wyszczególnionych w kosztorysie ofertowym Wykonawcy oraz ilości rzeczywiście wykonanych i odebranych robót.
2. Podstawę do określenia wartości robót stanowi kosztorys ofertowy złożony w postępowaniu przetargowym.
3. Wykonawca nie może żądać dodatkowego wynagrodzenia z tytułu wykorzystania do realizacji przedmiotu umowy sprzętu i materiałów, których nie przewidział do użycia przy sporządzeniu oferty.
4. Wartość przedmiotu umowy strony ustalają na kwotę:
  - 1) netto: «**M\_32Netto**» zł  
słownie: «**M\_33Słownie\_N**» złotych,
  - 2) brutto «**M\_21Brutto**» zł  
słownie: «**M\_22Słownie**» złotych,
  - 3) Wartości poszczególnych zadań:

#### a) Zadanie I

netto: ..... zł  
słownie: ..... złotych  
brutto ..... zł  
słownie: ..... złotych

#### b) Zadanie II

netto: ..... zł  
słownie: ..... złotych  
brutto ..... zł  
słownie: ..... złotych

#### c) Zadanie III

netto: ..... zł  
słownie: ..... złotych  
brutto ..... zł  
słownie: ..... złotych

#### d) Zadanie IV

netto: ..... zł  
słownie: ..... złotych  
brutto ..... zł  
słownie: ..... złotych

5. Należna kwota podatku VAT będzie doliczona do faktur/y wystawionej/ych Zamawiającemu przez Wykonawcę, przy uwzględnieniu stawki podatku VAT obowiązującej w dniu wystawienia faktur/y.
6. Ustala się, że ceny czynników produkcji, narzuty, ceny jednostkowe uzgodnione w kosztorysie ofertowym Wykonawcy nie będą podlegały zmianom oraz nie będą waloryzowane.
7. Wynagrodzenie, o którym mowa w ust. 4 zawiera koszty wynikające z: dokumentacji, specyfikacji technicznej wykonania i odbioru robót budowlanych\*, przedmiarów robót\* oraz z udzielonych przez Zamawiającego odpowiedzi na pytania składane w trakcie procedury przetargowej będącej podstawą do zawarcia niniejszej umowy. W przypadku nieujęcia w ww. cenach wszystkich robót (prac) wynikających z powyższych dokumentów Wykonawca nie otrzyma za nie dodatkowego wynagrodzenia.
8. Wszelkie inne roboty nieujęte w dokumentach, o których mowa w ust. 7 oraz roboty zamienne, o których mowa w § 1 ust. 5, mogą być wykonane na podstawie protokołów konieczności stanowiących załącznik nr 1 zatwierdzonych przez Zamawiającego. Bez zatwierdzenia przez Zamawiającego „protokołów konieczności” wraz z przedmiarem robót i kosztorysem Wykonawca nie może rozpocząć wykonywania ww. robót. Zapis ten ma odpowiednie zastosowanie do robót zaniechanych.
9. Wynagrodzenie za wszelkie inne roboty niż ujęte w dokumentacji, specyfikacji technicznej wykonania i odbioru robót budowlanych, przedmiarach/rze tj. roboty dodatkowe, a konieczne do wykonania i oddania do użytkowania przedmiotu umowy, zostaną określone kosztorysem zatwierdzonym przez Zamawiającego zgodnie z postanowieniami ust. 8, wykonanym przez Wykonawcę w oparciu o następujące założenia:
  - 1) ceny jednostkowe robót zatwierdzonych do wykonania będą przyjmowane z kosztorysów ofertowych,
  - 2) w przypadku gdy wystąpią roboty, na które nie określono w kosztorysach ofertowych cen jednostkowych tzn. takie, których nie można rozliczyć zgodnie z ppkt 1 niniejszego ustępu, roboty te rozliczane będą na podstawie pozycji kosztorysowych przygotowanych przez Wykonawcę, a zatwierdzonych przez Zamawiającego w oparciu o następujące zasady:
    - a) ceny czynników produkcji (R, M, S, Kp, Z) zostaną przyjęte z kosztorysów ofertowych do opracowania przez Wykonawcę nowych pozycji metodą kalkulacji szczegółowej,
    - b) w przypadku, gdy nie będzie możliwe rozliczenie danej pozycji kosztorysu w oparciu o zapisy z ppkt a), brakujące ceny czynników produkcji przyjęte w danej pozycji nie mogą być wyższe niż aktualne ceny średnie dla województwa Śląskiego z zeszytów SEKOCENBUD,
    - c) podstawą do określenia nakładów rzeczowych będą normy zawarte w kosztorysach ofertowych, a w przypadku ich braku – odpowiednie pozycje KNR; w przypadku braku odpowiednich pozycji w KNR-ach zastosowane zostaną KNNR-y, a następnie wycena indywidualna Wykonawcy zatwierdzona przez Zamawiającego.

## Projekt umowy – remont lokali mieszkalnych

- 3) zatwierdzony kosztorys stanowić będzie podstawę do zawarcia aneksu do umowy.
10. Wynagrodzenie za roboty zamienne w stosunku do robót ujętych w dokumentacji oraz specyfikacji technicznej wykonania i odbioru robót budowlanych, przedmiarach zostanie określone na podstawie kosztorysów zatwierdzonych przez Zamawiającego zgodnie z postanowieniami ust. 8 i w oparciu o następujące założenia:
  - 1) cenę roboty „pierwotnej”, a więc roboty, która miała być pierwotnie wykonana, lecz za zgodą Zamawiającego ulegnie zmianom, Wykonawca zobowiązany jest wyliczyć kosztorysem przy użyciu cen jednostkowych z kosztorysu ofertowego i ilości robót podlegających zmianom,
  - 2) cenę zatwierdzonej przez Zamawiającego roboty „zamiennnej”, należy wyliczyć kosztorysem zgodnie z zapisami ust. 9 pkt. 2) niniejszego paragrafu,
  - 3) wyliczona różnica pomiędzy kwotami określonymi w pkt 1) i 2) stanowić będzie podstawę do zawarcia aneksu do umowy, tylko w przypadku, gdy wartość robót zamiennych przewyższy wartość przedmiotu umowy. W przypadku, gdy będzie ona niższa, rozliczenie wartości robót nastąpi na podstawie kosztorysu powykonawczego bez konieczności zawierania aneksu do umowy.
11. Wyliczenie ceny robót „zaniechanych” w stosunku do robót ujętych w dokumentacji oraz specyfikacji technicznej wykonania i odbioru robót budowlanych, przedmiarach/rze odbywało się będzie na podstawie kosztorysów przygotowanych przez Zamawiającego, w oparciu o ceny jednostkowe pozycji zaniechanych z kosztorysów ofertowych Wykonawcy i ilości wynikających z obmiaru nakładów rzeczowych przewidzianych do zaniechania w tych pozycjach.

### § 5

#### Warunki płatności wynagrodzenia

1. Strony ustalają, że płatności wynagrodzenia określonego w § 4 odbywać się będą z uwzględnieniem postanowień § 13 ust. 10 na podstawie faktur za rzeczywiście wykonane i odebrany zakres robót budowlanych określony w dokumentacji, Specyfikacji Technicznej Wykonania i Odbioru Robót oraz w przedmiarze robót opracowanym dla każdego zadania oddzielnie.
2. Wykonawca zobowiązuje się wystawiać faktury odrębnie dla każdego zadania określonego w § 1 ust. 1 (z uwzględnieniem zadań wynikających z aneksów do umowy zawartych w oparciu o zapisy § 4 ust. 8, 9, 10). Podstawę wystawienia faktury stanowić będzie protokół odbioru technicznego robót budowlanych stanowiący **załącznik nr 2** do niniejszej umowy, podpisany przez upoważnionych przedstawicieli stron do spraw odbioru przedmiotu umowy dla każdego zadania oddzielnie.
3. Brak obustronnie podpisanego protokołu odbioru technicznego robót budowlanych dla danego zadania stanowi podstawę do odmowy przyjęcia faktury, wystawionej dla tego zadania.
4. Wpłata zostanie zrealizowana na podstawie faktur/y/\* w terminie do 30 dni od daty doręczenia Zamawiającemu, przelewem na rachunek bankowy Wykonawcy, wskazany na fakturze, z uwzględnieniem postanowień niniejszego paragrafu oraz zapisów w § 8 ust. 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21.
5. Datą spełnienia świadczenia jest data obciążenia rachunku bankowego Zamawiającego przez bank.
6. Wykonawca nie może bez pisemnej zgody Zamawiającego przenieść wierzytelności przysługujących mu z tytułu niniejszej umowy na osobę trzecią pod rygorem odstąpienia od umowy przez Zamawiającego.
7. W przypadku powierzenia wykonania części (zakresu) umowy Podwykonawcy, warunkiem wypłaty należnego wynagrodzenia jest przedłożenie dokumentów, o których mowa w § 8.
8. Odbiorcą przedmiotu niniejszej umowy i faktur jest Komunalny Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w Katowicach, przy ul. Grażyńskiego 5, 40-126 Katowice.
9. Wykonawca zobowiązany jest wystawiać faktury z następującym oznaczeniem Zamawiającego:  
Nabywca: Miasto Katowice ul. Młyńska 4, 40-098 Katowice, NIP 634-001-01-47

Odbiorca: Komunalny Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w Katowicach,  
ul. Grażyńskiego 5, 40-126 Katowice.

### § 6

#### Obowiązki Zamawiającego

1. Zamawiający oświadcza, że posiada prawo do dysponowania na cele budowlane nieruchomością lub jej częścią objętą remontem.
2. Zamawiający zobowiązuje się do zapewnienia Wykonawcy dostępu do mediów niezbędnych do realizacji przedmiotu umowy, a Wykonawca zobowiązany jest na własny koszt wyposażyć wskazane przyłącza w stosowne legalizowane urządzenia pomiarowe. W przypadku braku możliwości zawarcia umowy z dostawcami, Zamawiający obciąży Wykonawcę za zużyte media zgodnie z obowiązującymi taryfami i na podstawie odczytów wskazań urządzeń pomiarowych lub kwotą ryczałtową określoną przez Zamawiającego w protokole przejęcia terenu budowy (miejsca prowadzenia robót dla wskazanych w umowie zadań), przy braku możliwości zamontowania urządzeń pomiarowych przed rozpoczęciem robót. Zamawiający ustala, że średnie zużycie wody dla jednego zadania objętego przedmiotem umowy dla wyliczenia kwoty ryczałtowej wynosi 1,5 m<sup>3</sup>.
3. Zamawiający nie ponosi odpowiedzialności za mienie Wykonawcy zgromadzone na terenie (w miejscach) prowadzenia robót.

### § 7

#### Zobowiązania Wykonawcy

1. Wykonawca oświadcza, że posiada niezbędne uprawnienia i środki do wykonania przedmiotu umowy zgodnie z zakresem określonym w Specyfikacji Istotnych Warunków Zamówienia i załącznikach wymienionych w § 1 ust. 2.
2. Zamawiający wymaga zatrudnienia przez Wykonawcę lub Podwykonawcę osób wykonujących czynności wchodzące w tzw. koszty bezpośrednie na podstawie umowy o pracę. Wymóg ten dotyczy osób (pracowników fizycznych), które wykonują czynności bezpośrednio związane z wykonywaniem robót ogólnobudowlanych polegające na wymianie płyt gipsowo-kartonowych, remoncie podłóg, wymianie stolarki drzwiowej, naprawie i malowaniu tynków ścian i sufitów. Wymóg nie dotyczy m.in. osób kierujących robotami, dostawców materiałów, usług transportowych i sprzętowych, osób wykonujących roboty związane z instalacją elektryczną i gazową oraz osób fizycznych prowadzących działalność gospodarczą w zakresie, w jakim będą wykonywać osobiście roboty na rzecz Zamawiającego bądź Wykonawcy.

## Projekt umowy – remont lokali mieszkalnych

3. Zatrudnienie na umowę o pracę powinno obejmować okres zatrudnienia niezbędny do realizacji przedmiotu umowy oraz co najmniej minimalne miesięczne wynagrodzenie za pracę zgodnie z ustawą z dnia 10 października 2002r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę (Dz. U. 2017 poz. 847) oraz Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 12 września 2017 r. w sprawie wysokości minimalnego wynagrodzenia za pracę w 2017 r. (Dz.U. 2017 poz. 1747) i regulacji prawnych wprowadzonych po dacie zawarcia umowy.
4. W trakcie realizacji zamówienia Zamawiający uprawniony jest do wykonywania czynności kontrolnych wobec Wykonawcy odnośnie spełniania przez Wykonawcę lub Podwykonawcę wymogu zatrudnienia na podstawie umowy o pracę osób wykonujących czynności wskazane w ust. 2 niniejszego paragrafu. Zamawiający uprawniony jest w szczególności do:
  - 1) żądania oświadczeń w zakresie potwierdzenia spełniania wymogów stawianych w niniejszej umowie i dokonywania ich oceny;
  - 2) żądania wyjaśnień w przypadku wątpliwości w zakresie potwierdzenia spełniania wymogów niniejszej umowy w zakresie zatrudnienia na podstawie umowy o pracę;
  - 3) przeprowadzania kontroli na miejscu wykonywania świadczenia.
5. W celu potwierdzenia w trakcie realizacji zamówienia spełniania wymogu zatrudnienia na podstawie umowy o pracę przez Wykonawcę lub Podwykonawcę osób wykonujących wskazane w ust. 2 czynności, Wykonawca na każde wezwanie przedłoży Zamawiającemu odpowiednie oświadczenie zgodnie z treścią wezwania. Oświadczenie to powinno zawierać w szczególności: dokładne określenie podmiotu składającego oświadczenie, datę złożenia oświadczenia, wskazanie, że objęte wezwaniem czynności wykonują osoby zatrudnione na podstawie umowy o pracę wraz ze wskazaniem liczby tych osób, rodzaju umowy o pracę i wymiaru etatu, zakresu obowiązków i określenie ilości osób otrzymujących minimalne wynagrodzenie. Wykonawca ma obowiązek przedłożyć Zamawiającemu, podpisane przez osoby uprawnione w imieniu Wykonawcy lub Podwykonawcy, oświadczenie **w terminie do 7 dni** od otrzymania wezwania. Jednocześnie:
  - 1) Zamawiający przewiduje sankcję w postaci obowiązku zapłaty przez Wykonawcę kary umownej w wysokości określonej w § 14 ust. 1 pkt. 4 umowy, w przypadku niezłożenia przez Wykonawcę w wyznaczonym terminie żądanych przez Zamawiającego oświadczeń w celu potwierdzenia spełniania przez Wykonawcę lub Podwykonawcę wymogu zatrudnienia osób na podstawie umowy o pracę. Niezłożenie oświadczeń traktowane będzie jako niespełnienie przez Wykonawcę lub Podwykonawcę wymogu zatrudnienia na podstawie umowy o pracę chyba, że nie spełnienie tego wymogu nie wynika z winy Wykonawcy lub Podwykonawcy, w takim przypadku Wykonawca lub Podwykonawca jest zobowiązany do udowodnienia zaistniałej sytuacji poprzez przedstawienie stosownych dokumentów;
  - 2) w przypadku uzasadnionych wątpliwości, co do przestrzegania prawa pracy przez Wykonawcę lub Podwykonawcę, Zamawiający może zwrócić się o przeprowadzenie kontroli przez Państwową Inspekcję Pracy.
6. Wykonawca zobowiązuje się do wykonania robót z należytą starannością, zgodnie z obowiązującymi przepisami, normami technicznymi, standardami, dokumentacją techniczną oraz etyką zawodową i postanowieniami niniejszej umowy. Wykonawca jest odpowiedzialny przed Zamawiającym za jakość wykonanych robót, jakość materiałów i sprzętu, które zostały użyte w trakcie ich wykonywania i zobowiązany jest do stosowania i przestrzegania przepisów BHP, bezpieczeństwa przeciwpożarowego i przepisów KP.
7. Wykonawca zobowiązuje się, że materiały będą posiadać wymagane prawem i przepisami atesty i certyfikaty, o których mowa w art. 10 ustawy Prawo budowlane, a sprzęt i urządzenia użyte do realizacji postanowień umowy będą posiadać wymagane przepisami dopuszczenia do użytkowania.
8. Wykonawca zobowiązany jest do umożliwienia wstępu na teren budowy (miejsca prowadzenia robót budowlanych) przedstawicieli organów państwowego nadzoru budowlanego oraz udostępnienia im niezbędnych danych informacji wymaganych ustawą Prawo budowlane.
9. Wykonawca gwarantuje osobom reprezentującym Zamawiającego prawo inspekcji w czasie trwania robót oraz wgląd w atesty, certyfikaty lub deklaracje zgodności technicznej dotyczące wykorzystywanych materiałów i sprzętu.
10. W celu wykonania robót będących przedmiotem umowy, Wykonawca zobowiązuje się do zapewnienia wykwalifikowanej i fachowej siły roboczej, niezbędnej dla terminowej i prawidłowej ich realizacji. Wykonawca wyznaczy osobę w charakterze kierownika robót, który będzie odpowiadał za prowadzenie robót.
11. Wykonawca zobowiązuje się na żądanie Zamawiającego odsunąć od wykonywania pracy każdą osobę zatrudnioną przez Wykonawcę lub Podwykonawcę, która według Zamawiającego przez brak wystarczających kwalifikacji lub w jakikolwiek inny sposób zagraża terminowemu lub jakościowemu wykonaniu przedmiotu umowy oraz bezpieczeństwu pracy.
12. Wykonawca zobowiązuje się do:
  - 1) całkowitego zabezpieczenia terenu budowy (miejsca prowadzenia robót budowlanych),
  - 2) ochrony przed uszkodzeniem i kradzieżą mienia znajdującego się w miejscu prowadzenia robót oraz wykonanych przez siebie robót aż do momentu odbioru,
  - 3) pełnej przepustowości i zachowania czystości dróg komunikacyjnych w lokalu oraz wewnątrz budynku.
13. Wykonawca jest zobowiązany do stałego sprzątanía miejsca robót oraz części komunikacyjnej w budynku, a także wywozu wraz z utylizacją gruzu i odpadów powstałych w trakcie prowadzonych robót i przestrzegania ustawy o odpadach z dnia 14.12.2012 r. (Dz.U. z 2018 poz. 992) oraz do kompleksowego uporządkowania miejsca robót przed przekazaniem go Zamawiającemu tj. najpóźniej w terminie ustalonego odbioru robót.
14. Wykonawca zobowiązany jest do informowania Zamawiającego o zakończeniu robót ulegających zakryciu oraz o terminie odbioru robót zanikających. Jeżeli Wykonawca nie poinformował o tych faktach Zamawiającego, zobowiązany jest własnym kosztem i staraniem odkryć roboty lub wykonać odkrywkę niezbędne do zbadania robót, a następnie przywrócić roboty do stanu poprzedniego.
15. \*W ramach wynagrodzenia określonego w § 4 Wykonawca przejmuje na siebie obowiązki związane z pełnieniem funkcji koordynacyjnych w stosunku do robót realizowanych przez Podwykonawców/.

## § 8

### Podwykonawstwo

1. Następująca/e część/i (zakres) zamówienia zostanie/ą zlecona/e Podwykonawcy/om:
  - 1) *robotą budowlaną polegającą na ...../ dostawą ...../ usługą polegającą na ....., którą wykona ..... (podać nazwę i adres Podwykonawcy, o ile jest znany);\**  
*Podwykonawca zapewni kontakt telefoniczny pod numerem.....oraz pod adresem e-mail:..... z osobą (imię i nazwisko).....*
  - 2).....
- lub:*

## Projekt umowy – remont lokali mieszkalnych

2) *brak części zamówienia, która zostanie zlecona Podwykonawcy.\**

2. Na podaną w ust. 1 część (zakres) zamówienia, Wykonawca zobowiązany jest do zawarcia z Podwykonawcą umowy w formie pisemnej.
3. Wykonawca, Podwykonawca lub dalszy Podwykonawca, zamierzający zawrzeć umowę o podwykonawstwo, której przedmiotem są roboty budowlane, zobowiązany jest do przedłożenia Zamawiającemu projektu tej umowy (a także projektu jej zmiany), przy czym Podwykonawca lub dalszy Podwykonawca jest obowiązany dołączyć zgodę Wykonawcy na zawarcie umowy o podwykonawstwo o treści zgodnej z projektem umowy.
4. Treść projektu umowy o podwykonawstwo (lub jej zmian), której przedmiotem są roboty budowlane, wymaga akceptacji przez Zamawiającego. Jeżeli Zamawiający w terminie 14 dni (licząc od dnia następnego od daty otrzymania projektu przez Zamawiającego) nie zgłosi w formie pisemnej zastrzeżeń oznacza to, że wyraził zgodę na jej zawarcie i akceptuje jej treść.
5. Wykonawca, Podwykonawca lub dalszy Podwykonawca zobowiązany jest do przedłożenia Zamawiającemu poświadczony za zgodność z oryginałem kopii zawartej umowy o podwykonawstwo, której przedmiotem są roboty budowlane, w terminie 7 dni od dnia jej zawarcia.
6. Zamawiającemu przysługuje prawo wniesienia sprzeciwu do zawartej umowy o podwykonawstwo, której przedmiotem są roboty budowlane, w terminie 7 dni od dnia jej otrzymania. Nie zgłoszenie w w/w terminie pisemnego sprzeciwu (w formie pisemnej) do przedłożonej umowy o podwykonawstwo, uważa się za akceptację umowy przez Zamawiającego.
7. Wykonawca, Podwykonawca lub dalszy Podwykonawca zamówienia na roboty budowlane zobowiązany jest do przedłożenia Zamawiającemu poświadczony za zgodność z oryginałem kopii zawartej umowy o podwykonawstwo, której przedmiotem są dostawy lub usługi, w terminie 7 dni od dnia jej zawarcia, z zastrzeżeniem postanowień zawartych w ust. 8 niniejszego paragrafu.
8. Wykonawca nie ma obowiązku przedłożenia umowy o podwykonawstwo w zakresie dostaw bądź usług o wartości mniejszej niż 0,5% wartości niniejszej umowy w sprawie zamówienia publicznego oraz umów o podwykonawstwo, których przedmiot nie pokrywa się z przedmiotem robót określonych w przedmiarze robót, stanowiącej załącznik do niniejszej umowy. Wyłączenie wskazane w niniejszym ustępie nie dotyczy umów o podwykonawstwo o wartości większej niż 50.000 zł.
9. Wykonanie robót w podwykonawstwie nie zwalnia Wykonawcy od odpowiedzialności i zobowiązań wynikających z warunków umowy. Wykonawca będzie odpowiedzialny za działania, uchybienia i zaniedbania Podwykonawcy jak za własne działanie lub zaniechanie. W szczególności Wykonawca ponosi wobec Zamawiającego pełną odpowiedzialność zgodnie z przepisami prawa budowlanego oraz art. 415, 429, 430 i 474 Kodeksu cywilnego.
10. W trakcie realizacji umowy Wykonawca może dokonać zmiany Podwykonawcy, zrezygnować z Podwykonawcy bądź wprowadzić Podwykonawcę w zakresie nieprzewidzianym w ofercie.
11. Jeżeli zmiana lub 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 lub kryteriów selekcji, wykonawca jest zobowiązany wykazać zamawiającemu, że proponowany inny podwykonawca lub wykonawca samodzielnie spełniają je w stopniu nie mniejszym niż podwykonawca, na którego zasoby wykonawca powołała się w trakcie postępowania o udzielenie zamówienia.
12. W przypadku powierzenia przez Wykonawcę realizacji robót Podwykonawcy, Wykonawca jest zobowiązany do dokonania we własnym zakresie zapłaty wynagrodzenia należnego Podwykonawcy (a Podwykonawca dalszemu Podwykonawcy, o ile został ustanowiony), z zachowaniem terminów płatności określonych w umowie z Podwykonawcą. Termin zapłaty Podwykonawcy lub dalszemu Podwykonawcy przewidziany w umowie o podwykonawstwo nie może być dłuższy niż 30 dni od dnia doręczenia wykonawcy, Podwykonawcy lub dalszemu Podwykonawcy faktury lub rachunku, potwierdzających wykonanie zleconej Podwykonawcy lub dalszemu Podwykonawcy dostawy, usługi lub roboty budowlanej.
13. Warunkiem zapłaty przez Zamawiającego należnego wynagrodzenia za odebrane roboty budowlane wynikające z umowy, jest przedstawienie dowodów zapłaty wymagalnego wynagrodzenia Podwykonawcom i dalszym Podwykonawcom, biorącym udział w realizacji odebranych robót budowlanych. Dotyczy to zaakceptowanej przez Zamawiającego umowy o podwykonawstwo, której przedmiotem są roboty budowlane oraz przedłożonych Zamawiającemu umów o podwykonawstwo, których przedmiotem są dostawy lub usługi.
14. Dowody, o którym mowa w ust. 13 Wykonawca powinien przedłożyć Zamawiającemu najpóźniej 4 dni robocze przed terminem płatności faktury Wykonawcy pod rygorem wstrzymania wypłaty wynagrodzenia w części przypadającej Podwykonawcy/om lub dalszym Podwykonawcom z zastrzeżeniem, że ta zasada odnosi się do każdorazowej płatności faktury za roboty określone w umowie, o ile roboty objęte fakturą były wykonywane przez Podwykonawcę
15. W przypadku nie przedstawienia przez Wykonawcę wszystkich dowodów zapłaty, o których mowa w ust. 13 wstrzymuje się wypłatę należnego wynagrodzenia za odebrane roboty budowlane.
16. Zamawiający dokonuje bezpośredniej zapłaty wymagalnego wynagrodzenia przysługującego Podwykonawcy lub dalszemu Podwykonawcy, który zawarł zaakceptowaną przez Zamawiającego umowę o podwykonawstwo, której przedmiotem są roboty budowlane lub, który zawarł przedłożoną Zamawiającemu umowę o podwykonawstwo, której przedmiotem są dostawy lub usługi, w przypadku uchylenia się od obowiązku zapłaty odpowiednio przez Wykonawcę, Podwykonawcę lub dalszego Podwykonawcę.
17. Wynagrodzenie, o którym mowa w ust. 18, dotyczy wyłącznie należności powstałych po zaakceptowaniu przez Zamawiającego umowy o podwykonawstwo, której przedmiotem są roboty budowlane lub po przedłożeniu zamawiającemu poświadczony za zgodność z oryginałem kopii umowy o podwykonawstwo, której przedmiotem są dostawy lub usługi.
18. W sprawach nieuregulowanych w niniejszym paragrafie, a dotyczących bezpośredniej zapłaty wymagalnego wynagrodzenia przysługującego Podwykonawcy lub dalszemu Podwykonawcy, stosuje się przepisy ustawy z dnia 22 czerwca 2016 r. Prawo zamówień publicznych (tekst jednolity Dz.U. z 2015 r. poz. 2164, z późn. zm.).
19. Wszelkie koszty, w tym odsetki za opóźnienie w zapłacie należnego Wykonawcy wynagrodzenia przez Zamawiającego, które powstały w sytuacji opisanej w ust. 17 obciążają Wykonawcę.

## § 9

### Ubezpieczenia i odpowiedzialność odszkodowawcza

1. Wykonawca jest zobowiązany do posiadania ważnej umowy ubezpieczeniowej obejmującej ubezpieczenie odpowiedzialności cywilnej Wykonawcy z tytułu prowadzenia działalności i posiadania mienia na ewentualność szkód, które mogą zaistnieć w związku z prowadzeniem robót, w następstwie, których Wykonawca jest zobowiązany do naprawienia szkody osobowej lub rzeczowej wyrządzonej osobie trzeciej w miejscu i sąsiedztwie prowadzenia robót. Umowa ubezpieczeniowa powinna uwzględniać odpowiedzialność deliktową, kontraktową oraz z tytułu wprowadzenia produktu do obrotu z rozszerzeniem przynajmniej o klauzulę:

1) dotyczącą szkód wyrządzonych przez Podwykonawców, o ile tacy będą;

## Projekt umowy – remont lokali mieszkalnych

- 2) dotyczącą szkód w mieniu powierzonym, które stanowiło przedmiot obróbki, naprawy, czyszczenia lub innych podobnych czynności.
2. Umowa ubezpieczeniowa ma być zawarta na kwotę nie mniejszą niż 200.000,00 zł i ma obejmować cały okres realizacji przedmiotu umowy.
  3. Wykonawca jest zobowiązany na każde wezwanie Zamawiającego przedłożyć aktualną polisę ubezpieczeniową, o której mowa w ust. 1 oraz dowody uiszczania składki.
  4. W przypadku nie dotrzymania warunków, o których mowa w ust. 1, 2, 3, Zamawiający ma prawo do odstąpienia od umowy.
  5. Niezależnie od powyższego, Wykonawca potwierdza, iż przyjmuje na siebie całkowitą odpowiedzialność oraz zwalnia Zamawiającego z odpowiedzialności związanej z wszelkimi roszczeniami skierowanymi wobec Zamawiającego dotyczącymi jakichkolwiek zaistniałych szkód, kosztów i wydatków związanych bezpośrednio lub pośrednio z wykonywaniem robót budowlanych, powstałych w szczególności w wyniku:
    - 1) uszkodzenia ciała, włącznie ze skutkiem śmiertelnym, i długotrwałą chorobą którejkolwiek z osób zatrudnionych przez Wykonawcę lub podwykonawców,
    - 2) utraty lub uszkodzenia majątku Wykonawcy, podwykonawców oraz osób przez nich zatrudnionych,
    - 3) utraty lub uszkodzenia majątku, uszkodzenia ciała, włącznie ze skutkiem śmiertelnym, długotrwałą chorobą osób trzecich,
    - 4) utraty lub uszkodzenia robót budowlanych, jakiegokolwiek rodzaju i powstałych w dowolny sposób.
  6. Jeżeli Zamawiający poniesie jakiegokolwiek koszty w związku z roszczeniami osób trzecich w przypadkach określonych w ust. 5 Wykonawca niezwłocznie zwróci je Zamawiającemu.

### § 10

#### Terminowość wykonania robót

1. Roboty będące przedmiotem niniejszej umowy zostaną wykonane przez Wykonawcę w terminie określonym w § 2 ust. 2.
2. Zamawiający może, na pisemny wniosek Wykonawcy, przedłużyć termin zakończenia przedmiotu umowy, jeżeli w trakcie realizacji robót wystąpiły nieprzewidziane w dniu podpisania umowy okoliczności, za które Wykonawca nie ponosi odpowiedzialności, a które uniemożliwiają terminowe ukończenie robót. W tym przypadku odpowiednie zastosowanie mają zapisy § 17 umowy.
3. Wykonawca zobowiązuje się do pisemnego powiadomienia Zamawiającego o okolicznościach wymienionych w ust. 2 niniejszego paragrafu i zobowiązuje się do udokumentowania tych okoliczności, z powodu, których zakończenie robót budowlanych i przekazanie przedmiotu umowy nie jest możliwe w przewidywanym terminie.
4. Powiadomienie pisemne musi być jednak dostarczone do Zamawiającego nie później niż 3 dni od momentu zaistnienia w/w okoliczności. Po tym terminie Zamawiający będzie uważał wniosek o przedłużenie terminu za nieuzasadniony.
5. Jeżeli Wykonawca opóźnia się z zakończeniem robót i przekazywaniem przedmiotu umowy, nie ma prawa do przedłożenia wniosku o przedłużenie uzgodnionego terminu z powodu wystąpienia okoliczności określonych w ust. 2, które miały miejsce po upływie terminu umowy.

### § 11

#### Kontrola realizacji robót

1. Zamawiający ma prawo do fachowej kontroli jakości materiałów, które są wykorzystywane do realizacji robót budowlanych, jak i kontroli jakości oraz poprawności wykonania tych robót na koszt Wykonawcy.
2. Inspektor nadzoru inwestorskiego działający z ramienia Zamawiającego może w czasie trwania robót polecić na piśmie:
  - 1) usunięcie z miejsca prowadzenia robót w wyznaczonym terminie materiałów, które nie odpowiadają wymaganiom jakościowym określonym przepisami lub niniejszą umową,
  - 2) usunięcie i ponowne wykonanie dowolnej części robót, jeżeli materiały lub jakość wykonania nie spełniają wymagań określonych przepisami lub niniejszą umową.

### § 12

#### Nienależyte wykonanie robót

1. W przypadku, gdy Wykonawca nie realizuje zakresu robót określonych w § 1 umowy lub realizuje je niezgodnie z przepisami technicznymi lub umową – Zamawiający wzywa na piśmie do zaprzestania prowadzenia robót i żąda użycia materiałów, sprzętu i elementów o odpowiedniej jakości oraz realizacji prac zgodnie z przepisami, wyznaczając Wykonawcy odpowiedni termin.
2. Jeśli w ocenie Zamawiającego, przyczyny określone w ust. 1 wpływają na pogorszenie stanu obiektu, jego części jak też jakości lub wyglądu wykonanych prac, Zamawiający ma prawo żądać od Wykonawcy ponownego ich wykonania na koszt Wykonawcy, co Wykonawca niniejszym zobowiązuje się uczynić.
3. Niezastosowanie się przez Wykonawcę do żądań Zamawiającego we wskazanym w ust. 1 terminie stanowi podstawę do odstąpienia od umowy przez Zamawiającego.
4. Zamawiający może wstrzymać wykonanie robót, w przypadku, gdy:
  - 1) Wykonawca nie dopełnił obowiązku przedłożenia umowy, o podwykonawstwo na roboty budowlane,
  - 2) Wykonawca nie dokonał zmiany terminu zapłaty w umowie o Podwykonawstwo.Wstrzymanie wykonania robót nie stanowi przesłanki do przedłużenia terminu realizacji zamówienia.

### § 13

#### Odbiór robót

1. Strony postanawiają, że każde zadanie objęte przedmiotem umowy będzie podlegało oddzielnemu odbiorowi po zakończeniu robót dla danego zadania (z uwzględnieniem robót wynikających z aneksów do umowy zawartych w oparciu o zapisy § 4 ust. 8, 9, 10).
2. Wykonawca niezwłocznie po zakończeniu robót określonych dla danego zadania zawiadamia o tym fakcie pisemnie, mailem lub faxem Zamawiającego wraz ze wskazaniem w piśmie pracowników upoważnionych do reprezentowania Wykonawcy w trakcie czynności odbiorowych i do podpisania protokołu odbioru robót.
3. W terminie do 7 dni roboczych od dnia zawiadomienia Zamawiającego o gotowości do odbioru, strony przystąpią do odbioru robót. Datę rozpoczęcia czynności odbioru wyznacza Zamawiający telefonicznie.



## Projekt umowy – remont lokali mieszkalnych

4. Warunkiem rozpoczęcia czynności odbiorowych przez strony umowy jest przedstawienie i przekazanie Zamawiającemu wykonanej przez Wykonawcę w 2 egz. dokumentacji powykonawczej. Dokumentacja ta powinna zawierać między innymi:
  - 1) \*/Oświadczenie kierownika robót o zgodności wykonania robót budowlanych z przepisami oraz o doprowadzeniu do należytego stanu terenu budowy (miejsca prowadzenia robót), a także terenów sąsiednich w nieruchomości w razie korzystania z nich./\*
  - 2) \*/Protokoły odbiorów robót branżowych (kominiarskie, elektryczne, gazowe, wodno-kanalizacyjne, i inne)./\*
  - 3) \*/Komplet wymaganych prawem atestów, certyfikatów itp. dokumentacji na zastosowane w trakcie realizacji przedmiotu umowy materiały, wyroby i urządzenia, wraz z warunkami gwarancji, instrukcją użytkowania i konserwacji stolarki okiennej, drzwiowej i innych urządzeń zamontowanych w ramach remontu./\*
5. Potwierdzenie zakończenia czynności odbiorowych nastąpi w formie protokołu odbioru technicznego robót budowlanych podpisanego przez upoważnionych reprezentantów stron, niezwłocznie po ich zakończeniu i dokonaniu odbioru przedmiotu umowy.
6. Podpisanie przez upoważnionych reprezentantów stron protokołu odbioru technicznego robót budowlanych stanowi podstawę wystawienia faktury i wypłacenia wynagrodzenia Wykonawcy, na warunkach określonych w § 5.
7. W przypadku stwierdzenia wad i usterek w wykonanych robotach Zamawiający wpisuje do protokołu odbioru technicznego robót budowlanych zastrzeżenie usunięcia stwierdzonych podczas odbioru wad i usterek w wyznaczonym terminie. Na okoliczność usunięcia wad i usterek zostaną uzupełnione zapisy w protokole odbioru technicznego. Niezastosowanie się Wykonawcy do obowiązku usunięcia wad i usterek w oznaczonym terminie upoważnia Zamawiającego do usunięcia ich na koszt i odpowiedzialność Wykonawcy wraz z potrąceniem powstałych stąd wydatków z należności Wykonawcy oraz naliczenia kar umownych w trybie przewidzianym w § 14 ust. 1. pkt 2).
8. Jeżeli w protokole odbioru stwierdza się, że Wykonawca winien na swój koszt poprawić lub ponownie przeprowadzić pojedyncze roboty, Wykonawca jest zobowiązany niezwłocznie przystąpić do ich wykonania,
9. Roboty związane z usunięciem wad, określone w ust. 7, muszą być wykonane w nieprzekraczalnym terminie 14 dni od daty ich stwierdzenia chyba, że ze względu na uzasadnione obiektywne okoliczności termin ten nie może zostać dochowany. W takim przypadku Zamawiający wyznacza indywidualnie termin, który wiąże Wykonawcę.
10. Jeżeli określone w ust. 7, 8 wady i usterki usunąć się nie dadzą, lecz nie uniemożliwiają one użytkowania przedmiotu umowy, Zamawiający ma prawo obniżyć wynagrodzenie Wykonawcy o wartość zakresu prac objętych wadą bądź usterką.

### § 14

#### Kary umowne

1. Wykonawca zapłaci Zamawiającemu kary umowne za:
  - 1) opóźnienie w wykonaniu poszczególnego zadania, liczone od umownego terminu zakończenia realizacji przedmiotu umowy określonego w § 2 ust. 2 w wysokości 0,2 % wynagrodzenia umownego brutto określonego w § 4 ust.4 pkt 2) za każdy dzień opóźnienia w wykonaniu poszczególnego zadania,
  - 2) opóźnienie w usunięciu wad (usterek) ujawnionych przy odbiorach poszczególnych zadań w wysokości 0,1 % wynagrodzenia umownego brutto określonego w § 4 ust.4 pkt 2), za każdy dzień opóźnienia liczony od dnia terminu wyznaczonego na usunięcie wad (usterek) i określonego w protokole lub wynikającego z § 13 ust. 9 umowy,
  - 3) opóźnienie w usunięciu wad ujawnionych w okresie rękojmi i gwarancji w wysokości 0,1% wynagrodzenia umownego brutto określonego w § 4 ust. 4 pkt 2) za każdy dzień opóźnienia liczony od terminu wyznaczonego w § 16 ust. 6;
  - 4) brak zapłaty lub nieterminową zapłatę wynagrodzenia należnego Podwykonawcy lub dalszym Podwykonawcom, stwierdzonymi przez Zamawiającego w trakcie wykonywania czynności zgodnie z § 8 ust. 15,16 i 18, w wysokości 500,00 zł.
  - 5) nieprzedłożenie do zaakceptowania projektu umowy o podwykonawstwo, o którym mowa w § 8 ust. 4, której przedmiotem są roboty budowlane, w wysokości 500,00 zł
  - 6) nieprzedłożenie poświadczonej za zgodność z oryginałem kopii umowy o podwykonawstwo lub jej zmiany, w wysokości 500,00 zł zgodnie z § 8 ust. 6.
  - 7) brak zmiany umowy o podwykonawstwo w zakresie terminu zapłaty, w wysokości 500,00 zł .
  - 8) z tytułu nie spełnienia przez Wykonawcę lub Podwykonawcę warunku zatrudnienia na podstawie umowy o pracę osób, o których mowa w § 7 ust. 2 karę w wysokości 2.000,00 zł za każdą osobę nie zatrudnioną na podstawie umowy o pracę wykonującą czynności wskazane w § 7 ust. 2.
2. Podstawą naliczenia kar umownych z ust. 1 pkt 1) i 2) są zapisy odnotowane w protokole odbioru robót. Podstawą naliczenia kar umownych z ust. 1 pkt 3) są zapisy odnotowane w protokole odbioru usunięcia usterek i wad w okresie gwarancji .Podstawą naliczenia kar umownych, o których mowa w ust. 1 pkt 4), 5), 6), 7), 8) jest stwierdzony stan faktyczny odnotowany w oświadczeniu Zamawiającego. Na okoliczność naliczenia kar Zamawiający wystawi notę wymagalną w terminie jej wystawienia płatną w drodze potrącenia wierzytelności w trybie art. 498 K.C.
3. Jeżeli Wykonawca nie wystawie umowy w terminie z przyczyn leżących po jego stronie lub nastąpi wstrzymanie robót z przyczyn technologicznych lub pogodowych (np.: spadek temperatury powietrza uniemożliwiający wykonywanie robót), okoliczności te nie wyłączają prawa do naliczania Wykonawcy kar umownych za opóźnienie, o których mowa w ust. 1 pkt. 1), 2).
4. W przypadku odstąpienia od umowy przez Zamawiającego z przyczyn leżących po stronie Wykonawcy, Zamawiającemu przysługuje prawo do naliczenia kary umownej w wysokości 10% wartości umowy brutto określonej w § 4 ust.4 pkt 2) zgodnie z § 15 ust. 6.
5. Strony zastrzegają sobie prawo dochodzenia odszkodowania uzupełniającego przewyższającego wartość kar umownych, do wysokości rzeczywiście poniesionej szkody.

### § 15

#### Wypowiedzenie i odstąpienie od umowy

1. Oprócz wypadków wymienionych w kodeksie cywilnym Zamawiającemu przysługuje prawo odstąpienia w razie wystąpienia istotnej zmiany okoliczności powodującej, że wykonanie umowy nie leży w interesie publicznym, czego nie można było przewidzieć w chwili zawarcia umowy. Odstąpienie umowy w tym przypadku może nastąpić w terminie do 30 dni od powzięcia wiadomości o powyższych okolicznościach.
2. Zamawiający zastrzega sobie prawo wypowiedzenia umowy z zachowaniem 7 dniowego terminu wypowiedzenia umowy w przypadku, gdy:
  - 1) Wykonawca zaprzestanie prowadzenia działalności gospodarczej lub zostanie postawiony w stan likwidacji,

## Projekt umowy – remont lokali mieszkalnych

- 2) Wykonawca nie rozpoczął robót bez uzasadnionych przyczyn oraz nie kontynuuje ich mimo wezwania Zamawiającego złożonego na piśmie,
- 3) Wykonawca przerwał realizację robót i przerwa trwa dłużej niż 14 dni,
- 4) Jeżeli pomimo uprzednich pisemnych dwukrotnych zastrzeżeń ze strony Zamawiającego Wykonawca nie wykonuje robót zgodnie z umową albo uporczywie lub w sposób rażący zaniedbuje zobowiązania umowne,
- 5) Wykonawca dokona cesji praw lub zobowiązań wynikających z niniejszej umowy bez zgody Zamawiającego;
- 6) Ujawnia się wady ukryte przedmiotu umowy uniemożliwiające dalszą realizację umowy, w szczególności w sytuacji, gdy Zamawiający zobligowany będzie do przeprowadzenia nowego postępowania o udzielenie zamówienia publicznego;
- 7) Zamawiający ma także prawo do odstąpienia lub wypowiedzenia umowy z przyczyn określonych w § 5 ust. 6, § 9 ust. 4 i § 12 ust. 3.
- 8) Wykonawca nie przedłożył pisemnej umowy o podwykonawstwo mimo pisemnego wezwania Zamawiającego,
- 9) Wykonawca nie dokonał zmiany umowy o podwykonawstwo mimo sprzeciwu Zamawiającego zgłoszonego zgodnie z § 8.
- 10) Z innych przyczyn szczegółowo wskazanych w umowie.
3. Odstąpienie lub wypowiedzenie umowy nastąpi w formie pisemnej pod rygorem nieważności oraz zawierać będzie uzasadnienie. Zamawiający ma prawo odstąpić od umowy w terminie do 60 dni od uzyskania informacji o okolicznościach stanowiących przyczynę odstąpienia. Wykonanie prawa odstąpienia od umowy odnosi skutki jedynie do tej części robót budowlanych wykonywanych na podstawie umowy, która nie jest wykonana na dzień wykonania prawa odstąpienia.
4. W przypadku odstąpienia lub wypowiedzenia umowy w trakcie realizacji robót Wykonawcę oraz Zamawiającego obciążają następujące obowiązki szczególne:
  - 1) W terminie do 7 dni od daty odstąpienia od umowy Wykonawca przy udziale Zamawiającego sporządzi szczegółowy protokół inwentaryzacji robót w toku, według stanu na dzień odstąpienia. Bezskuteczny upływ tego terminu uprawnia Zamawiającego do dokonania jednostronnej inwentaryzacji.
  - 2) Wykonawca zabezpieczy przerwane roboty w zakresie uzgodnionym przez strony niniejszej umowy na koszt strony, z przyczyny której nastąpiło odstąpienie lub wypowiedzenie umowy,
  - 3) Wykonawca niezwłocznie, najpóźniej w terminie 7 dni usunie z terenu budowy (miejsca prowadzenia robót) urządzone przez niego zaplecze.
  - 4) Nie wywiązanie się Wykonawcy z zobowiązania określonego w pkt. 3) upoważnia Zamawiającego do usunięcia Wykonawcy z terenu budowy (miejsca prowadzenia robót) i obciążenia go kosztami tych czynności.
5. W razie odstąpienia lub wypowiedzenia umowy z przyczyn, za które Wykonawca nie odpowiada, Zamawiający zobowiązany jest do:
  - 1) pokrycia kosztów dotychczas wykonanych robót budowlanych,
  - 2) pokrycia kosztów dozoru terenu budowy (miejsca robót) do czasu opuszczenia go przez Wykonawcę, jednak nie dłużej niż 7 dni kalendarzowych,
  - 3) rozliczenia zakupionych materiałów i elementów wyposażenia przeznaczonych do zabudowy, niezbędnych do realizacji i wykonania robót budowlanych do czasu rozwiązania umowy wg poziomu cen uzgodnionych z Wykonawcą, przy uwzględnieniu kosztów ich transportu i magazynowania oraz kwot wypłaconych Wykonawcy przez Zamawiającego z tytułu realizacji umowy. Materiały i elementy wyposażenia muszą być przekazane Zamawiającemu protokołem.
6. W przypadku odstąpienia lub wypowiedzenia umowy przez Zamawiającego z przyczyn leżących po stronie Wykonawcy, wszelkie płatności dla Wykonawcy zostają wstrzymane, a ponadto będzie on zobowiązany do zapłaty Zamawiającemu kary umownej w wysokości 10% wartości wynagrodzenia umownego brutto przewidzianego dla Wykonawcy, o którym mowa w § 4 ust. 4 pkt 2 oraz kwoty określonej przez Zamawiającego obejmującej jego straty spowodowane odstąpieniem od umowy.
7. Naliczanie kar umownych określonych w ust. 6 nie wyłącza możliwości naliczania kar umownych określonych w § 14.

## § 16

### Rękojmia i gwarancje

1. Wykonawca udziela rękojmi za wady określonej zgodnie z Kodeksem cywilnym, na **60 miesięcy** dla całego przedmiotu umowy, licząc od dnia podpisania protokołu odbioru technicznego robót budowlanych ostatniego z zadań stanowiących przedmiot umowy.
2. Wykonawca -Gwarant udziela gwarancji jakości wraz z określeniem warunków serwisu gwarancyjnego na wykonane przez siebie roboty, licząc od dnia podpisania protokołu odbioru technicznego robót budowlanych dla każdego zadania oddzielnie:
  - 1) wykonane roboty budowlane na okres ..... **miesięcy**..
  - 2) zamontowaną stolarkę otworową na okres **60 miesięcy**,
  - 3) dostarczone i zamontowane urządzenia i elementy wyposażenia objęte ww. umową na okres **24 miesięcy** .



## Projekt umowy – remont lokali mieszkalnych

3. Wykonawca – Gwarant odpowiada wobec Zamawiającego za cały przedmiot Umowy, w tym także za części realizowane przez podwykonawców.
4. Wykonawca-Gwarant oświadcza, że przedmiot gwarancji został wykonany zgodnie z umową i przepisami techniczno-budowlanymi. Wszystkie użyte materiały odpowiadają wymaganiom jakościowym określonym w certyfikatach i aprobaty technicznych. Urządzenia zamontowane w ramach przedmiotu umowy posiadają karty gwarancyjne producenta.
5. Zamawiający zgłosi Wykonawcy rodzaj wady i ewentualną jej przyczynę pisemnie zgodnie z § 3 ust. 6, w terminie do 14 dni od dnia powzięcia wiedzy o istnieniu wady przez Zamawiającego.
6. Wykonawca - Gwarant zobowiązuje się do niezwłocznego, bezpłatnego usunięcia zgłoszonych wad w terminie do 14 dni od dnia otrzymania zgłoszenia, a w uzasadnionym przypadku (ze względów technicznych) niezwłocznie po ustąpieniu przeszkody w innym uzgodnionym z Zamawiającym terminie.
7. O zmianach w danych teleadresowych, o których mowa w ust. 5, Wykonawca jest zobowiązany poinformować Zamawiającego niezwłocznie, nie później niż 7 dni od chwili zaistnienia zmian, pod rygorem uznania wysłania korespondencji pod ostatnio znany adres za skutecznie doręczony.
8. Nie podlegają uprawnieniom z tytułu gwarancji jakości wady powstałe na skutek:
  - 1) siły wyższej pod pojęciem której strony rozumieją: stan wojny, stan klęski żywiołowej i strajk generalny,
  - 2) normalnego zużycia elementów objętej remontem części obiektu i urządzeń wyposażenia lokalu.
  - 3) szkód wynikłych z winy Użytkownika, a szczególnie w wyniku braku konserwacji i użytkowania lokalu w sposób niezgodny z instrukcją lub zasadami jego eksploatacji.
9. Jeżeli w wykonaniu obowiązków z tytułu gwarancji Wykonawca dokonał istotnych napraw, termin gwarancji biegnie na nowo od chwili naprawy lub dostarczenia rzeczy wolnej od wad - na podstawie protokołu odbioru usunięcia usterek i wad w okresie gwarancji (**załącznik nr 3**).
10. Termin gwarancji ulega przedłużeniu o czas, w ciągu, którego Zamawiający wskutek wady nie mógł z przedmiotu umowy w sposób pełny korzystać.
11. Zamawiający może dochodzić roszczeń wynikających z gwarancji także po upływie terminu gwarancyjnego, jeżeli reklamował wadę przed upływem tego terminu.
12. W przypadku nie usunięcia przez Wykonawcę zgłoszonej wady w wyznaczonym terminie, Zamawiającemu przysługiwac będzie prawo zlecenia usunięcia zaistniałej wady osobie trzeciej na koszt i ryzyko Wykonawcy.
13. W przypadku przeniesienia własności lokalu w okresie trwania gwarancji na osobę trzecią, uprawnienia wynikające z gwarancji jakości przechodzą na nabywcę.

## § 17

### Zmiana postanowień umowy

1. Niedopuszczalna jest istotna zmiana postanowień niniejszej umowy w stosunku do treści oferty, na podstawie, której dokonano wyboru wykonawcy chyba, że konieczność wprowadzenia zmian wynika z okoliczności, o których mowa w ust. 2 niniejszego paragrafu.
2. Strony mogą zmienić następujące istotne postanowienia zawartej umowy w zakresie:
  - 1) Zmiany terminu zakończenia umowy jeżeli w terminie przewidzianym ustawowo od daty wystąpienia Wykonawcy o wydanie decyzji lub innego dokumentu niezbędnego do prawidłowej realizacji przedmiotu umowy, właściwy organ administracji lub inny podmiot nie wydał stosownego dokumentu, może nastąpić przedłużenie umowy o czas wymuszonej przerwy pomiędzy ustawowym terminem a rzeczywistą datą wydania dokumentu.
  - 2) Zmiany terminu zakończenia umowy jeżeli zaistniały przyczyny niezależne od działania Stron, których przy zachowaniu wszelkich należytych środków nie można uniknąć ani im zapobiec, w szczególności:
    - a) siły wyższej - rozumianej jako wystąpienie zdarzenia nadzwyczajnego, zewnętrznego, niemożliwego do przewidzenia i zapobieżenia, którego nie dało się uniknąć nawet przy zachowaniu najwyższej staranności a które uniemożliwia Wykonawcy wykonanie przedmiotu umowy. W razie wystąpienia siły wyższej Strona umowy zobowiązane są dołożyć wszelkich starań w celu ograniczenia do minimum opóźnienia w wykonywaniu swoich zobowiązań umownych, powstałego na skutek działania siły wyższej. (Pod pojęciem siły wyższej rozumie się w szczególności zdarzenia i okoliczności takie jak: klęska żywiołowa, działania wojenne, rebelie, terroryzm, rewolucja, powstanie, inwazja, bunt, zamieszki, strajk spowodowany przez inne osoby nie związane z realizacją inwestycji itp.), protesty mieszkańców lub innych osób prawnych i fizycznych,
    - b) wystąpienie niewypałów, niewybuchów, innych przedmiotów stanowiących zagrożenie,
    - c) okoliczności leżących po stronie Zamawiającego i nie wynikających z przyczyn leżących po stronie Wykonawcy (np. wstrzymanie, zawieszenie, przerwa w realizacji Inwestycji).
    - d) warunków uniemożliwiających realizację robót budowlanych z przyczyn technologicznych przez okres powyżej 2 tygodni,
    - e) realizowania przedmiotu umowy przy zastosowaniu innych rozwiązań technicznych, technologicznych lub materiałowych ze względu na zmiany obowiązującego prawa lub w sytuacji, gdy zastosowanie przewidzianych rozwiązań groziłoby niewykonaniem lub wadliwym wykonaniem przedmiotu umowy,
    - f) wykonania przedmiotu umowy jest uzależnione od wykonania zamówienia dodatkowego. W tym przypadku istnieje możliwość przesunięcia terminu wykonania przedmiotu umowy o okres niezbędny do wykonania zamówienia dodatkowego;
    - g) wystąpienia konieczności wykonania robót zgodnie z § 4 ust. 9 lub 10 umowy.  
Termin wykonania umowy ulega odpowiednio zmianie o okres trwania okoliczności celem ukończenia przedmiotu umowy w sposób należyty. Zmiana terminu realizacji przedmiotu umowy nie wpływa na zmianę wynagrodzenia.
- 3) Zmiana wynagrodzenia Wykonawcy:
  - a) w następstwie zmiany będącej skutkiem działań organów państwowych, przez co należy rozumieć ustawową zmianę obowiązującej stawki podatku VAT lub wprowadzenie nowego podatku,
  - b) w przypadku rezygnacji z wykonania pewnych robót przewidzianych w dokumentacji, specyfikacji technicznej wykonania i odbioru robót/\* przedmiarze robót/\* (robót zaniechanych), o których mowa w § 1 ust. 6 niniejszej umowy. Sposób obliczenia wartości tych robót zgodnie z § 4 ust. 11 umowy;
  - c) w przypadku wystąpienia konieczności wykonania robót zamiennych lub dodatkowych o których mowa § 1 ust. 5 niniejszej umowy. Sposób obliczenia wartości tych robót zgodnie z § 4 ust. 9 lub 10 umowy.
- 4) Zmiana osób przy pomocy, których Wykonawca realizuje przedmiot umowy - w przypadku braku możliwości wykonywania przedmiotu umowy przez wskazane osoby, wówczas Wykonawca może powierzyć te czynności innym osobom o kwalifikacjach (uprawnieniach) w tym pracowników zatrudnionych na umowę o pracę, spełniających,

## Projekt umowy – remont lokali mieszkalnych

co najmniej takie warunki, jakie podano w specyfikacji istotnych warunków zamówienia dla przeprowadzonego postępowania, po wyrażeniu pisemnej zgody przez Zamawiającego;

5) Zmiana Podwykonawcy, wprowadzenie Podwykonawcy w zakresie nie przewidzianym w treści oferty złożonej przez Wykonawcę lub rezygnacja z Podwykonawcy - w przypadku, gdy Wykonawca polegał na zasobach Podwykonawcy na zasadach określonych w art. 22a ust. 1 ustawy Prawo zamówień publicznych w celu wykazania spełniania warunków udziału w postępowaniu lub kryteriów selekcji, zmiana podwykonawcy lub rezygnacja z Podwykonawcy jest dopuszczalna pod warunkiem, że nowy Podwykonawca lub Wykonawca samodzielnie spełnia te warunki lub kryteria selekcji w stopniu nie mniejszym niż wymagany w trakcie postępowania o udzielenie zamówienia.

6) zmiana osób przy pomocy, których Zamawiający realizuje przedmiot umowy.

3. Zmiana umowy może także nastąpić w przypadkach, o których mowa w art. 144 ust. 1 pkt 2-6 ustawy Pzp.

4. Zmiana postanowień zawartej umowy może nastąpić wyłącznie, za zgodą obu Stron wyrażoną na piśmie, pod rygorem nieważności.

5. Strona występująca o zmianę postanowień zawartej umowy zobowiązana jest do udokumentowania zaistnienia okoliczności, o których mowa w ust. 2 niniejszego paragrafu. Wniosek o zmianę postanowień zawartej umowy musi być wyrażony na piśmie.

### § 18

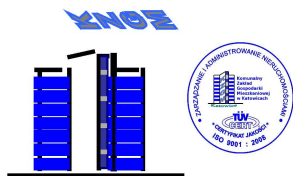
#### Postanowienia końcowe

1. Ewentualne spory wynikające z wykonywania niniejszej umowy rozstrzygane będą przez właściwy sąd dla siedziby Zamawiającego.
2. Wymienione w umowie załączniki stanowią jej integralną część.
3. W sprawach nie uregulowanych niniejszą umową stosuje się przepisy ustawy Prawo zamówień publicznych, Kodeksu cywilnego oraz ustawy Prawo budowlane.
4. Umowę sporządzono w 2 jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

**ZAMAWIAJĄCY:**

**WYKONAWCA:**

niepotrzebne skreślić



**Załącznik Nr 1**  
do Umowy na remont lokali mieszkalnych  
z dnia.....

**PROTOKÓŁ KONIECZNOŚCI/ WYKONANIA ROBÓT ZAMIENNYCH/\* KONIECZNYCH ROBÓT DODATKOWYCH/\***  
**/ZANIECHANIA ROBÓT/\***

**z dnia ..... /.....**

**nr**

1. Sporządzony na okoliczność wykonania / usług o charakterze projektowym /\* robót /\* inwestycyjnych /\*  
/ remontowych /\* do zamówienia publicznego pod nazwą: .....  
.....
2. Sporządzony do umowy nr ..... z dnia .....
3. Przygotowany w oparciu o zgłoszenie ..... z dnia .....  
rodzaj zgłoszenia  
.....  
.....  
.....
4. Przez upoważnionych przedstawicieli Zamawiającego, w składzie:
  - 1) .....
  - 2) ..... (upr. budowl. nr .....)
  - 3) ..... (upr. budowl. nr .....)\*\*
  - 4) przy udziale:
    - a) projektanta\* .....
    - b) administratora / technika administracji\* .....
    - c) użytkownika / najemcy\* .....
    - d) wykonawcy .....
5. Stwierdza się konieczność wykonania następujących czynności nie przewidzianych w dokumentacji umowy  
jak w ust. 2 nie ujętych w /przedmiarze robót /\*dokumentacji projektowej/\* specyfikacji technicznej/\*  
lub /ograniczenia rzeczowego przedmiotu umowy – zaniechania robót/\* wraz z uzasadnieniem:  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....

Projekt umowy – remont lokali mieszkalnych

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

6. Orientacyjny koszt netto wynosi ..... zł.  
(słownie: .....)
7. \*Termin wykonania do dnia....., spowoduje/\* nie spowoduje/\* przesunięcia terminu realizacji zamówienia o ok. .... dni kalendarzowych.
8. Wykonawca wnosi/nie wnosi uwag\* .....  
.....  
.....  
.....
9. Szczegółowe wyliczenia wartości robót zostanie określone za pomocą kosztorysu zgodnie z umową § 4 ust. 9/\* 10/\* 11/\*.
10. Powyższe roboty wymagają dokonania zmian umowy i zawarcia aneksu do umowy w formie pisemnej.

Podpisy przedstawicieli Zamawiającego:

1. ....  
2. ....  
3. ....  
4. ....

oraz:

1. ....  
2. ....  
3. ....

Wnioski Komisji zatwierdzam  
do wykonania:

.....  
data i podpis Dyrektora lub osoby  
upoważnionej

/\* niepotrzebne skreślić  
/\*\* o ile posiada uprawnienia

**PROTOKÓŁ**  
**ODBIORU TECHNICZNEGO ROBÓT BUDOWLANYCH**  
**do umowy nr «M 1Nr umowy»**

Wykonywanych przez **M\_5Wykonawca\_1** **M\_6Wykonawca\_2** .....  
firma Wykonawcy

na nieruchomości ..... adres .....

Sporządzony do umowy nr ..... z dnia .....

Odbioru w dniu ..... ze strony Zamawiającego dokonał .....  

imie i nazwisko

**w obecności:**

Członków Komisji ze strony Zamawiającego

## Przedstawiciele Wykonawcy

1. ....  
imie i nazwisko

1. ....  
imie i nazwisko

2. ....

2. ....

## CZEŚĆ PIERWSZA - Odbiór techniczny

1. Przeprowadzony w dniu .....

2. W oparciu o pisemne zgłoszenie gotowości odbioru z dnia .....  
zg z § 13 ust. 2. umowy

3. Termin zakończenia robót .....  
 wg umowy lub aneksu

4. Wykonawca przekazał a Zamawiający otrzymał dokumenty wymagane umowa

1) .....

2) .....

4) .....

5) .....

2. W wyniku przeprowadzonych czynności odbioru stwierdzono, że:  
wykonano zakres robót objętych umową zgodnie ze sztuką i wiedzą budowlaną / nie stwierdzając /  
/ stwierdzając / \* występowani/a/e/\* wad i usterek: .....

.....

.....

.....

---

---

.....

---

/ niemożliwych do usunięcia / możliwych do usunięcia / \* i

ustalono termin ich usunięcia /

na dzień:.....\*

Podpisy Zamawiającego

Podpisy Wykonawcy

.....  
podpis

.....  
podpis

.....

.....

.....

.....

## CZĘŚĆ DRUGA - Odbiór usterek

1. Odbioru dokonano w dniu .....
2. W odbiorze uczestniczyli:

Przedstawiciele Zamawiającego

1. ....  
imię i nazwisko

2. ....

3. ....

Przedstawiciele Wykonawcy

1. ....  
imię i nazwisko

2. ....

3. ....

3. W wyniku zgłoszenia zadania do odbioru po usunięciu usterek stwierdzono:
  - a) wady i usterki opisane w Części Pierwszej w pkt. 5 zostały usunięte \*
  - b) wady i usterki opisane w Części Pierwszej pkt. 5 nie zostały usunięte w zakresie\*  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....

## CZĘŚĆ TRZECIA - Obniżenie wynagrodzenia, kary umowne

1. Zgodnie z § 14 umowy nalicza się kary umowne: \*\*
  - 1) Dla Wykonawcy:
    - a) § 14 ust. 1 pkt. 1) opóźnienie w terminie zakończenia umowy: .....  
ilość dni opóźnienia
    - b) § 14 ust. 1 pkt. 2) opóźnienie w terminie usuwania wad: .....  
ilość dni opóźnienia

## CZĘŚĆ CZWARTA - Okres gwarancji

1. Okres gwarancji upływa na:
  - 1) wykonane roboty budowlane - z dniem .....
  - 2) zamontowaną stolarkę otworową - z dniem:.....
  - 3) dostarczone i zamontowane urządzenia i elementy wyposażenia - z dniem:.....

Na tym protokół zakończono.

Podpisy Zamawiającego

.....  
data i podpis

.....

Podpisy Wykonawcy

.....  
data i podpis

.....

\* niepotrzebne skreślić

**\*\* UWAGA:** Kary nalicza się od dnia następnego po dniu, w którym czynność miała być wykonana, jeżeli liczba dni jest większa niż 1 dzień.



**Załącznik Nr 3**

do Umowy na remont lokali mieszkalnych  
nr umowy .....  
z dnia .....

**PROTOKÓŁ ODBIORU USUNIĘCIA USTEREK I WAD  
W OKRESIE GWARANCJI**

**I. ODBIÓR USUNIĘCIA USTEREK I WAD.**

1. Usterki usuwane przez .....  
firma Wykonawcy  
na nieruchomości .....  
.....  
adres
2. Sporządzono do umowy nr ..... z dnia .....
3. Wadę/usterkę zgłoszono w dniu .....
4. Rodzaj usterki/wady zgłoszonej Wykonawcy:  
.....  
.....
5. Data wykonania usunięcia usterek i wad wynikająca z § 16 ust.6 umowy:.....
6. Odbioru usunięcia usterek/wad w dniu ..... ze strony Zamawiającego dokonał ....  
.....
7. W wyniku odbioru stwierdza się:
- a) ww. wady i usterki zostały usunięte \*
- b) ww. wady i usterki **nie zostały** usunięte w zakresie\*

**II. KARY UMOWNE.**

Zgodnie z §14 ust 1 pkt 3) umowy nalicza się kary

umowne:.....  
ilość dni opóźnienia

**III. OKRES GWARANCJI.**

1. Okres gwarancji upływa z dniem wynikającym z protokołu odbioru technicznego robót budowlanych do umowy nr.....\*

2. Okres gwarancji ulega przedłużeniu do dnia .....na następujące roboty:  
.....\*

Na tym protokół zakończono.

Zamawiający

Wykonawca

.....  
podpis przedstawiciela Zamawiającego

.....  
podpis przedstawiciela Wykonawcy

\*niepotrzebne skreślić