

U M O W A

Zawarta w dniu..... 2024 r. pomiędzy:

Gminą Miasto Suwałki, NIP 844-215-51-52, ul. Mickiewicza 1, 16-400 Suwałki - zwaną dalej „**Zamawiającym**” w imieniu której działa – **Zarząd Budynków Mieszkalnych w Suwałkach TBS sp. z o. o., ul. Wigierska 32, 16-400 Suwałki, KRS 0000616330**, reprezentowana przez **Prezesa Zarządu – Tomasza Ostrowskiego** na podstawie umowy gospodarowania i zarządzania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Miasta Suwałki z dnia 31 grudnia 2015 r.

a, prowadzącym działalność gospodarczą na podstawie
- zwanym dalej „**Wykonawcą**”

Wybór Wykonawcy nastąpił w postępowaniu prowadzonym w trybie podstawowym zgodnie z art. 275 pkt 2 ustawy z dnia 11 września 2019 roku Prawo zamówień publicznych (Dz. U. z 2023 r., poz. 1605 tj. ze zm.).

§ 1.

Przedmiot umowy

1. Zamawiający zleca, a Wykonawca przyjmuje do wykonania roboty budowlane w zakresie **remontu wolnego lokalu mieszkalnego Nr 4 w budynku przy ul. Kościuszki 42 w Suwałkach stanowiącego własność Gminy Miasta Suwałki.**
2. Szczegółowy przedmiot zamówienia zawiera załącznik Nr 1 do niniejszej umowy – Opis Przedmiotu Zamówienia zwany dalej OPZ.
3. Wykonawca oświadcza, iż zapoznał się z przedmiotem zamówienia i nie wnosi zastrzeżeń do zakresu i ilości robót.
4. Nadzór nad robotami prowadzić będzie ze strony Zamawiającego:
 - 1) **Piotr Bujwid** – branża budowlana.
 - 2) **Stanisław Kawa** – branża sanitarna.
 - 3) **Zdzisław Cichanowicz** – branża elektryczna.
5. Przedstawicielem Wykonawcy na terenie prowadzonych robót jest:
tel., email:
6. Zmiana osób wskazanych w ust. 4 i 5 następuje poprzez pisemne powiadomienie drugiej Strony i nie wymaga aneksu do niniejszej umowy.

§ 2.

Obowiązki Zamawiającego

Do obowiązków Zamawiającego należy:

1. Przekazanie terenu (frontu) robót stanowiących przedmiot niniejszej umowy.
2. Zapewnienie odbioru wykonanych robót w terminie określonym w umowie.
3. Terminowa zapłata wynagrodzenia za wykonane i odebrane prace.

§ 3.

Obowiązki Wykonawcy

1. Do obowiązków Wykonawcy należy:

- 1) przejęcie terenu robót od Zamawiającego;
- 2) wykonanie przedmiotu umowy zgodnie m. in. z:
 - a) Specyfikacją Warunków Zamówienia,
 - b) ofertą Wykonawcy,
 - c) OPZ, przedmiotami robót, obowiązującymi przepisami Prawa Budowlanego, normami i warunkami technicznymi wykonania i odbioru robót budowlanych;

- 3) wykonanie i utrzymanie na swój koszt zaplecza, zabezpieczenie mienia znajdującego się na terenie prowadzonych robót do dnia przekazania przedmiotu umowy Zamawiającemu;
- 4) niezwłoczne, pisemne informowanie Zamawiającego o:
 - a) wykrytych wadach dokumentów będących częścią składową umowy,
 - b) wszelkich okolicznościach ujawnionych w toku robót, które mogą mieć wpływ na terminową i zgodną z wiedzą techniczną realizację przedmiotu zamówienia.
- 5) zabezpieczenie i wyгородzenie terenu robót;
- 6) zapewnienie dozoru mienia na terenie prowadzonych robót na własny koszt;
- 7) zabezpieczenie właściwych warunków BHP i ppoż. przy prowadzonych robotach budowlanych;
- 8) utrzymanie ładu i porządku na terenie prowadzonych robót, a po zakończeniu prac usunięcie poza teren prowadzonych robót wszelkich urządzeń tymczasowego zaplecza oraz pozostawienie całego terenu prowadzonych robót oraz terenów przyległych, czystych i nadających się do użytkowania i przekazanie Zamawiającemu terenu prowadzonych robót w terminie ustalonym na dzień odbioru końcowego robót;
- 9) naprawienie i doprowadzenie na swój koszt do stanu poprzedniego terenu, w przypadku spowodowania szkody, a także zniszczenia lub uszkodzenia już wykonanych robót, ich części bądź urządzeń;
- 10) jako wytwarzający odpady – przestrzeganie przepisów prawnych wynikających z następujących ustaw:
 - a) Ustawy z dnia 14.12.2012 r. o odpadach (Dz. U. z 2023 r., poz. 1587, tj. ze zm.),
 - b) Ustawy z dnia 27.04.2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2024 r., poz. 54, tj.);
- 11) ponoszenie pełnej odpowiedzialności za stosowanie i bezpieczeństwo wszelkich działań prowadzonych na terenie prowadzonych robót i poza nim, a związanych z wykonaniem przedmiotu umowy;
- 12) ponoszenie pełnej odpowiedzialności za szkody oraz następstwa nieszczęśliwych wypadków pracowników i osób trzecich, powstałe w związku z prowadzonymi robotami, w tym także ruchem pojazdów;
- 13) zabezpieczenie instalacji, urządzeń i obiektów na terenie prowadzonych robót i w jego bezpośrednim otoczeniu, przed ich zniszczeniem lub uszkodzeniem w trakcie wykonywania robót;
- 14) usunięcie wszelkich wad i usterek stwierdzonych przez nadzór inwestorski w trakcie trwania robót w terminie nie dłuższym niż termin technicznie uzasadniony i konieczny do ich usunięcia;
- 15) ponoszenie wyłącznej odpowiedzialności za wszelkie szkody będące następstwem niewykonania lub nienależytego wykonania przedmiotu umowy, które to szkody Wykonawca zobowiązuje się pokryć w pełnej wysokości;
- 16) przedłożenie wniosku materiałowego do akceptacji inspektorowi nadzoru przed wbudowaniem materiałów/urządzeń; wniosek musi zawierać dokumenty potwierdzające spełnienie parametrów technicznych zgodnych z OPZ i przepisami prawa dotyczącymi wyrobów budowlanych;
- 17) Wykonawca zobowiązany jest, na każde żądanie inspektora nadzoru, do przedłożenia w wyznaczonym terminie dokumentów tj. aprobat technicznych, deklaracji zgodności, atestów materiałów użytych do wykonania przedmiotu umowy;
- 18) do wbudowania będą dopuszczone tylko te wyroby budowlane, które spełniają wymogi określone w Ustawie z dnia 16 kwietnia 2004 r. o wyrobach budowlanych (Dz. U. z 2021 r., poz. 1213, tj.), Ustawie z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2024 r., poz. 725, tj. ze zm.) oraz spełniające wymagania określone w programie funkcjonalno-użytkowym stanowiącym integralną część umowy. Wyroby budowlane, które nie spełniają tych wymagań będą odrzucone;
- 19) Wykonawca obowiązany jest przechowywać przez okres wykonywania robót dokumenty potwierdzające, że materiały odpowiadają przepisom, o których mowa w pkt 16), a po zakończeniu robót przekazać je Zamawiającemu;

- 20) Wykonawca zobowiązany jest po zakończeniu budowy do przygotowania tabeli materiałów wykończeniowych zawierającej min.: nazwę producenta, rodzaj materiału, kolor, gdzie zostały zakupione oraz miejsce wbudowania.
 - 21) pisemne informowanie Zamawiającego o konieczności wykonania zamówień dodatkowych w terminie 7 dni od daty stwierdzenia konieczności ich wykonania;
 - 22) ponoszenie kosztów wszelkich mediów, w tym w szczególności energii elektrycznej i wody niezbędnych do realizacji zamówienia, w tym również ewentualnego montażu, utrzymania i demontażu liczników niezbędnych do dokonania pomiarów kosztów mediów użytych przez Wykonawcę w celu realizacji zamówienia;
 - 23) zapewnienie we własnym zakresie sprzętu (maszyny, rusztowania, elektronarzędzia, itp.).
 - 24) bieżące zabezpieczenie wykonanych robót w sposób uniemożliwiający zniszczenie efektów prac;
 - 25) zgłaszanie Zamawiającemu do odbioru robót zanikających i ulegających zakryciu;
 - 26) przed przystąpieniem do wykonania zamówienia Wykonawca, o ile są znane, poda nazwy albo imiona i nazwiska oraz dane kontaktowe Podwykonawców i osób do kontaktu z nimi, zaangażowanych w roboty budowlane. Wykonawca zawiadamia Zamawiającego o wszelkich zmianach ww. danych, w trakcie realizacji zamówienia, a także przekazuje informacje na temat nowych Podwykonawców, którym w późniejszym okresie zamierza powierzyć realizację robót;
 - 27) przed zgłoszeniem robót do odbioru Wykonawca przekaze Zamawiającemu, zestawienie zawierające listę wszystkich podwykonawców i dalszych podwykonawców, wraz ze wskazaniem w stosunku do każdego z osobna, całości kwoty należnego wynagrodzenia wynikającego z umowy o podwykonawstwo oraz z rozliczenia powykonawczego, wszystkich faktycznie dokonanych płatności z rozbiorem na poszczególne faktury, a także pokazaniem kwoty pozostającej jeszcze do zapłacenia na ich rzecz. Informacje zawarte w przedmiotowym dokumencie muszą zostać potwierdzone przez przedstawicieli wszystkich podmiotów w nim wymienionych.
2. Jeżeli zmiana albo rezygnacja z Podwykonawcy dotyczy podmiotu, na którego zasoby wykonawca powoływał się, na zasadach określonych w art. 118 ust. 1 ustawy Pzp, w celu wykazania spełniania warunków udziału w postępowaniu, Wykonawca jest obowiązany wykazać Zamawiającemu, że proponowany inny Podwykonawca lub Wykonawca samodzielnie spełnia je w stopniu nie mniejszym niż Podwykonawca, na którego zasoby Wykonawca powoływał się w trakcie postępowania o udzielenie zamówienia.
3. Wykonawca zobowiązany jest do posiadania ubezpieczenia OC prowadzonej działalności gospodarczej w zakresie realizowanym w ramach niniejszej umowy, przez okres co najmniej od daty zawarcia umowy do czasu odbioru końcowego na kwotę nie niższą niż 50 000,00 zł. Na każde żądanie Zamawiającego Wykonawca jest obowiązany okazać aktualną opłaconą polisę ubezpieczeniową lub inny dokument potwierdzający posiadanie aktualnego ubezpieczenia wraz z dowodem opłaty. Brak posiadania aktualnego ubezpieczenia jest podstawą do wstrzymania wypłaty należnego Wykonawcy wynagrodzenia.

§ 4.

Obowiązki w zakresie zatrudnienia

1. Zamawiający stosownie do art. 95 ustawy, wymaga zatrudnienia przez Wykonawcę lub podwykonawcę na podstawie umowy o pracę wszystkich osób wykonujących czynności w zakresie realizacji zamówienia, których wykonanie polega na wykonywaniu pracy w sposób określony w art. 22 §1 ustawy z dnia 26 czerwca 1974 r. - Kodeks pracy (Dz. U. z 2023 r. poz. 1465 tj.).
2. Zamawiający wymaga zatrudnienia na podstawie umowy o pracę przez Wykonawcę lub podwykonawcę osób przy wykonywaniu następujących czynności: roboty przygotowawcze, rozbiórkowe, tynkarskie, montażowe, malarskie oraz pozostałe prace opisane w OPZ.
3. Wyjątkiem od powyższej wskazanej zasady będzie osobiste wykonywanie zamówienia przez osobę fizyczną, w tym również przedsiębiorcę prowadzącego indywidualną

działalność gospodarczą, w przypadku którego nie będzie miał zastosowanie wymóg określony w art. 95 ust. 1 Ustawy Pzp.

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 wskazane w ust 2 czynności. Zamawiający uprawniony jest do żądania w szczególności:
 - 1) oświadczenia zatrudnionego pracownika;
 - 2) oświadczenia Wykonawcy lub Podwykonawcy o zatrudnieniu pracownika na podstawie umowy o pracę;
 - 3) poświadczoną za zgodność z oryginałem kopii umowy o pracę zatrudnionego pracownika;
 - 4) innych dokumentów.
 - zawierających informację, w tym dane osobowe, niezbędne do weryfikacji zatrudnienia na podstawie umowy o pracę, w szczególności imię i nazwisko zatrudnionego pracownika, datę zawarcia umowy o pracę i zakres obowiązków pracownika.
5. Z tytułu niespełnienia przez Wykonawcę lub podwykonawcę wymogu zatrudnienia na podstawie umowy o pracę osób wykonujących wskazane w ustępie 2 czynności Zamawiający przewiduje sankcję w postaci obowiązku zapłaty przez Wykonawcę kary umownej w wysokości określonej w § 10 Umowy. Niezłożenie przez Wykonawcę w wyznaczonym przez Zamawiającego terminie żądanych przez Zamawiającego dowodów w celu potwierdzenia spełnienia przez Wykonawcę lub podwykonawcę wymogu zatrudnienia na podstawie umowy o pracę traktowane będzie jako niespełnienie przez Wykonawcę lub podwykonawcę wymogu zatrudnienia na podstawie umowy o pracę osób wykonujących wskazane w ust. 2 czynności.

§ 5.

Umowy o podwykonawstwo

1. Zamawiający żąda, aby przed przystąpieniem do wykonania zamówienia Wykonawca podał nazwy, dane kontaktowe oraz przedstawicieli, podwykonawców zaangażowanych w takie roboty budowlane lub usługi, jeżeli są już znani.
2. Wykonawca – zgodnie z oświadczeniem zawartym w Ofercie – wykona zamówienie sam/za pomocą Podwykonawców.
Zakres powierzonych robót Podwykonawcy/-om
W tym na którego/ych zasoby Wykonawca powoływał się na zasadach określonych w art. 118 ustawy Pzp., w celu wykazania spełnienia warunków udziału w postępowaniu.
W takim przypadku Wykonawca musi przedstawić dowody poświadczające udział innego podmiotu (na którego zasoby Wykonawca powoływał się na zasadach określonych w art. 118 Pzp., w celu wykazania spełnienia warunków udziału w postępowaniu) w realizacji zamówienia. Zmiana podwykonawcy na etapie realizacji zamówienia nie wymaga sporządzenia aneksu do umowy.
3. Wykonawca, podwykonawca lub dalszy podwykonawca zamierzający zawrzeć umowę o podwykonawstwo, której przedmiotem są roboty budowlane, jest obowiązany, w trakcie realizacji umowy, do przedłożenia Zamawiającemu projektu tej umowy, przy czym podwykonawca lub dalszy podwykonawca jest obowiązany dołączyć zgodę Wykonawcy na zawarcie umowy o podwykonawstwo o treści zgodnej z projektem umowy.
4. Wykonawca będzie w pełni odpowiedzialny za działania lub uchybienia każdego Podwykonawcy, dalszego Podwykonawcy i ich przedstawicieli lub pracowników, tak jakby były to działania lub uchybienia Wykonawcy. W przypadku realizacji zamówienia przez podmioty występujące wspólnie (konsorcjum), umowy z Podwykonawcami zawierane będą w imieniu i na rzecz wszystkich uczestników Konsorcjum.
5. Wykonawca przyjmuje na siebie pełnienie funkcji koordynatora w stosunku do robót budowlanych realizowanych przez podwykonawców. Powierzenie wykonania części zakresu umownego podwykonawcy nie zmienia zobowiązań Wykonawcy wobec Zamawiającego za wykonanie tej części zamówienia.

6. Zamawiający w terminie 7 dni, zgłosi w formie pisemnej ewentualne zastrzeżenia lub sprzeciw do projektu umowy o podwykonawstwo, której przedmiotem są roboty budowlane:
 - 1) Projekt umowy powinien określać w szczególności:
 - a) zakres robót powierzanych podwykonawcy,
 - b) termin wykonania robót objętych umową,
 - c) kwotę wynagrodzenia,
 - d) termin zapłaty wynagrodzenia podwykonawcy – termin zapłaty wynagrodzenia nie może być dłuższy niż 30 dni od dnia doręczenia Wykonawcy faktury potwierdzającej wykonanie zleconej podwykonawcy roboty z tym, że termin płatności wynagrodzenia powinien być ustalony w taki sposób, aby przypadał wcześniej niż termin zapłaty przez Zamawiającego wynagrodzenia należnego Wykonawcy,
 - 2) Zamawiający w terminie 7 dni od przedstawienia projektu umowy o podwykonawstwo na roboty budowlane, zgłosi pisemnie zastrzeżenia, w sytuacji gdy:
 - a) projekt umowy nie będzie zawierał zapisów, o których mowa w ust. 6 pkt. 1,
 - b) projekt umowy będzie zawierał postanowienia uzależniające uzyskanie przez podwykonawcę lub dalszego podwykonawcę zapłaty za realizację zamówienia od zapłaty wynagrodzenia Wykonawcy przez Zamawiającego lub odpowiednio zapłaty przez Wykonawcę za realizację zamówienia przez podwykonawcę,
 - c) projekt umowy będzie przewidywał tworzenie kaucji należytego wykonania umowy (w tym kaucji gwarancyjnej) poprzez zatrzymanie części wynagrodzenia należnego podwykonawcy lub dalszemu podwykonawcy (Zamawiający dopuszcza tworzenie kaucji poprzez potrącenie wzajemnych wierzytelności, na co podwykonawca lub dalszy podwykonawca winien wyrazić zgodę w umowie o podwykonawstwo),
 - d) projekt umowy nie będzie zawierał zobowiązania podwykonawcy lub dalszego podwykonawcy do zatrudnienia na podstawie umowy o pracę osób wykonujących wskazane przez Zamawiającego czynności w zakresie realizacji zamówienia,
 - e) projekt umowy będzie zawierał zapisy dotyczące kar umownych wyższych niż reguluje to umowa między Zamawiającym a Wykonawcą,
 - f) umowa nie zawiera wymagań określonych w dokumentach zamówienia,
 - g) umowa o podwykonawstwo zawiera cenę na wyższym poziomie niż cena za ten zakres robót określona w ofercie Wykonawcy, lub też umowa o podwykonawstwo zawiera ceny jednostkowe na wyższym poziomie niż ceny jednostkowe zawarte w ofercie Wykonawcy,
 - h) umowa o podwykonawstwo nie zawiera cen, w tym również cen jednostkowych,
 - i) umowa o podwykonawstwo nie zawiera uregulowań dotyczących zakresu odpowiedzialności za wady, przy czym zastrzega się, aby okres tej odpowiedzialności nie był krótszy od okresu odpowiedzialności Wykonawcy za wady wobec Zamawiającego.
7. Niezgłoszenie w formie pisemnej zastrzeżeń do przedłożonego projektu umowy o podwykonawstwo, której przedmiotem są roboty budowlane, w terminie 7 dni, uważa się za akceptację projektu umowy przez Zamawiającego.
8. Wykonawca, podwykonawca lub dalszy podwykonawca zamówienia na roboty budowlane przedkłada Zamawiającemu poświadczoną za zgodność z oryginałem kopię zawartej umowy o podwykonawstwo, której przedmiotem są roboty budowlane, w terminie 7 dni od daty jej zawarcia.
9. Zamawiający, w terminie 7 dni, zgłasza w formie pisemnej sprzeciw do umowy o podwykonawstwo, której przedmiotem są roboty budowlane w przypadkach, o których mowa w ust. 6.
10. Niezgłoszenie w formie pisemnej sprzeciwu do przedłożonej umowy o podwykonawstwo, której przedmiotem są roboty budowlane w terminie 7 dni, uważa się za akceptację umowy przez Zamawiającego.

11. Wykonawca, podwykonawca lub dalszy podwykonawca zamówienia na roboty budowlane przedkłada Zamawiającemu poświadczoną za zgodność z oryginałem kopię zawartej umowy o podwykonawstwo, której przedmiotem są dostawy lub usługi, w terminie 7 dni od dnia jej zawarcia, z wyłączeniem umów o podwykonawstwo o wartości mniejszej niż 0,5% wartości umowy w sprawie zamówienia publicznego. Wyłączenie nie dotyczy umów o podwykonawstwo o wartości większej niż 10.000,00 zł. Poza tym obowiązek przedstawienia umowy o podwykonawstwo, której przedmiotem są dostawy lub usługi powstaje z chwilą gdy łączna wartość wszystkich umów z danym podwykonawcą przekroczy wartość 10.000 zł.
12. W przypadku, o którym mowa w ust. 11, jeżeli termin zapłaty wynagrodzenia jest dłuższy niż 30 dni, Zamawiający poinformuje o tym Wykonawcę i wezwie go do zmiany tej umowy w zakresie wskazanym przez Zamawiającego pod rygorem wystąpienia o zapłatę kary umownej.
13. Przepisy ust. 1-12 stosuje się odpowiednio do zmian umowy o podwykonawstwo oraz odpowiednio do umów o podwykonawstwo z dalszymi podwykonawcami.
14. W przypadku powierzenia przez Wykonawcę realizacji części zamówienia podwykonawcy lub dalszemu podwykonawcy Wykonawca jest zobowiązany do dokonania we własnym zakresie zapłaty wynagrodzenia należnego podwykonawcy z zachowaniem terminów płatności określonych w umowie z podwykonawcą. Nieterminowe regulowanie wymagalnych zobowiązań wobec ww. podmiotów stanowi nienależyte wykonywanie Umowy i uprawnia Zamawiającego do dokonywania wypłaty kwot z zabezpieczenia należytego wykonania umowy, w celu dokonania zapłaty należności na rzecz Podwykonawców, dalszych Podwykonawców.
15. Zamawiający dokona 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.
16. Wynagrodzenie, o którym mowa w ust. 15 dotyczy wyłącznie należności powstałych po zaakceptowaniu przez Zamawiającego umowy o podwykonawstwo, której przedmiotem są roboty budowlane, lub po przedłożeniu Zamawiającemu poświadczonej za zgodność z oryginałem kopii umowy o podwykonawstwo, której przedmiotem są dostawy lub usługi.
17. Wynagrodzenie, o którym mowa w ust. 15 obejmuje wyłącznie należne wynagrodzenie, bez odsetek, należnych podwykonawcy lub dalszemu podwykonawcy.
18. Przed dokonaniem bezpośredniej zapłaty Zamawiający umożliwi Wykonawcy zgłoszenie w formie pisemnej uwag dotyczących zasadności bezpośredniej zapłaty wynagrodzenia podwykonawcy lub dalszemu podwykonawcy w terminie nie krótszym niż 7 dni od dnia doręczenia tej informacji.
19. W przypadku zgłoszenia uwag, o których mowa ust. 18, w terminie wskazanym przez Zamawiającego, Zamawiający może:
 - 1) nie dokonać bezpośredniej zapłaty wynagrodzenia podwykonawcy lub dalszemu podwykonawcy, jeżeli Wykonawca wykaże niezasadność takiej zapłaty, albo
 - 2) złożyć do depozytu sądowego kwotę potrzebną na pokrycie wynagrodzenia podwykonawcy lub dalszego podwykonawcy w przypadku istnienia zasadniczej wątpliwości Zamawiającego co do wysokości należnej zapłaty lub podmiotu, któremu płatność się należy, albo
 - 3) dokonać bezpośredniej zapłaty wynagrodzenia podwykonawcy lub dalszemu podwykonawcy, jeżeli podwykonawca lub dalszy podwykonawca wykaże zasadność takiej zapłaty.
20. W przypadku dokonania bezpośredniej zapłaty podwykonawcy lub dalszemu podwykonawcy, Zamawiający będzie miał prawo do potrącenia całej zapłaconej przez

- siebie na rzecz podwykonawcy kwoty z wynagrodzeniem Wykonawcy lub inną dowolną wierzytelnością Wykonawcy z jakiegokolwiek stosunku prawnego.
21. Konieczność wielokrotnego dokonywania bezpośredniej zapłaty podwykonawcy lub dalszemu podwykonawcy lub konieczność dokonania bezpośrednich zapłat na sumę większą niż 5% wartości brutto wynagrodzenia wskazanego w § 6 ust. 1 umowy może stanowić podstawę do odstąpienia od umowy przez Zamawiającego.
 22. Wszystkie rozliczenia prowadzone będą w złotych polskich (PLN).

§ 6.

Wynagrodzenie i zapłata wynagrodzenia

1. Za wykonane prace określone w § 1 ust. 1 umowy ustala się wynagrodzenie ryczałtowe w wysokości:
Cena netto: zł
Plus należny podatek VAT (...): zł
Wartość brutto oferty: zł
Słownie złotych:
2. Wynagrodzenie ryczałtowe, o którym mowa w ust 1. obejmuje wszystkie koszty związane z realizacją robót opisanych w § 1, w tym ryzyko Wykonawcy z tytułu oszacowania wszelkich kosztów związanych z realizacją przedmiotu umowy, a także oddziaływaniem innych czynników mających lub mogących mieć wpływ na koszty.
3. Podstawą do wystawienia faktury za wykonane roboty wymienione w § 1 umowy jest podpisany przez strony protokół odbioru robót objętych umową.
4. Warunkiem do zapłaty faktury Wykonawcy jest przedłożenie przez Wykonawcę oświadczeń podwykonawców i dalszych podwykonawców wraz z dowodami zapłaty wszystkich zgłoszonych podwykonawców i dalszych podwykonawców, potwierdzających, że otrzymali pełne wynagrodzenie należne im za roboty budowlane, usługi lub dostawy wykonane objętym protokołem odbioru robót, na podstawie którego wystawiona została faktura Wykonawcy.
5. Zamawiający opłaci Wykonawcy wynagrodzenie za wykonane roboty w ciągu 21 dni od daty otrzymania prawidłowo wystawionej faktury na rachunek o nr zamieszczony w Wykazie podatników VAT.
6. W przypadku, gdy faktura wystawiona przez Wykonawcę nie zawiera danych wymaganych przez prawo lub Umowę lub też nie został do niej dołączony protokół odbioru lub inny dokument wymagany zgodnie z Umową, początek biegu terminu płatności, liczony jest od daty doręczenia Zamawiającemu faktury uzupełnionej o wymagane dane lub/i dokumenty.
7. Za dzień zapłaty Strony uznają dzień przyjęcia przez bank Zamawiającego dyspozycji obciążenia rachunku Zamawiającego.
8. Zamawiający ma prawo potrącić swoje wierzytelności z wierzytelnościami Wykonawcy choćby jedna z nich lub obie nie były wymagalne i zaskarżalne (potrącenia umowne), o ile nie sprzeciwia się temu obowiązujące prawo.
9. Wykonawca nie może dokonać potrącenia swoich wierzytelności bez wcześniejszego ich uznania przez Zamawiającego.
10. Przeniesienie wierzytelności wynikającej z niniejszej umowy wymaga uprzedniej pisemnej zgody Zamawiającego pod rygorem nieważności przeniesienia.
11. Fakturę należy wystawić na:
Nabywca: Gmina Miasto Suwałki, ul. Mickiewicza 1, 16-400 Suwałki, NIP 844-215-51-52.
Odbiorca: Zarząd Budynków Mieszkalnych w Suwałkach TBS sp. z o.o., ul. Wigierska 32, 16 – 400 Suwałki.

§ 7.

Termin realizacji umowy

1. Wykonawca zobowiązany jest wykonać przedmiot umowy w terminie dni kalendarzowych licząc od dnia zawarcia umowy, tj. do dnia

2. Termin zakończenia zamówienia oznacza faktyczne zakończenie robót, zgłoszone przez Wykonawcę i potwierdzone przez inspektora nadzoru.

§ 8.

Zmiana umowy

1. Zamawiający przewiduje możliwość dokonania zmiany zawartej umowy w stosunku do treści wybranej oferty w zakresie uregulowanym w art. 454 – 455 ustawy Pzp oraz wskazanym poniżej:
 - 1) zmiany numeru rachunku bankowego Wykonawcy.
 - 2) zmiany terminu wykonania umowy w przypadku:
 - a) zaistnienia sytuacji niemożliwej do przewidzenia na etapie zawierania umowy,
 - b) zmiany przepisów prawa,
 - c) siły wyższej, to znaczy niezależnego od Stron losowego zdarzenia zewnętrznego, które było niemożliwe do przewidzenia w momencie wystawiania zlecenia i któremu nie można było zapobiec mimo dochowania należytej staranności. Strony uzgadniają, że pod pojęciem siły wyższej rozumieją zwłaszcza: wojnę, zamach terrorystyczny, katastrofy naturalne, pożar, powódź, trzęsienie ziemi, huragan, strajk, pandemię. O ewentualnym uznaniu przedłużenia terminu wykonania robót z powodu „siły wyższej”, będzie decydował Zamawiający w trakcie realizacji robót, po złożeniu pisemnego wniosku Wykonawcy,
 - d) wystąpienia konieczności wykonania robót zamiennych lub innych robót niezbędnych do wykonania zamówienia ze względu na zasady wiedzy technicznej, oraz udzielenia zamówień dodatkowych, które wstrzymują lub opóźniają realizację zamówienia,
 - e) wystąpienia konieczności wykonania robót dodatkowych polegających na wprowadzeniu zmian do umowy, o których mowa w art. 455 ust. 2 ustawy Prawo zamówień publicznych,
 - f) zakończenia pracy przez Wykonawcę przed terminem umownym – niniejsza zmiana nie wymaga sporządzenia aneksu do umowy,
 - g) w trakcie realizacji zamówienia wystąpią nieprzewidziane okoliczności powodujące konieczność zmiany rozwiązań technicznych, technologicznych lub materiałowych,
 - 3) zmiany przedmiotu zamówienia w przypadku gdy:
 - a) w trakcie realizacji zamówienia wystąpią nieprzewidziane w dokumentacji postępowania o udzielenie zamówienia publicznego okoliczności powodujące konieczność zmiany opisu przedmiotu zamówienia, w tym w szczególności, jeżeli informacje wynikające z opisu przedmiotu okażą się nieprawidłowe, co powoduje konieczność zmiany opisu przedmiotu zamówienia w zakresie cech, funkcjonalności lub innych wymagań Zamawiającego odnoszących się do wykonywanych robót, a także zmian rozwiązań technicznych, technologicznych lub materiałowych. Wystąpienie powyższych okoliczności uprawnia strony do zmiany Umowy w zakresie, w jakim informacje znajdujące się w dokumentacji postępowania okażą się niezgodne z zastanym stanem rzeczywistym,
 - b) w trakcie realizacji zamówienia konieczna okaże się zmiana opisu przedmiotu zamówienia, której wprowadzenie jest wynikiem:
 - rozwoju technicznego, technologicznego lub zakresie materiałów budowlanych, a wprowadzenie zmiany spowoduje, że przyjęte rozwiązanie będzie przewidywać najbardziej aktualne lub odpowiednie rozwiązania techniczne, technologiczne lub w zakresie stosowanych materiałów budowlanych,
 - zmian wymagań Zamawiającego co do przedmiotu zamówienia, które nie były przewidziane w pierwotnym opisie przedmiotu zamówienia, a ich wprowadzenie jest zasadne ze względów funkcjonalnych,
 - zmian obowiązujących przepisów prawa, które weszły w życie po terminie składania ofert, powodujących konieczność zmiany zakresu przedmiotu

zamówienia, w tym w szczególności zmiany obowiązków Wykonawcy lub rozwiązań wynikających z opisu przedmiotu zamówienia,

- zaprzestania z korzystania z rozwiązań, materiałów lub technologii przewidzianej w opisie przedmiotu zamówienia lub Umowie i zastąpienie dotychczasowych postanowień w tym zakresie aktualnie stosowanymi rozwiązaniami, materiałami lub technologiami.

Wystąpienie powyższych okoliczności umożliwia stronom zmianę Umowy poprzez zmianę obowiązków Wykonawcy lub opisu przedmiotu zamówienia, w tym przede wszystkim poprzez wprowadzenie nowych lub innych rozwiązań technicznych, technologicznych, jakie mają być zastosowane w obiekcie, albo zmiany materiałów oczekiwanych dotychczas przez Zamawiającego, pod warunkiem, że wprowadzone modyfikacje nie zmieniają przeznaczenia obiektu oraz ogólnego charakteru umowy, a przy tym są niezbędne do realizacji celu umowy.

- 4) zmiany przedmiotu zamówienia poprzez zmianę zakresu robót budowlanych przewidzianych w dokumentach będących częścią składową umowy w przypadku:
 - a) konieczności wykonania robót zamiennych, których wykonanie ma na celu prawidłowe zrealizowanie przedmiotu zamówienia, a konieczność ich wykonania wynika z wad dokumentów będących częścią składową umowy,
 - b) konieczności wykonania robót zamiennych niezbędnych do prawidłowego wykonania zamówienia, które nie zostały przewidziane w dokumentach będących częścią składową umowy,
 - c) zmiany w dokumentach będących częścią składową umowy wykonane z inicjatywy Zamawiającego ze względu na stwierdzone wady, co spowoduje konieczność wykonania robót zamiennych,
- 5) zmiany technologii wykonania robót lub materiałów przewidzianych w dokumentach będących częścią składową umowy, jeżeli w wyniku rozwoju technicznego lub technologicznego możliwe jest wykonanie robót przy zastosowaniu innej technologii lub materiałów które:
 - a) podwyższają jakość wykonanych robót,
 - b) zmniejszają koszty realizacji Umowy lub koszty eksploatacji,
 - c) pozwolą na skrócenie terminu wykonania Umowy lub pozwolą na wydłużenie okresu eksploatacji robót po ich zakończeniu.
2. Podstawą wprowadzenia zmian postanowień umowy jest pisemny wniosek strony umowy lub projekt aneksu wraz z uzasadnieniem. Wniosek lub uzasadnienie do aneksu musi zawierać w szczególności:
 - 1) zakres proponowanej zmiany,
 - 2) opis okoliczności faktycznych uprawniających do dokonania zmiany,
 - 3) podstawę dokonania zmiany, to jest podstawę prawną wynikającą z przepisów ustawy lub postanowień umowy,
 - 4) informacje i dowody potwierdzające, że zostały spełnione okoliczności uzasadniające dokonanie zmiany umowy.
3. Dowodami, o których mowa w ust. 2 pkt. 4, są wszelkie dokumenty, które uzasadniają dokonanie proponowanej zmiany, w tym w szczególności:
 - 1) w odniesieniu do zmiany przedmiotu zamówienia:
 - a) orzeczenie sądu powszechnego lub administracyjnego, a także decyzja organu administracji publicznej skutkująca koniecznością dokonania zmiany zamówienia,
 - b) dokument potwierdzający wady lub nieścisłości opisu przedmiotu zamówienia,
 - c) analiza rynku potwierdzająca brak lub istotne ograniczenie dostępności materiałów, surowców, produktów lub sprzętu niezbędnych do wykonania umowy,
 - d) dokument potwierdzający obiektywne trudności w uzyskaniu materiałów, surowców, produktów lub sprzętu niezbędnych do wykonania umowy, takie jak w szczególności oferty lub korespondencja z podmiotem trzecim (np. dystrybutorem, producentem, dostawcą, usługodawcą),

- e) inne niezbędne dokumenty.
- 2) w odniesieniu do zmiany terminu wykonania umowy lub poszczególnych świadczeń:
 - a) wniosek o wydanie orzeczenia, decyzji, opinii, dokonanie uzgodnień itp., wraz z orzeczeniem, decyzją organu lub urzędową notatką służbową, lub innym dokumentem określającym szczególne wymogi dotyczące realizacji umowy (np. wytyczne gestorów sieci), które potwierdzą wystąpienie opóźnienia,
 - b) orzeczenie sądu powszechnego lub administracyjnego, a także decyzja organu administracji publicznej skutkujące wstrzymaniem realizacji umowy lub poszczególnych świadczeń,
 - c) dokument potwierdzający wystąpienie okoliczności, których Strony nie mogły przewidzieć przed zawarciem umowy, a które wpływają na termin realizacji umowy lub poszczególnych świadczeń,
 - d) dokument potwierdzający, że dokonanie zmian zamówienia ma wpływ na termin wykonania umowy lub poszczególnych świadczeń.
 - e) inne niezbędne dokumenty.
- 4. W przypadku wystąpienia zmiany wysokości wynagrodzenia, będzie ono ustalone na podstawie kosztorysu dodatkowego Wykonawcy, który zostanie przygotowany zgodnie z poniższymi zasadami: robocizna – wg minimalnej stawki godzinowej, ustalonej na podstawie przepisów ustawy z dnia 10.10.2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę oraz rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 14 września 2023 r. w sprawie wysokości minimalnego wynagrodzenia za pracę oraz wysokości minimalnej stawki godzinowej w 2024 r. (zgodnie z § 4 przedmiotowego Rozporządzenia minimalna stawka godzinowa od 01.07.2024 r. wynosi – 28,10 zł). Koszty pośrednie – 67 % od R+S, Zysk – 11% od R+S+Kp, ceny materiałów rynkowe, nie wyższe niż średnie ceny SEKOCENBUD z kwartału, w którym udzielono zamówienia.

§ 9.

Gwarancja

1. Wykonawca udziela gwarancji i rękojmi na roboty budowlano-montażowe na okres **miesięcy** licząc od daty protokolarnego odbioru prac.
2. Zamawiający może dochodzić roszczeń z tytułu gwarancji i rękojmi także po terminie określonym w ust. 1, jeżeli reklamował wadę przed upływem tego terminu.

§ 10.

Kary umowne

1. Wykonawca zapłaci Zamawiającemu karę umowną za odstąpienie od umowy przez Zamawiającego w całości lub w części niewykonanej, z przyczyn, o których mowa w § 11 ust. 1 w wysokości 10% wynagrodzenia brutto określonego w § 6 ust. 1.
2. Roszczenie o zapłatę kary umownej z tytułu odstąpienia od umowy przez Zamawiającego z przyczyn, o których mowa w ust. 1, staje się wymagalne w dniu pisemnego oświadczenia o odstąpieniu.
3. Zamawiający zapłaci Wykonawcy kary umowne za odstąpienie od umowy z przyczyn zależnych od Zamawiającego w wysokości 10% wynagrodzenia brutto, określonego w § 6 ust. 1 - za wyjątkiem przyczyn określonych w ust. 6.
4. Strony przewidują kary umowne, które mogą być naliczane przez Zamawiającego w następujących wypadkach i wysokościach:
 - 1) za zwłokę w zakończeniu wykonania przedmiotu umowy w wysokości 0,7% wynagrodzenia brutto za przedmiot umowy, o którym mowa w § 6 ust. 1 umowy, za każdy rozpoczęty dzień zwłoki;
 - 2) za zwłokę w usunięciu wad i usterek przedmiotu umowy stwierdzonych przy jego odbiorze końcowym, w okresie rękojmi lub gwarancji, przy odbiorze pogwarancyjnym, w wysokości 1,4% wynagrodzenia brutto za przedmiot umowy, o którym mowa w § 6 ust. 1 umowy za każdy rozpoczęty dzień zwłoki, liczony od dnia wyznaczonego na usunięcie wad i usterek,

- 3) w przypadku braku zapłaty wynagrodzenia należnego podwykonawcy lub dalszemu podwykonawcy w wysokości 3,0% wynagrodzenia brutto należnego podwykonawcy/dalszemu podwykonawcy za każdy dzień zwłoki, gdy Zamawiający dokona bezpośredniej zapłaty podwykonawcy lub dalszemu podwykonawcy,
 - 4) w przypadku nieterminowej zapłaty wynagrodzenia należnego podwykonawcom lub dalszym podwykonawcom w wysokości 3,0% wynagrodzenia brutto należnego podwykonawcy/dalszemu podwykonawcy za każdy dzień zwłoki w stosunku do terminu określonego z podwykonawcą/dalszym podwykonawcą,
 - 5) w przypadku nieprzedłożenia do zaakceptowania projektu umowy o podwykonawstwo, której przedmiotem są roboty budowlane, lub projektu jej zmiany w wysokości 1.000,00 złotych,
 - 6) w przypadku nieprzedłożenia poświadczonej za zgodność z oryginałem kopii umowy o podwykonawstwo lub jej zmiany w wysokości 1.000,00 złotych za każdy przypadek,
 - 7) w przypadku braku zmiany umowy o podwykonawstwo w zakresie wskazanym przez Zamawiającego 1.000,00 złotych,
 - 8) za każdy stwierdzony przypadek niezatrudnienia przez Wykonawcę/Podwykonawcę na umowę o pracę osoby która wykonuje czynności wymienione w § 4 ust. 2, w wysokości 500,00 zł - za każdy stwierdzony przypadek,
 - 9) za brak złożenia na wezwanie Zamawiającego dokumentów określonych w § 4 ust. 4 w terminie wskazanym w wezwaniu, za każdy dzień zwłoki i za każdy stwierdzony przypadek w kwocie 500,00 złotych,
 - 10) jeżeli Wykonawca w ofercie powołuje się na zasoby podmiotu trzeciego w celu wykazania spełniania warunków udziału w postępowaniu, a podmiot ten nie będzie wykonywał czynności zgodnych ze złożonym w ofercie zobowiązaniem - Zamawiający naliczy karę w wysokości 20% wynagrodzenia brutto określonego w § 6 ust. 1 Umowy, chyba że Wykonawca wykaże Zamawiającemu, że proponowany inny Podwykonawca (który będzie realizował tą część zamówienia) lub on sam spełnia warunki udziału w postępowaniu w stopniu nie mniejszym niż Podwykonawca, na którego zasoby Wykonawca powołał się w trakcie postępowania o udzielenie zamówienia,
5. Nie stanowi podstawy do zapłaty kary umownej odstąpienie od umowy przez Zamawiającego w oparciu o podstawy, o jakich mowa w art. 456 Pzp.
 6. Łączna maksymalna wysokość kar umownych należnych każdej ze stron nie może przekroczyć 20% wynagrodzenia umownego brutto.
 7. Zamawiający zastrzega sobie prawo do odszkodowania przewyższającego wysokość kar umownych do wysokości rzeczywiście poniesionej szkody i utraconych korzyści.

§ 11.

Umowne prawo odstąpienia od umowy

1. Zamawiający może odstąpić od umowy:
 - 1) w sytuacjach określonych w art. 456 ustawy Pzp;
 - 2) jeżeli Wykonawca nie rozpoczął w terminie 7 dni od daty określonej w § 8. umowy lub przerwał realizację robót i nie kontynuuje ich przez okres 7 dni z własnej winy;
 - 3) Wykonawca realizuje roboty przewidziane niniejszą umową w sposób niezgodny z niniejszą umową lub wskazaniem Zamawiającego.
2. Odstąpienie od umowy, o którym mowa w ust. 1 powinno nastąpić w formie pisemnej pod rygorem nieważności takiego oświadczenia i powinno zawierać uzasadnienie.
3. Jeżeli Wykonawca będzie wykonywał przedmiot umowy wadliwie, albo sprzecznie z umową Zamawiający może wezwać go do zmiany sposobu wykonywania umowy i wyznaczyć mu w tym celu odpowiedni termin; po bezskutecznym upływie wyznaczonego terminu Zamawiający może od umowy odstąpić albo powierzyć poprawienie lub dalsze wykonanie przedmiotu umowy innemu podmiotowi na koszt Wykonawcy.
4. W wypadku odstąpienia od umowy Wykonawcę oraz Zamawiającego obciążają następujące obowiązki:
 - 1) Wykonawca zabezpieczy przerwane roboty w zakresie obustronnie uzgodnionym na koszt tej strony, z której to winy nastąpiło odstąpienie od umowy,

- 2) Wykonawca zgłosi do dokonania przez Zamawiającego odbioru robót przerwanych, jeżeli odstąpienie od umowy nastąpiło z przyczyn, za które Wykonawca nie odpowiada,
- 3) w terminie 10 dni od daty zgłoszenia, o którym mowa w pkt 2) niniejszego ustępu, Wykonawca przy udziale Zamawiającego sporządzi szczegółowy protokół inwentaryzacji robót w toku wraz z zestawieniem wartości wykonanych robót według stanu na dzień odstąpienia; protokół inwentaryzacji robót w toku stanowić będzie podstawę do wystawienia faktury VAT przez Wykonawcę,
- 4) Zamawiający w razie odstąpienia od umowy z przyczyn, za które Wykonawca nie odpowiada, obowiązany jest do dokonania odbioru robót przerwanych oraz przejścia od Wykonawcy terenu robót w terminie 10 dni od daty odstąpienia oraz do zapłaty wynagrodzenia za roboty, które zostały wykonane do dnia odstąpienia.

§ 12.

Odbiory

1. Wykonawca zgłosi gotowość do odbioru końcowego robót w formie pisemnej.
2. Wraz ze zgłoszeniem do odbioru technicznego robót Wykonawca przekaze Zamawiającemu dokumenty (atesty, certyfikaty) potwierdzające, że wbudowane wyroby budowlane są zgodne z art. 10 ustawy Prawo budowlane (opisane i ostemplowane przez Wykonawcę) oraz dokument potwierdzający przekazanie do utylizacji odpadów lub gruzu, powstałych podczas prowadzonych robót budowlanych.
3. Odbiór robót, o którym mowa w ust. 1, dokonany zostanie komisyjnie z udziałem przedstawicieli Wykonawcy i Zamawiającego.
4. Odbiór końcowy ma na celu przekazanie Zamawiającemu ustalonego przedmiotu umowy do eksploatacji po sprawdzeniu jego należytego wykonania.
5. Zamawiający wyznaczy termin odbioru końcowego, zawiadamiając o tym Wykonawcę.
6. Strony postanawiają, że z czynności odbioru będzie spisany protokół zawierający wszelkie ustalenia dokonane w toku odbioru.

§ 13.

Postanowienia końcowe

1. Wszelkie zmiany treści umowy dokonywane będą w formie pisemnej, pod rygorem nieważności.
2. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową stosuje się przepisy ustaw: ustawy z dnia 11 września 2019 r. Prawo zamówień publicznych, ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane oraz ustawy z dnia 16 września 2020 r. Kodeks cywilny o ile przepisy ustawy Prawo zamówień publicznych nie stanowią inaczej.
3. Spory wynikające w toku realizacji niniejszej umowy, jak również spory z nią związane rozstrzygane będą przez sąd miejscowo właściwy dla siedziby Zamawiającego.
4. Umowę niniejszą sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym egzemplarzu dla każdej ze stron.

WYKONAWCA:

ZAMAWIAJĄCY: